



BERNER HAUSEIGENTÜMER

Magazin des Hauseigentümergebietes Bern und Umgebung

Nr. 3/4 März/April 2024



Generalversammlung 2024

Farbsack-Trennsystem in der Stadt Bern

Warmwasser – Haustechnik der Zukunft

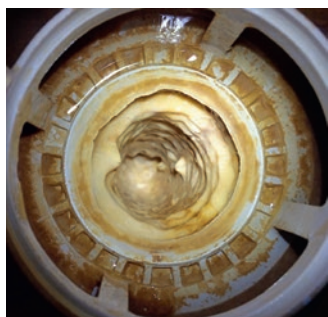
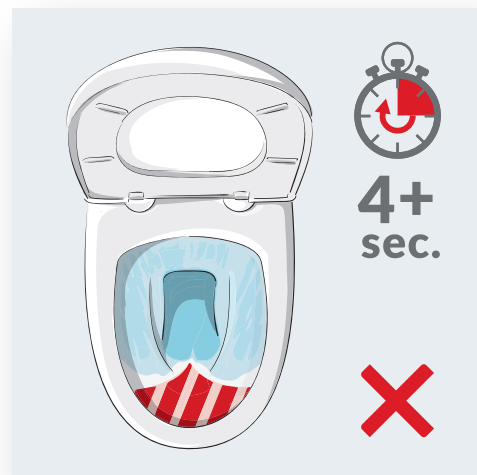
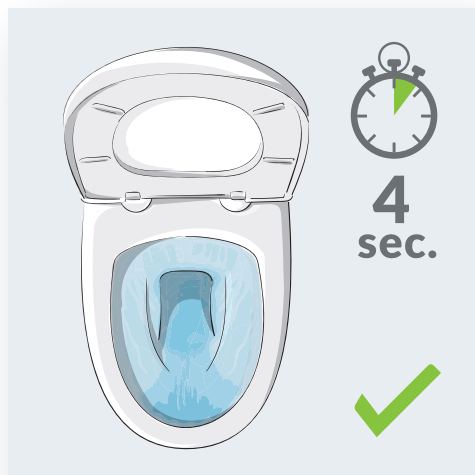
Anmeldekarte zur GV als Beilage

Mit diesem einzigartigen und patentierten Service ist kein WC-Ersatz mehr nötig

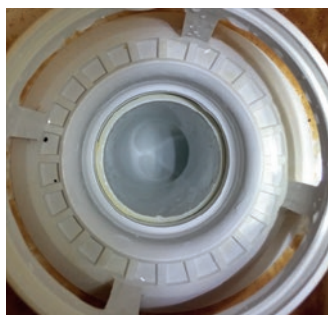
Das richtige Verständnis für die WC-Anlage reduziert die Kosten und verlängert die Lebensdauer.

Spült das WC zu schwach oder sind bereits Kalkablagerungen sichtbar, empfiehlt der Sanitär häufig den Austausch der WC-Schüssel oder der WC-Anlage. Dies löst das Problem nur halbwegs, kostet sehr viel und verbraucht unnötig Umwelt-Ressourcen.

Eine Schweizer Erfindung schafft es mit ihrem Vor-Ort-Service, dass jede WC-Anlage wieder wie neu aussieht und funktioniert wie am ersten Tag. Das Unternehmen ist mit seinen Servicetechnikern in der ganzen Schweiz unterwegs. Bereits 80000 WCs hat die Firma gerettet und ihre Kunden sind von A bis Z begeistert. «Es spült tatsächlich wieder wie neu und



Verkalktes Spülrohr nach 10 Jahren



Entkalktes Spülrohr nach Service

das WC glänzt wieder wie am ersten Tag. Der Techniker hat mir seine Arbeit Schritt für Schritt erklärt – vorbildlich.», meint Frau K. nach dem Besuch von Restclean.

In den nicht sichtbaren Bereichen der Toilettenkeramik bilden sich hartnäckige Kalkablagerungen, und unter dem Spülrand bleiben geruchsintensive Verschmutzungen zurück. Oft muss jetzt die Spülung mehrfach betätigt werden.

Spült Ihr WC noch richtig?

Betätigen Sie die Spülung mit der grossen Spültaste. Stoppen Sie die Zeit von der Spülauslösung bis sich der Spülkasten komplett entleert hat. Hat es länger als vier Sekunden gedauert?

Ausserdem sollte man das Spülbild dahin gehend beobachten, ob die beiden Spülverläufe sich vorne in der Mitte treffen, zusammenprallen und sich in den Siphon überschlagen.

restclean.com/diagnose

Mit diesem einfachen Test haben Sie bereits einen ersten Eindruck vom Zustand Ihrer WC-Spülung.



Schonend und natürlich

Restclean reinigt und entkalkt alle wasserführenden Kanäle Ihrer Toilette. Beginnend mit dem Spülkasten über das Spülrohr und die Keramik bis und mit dem Siphon.

Mit unserem patentierten Reinigungsgerät wird Ihre Toilette in einem geschlossenen Umwälzprozess durchgespült.

Mit dem milden Entkalkungsmittel und der natürlichen Kraft der Baumnussschale bieten wir Ihnen einen einzigartigen Entkalkungsservice, der Ihre WCs und die Umwelt schont.

Der Entkalkungsservice

Unseren Service erhalten Sie zu fixen Pauschalen ab CHF 285.-. Wir sind in der ganzen Schweiz für Sie unterwegs. Die Fahrtkosten betragen CHF 60.-.



Wir entkalken und revidieren sämtliche Typen von WC-Anlagen. In unserem Servicefahrzeug führen wir Ersatzteile von über 15 Herstellern für Spülkastenmodelle von 1950 bis heute mit. Unsere Kompetenz überzeugt, und wir stehen zu unserer Arbeit mit einer vierfachen Garantie. Das Resultat ist eine strahlende und restlos saubere Toilette, welche wieder die Originalspüleistung erreicht und deren Lebensdauer und Funktionalität einer neuwertigen Toilette gleichkommt.

RESTCLEAN®

In der ganzen Schweiz zu den gleichen pauschalen Preisen ab CHF 345.-.

Mittelland-Ost
056 634 51 85

Bern, Zentweg 1A, 3006 Bern
031 301 22 11

Offertanfrage mit Bild

info@restclean.com
079 969 78 78
restclean.com

Editorial

Liebe Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer, liebe Mitglieder

Bereits steht wieder unsere Generalversammlung vor der Tür. Am 13. Mai 2024 ist es so weit. Wir erwarten wiederum einen grossen Aufmarsch. Es freut uns sehr, dass die Pandemie in weite Ferne gerückt ist und Sie, liebe Mitglieder, offensichtlich wieder Lust haben, an Anlässen teilzunehmen. Unsere kürzlich durchgeführte Steuerveranstaltung wurde jedenfalls von fast 400 Mitgliedern besucht, so viele wie noch nie. Auf S. 50 und folgende finden Sie eine Reportage dazu. Wenn Sie den Anlass verpasst haben, empfehle ich Ihnen die Betrachtung des Videos mit unserem Steuerexperten auf der Website www.hev-tax.ch.

Anlässlich der Generalversammlung wird unser Gastreferent, Dipl.-Ing. (FH) SIA Dr. Clemens Kuhn-Rahloff, zum Thema Lärm sprechen. Er ist Akustiker und Partner bei der Gartenmann Engineering AG in Bern und Zürich, einer unabhängigen Ingenieurunternehmung für Spezialleistungen in der Baubranche. Das Thema Lärm ist für Hauseigentümer aus mehreren Gründen relevant und aktuell:

1. Lebensqualität: Lärm kann die Lebensqualität erheblich beeinträchtigen. Ununterbrochener Lärm, sei es von Strassenverkehr, Nachbarn, Baustellen oder anderen Quellen, kann zu Stress, Schlafstörungen und generellem Unwohlsein führen.

2. Gesundheitliche Auswirkungen: Langfristige Exposition gegenüber Lärm kann zu verschiedenen gesundheitlichen Problemen führen, darunter Herz-Kreislauf-Erkrankungen, erhöhter Blutdruck, Hörschäden und sogar psychische Probleme wie Angstzustände und Depressionen.

3. Immobilienwert: Lärm kann den Wert einer Immobilie erheblich mindern. Potenzielle Käufer oder Mieter bevorzugen oft ruhige Wohngegenden.

4. Rechtliche Aspekte: Der Lärmpegel in Wohngebieten wird gesetzlich reguliert. Hauseigentümer müssen sicherstellen, dass sie die Bestimmungen einhalten. Der Bundesrat möchte nun mit einer Vorlage die Siedlungsentwicklung nach innen besser mit dem Lärmschutz abstimmen. Daher schlägt er Anpassungen vor, an welchen Orten in Wohnungen die Lärmgrenzwerte eingehalten werden müssen.

5. Nachbarschaftsbeziehungen: Lärm kann zu Konflikten mit Nachbarn führen, insbesondere wenn es um laute Partys, Bauprojekte oder andere störende Aktivitäten geht.

Wir sind also gespannt auf die Ausführungen unseres Referenten. Nun wünsche ich Ihnen eine gute Lektüre und freue mich, Sie an unserer Generalversammlung begrüßen zu dürfen. •

Inhalt Nr. 3/4 März/April 2024

- 23 Editorial
- 24 Abstimmungsverfahren an der Generalversammlung
- 25 Generalversammlung
- 27 Einführung Containerpflicht und Farbsack-Trennsystem
- 29 Splitter aus ...
- 31 Jahresbericht 2023
- 46 Bilanz per 31.12.2023
- 47 Erfolgsrechnung 2023 und Budget 2024
- 48 Anhang/Bericht Revisionsstelle
- 50 Die Steuerveranstaltung vom 26. Februar 2024
- 54 Warmwasser, Sanitärinstallation und Lüftung
- 56 Rasenpflege im Frühling
- 59 Gastkolumne «Mir hei e Verband – Mir si e Verband»

Bild Titelseite: Yanik Gasser

Adrian Haas

Präsident HEV Bern und Umgebung



DER BERNER HAUSEIGENTÜMER

87. 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 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: Lynn Schwab
Seftigenstrasse 310, 3084 Wabern
Postfach, 3001 Bern. Verkauf: Elisabeth 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).

Anmelde- und Abstimmungsverfahren an der Generalversammlung vom 13. Mai 2024 im Kursaal Bern

Das **Anmelde- und Abstimmungsverfahren** gestaltet sich nach bewährter Methode wie folgt: Sofern Sie Mitglied unseres Verbandes (und nicht lediglich Abonnent der Zeitschrift «Berner Hauseigentümer») sind, finden Sie ein der vorliegenden Zeitschrift beigelegtes **blaues Zusatzblatt** mit den perforierten Unterlagen für die Anmeldung und die Teilnahme an unserer Generalversammlung. Bitte trennen Sie die adressierte **Anmeldekarte 1**, welche bereits mit Ihrem Namen sowie Ihrer Mitgliedsnummer versehen ist, bei der vorgesehenen Perforation ab. Sofern Sie eine Begleitperson mitnehmen möchten, ergänzen Sie die Karte gegebenenfalls mit deren Namen und Vornamen **x**, frankieren die Karte und schicken diese uns bis **spätestens am 1. Mai 2024, 17.00 Uhr (eintreffend)** zu. Bitte beachten Sie, dass wir zu spät eingelangende Anmeldungen wegen der regelmässigen Überbuchung des Anlasses allenfalls nicht berücksichtigen können. Aus organisatorischen Gründen sowie zu Kontrollzwecken können wir nur Originalkarten und keine Kopien oder Fax-Kopien akzeptieren. Ebenso wenig sind Anmeldungen per Telefon oder per E-Mail möglich – danke für Ihr Verständnis. Die vom beigelegten blauen Blatt verbliebenen Eintrittskarten für Sie sowie für Ihre allfällige Begleitperson bewahren Sie zusammen mit der Stimmkarte gut auf. Ihre **Eintrittskarte 2** ist

bereits mit Ihrem Namen sowie der Mitgliedsnummer versehen. Sofern Sie eine Begleitperson mitbringen möchten, ist die etwas kleinere Eintrittskarte **3** durch Sie mit Namen und Vornamen **x** Ihrer Begleitperson zu ergänzen. **Bringen Sie diese Eintrittskarten 2 + 3 unbedingt an die Generalversammlung mit.** Die (nicht übertragbaren) Eintrittskarten werden durch das Kontrollpersonal eingezogen, welches Ihnen und Ihrer Begleitperson hierauf Einlass in den Saal gewähren wird. **Die Saalöffnung erfolgt um 17.00 Uhr.**

Grundsätzlich gilt der Eintritt an unsere Generalversammlung für maximal zwei Personen; sofern Sie sich jedoch ausnahmsweise durch eine **Drittperson** begleiten lassen möchten, können Sie am Abend der Generalversammlung an einem speziellen Helpdesk im Foyer vor der Arena bei den Mitarbeiterinnen des HEV eine **Eintrittskarte für Drittpersonen** (inkl. Abendessen) für Fr. 50.– erwerben. Namen und Vornamen einer allfälligen Drittperson sollten jedoch vorgängig auf der Anmeldekarte (1) ergänzt werden, damit wir genügend Abendessen bestellen können. Anlässlich des geschäftlichen Teils im Saal werden Sie mit der **Stimmkarte 4** Ihren Abstimmungswillen kundtun können. **Bringen Sie somit dieses Dokument 4 sowie die Eintrittskarten 2 + 3 unbedingt an die Generalversammlung mit.** •

Eintrittskarte Arena

Generalversammlung des
HEV Bern und Umgebung
13. Mai 2024 um 18.00 Uhr
im Kursaal Bern ARENA
Türöffnung 17.00 Uhr

Mitglied

2

Anmeldekarte

Anmeldeschluss: eintreffend spätestens 1. Mai 2024, 17.00 Uhr

Generalversammlung des HEV Bern und Umgebung
vom 13. Mai 2024 um 18.00 Uhr im Kursaal Bern, Türöffnung 17.00 Uhr

Teilnahme Person/en nur Versammlung Versammlung mit Imbiss Fleisch
Anzahl (max. 2 Personen) Anzahl (max. 2 Personen) Anzahl (max. 2 Personen) Anzahl
 Vegi
Anzahl

Mitglied

1

Begleitperson Name und Vorname

x

Kontakte:

E-Mail

Telefon

Hier abtrennen und bis spätestens 1. Mai 2024, 17.00 Uhr eintreffend einsenden

Eintrittskarte Arena

Generalversammlung des
HEV Bern und Umgebung
13. Mai 2024 um 18.00 Uhr

Begleitperson Name und Vorname

x

HEV Bern und Umgebung

Hauseigentümerverband
Bern und Umgebung
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

AZB

CH-3000 Bern 14
P.P. / Journal
Post CH AG

4

3

Herzlich willkommen zur Generalversammlung im Kursaal Bern am Montag, 13. Mai 2024

Werte Mitglieder

Am Montag, 13. Mai 2024, um 18.00 Uhr, führt der Hauseigentümergebiet Bern und Umgebung gemäss Art. 14 der geltenden Statuten für seine Mitglieder die ordentliche Generalversammlung in gewohntem traditionellem Rahmen in der Arena im Kursaal Bern, Kornhausstr. 3, durch.

Geschäftlicher Teil

Die Traktandenliste für den **geschäftlichen Teil** ist im vorliegenden Textbeitrag in einen separaten Kasten gestellt. Den ausführlichen Jahresbericht 2023 finden Sie im Innern dieses Heftes abgedruckt. Ebenso haben wir die Verbandsrechnung für das Jahr 2023 mit Revisionsbericht sowie das Budget für das Jahr 2024 auf den folgenden Seiten publiziert.

Traktandenliste

1. Begrüssung
2. Jahresbericht 2023
3. Jahresrechnung 2023; Bericht der Revisionsstelle
4. Entlastung der Verwaltungsorgane
5. Genehmigung des Budgets 2024
6. Festsetzung der Mitgliederbeiträge 2025
7. Wahlen
8. Verschiedenes

Das **Anmelde- und Abstimmungsverfahren** gestaltet sich nach bewährter Methode gemäss Beschrieb auf Seite 24. Mit dem bereits gut eingeführten Zutritts- und Abstimmungsverfahren wird Gewähr geboten, dass der Wille der Generalversammlung klar und korrekt erfasst wird. Der Vorstand ist sich durchaus bewusst, dass das auf der nebenstehenden Seite geschilderte Zutrittsverfahren etwas kompliziert ist – es hat sich jedoch in der Vergangenheit bewährt und dient dem Wohle sämtlicher Mitglieder unserer Sektion, weshalb wir mit Ihrem Verständnis rechnen.

Wie üblich wird unseren Mitgliedern zum Ausklang des Abends ein **Imbiss** serviert. Aus organisatorischen Gründen (infolge grosser Teilnehmerzahl) werden mehrere Säle im Kursaal für den HEV bereitstehen.

Der Vorstand des Hauseigentümergebietes Bern und Umgebung freut sich, Sie anlässlich unserer Generalversammlung begrüßen zu dürfen, und wünscht Ihnen einen schönen und interessanten Anlass.

Unser diesjähriger Gastreferent

Lärm kann Stress auslösen. Sei dies im Rahmen eines in der Nachbarschaft stattfindenden Konzerts, seien dies Verkehrsgerausche oder aber Maschinenlärm einer unweit gelegenen Baustelle. Das Gehör ist ein Warnorgan und Lärm alarmiert, womit eine zusätzliche Belastung des Organismus ausgelöst wird. Auch wenn viele Arbeitstätigkeiten in den Städten oder in ländlichen Gefilden leiser geworden sind, bedeutet Alltagslärm mehr oder weniger eine negative Beeinträchtigung des persönlichen Wohlbefindens, insbesondere auch für Anwohnende. Welche Arten von Lärm sind die schlimmsten? Was könnte man bei Musikveranstaltungen besser machen? Welches ist der ideale Klang? Viel Lärm um nichts?



Dr. Clemens Kuhn-Rahloff

Diesen und ähnlichen Fragen können wir an unserer diesjährigen Generalversammlung nachgehen – es ist uns nämlich gelungen, einen interessanten Referenten zum Thema zu finden: Dr. Clemens Kuhn-Rahloff, Dipl.-Ing. (FH) SIA, ist Akustiker und Partner bei der Gartenmann Engineering AG in Bern und Zürich, einer unabhängigen Ingenieurunternehmung für Spezialleistungen in der Baubranche. Zudem ist er Vorstandsmitglied der Schweizerischen Gesellschaft für Akustik SGA-SSA und als Dozent an der FHNW und ZHdK tätig. Er ist somit der richtige Mann, uns dieses spannende und zugleich alltägliche Thema näherzubringen. •

Jetzt profitieren – bis Ende April 2024

20% Rabatt

auf Stoffersatz bei Sonnenstoren



Schweizer Sonnen- und Wetterschutz mit System

www.tschanz.ag

TSCHANZ – Für jeden überzeugend

Urtenen-Schönbühl
031 926 62 62

Aarwangen
062 923 44 72

Faulensee
033 655 02 09

TSCHANZ
Sonnen- und Wetterschutz AG

Alu-Fensterläden
Alu-Zargen
Rollläden
Sonnenstoren
Lamellenstoren

sieber
holzbau ag

seit über
100
Jahren

Umbau

Neubau

Landwirtschaftsbau

Holzrahmenbau

Innenausbau

Treppenbau

Sieber Holzbau AG

Radelfingenstrasse 126

3068 Utzigen

www.sieber-holzbau.ch

Telefon 031 839 06 27

Fax 031 839 42 23

info@sieber-holzbau.ch

bracher
immobilien AG

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

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



Vittorio Salvi AG

Recycling & Muldenservice

3052 Zollikofen www.salvi.ch

031 911 22 05

STOREN, PERGOLAS, FENSTERLÄDEN ...

T +41 31 911 00 12, schmidstoren.ch

Wir führen ausgewählte Wetterschutzprodukte, reparieren, warten, tauschen aus und schaffen für Sie Mehrwert.
Ausstellung: Schmid Storen AG, Moosrainweg 8, 3053 Münchenbuchsee.

SCHMID
Storen AG

So vielseitig
wie das Wetter.

Verlängerter Marschhalt bei der Einführung einer Containerpflicht und des freiwilligen Farbsack-Trennsystems in der Stadt Bern



Erneute Anpassung des Systems

Der Gemeinderat will gemäss einer Medienmitteilung von Mitte März 2024 nun von einer generellen Containerpflicht absehen und dem Stadtrat – nach einer vertieften Prüfung – stattdessen ein angepasstes System mit einer nur noch teilweisen Containerpflicht vorschlagen. Vereinfacht gesagt sollen künftig nur noch jene Liegenschaften einer Containerpflicht unterstehen, die genügend Platz haben und auf denen die Container mit zumutbaren und stadtbildverträglichen Massnahmen platziert werden können. Gleichzeitig sollen im öffentlichen Raum, wo möglich und mit den anderen Nutzungen verträglich, als Ersatz zusätzliche Standorte zur Verfügung gestellt werden. Ob ein solches System letztlich rechtsgleich und unbürokratisch umgesetzt werden kann, wird sich weisen.

Der HEV hatte gewarnt

Im Rahmen der seinerzeitigen Vernehmlassung hatte der HEV bereits moniert, dass «das geplante System nicht genügend erprobt sei, um es einführen zu können» und deshalb «die Durchführung eines Praxistests im Rahmen einer Pilotstrasse» erfolgen sollte, welcher nicht primär die Kehrrichttrennung, sondern die Frage der Bereitstellung der Container zum Gegenstand hat. Es sei «zu erwarten, dass sich die Suche nach geeigneten Containerstandorten auf privatem Grund in bestimmten Quartieren schwierig gestalten werde». Die damals zuständige Gemeinderätin hat diese Befürchtungen leider nicht beachtet. Das rächt sich nun.

Wir erinnern uns: Die Stimmberechtigten der Stadt Bern hatten im November 2021 die Einführung eines (freiwilligen) Farbsack-Trennsystems mit Containerpflicht gutgeheissen. Mit dem neuen Entsorgungssystem sollte die Abfuhr von Kehr- und Separatabfällen in der ganzen Stadt, ausser in der historischen Altstadt, neu in Containern stattfinden. Die Container sollten im Grundsatz auf Privatgrund stehen. Wo dies der Platz nicht zuliesse, böte die Stadt gegen eine Ersatzabgabe eine Entsorgungslösung auf öffentlichem Grund. Die Einführung des Farbsack-Trennsystems war in Etappen – Stadtteil für Stadtteil – geplant, als erster sollte der Stadtteil III, Mattenhof-Weissenbühl, an der Reihe sein.

Irrtum, sprach der Igel ...

... und stieg von der Klobürste. Im Rahmen der intensiven Vorbereitung der Einführung im Stadtteil III zeigte sich, dass für die Platzierung von Containern auf privatem Grund in vielen Fällen rechtliche oder tatsächliche Hindernisse bestehen und dass ein Ausweichen auf den öffentlichen Grund wegen der bereits zahlreichen Nutzungsansprüche (z.B. Parkierung von Autos oder Velos) nur in sehr beschränktem Mass möglich wäre. Aus diesem Grund wurde die für 2022 geplante Einführung zunächst auf das Jahr 2023 verschoben. Die seither getätigten Abklärungen haben die Probleme bestätigt und gezeigt, dass das System nicht wie geplant umgesetzt werden kann. Der Gemeinderat hat darum entschieden, einerseits das System anzupassen und andererseits die Einführung erneut aufzuschieben, bis weitere Abklärungen erfolgt sind.



Fortsetzung auf Seite 29 oben

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
telefax 031 926 13 05 info@balsiger-team.ch



**Sämtliche Dachdeckerarbeiten
und Fassadenbauten**

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

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



Bucher Baugeschäft AG

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

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

WOTREVA AG
Immobilien-Dienstleistungen

seit über 80 Jahren!

Allmendstrasse 7
3014 Bern

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

Bewirtschaftung
Vermarktung
Schätzung
Beratung / Mediation
Treuhand / Steuererklärungen
Suchaufträge
Projektentwicklung

renobau

Renovation und Umbau

Mit Termin- und Kostengarantie.

Auf Wunsch als Generalunter-
nehmer.

- Gesamtanierungen
- Küchen, Bäder, Wohnungen
- Dächer und Fassaden
- Dachstockausbau
- An-, Auf- und Umbauten
- Zustandsanalysen

Zufriedenheit ist planbar!

Renobau Planung + Bauleitung AG

Murfeldweg 2 | Postfach | 3000 Bern 16
Telefon 031 351 50 50 | www.renobau.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

spycher
Malerei - Gipserei AG

**Qualität aus
Tradition**

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

www.spycher-ag.ch

**Fragen Sie
Ihren Nachbarn –
der kennt
uns schon!**



Insektenschutz-Systeme

BAUR
Insektenschutz AG

www.baur-uttigen.ch

T +41 (0)33 345 07 77

Grundsätzliche kooperative Haltung des HEVs bleibt (vorerst)

Der HEV hat die Einführung eines Containersystems trotz einiger Bedenken grundsätzlich unterstützt, weil sich ein solches in vielen Städten im In- und Ausland bewährt hat und weil es auch Vorteile für die Hauseigentümer und Mieter bringt, indem das Trennen und vor allem das Entsorgen von Abfall vereinfacht wird und nicht mehr an fixe Abfuhrzeiten gebunden ist. Auch haben uns die Behörden im Hinblick auf die Umsetzung der Containerpflicht Transparenz und Hilfe bei Problemen versprochen und bisher diesbezüglich auch Wort gehalten. Ob der HEV allerdings auch künftig «im Boot bleibt», hängt davon ab, ob für die Probleme eine allseits befriedigende Lösung gefunden werden kann und ob ein hybrides System mit einer vermehrten Containernutzung parallel zum Sacksystem wirtschaftlich noch Sinn macht. Nicht zu vergessen ist in diesem Zusammenhang, dass die Stadt Bern heute über ein grundsätzlich funktionierendes Abfallsystem verfügt, auch wenn dieses für die Gesundheit des Personals der Entsorgungsdienste und die Sauberkeit der Quartiere Nachteile aufweist und einzelne öffentliche Sammelstellen am Überquellen sind.

Der HEV verfolgt die Arbeiten der Stadt aktiv und wird zu gegebener Zeit wieder darüber informieren. Die ursprünglich geplante Informationsveranstaltung für unsere Mitglieder können wir derzeit noch nicht durchführen, weil schlicht noch zu vieles unklar ist. Affaire à suivre. •



Adrian Haas
Präsident HEV Bern und Umgebung

Splitter aus Köniz

Abstimmung über die Zuständigkeit Liegenschaftssteuer in der Gemeinde Köniz

Am Sonntag, 3. März 2024 hat die Bevölkerung der Gemeinde Köniz mit 7920 Ja-Stimmen (54%) zu 6754 Nein-Stimmen (46%) der Änderung der Gemeindeordnung deutlich zugestimmt. Damit kann neu die Stimmbewölkerung der Gemeinde über eine allfällige Erhöhung der Liegenschaftssteuer abschliessend entscheiden. Die Hintertür für eine unfaire Erhöhung der Liegenschaftssteuer durch das Parlament wurde geschlossen. Der Autor als Initiant sowie der gesamte Vorstand des Hauseigentümerversands Bern und Umgebung sind hocherfreut über dieses Abstimmungsergebnis. Wir danken allen Mitgliedern,

welche sich im Abstimmungskampf für ein Ja eingesetzt haben und sich an der Abstimmung beteiligt haben, ganz herzlich. Der Hauseigentümerversand wird sich auch in Zukunft mit aller Kraft wehren, wenn in einer Gemeinde eine Erhöhung der Liegenschaftssteuer in Aussicht gestellt wird.



Reto Zbinden
Grossrat und Mitglied Parlament Köniz
Vorstand 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



DÄCHER



PLANUNG, BERECHNUNG UND AUSFÜHRUNG WÄRMEGEDÄMMTER STEIL- UND FLACHDÄCHER

K. W. WEYERMANN AG

www.weyermannag.ch

Bottigenstrasse 114

3018 Bern

Telefon 031 992 14 16



Gratis Akku-Trimmerkitt Beim Kauf eines X-LINE Automower®



GRATIS

Beim Kauf eines X-LINE Automower®: Gratis Akku-Trimmerkitt 215iL inkl. Akku 2.0 Ah und Ladegerät C80 im Wert von CHF 349.- Aktion gültig vom 1. Februar bis 30. Juni 2024. Keine Kumulation mit anderen Aktionen.

Mower World GmbH
Lenzligenweg 5
3532 Zäziwil

Natel: 079 564 47 08

www.mower.ch

hiltbrunner immobilien

herzlich willkommen!



hiltbrunner-immobilien.ch monbijoustrasse 114 3007 bern +41 31 376 16 76

KERABAU AG
Total-/Generalunternehmung

"Alles aus einer Hand"

Sanierungen, Umbauten, Neubau
Hochwertige Bauleistungen mit
starken Partnern

www.kerabau-ag.ch | Tel.: 031 371 68 43

SEMOFIX
Insektenschutz
Innenbeschattung



**Ihr Fachbetrieb für
Insektenschutz**

www.semofix.ch 062 871 63 07



P.S.I. IMMOBILIEN AG
Property Suisse Investment

Immobilien – Dienstleistungen

Vermarktung, Beratungen, wir kaufen Ihre
Liegenschaft auch renovationsbedürftig
Gerne beraten wir Sie persönlich!



Muesmattstrasse 38, 3012 Bern
Telefon: +41 (0)31 311 26 44
E-Mail: psimmobilien@bluewin.ch
www.psiimmobilien.ch

Mitglied COPTIS



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



**MALEREI
GIPSEREI**

Daniel Arn
Balmholzweg 11
031 842 08 42

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

der kundenfreundliche Malerbetrieb
aus der Region



Rutschmann AG

Fliegengitter-Fabrik · 8548 Ellikon an der Thur · Tel. 052 369 00 69 · www.rutschmann.swiss

- Trittfest
- Rostfreier Edelstahl
- Bei Selbstmontage 25% Rabatt
- Online-Shop
- Kostenlose Lieferung
- Permanente Ausstellung



Jahresbericht 2023

Inhalt Jahresbericht

Allgemeiner Überblick	31
Mietzinsentwicklung	34
Mietrecht und Wohnungspolitik	35
Tätigkeit der Schlichtungsstellen und Mietämter	36
Steuern	36
Energie und Umwelt	37
HEV Bern und Umgebung	39
HEV Kanton Bern	43
HEV Schweiz	44
Schlusswort des Präsidenten HEV Bern und Umgebung	45

Allgemeiner Überblick

Wirtschaftslage

Die **Weltwirtschaft** expandierte in der zweiten Hälfte 2023 stärker als erwartet, wobei sich die einzelnen Wirtschaftsräume sehr unterschiedlich entwickelten. Die US-Wirtschaft verzeichnete ein robustes Wachstum, während die Entwicklung in Europa schwach blieb. Obwohl die globale Wachstumsdynamik insgesamt relativ solide war, ging der Welthandel weiter zurück.

Die **Inflation** bildete sich in den vergangenen Monaten in den meisten Ländern deutlich zurück. Vor diesem Hintergrund verzichteten viele Zentralbanken auf eine weitere Straffung der Geldpolitik. Da die Inflation jedoch weiterhin über den jeweiligen Zielwerten liegt, dürfte die Geldpolitik vorerst mehrheitlich restriktiv bleiben. Die Wachstumsaussichten für die Weltwirtschaft sind entsprechend verhalten. Der Inflationsdruck dürfte jedoch weiter nachlassen.

Viele Zentralbanken verzichteten zwar auf weitere Zinsschritte, betonten jedoch, dass die **Geldpolitik** ausreichend lange restriktiv bleiben müsse, um mittelfristig das Teuerungsziel wieder zu erreichen. Der Kriegsausbruch im Nahen Osten hatte bislang keinen nachhaltigen Einfluss auf die Märkte. Der US-Dollar wertete sich im Zuge der steigenden Zinsdifferenz zum Ausland auf handelsgewichteter Basis zunächst auf, verlor danach aber wieder an Wert. Der Euro bewegte sich wenig, während sich der Yen zunächst abschwächte, zuletzt aber wieder erholte. Die Rohwarenpreise gingen insgesamt leicht zurück. Haupttreiber war der Preisrückgang beim Öl. Ein Fass Rohöl der Sorte Brent kostete zuletzt noch rund 75 US-Dollar, verglichen mit rund 95 US-Dollar Mitte September. Der Krieg im Nahen Osten führte nur zu einem kurzzeitigen Anstieg des Ölpreises.

In der **Eurozone** stagniert die Wirtschaft seit gut einem Jahr. Die teuerungsbedingten Kaufkraftverluste bei den privaten Haushalten, die straffere Geldpolitik und die weniger expansive Fiskalpolitik belasteten die inländische Nachfrage. Zudem gingen die Exporte im dritten Quartal 2023 erneut zurück. Die Zahl der Beschäftigten nahm dennoch weiter zu, und die Arbeitslosenquote verharrte im Oktober 2023 auf einem historischen Tief.

Die **Konsumentenpreisinflation** liess in den letzten Monaten deutlich nach, lag aber mit 2,4% im November weiterhin über dem Zielwert der Europäischen Zentralbank (EZB). Der Teuerungsrückgang erfolgte auf breiter Basis. Die Kerninflation blieb mit 3,6% jedoch hoch. Sie widerspiegelt teilweise die Weitergabe hoher Energiekosten im vergangenen Jahr auf die Preise anderer Waren und Dienstleistungen. Die EZB belies die Leit-

zinsen im Oktober und Dezember unverändert. Damit lag der am Geldmarkt relevante Zinssatz der Einlagefazilität weiterhin bei 4,0%. Gleichzeitig betonte die EZB, dass sie die Leitzinsen so lange wie nötig auf einem ausreichend restriktiven Niveau behalten wolle, um die Inflation zeitnah auf das Ziel von 2% zu bringen.

Schon seit dem Jahr 2022 ist die **globale Konjunkturdynamik** gedämpft. In diesem Jahr dürfte dann eine schrittweise, aber wenig dynamische Erholung einsetzen. Die globale Teuerung ist nach ihrem Höhepunkt Ende des Jahres 2022 wie erwartet weiter gesunken. Allerdings dürfte es noch einige Zeit dauern, bis die Inflationsraten im Euroraum und in den USA wieder Werte nahe 2% erreichen. Entsprechend erwartet die Konjunkturforschungsstelle der ETH (KOF) – im Gegensatz zu manchen Finanzmarktakteuren – kaum Zinssenkungen in diesem Jahr.

Das **Bruttoinlandprodukt (BIP)** des Euroraums schrumpfte im dritten Quartal 2023 um annualisiert 0,2%. Vor allem Deutschland zog aufgrund eines Konsumrückgangs das Aggregat nach unten (–0,5%), während das französische BIP dank einer soliden Inlandnachfrage um 0,4% zulegte und das italienische BIP immerhin geringfügig stieg (+0,2%). Das US-BIP legte kräftig zu (+4,9%), getrieben von einem starken Lagerbeitrag und hohem Konsumzuwachs. Neben der immer noch guten Arbeitsmarktsituation dürfte ein fortgesetzter Abbau von Überersparnissen für die starke Konsumdynamik verantwortlich sein, ganz im Gegensatz zum Beispiel zu Deutschland, wo Vorsichtsparen vorherrscht. Auch das chinesische BIP stieg im dritten Quartal angesichts einer relativ schwachen Indikatorenlage überraschend stark (+5,3%). Dagegen schrumpfte das BIP Japans im dritten Quartal (–2,1%) nach einem kräftigen Anstieg im ersten Halbjahr 2023.

Nachdem die **Konsumentenpreisinflation** im Jahr 2022 bzw. Anfang 2023 vielerorts historische Hochstände erreicht hatte (Euroraum: 10,6% im Oktober 2022, USA: 9,1% im Juni 2022, Vereinigtes Königreich: 11,1% im Oktober 2022, Japan: 4,3% im Januar 2023), hielt der Abwärtstrend bis zuletzt fast überall an. Im November 2023 lag die Teuerung im Euroraum nur noch bei 2,4%, in den USA betrug sie im Oktober 3,2%, im Vereinigten Königreich 4,6% und in Japan 3,3%. Hauptgrund für die sinkenden Inflationsraten im Jahresverlauf 2023 ist der Rückgang des Beitrags der Energiepreiskomponente zur Gesamtinflation. Auch die für die Geldpolitik in der Regel massgebliche Kerninflation, das heisst die Teuerung exklusive der volatilen Preise für Energie und Lebensmittel, gab in den vergangenen Monaten im Euroraum, in den USA und im Vereinigten Königreich nach, sie liegt aber immer noch deutlich über den Zielwerten (Euroraum: 4,2% im November, USA: 4% im Oktober, Vereinigtes Königreich: 6,3% im Oktober). In Japan zog die Kerninflation im Jahresverlauf deutlich an und lag im Oktober bei 2,7%. So hohe Werte gab es zuletzt Anfang der 1990er-Jahre. Ganz anders entwickelte sich die Inflation im derzeit durch die Immobilienkrise beeinträchtigten China. Infolge der flauen Konjunktur liegen die Veränderungsraten sowohl des Kern- als auch des Gesamtpreisindex seit Frühjahr 2023 nahe null.

Die gedämpfte Konjunktur dürfte zu einer weiteren Abnahme der **Kerninflation** im Euroraum, in den USA und anderen Ländern führen. Allerdings erwartet die KOF, dass der Rückgang harzig verläuft. So dürften die Inflationsraten in wichtigen Ländern des Euroraums, den USA und im Vereinigten Königreich

auch Ende 2024 noch über den Zielwerten liegen. Ein Grund hierfür ist, dass die weiterhin vielerorts solide Arbeitsmarktlage sowie hohe Lohnforderungen (zwecks Kompensation vergangener Reallohnverluste) die Lohndynamik auch in diesem Jahr antreiben werden. Die Lohnanstiege werden angesichts einer zwar unterdurchschnittlichen, aber nicht krisenhaften Konjunktorentwicklung teilweise auf die Konsumentenpreise überwältigt. Für den Euroraum erwartet die KOF eine Inflation von 5,5% für 2023, 2,5% für 2024 sowie 2,1% für 2025. Für die USA wird eine Inflation von 4,1% für 2023, 2,8% für 2024 und 2,4% für 2025 erwartet. Angesichts dieser Prognosen sieht die KOF keinen Grund dafür, dass die EZB und die Fed vor Mitte 2024 Zinssenkungen einleiten.

Aufgrund der **sinkenden Inflation** und der vielerorts schwachen bzw. sich abschwächenden Konjunktur haben die grossen Zentralbanken zuletzt auf weitere Zinserhöhungen verzichtet. Die letzte Erhöhung des Hauptrefinanzierungssatzes der Europäischen Zentralbank (EZB) datiert vom 23. September 2023 (+25 Basispunkte auf 4,75%), der letzte Anstieg der «federal funds rate» der US-Notenbank (Fed) bereits vom 26. Juli 2023 (+25 Basispunkte auf ein Zielband von 5,25% bis 5,5%) und derjenige der «bank rate» der Bank of England vom 3. August 2023 (+25 Basispunkte auf 5,25%). Als Konsequenz der vergangenen Zinsanstiege wirkt die Geldpolitik vielerorts deutlich restriktiv, das heisst, dass die Realzinsen über den natürlichen Zinsen liegen. Dies obwohl die Inflationserwartungen derzeit höher sind als in der Vergangenheit, was die Realzinsen für sich genommen senkt. Ganz anders als die vorgenannten Zentralbanken verfährt die japanische Notenbank. Sie hielt bisher an ihrer ultraexpansiven Geldpolitik mit wenigen Retuschen fest. Angesichts einer bereits seit Langem auf Reflationierung ausgerichteten Wirtschaftspolitik dürfte der Inflationsanstieg in Japan als Erfolg angesehen werden, auch wenn die Zentralbank betont, dass dieser bisher nicht nachhaltig ist. Die chinesische Zentralbank verfolgt aufgrund des schwachen chinesischen Wirtschaftsgangs einen expansiven Kurs mittels Zinssenkungen und verstärkten Liquiditätsinjektionen.

Unsicherheiten werden auch in diesem Jahr die **globale Konjunkturentwicklung** dämpfen. Aufgrund des unsicheren Inflationsausblicks und der gedämpften Stimmung neigen insbesondere die europäischen Haushalte derzeit zu Vorsichtssparen. Entsprechend dürfte die Konsumdynamik zunächst schwach bleiben. Die geopolitische Unsicherheit drückt zudem auf die Investitionsstimmung. Hinzu kommen wirtschaftspolitische Unsicherheiten in manchen Ländern, wie zum Beispiel die wiederkehrende Gefahr eines Regierungsshutdowns in den USA. Daneben ist die restriktive Geldpolitik ein weiterer wichtiger Faktor für die schwache Investitionsdynamik in vielen Ländern. Auch fiskalische Impulse, die den Aufschwung nach der Corona-Krise befeuerten, sind derzeit Fehlanzeige. So dauert die Vergabe und Implementierung der Mittel aus der EU Recovery and Resilience Facility, von denen insbesondere Italien profitiert, länger bzw. geschieht gradueller als bisher erwartet. Eine fiskalpolitische Ausnahme bildet derzeit China, das im Oktober angesichts schlechter Wirtschaftsindikatoren ein schuldenfinanziertes Infrastrukturprogramm beschloss und den Lokalregierungen erlaubte, die Aufnahme neuer Kredite bzw. die Überwälzung alter Kredite vorzuziehen. Dies dürfte die BIP-Expansion in China kurzfristig erhöhen, mit leicht positiven Rückwirkungen auf die Weltwirtschaft. Für das zweite Halbjahr 2024 ist von einer konjunkturellen Erholung auszugehen, allerdings fehlen derzeit die Faktoren für einen kräftigen Aufschwung. Für das Gesamtjahr 2023 erwartet die KOF eine Zunahme des Welt-BIP um 1,5%. Die Prognosen für 2024 und 2025 lauten auf 1,6% sowie 2%. Die BIP-Prognosen für den Euroraum für 2023 bis 2025 lauten auf 0,5%, 0,9% und 1,5%. Für die USA prognostiziert die KOF 2,4%, 1,6% und 1,7%.

Anfang 2024 dürfte das **Wachstum in der Schweiz** schwach ausfallen. Dämpfend wirken die verhaltene Nachfrage aus dem Ausland und die strafferen Finanzierungsbedingungen. Die SNB rechnet mit einem Wachstum zwischen 0,5% und 1%. Die Arbeitslosigkeit wird voraussichtlich leicht ansteigen, und die Auslastung der Produktionskapazitäten dürfte etwas zurückgehen. 2023 wurde das schwache Wachstum in erster Linie durch den Dienstleistungssektor und die pharmazeutische Industrie gestützt. In der übrigen Industrie ging die Wertschöpfung aufgrund der schwachen Auslandsnachfrage zurück. Auch im Bau war die Wertschöpfung rückläufig.

Die Entwicklung am **Schweizer Arbeitsmarkt** verlor an Schwung. So ging die Beschäftigung geringfügig zurück, und die Arbeitslosigkeit nahm erneut etwas zu. Die Schwierigkeiten bei der Rekrutierung von Personal entschärften sich leicht. Die vom SECO erhobene Zahl der Arbeitslosen stieg in den letzten Monaten leicht an. Ende November waren unter Ausschluss saisonaler Schwankungen 99000 Personen als arbeitslos gemeldet. Die saisonbereinigte Arbeitslosenquote betrug 2,1% und war damit im historischen Vergleich weiterhin tief. Die vom Bundesamt für Statistik (BFS) gemäss Definition der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO) ermittelte Erwerbslosenquote nahm ebenfalls zu und lag im dritten Quartal bei 4,1%. Gemäss Beschäftigungsstatistik (BESTA) blieb es für viele Unternehmen im dritten Quartal schwierig, geeignetes Personal zu rekrutieren. Die Lage entspannte sich zwar etwas, doch konnten zahlreiche offene Stellen nach wie vor nicht oder nur mit grossem Aufwand besetzt werden.

Nach einem Rückgang bis zur Jahresmitte 2023 blieb die am **Landesindex der Konsumentenpreise (LIK)** gemessene Inflation in der zweiten Jahreshälfte in etwa stabil. Im November betrug sie 1,4% und lag damit leicht unter dem Niveau von 1,6% im August. Hauptverantwortlich für diesen Rückgang war wie in den Vormonaten die Teuerungsrate der importierten Waren und Dienstleistungen. Sie verringerte sich von -0,3% im August auf -0,6% im November. Die Teuerung inländischer Waren und Dienstleistungen (2,1% im November) bewegte sich im selben Zeitraum kaum und war weiterhin der Haupttreiber der Inflation. Der Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) erhöhte sich entsprechend von Januar 2023 auf Januar 2024 von 105,0 Punkten auf 106,4 Punkte.

Die **Teuerung der inländischen Waren** ging erneut zurück und kompensierte den Anstieg der Teuerung bei den inländischen Dienstleistungen. Die Teuerung der inländischen Waren lag im November bei 3,7%, nachdem sie im August noch bei 4,9% gelegen hatte. Die Teuerung der inländischen Dienstleistungen stieg von 1,4% auf 1,7%, was hauptsächlich die Folge höherer Mieten war. Die Teuerungsrate für Wohnungsmieten erhöhte sich von 1,6% im August auf 2,4% im November. Der Anstieg der Mietteuerung ist auf die Anfang Juni erfolgte Erhöhung des hypothekarischen Referenzzinses von 1,25% auf 1,5% zurückzuführen. Die Teuerung der inländischen Dienstleistungen ohne Wohnungsmieten erhöhte sich von 1,2% im August auf 1,3% im November. Während die Teuerung der öffentlichen Dienstleistungen im November wie bereits im August bei 0,0% lag, stieg die Teuerungsrate der privaten inländischen Dienstleistungen ohne Wohnungsmieten im selben Zeitraum von 1,7% auf 1,8%. Der Anstieg der Mietteuerung wird durch die weitere Erhöhung des hypothekarischen Referenzzinses von Anfang Dezember von 1,5% auf 1,75% erst 2024 den Höhepunkt erreichen.



Der **Swiss Market Index (SMI)** folgte im Herbst und Winter 2023 weitestgehend globalen Entwicklungen. Der Kriegausbruch im Nahen Osten trug im Oktober zu fallenden Aktienkursen bei. Ende Oktober setzte dann eine Gegenbewegung ein, getrieben von Markterwartungen, dass die Geldpolitik in den grossen Währungsräumen gelockert werden könnte. Mitte Dezember lag der SMI etwa 1% über seinem Niveau von Mitte September. Ab Ende Oktober rückten Erwartungen über eine frühere geldpolitische Lockerung in den Vordergrund, was zu sinkender Unsicherheit und geringerer Risikoaversion beitrug. Während sich die Aktienkurse von Industrieunternehmen und Finanzdienstleistern von vorübergehenden Kursrückschlägen im Oktober vollständig erholten, lagen die Aktienindizes von Unternehmen der Verbrauchsgüterbranche und Unternehmen der Gesundheitsbranche Mitte Dezember knapp 6% bzw. 2% tiefer als Mitte September.

Immobilienmarkt

Der HEV Schweiz befragt seit den 1980er-Jahren im Rahmen einer **Immobilienumfrage** jedes Jahr Immobilienexperten der ganzen Schweiz zur aktuellen Lage des Immobilienmarktes sowie über ihre Erwartungen für das kommende Jahr. Die Daten stellen eine der längsten verfügbaren Zeitreihen zum Immobilienmarkt dar, welche als Grundlage zum Vergleich der Preisentwicklung dienen. An der diesjährigen Umfrage beteiligten sich über 250 Experten. Für die Sachverständigen verliert die Preisentwicklung zusätzlich an Dynamik, während die Kosten für Bau und Bauland weiter steigen. Auch die Wohnungsmieten werden in den kommenden 12 Monaten weiter steigen.

Die Wohneigentums-Nachfrage war in den letzten 12 Monaten konstant. Jedoch nahm die Anzahl Experten, die eine sinkende Nachfrage registrierten, im Vergleich zum Vorjahr markant zu. Zum ersten Mal seit 2016 berichten mehr Teilnehmende über einen **Rückgang der Nachfrage** für Einfamilienhäuser (26,7%) und Eigentumswohnungen (29,9%) als über ein Wachstum (23,3% EFH; 24,1% EWG). Die Mehrheit der Befragten (50% EFH; 46% EWG) hat eine stabile Nachfrage registriert. Der im Vergleich zum Vorjahr gewachsene Anteil an Experten, die über einen Nachfragerückgang berichtet haben (von 7,1% auf 26,7% EFH; von 10% auf 29,9% EWG), spricht allerdings für eine deutliche Verlangsamung der Nachfrage-Entwicklung. Beim Einfamilienhaus-Angebot zeichnet sich ein ähnliches Bild ab. Mehr Experten berichten über einen Rückgang des Angebots (32,5%) als über ein Wachstum (17,2%). Über die Hälfte der Teilnehmenden (50,2%) haben ein stabiles Einfamilienhaus-Angebot registriert. Anders sieht es beim Eigentumswohnungs-Angebot aus. Hier berichten mehr Experten über ein Wachstum (23,6%) als über einen Rückgang des Angebots (20,8%). Über die Hälfte der Teilnehmenden (55,6%) haben ein stabiles Eigentumswohnungs-Angebot registriert.

Gemäss guten 65% der Experten war die **Leerstandsquote** in den letzten 12 Monaten stabil. Jeweils 17,3% der Befragten berichten über eine rückläufige bzw. über eine steigende Leerstandsquote. Diese Stabilität auf tiefem Niveau ist wohl darauf zurückzuführen, dass die Leerstandsquote vielerorts den tiefsten Punkt bereits erreicht hat. Da ist es nur logisch, dass die Wohnungsmieten in den kommenden 12 Monaten weiter steigen werden. Davon sind 70,8% der teilnehmenden Experten überzeugt. So einig waren sich die Befragten seit über 20 Jahren nicht mehr. Lediglich 2,4% glauben an sinkende Wohnungsmieten.

Die **Einfamilienhaus-Neubautätigkeit** wird in den kommenden 12 Monaten abnehmen. 60,7% der Befragten erwarten 2024 eine sinkende, 33,8% eine stabile und lediglich 5,5% eine wachsende Einfamilienhaus-Neubautätigkeit. Ein wenig optimis-

tischer sind die Experten für die Entwicklung der **Eigentumswohnungs-Neubautätigkeit**. Für das kommende Jahr erwarten 41,7% der Befragten eine sinkende, 47,6% eine stabile und lediglich 10,7% eine wachsende Eigentumswohnungs-Neubautätigkeit. Die Wohnraumproduktion hinkt folglich leider auch 2024 dem Bevölkerungswachstum hinterher. Neben dem knapper werdenden Wohnraum werden auch die Baukosten in den kommenden 12 Monaten gemäss 56,1% der Befragten steigen. Während 36,9% der Experten mit unveränderten Baukosten rechnen, denken lediglich 7%, dass diese sinken werden. Darüber hinaus werden auch die Baulandpreise weiter ansteigen, zumindest glauben das 60,9% der Befragten.

In den letzten 12 Monaten sind die **Einfamilienhaus-Preise** weiter gestiegen. 49% der Experten haben steigende oder stark steigende Preise registriert. Rückläufig waren die Preise im vergangenen Jahr für 17% der Befragten. Auch die **Eigentumswohnungs-Preise** sind nach wie vor sehr robust. Für 40% der Teilnehmenden sind sie gestiegen oder stark gestiegen. Stabile Preise haben 36% der Experten gemeldet. Nur 24% berichten von sinkenden Preisen. Was die Zukunft anbelangt, sind sich die Experten uneinig. Je rund ein Drittel der Befragten prognostiziert sinkende (30%), stabile (33%) bzw. steigende (36%) Einfamilienhaus-Preise. Ähnlich schätzen die Experten die Situation von Eigentumswohnungs-Preisen ein: 31% erwarten sinkende, 41% stabile und 28% steigende Preise. Das deutet darauf hin, dass mehrheitlich stabile Wohneigentumspreise erwartet werden dürften. Wie so oft in der Immobilienbranche spielt die Lage eine entscheidende Rolle.

Leerstände

Unter der Leerwohnungsziffer versteht man den prozentualen Anteil der leer stehenden Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand der registerbasierten Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) des Vorjahres. Im Vergleich zum Vorjahr ist die **Leerwohnungsziffer in der Schweiz** um 0,16 Prozentpunkte von 1,31% auf 1,15% zurückgegangen. In allen sieben Grossregionen der Schweiz wurden am Stichtag weniger leer stehende Wohnungen angeboten als noch ein Jahr zuvor. Die grössten Rückgänge der Leerstandsquoten im Vergleich zum Vorjahr wurden in den Grossregionen Tessin (von 2,49% auf 2,17%), Ostschweiz (von 1,42% auf 1,17%) und Espace Mittelland (von 1,82% auf 1,61%) beobachtet. Im Kantonsvergleich lagen die tiefsten Leerwohnungsziffern mit je 0,42% in den Kantonen Zug und Genf. Auch im Kanton Obwalden (0,43%) lag am 1. Juni 2023 die Quote unter einem halben Prozent. Nur in fünf Kantonen nahmen die Leerstandsziffern gegenüber dem Vorjahr zu (Jura, Luzern, Nidwalden, Zug und Genf). Der Kanton Jura (+0,21 Prozentpunkte auf 3,17%) wies dabei die grösste Zunahme und damit auch die höchste Leerwohnungsziffer in der Schweiz aus. Leerstandsquoten über der 2-Prozent-Marke waren zudem in den Kantonen Solothurn (2,39%) und Tessin (2,17%) festzustellen. In absoluten Zahlen wurden im Vergleich zum Vorjahresstichtag insgesamt 6731 leer stehende Wohnungen weniger angeboten. Dabei ist der Leerstand in den Kantonen Aargau (-918 Einheiten), Bern (-816 Einheiten) und Tessin (-773 Einheiten) am stärksten zurückgegangen. Am meisten unbesetzte Wohnungen wurden mit 7817 Einheiten, wie schon im Vorjahr, im Kanton Bern gezählt. Mehr Leerstand als noch ein Jahr zuvor wurde aus den Kantonen Genf (+130 Einheiten), Luzern (+124 Einheiten), Jura (+100 Einheiten), Zug (+58 Einheiten), Nidwalden (+16 Einheiten) und Basel-Landschaft (+6 Einheiten) gemeldet.

Die Zahl der zum Kauf angebotenen Eigentumswohnungen nahm im Jahresvergleich um 18% (+1612 Einheiten) zu. Insgesamt wurden damit 10552 leer stehende Wohnungen zum Kauf ausgeschrieben. Am 1. Juni 2023 wurden in der Schweiz

zudem 6124 unbewohnte Einfamilienhäuser gezählt, die auf dem Markt angeboten wurden. Das entspricht gegenüber dem Vorjahr einer Zunahme von 795 Einheiten (+14,9%). Im Vergleich zum 1. Juni 2022 verringerte sich der Leerwohnungsbestand vorwiegend bei den 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen (zwischen –15,3% und –15,6%). Auch das Angebot der leer stehenden 4-Zimmer-Wohnungen wurde kleiner (–9,8%). Demgegenüber wurden am Stichtag mehr Grosswohnungen (5 und mehr Zimmer) angeboten, 2,9% mehr bei den 5-Zimmer-Wohnungen und markante 18% mehr bei Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern.

Als Alternative zur Leerwohnungsziffer veröffentlicht der HEV Schweiz zusammen mit dem Schweizerischen Verband der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz den **Online-Wohnungsindex (OWI)**, eine zeitnahe Messgrösse für die Angebots- und Nachfrageentwicklung auf dem Schweizer Mietwohnungsmarkt. Die Ergebnisse der aktuellsten OWI-Studie wurden im Dezember 2023 veröffentlicht. Die Zahl der auf den wichtigsten Schweizer Immobilienportalen ausgeschriebenen Mietwohnungen nimmt im Jahresvergleich um 19% ab. Das sind 82 000 weniger als in der Vorjahresperiode. Umzugswillige finden oft nicht die gewünschte Wohnung und bleiben darum am bisherigen Wohnort. Ein Rückgang der Umzüge ist die Folge. Aufgrund dieser Angebotsverknappung müssen die Vermieter ihre Wohnungen im Durchschnitt 28 Tage inserieren. Das sind zwei Tage weniger als in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Der nur geringfügige Rückgang der Insertionszeit im Vergleich zum Insertionsvolumen lässt sich als Abschwächung der Nachfrage nach Mietwohnungen interpretieren. Teilweise müssen Wohnungen angesichts der Knappheit gar nicht mehr ausgeschrieben werden. Ausziehende Mieter schlagen Nachmieter aus dem Bekanntenkreis vor, die bereit sind, die Wohnung auch zum neuen (höheren) Preis zu mieten. Diese Entwicklungen verstärken den «Lock-in-Effekt» am Mietwohnungsmarkt. In der gesuchten Preisklasse, am definierten Standort und mit dem gewünschten Ausbaustandard finden Umzugswillige keine Wohnung und bleiben darum am bisherigen Wohnort. Das Insertionsvolumen sank in allen Kantonen, wobei der Nachfrageüberhang in einigen Kantonen besonders deutlich wird. Die Situation auf dem Wohnungsmarkt spitzt sich in den meisten Städten zu, während eher ländliche Kantone eine entspanntere Marktlage aufweisen. Sowohl die Leerwohnungsziffer als auch der OWI verdeutlichen eine anhaltende Verknappung des Wohnraums. Um die wachsende Nachfrage zu befriedigen, muss mehr gebaut werden. Unter dem Motto «Anreize statt Verbote» muss die Baubranche anhand ökonomischer und marktpolitischer Kriterien stimuliert werden, um die Wohnraumproduktion auf das nötige Niveau zu steigern. Zentral sind hierfür der Abbau übertriebener Bauvorschriften und die Beschleunigung von Baubewilligungsverfahren.

Gemäss offizieller Mitteilung von Statistik Stadt Bern ist die **Leerwohnungsziffer in der Stadt Bern** auf 0,45% (Vorjahr 0,57%) gesunken, das heisst, 355 (Vorjahr 447) Wohnungen waren in der Stadt Bern am 1. Juni 2023 zu mieten oder zu kaufen; das sind 92 weniger als im Vorjahr. Von den erfassten Leerwohnungen waren 51 1-Zimmer-, 81 2-Zimmer-, 144 3-Zimmer-, 65 4-Zimmer- und 12 5-Zimmer-Wohnungen; 2 Wohnungen hatten 6 oder mehr Zimmer. Am meisten Leerwohnungen waren im Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl mit 99 zu verzeichnen, gefolgt vom Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen mit 83, Breitenrain-Lorraine mit 72, Kirchenfeld-Schosshalde mit 49, Länggasse-Felsenau mit 33 und Innere Stadt mit 19 Wohnungen.

Hypothekarmarkt

Die Hypothekarforderungen der Banken, die rund 85% der gesamten Bankkredite an inländische Kunden ausmachen, lagen im dritten Quartal 2023 um 2,7% über ihrem Vorjahresniveau. Damit verlangsamte sich das Hypothekarwachstum weiter,

nachdem die Hypothekarforderungen im Vorquartal auf Jahresbasis noch um 3,1% und im ersten Quartal um 3,4% gewachsen waren. Diese Verlangsamung ist sowohl auf Hypothekarkredite an Privathaushalte als auch auf die Hypothekarvergabe an private Unternehmen zurückzuführen. Im Einklang mit der Zinsentwicklung am Kapitalmarkt fielen die publizierten Zinssätze für festverzinsliche Hypotheken in den letzten Monaten etwas. Der zehnjährige Hypothekarzins sank im Oktober auf 2,8%, blieb damit aber nahe bei seinen Vormonatswerten. Auch die geldmarktbezogenen Hypothekarzinsen veränderten sich im dritten Quartal 2023 kaum, nachdem sie im Zuge der Anhebung des Leitzinses durch die Nationalbank seit Ende September 2022 markant angestiegen waren.

Baukonjunktur

Der Bauindex prognostiziert für das vierte Quartal 2023 ein saisonbereinigtes Umsatzwachstum von 1,5% gegenüber dem Vorjahresquartal. Der mittelfristige Trend bis in den Herbst 2024 hinein ist leicht negativ, nach einer Stagnation im Anfangsquartal 2024 dürfte der Umsatz anschliessend um 2% bis 3% gegenüber dem jeweiligen Vorjahresquartal sinken. Sowohl im Tiefbau als auch etwas stärker im Hochbau dürfte der Umsatz zurückgehen.

Das langfristige Potenzial für den Wohnungsbau ist aufgrund der tiefen Leerstände und der anhaltend hohen Nachfrage intakt. Allerdings dürften die Baumaterialpreise auf ihrem erhöhten Niveau verharren. Die bisherigen Zinsschritte haben zu einer Preiskorrektur von Mehrfamilienhäusern geführt und andere Anlageformen attraktiver gemacht. Ferner begrenzen Einsparungen und der Mangel an freiem Bauland die Bauaktivitäten in diesem Sektor. Dies alles führt dazu, dass die Wohnbautätigkeit 2024 tiefer ausfallen dürfte als in den letzten Jahren. Da die Mietpreise sowohl 2023 als auch voraussichtlich 2024 anziehen, gewinnt die Sparte mittelfristig an Attraktivität. Politische Vorstösse könnten ebenfalls dazu beitragen, dass ab 2025 die Sparte wieder mehr Umsatz generiert. Der private Tiefbau korreliert stark mit dem Wohnungsbau, weshalb der Umsatztrend für diese Sparte ebenfalls negativ ausfällt. Im öffentlichen Tiefbau sowie im öffentlichen Hochbau tendiert das Wachstum seitwärts.

Das Volumen der Baugesuche im Wohnungsbau und im Wirtschaftsbau ist rückläufig. Preisbereinigt fällt das Minus stärker aus, weshalb in den Sparten Wohnungsbau, Wirtschaftsbau und privater Tiefbau in den nächsten Quartalen mit weniger neuen Aufträgen zu rechnen ist. Die Baugesuche für öffentliche Hochbauten haben hingegen 2023 im Schnitt um 40% gegenüber dem Vorjahr zugelegt, weshalb entsprechende Aufträge zunehmen dürfen. Im öffentlichen Tiefbau sind die Zuschläge zwar seit dem Sommer etwas zurückgegangen, aber die Anzahl Ausschreibungen stabil geblieben, weshalb wir zuversichtlich sind, dass die Aufträge im öffentlichen Tiefbau mittelfristig nicht zurückgehen werden.

Mietzinsentwicklung

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

In Bern kostete im November 2023 im Mittel eine 1-Zimmer-Wohnung Fr. 773.00, eine 2-Zimmer-Wohnung Fr. 1081.00, eine 3-Zimmer-Wohnung Fr. 1279.00, eine 4-Zimmer-Wohnung Fr. 1609.00 und eine 5-Zimmer-Wohnung Fr. 2044.00.

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

Mietrecht und Wohnungspolitik

Referenzzinssatz

Für die Mietzinsgestaltung wird in der ganzen Schweiz auf einen einheitlichen hypothekarischen **Referenzzinssatz** abgestellt. Dieser trat an die Stelle des in den einzelnen Kantonen früher massgebenden Zinssatzes für variable Hypotheken der jeweiligen Kantonalbank. Die Rechtsgrundlage bildet Artikel 12a der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG). Der Referenzzinssatz stützt sich auf den von der SNB vierteljährlich erhobenen volumengewichteten Durchschnittszinssatz der inländischen Hypothekarforderungen und wird auf ein Viertelprozent gerundet.

Der mietrechtliche Referenzzinssatz ist am 2. März 2020 auf ein historisches Tief von 1,25% gesunken. Seit seiner erstmaligen Publikation am 9. September 2008 ist der hypothekarische Referenzzinssatz für die Mieten kontinuierlich von 3,5% auf 1,25% gesunken. Im Berichtsjahr folgte nun die Trendwende: In einem ersten Schritt wurde der Referenzzinssatz per 1. Juni 2023 auf 1,5% und in einem zweiten Schritt am 1. Dezember 2023 auf 1,75% erhöht. Dem Vernehmen nach könnte die Hausse jedoch bereits 2024 ein Ende finden.

Drei parlamentarische Vorstösse von Vermieterseite für Mietrechtsänderungen

Das Parlament hat in der Herbstsession 2023 drei Vorlagen für kleinere Mietrechtsanpassungen verabschiedet. Damit sollen parlamentarische Initiativen in den Bereichen Untermiete, Formvorschriften für Mietzinsanpassungen sowie bei der Kündigung wegen Eigenbedarfs durch den neuen Eigentümer einer Liegenschaft umgesetzt werden. Die Vorlage zu den Formalien, namentlich die Zulassung der mechanisch nachgebildeten Unterschrift statt der handschriftlichen Unterzeichnung, auf den Formularen für Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen ist unbestritten. Gegen die beiden Revisionen zur Untermiete und zum Eigenbedarf des neuen Eigentümers hat der Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz (SMV) das Referendum ergriffen, sie werden voraussichtlich 2024 vors Volk kommen.

Klare Regeln schützen vor missbräuchlicher Untermiete. Das geltende Mietrecht will dem Mieter ermöglichen, während einer vorübergehenden Abwesenheit (z. B. einem Auslandsaufenthalt) die Wohnung bis zu seiner Rückkehr einem Dritten unterzuvermieten, damit er den Mietvertrag nicht künden muss. Bereits nach geltendem Gesetz müssten Mieter die Zustimmung des Vermieters für die Untervermietung einholen. Häufig wird dies jedoch unterlassen. Vermieter werden über Untervermietungen nicht informiert oder die Bedingungen des Untermietvertrags werden dem Vermieter vorenthalten. Vielfach erfährt der Vermieter erst aufgrund von Beschwerden durch Nachbarn von einer Überbelegung der Wohnung oder von (steten) Personenwechseln in der Mietwohnung. Eine Untermiete ohne Rückkehrabsicht des Mieters ist unzulässig. Ab wann eine Untermiete als zu lang gilt und vom Vermieter abgelehnt werden kann, sagt das geltende Recht jedoch nicht. Zudem mangelt es heute an der Beweisbarkeit einer ungebührlich langen «ewigen» Untermiete, wenn der Mieter einfach behauptet, er komme «bald» selbst wieder ins Objekt zurück. Immer wieder treten Fälle auf, wo eine Mietpartei mit einer günstigen Mietwohnung Geschäfte macht, statt sie zu bewohnen. Vom Untermieter werden missbräuchlich hohe Mietzinse verlangt und der Mieter streicht die Differenz ein. Künftig sollen Missbräuche durch Verschleierungstaktik wirksamer verhindert werden können. Das Recht zur Untermiete bleibt bestehen. Die Ausübung wird indes klarer festgelegt.

Damit wird für Parteien und Gerichte Rechtssicherheit geschaffen:

- Das Gesuch zur Untermiete, inkl. der Bedingungen, soll künftig schriftlich eingeholt und auch die Zustimmung schriftlich erteilt werden müssen. Damit sind die Bedingungen klar und können bei einem Streit auch einfach nachgewiesen werden.
- Eine Untermiete soll maximal zwei Jahre dauern dürfen.
- Bei Gesetzesverstössen kann der Vermieter nach nutzloser schriftlicher Abmahnung ausserordentlich kündigen.

Diese gesetzlichen Regeln gelten nur, wenn die Parteien nichts anders vereinbart haben. Für ehrliche, korrekt handelnde Mieter entsteht durch die neuen Vorgaben kein Nachteil. Missbräuchliches Verhalten wird jedoch erschwert.

Früher galt: Kauf bricht Miete. Heute werden dem Käufer einer Wohnung oder eines Geschäftslokals die bestehenden Mietverträge aufgezwungen. Dies ist ein massiver Eingriff in die Eigentumsfreiheit. Zur Abfederung gibt das Gesetz dem Neuerwerber eines vermieteten Geschäftsraums oder einer Wohnung bei **«dringendem» Eigenbedarf** zur Nutzung seines Eigentums ein ausserordentliches Kündigungsrecht. Die Gerichte stellen allerdings extrem hohe Anforderungen an den Beweis der Dringlichkeit des Eigenbedarfs. Mit der Gesetzesänderung soll der «dringliche» Eigenbedarf klarer geregelt werden. Der neue Eigentümer soll innert der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin künden können, wenn der Eigenbedarf für die Nutzung seiner Wohnung oder seines Geschäftslokals bei objektiver Beurteilung «bedeutend» und «aktuell» ist. Das Recht des Mieters, ein Erstreckungsbegehren von mehreren Jahren zu stellen, bleibt allerdings auch bei solchermaßen nachgewiesenem bedeutenden und aktuellem Eigenbedarf noch möglich. Eine Verkürzung der Verfahren ist in der Gesetzesrevision nicht vorgesehen. Es kann daher auch künftig noch Jahre dauern, bis der neue Eigentümer endlich seine eigene Wohnung oder seinen eigenen Gewerberaum nutzen kann. Ob die Neuregelung dem neuen Eigentümer die Nutzung seines Eigenheims oder Geschäftslokals rascher ermöglichen wird als heute, ist daher fraglich.

Angesichts der bescheidenen Auswirkungen der Mietrechtsanpassungen entsteht der Eindruck, dass die Referenden des SMV vor allen zum Aufbau einer politischen Drohkulisse benutzt werden. Das Parlament soll davon abgeschreckt werden, bereits überwiesene Initiativen zu den orts- und quartierüblichen Mietzinsen und zur Anfechtung der Anfangsmietzinsen umzusetzen. Die Rechtskommission des Nationalrates hat sich davon jedoch nicht einschüchtern lassen und gibt 2024 zwei Vorschläge für die Umsetzung der beiden parlamentarischen Initiativen des HEV-Schweiz-Präsidenten, aNR Hans Egloff, **«Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters»** und **«Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen»** in die Vernehmlassung. Der HEV Schweiz wird sich dafür einsetzen, dass die vom Gesetz vorgesehene Zulässigkeit eines orts- und quartierüblichen Mietzinses endlich durch einfache Regeln für die Mietpraxis nachweisbar gemacht wird. Dies dient den Mietparteien ebenso wie den Schlichtungsbehörden und Gerichten. Zudem ist der Möglichkeit zur nachträglichen Anfechtung eines vertraglich vereinbarten Mietzinses auf Mietparteien zu beschränken, die sich beim Vertragsabschluss in einer Zwangslage befanden. Ein generelles Anfechtungsrecht ist inakzeptabel. Damit wird Treu und Glauben bei Mietverträgen über Bord geworfen und ein Tor für die Ausnützung von – durch Steuergelder finanzierte – Schlichtungsverfahren geöffnet.



Tätigkeit der Schlichtungsstellen und Mietämter

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

Im Zuge der Justizreform II im Kanton Bern ist der Betrieb der Mietämter nicht mehr den Gemeinden überlassen, sondern auf den 1. Januar 2011 dem Kanton übertragen worden. Für mietrechtliche Angelegenheiten ist die **Schlichtungsbehörde Bern-Mittelland, Effingerstrasse 34, 3008 Bern**, zuständig.

Telefon: 031 635 47 50; Fax: 031 634 50 72;
Internet: <https://www.zsg.justice.be.ch/de/start.html>

Steuern

Abschaffung des Eigenmietwerts

Nachdem die erhoffte Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung in den vergangenen Jahren auf sich warten liess, ging es 2023 mit zügigen Schritten und einigen erfreulichen Entwicklungen voran.

Noch in der Herbstsession 2002 war der Nationalrat zwar auf die Vorlage eingetreten, hatte sie aber gleichzeitig zur Überarbeitung einiger Punkte an die vorbereitende Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK-N) zurückgewiesen. Im Mai 2023 präsentierte die WAK-N eine überarbeitete Vorlage, die der Nationalrat in der Sommersession 2023 dann auch vollumfänglich unterstützte. Der Beschluss des Nationalrates weicht allerdings in zwei wichtigen Punkten vom Beschluss des Ständerates von September 2021 ab: Der Nationalrat sieht vor, dass der Systemwechsel alle selbstgenutzten Immobilien umfasst, also auch die Zweitliegenschaften. Der Ständerat will den Eigenmietwert hingegen für selbstbewohntes Wohneigentum am Hauptwohnsitz abschaffen, was wie später ausgeführt ein erhebliches Risiko darstellt.

Auch bei der Frage des privaten Schuldzinsabzugs differieren die Beschlüsse von Ständerat und Nationalrat. Der Ständerat sah schon 2021 einen Abzug für private Schuldzinsen in Höhe von 70 % der steuerbaren Vermögenserträge vor, der Nationalrat hat einen Abzug in Höhe von nur 40 % der steuerbaren Vermögenserträge unterstützt.

Die ständerätliche Kommission (WAK-S), die die Vorlage sodann wieder zu beurteilen hatte, beschloss schon in der Sitzung im Juni 2023, dass sie an ihren Positionen hinsichtlich der Zweitliegenschaften und des Schuldzinsabzugs festhält. Sie machte dabei deutlich, dass eine Ausweitung auf Zweitliegenschaften den Systemwechsel und damit die ganze Vorlage gefährdet. Ein genereller Systemwechsel, das heisst für alle selbstbewohnten Wohnimmobilien, wäre zwar konsequent und würde zu einer effektiven Vereinfachung des Steuersystems führen. Die Ursprungsforderung des Vorstosses umfasste allerdings ausdrücklich eben keine Zweitliegenschaften, weil die einreichende Kommission des Ständerates um die Schwierigkeiten wusste. Eine Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung auch bei Zweitwohnungen führte bislang bei sämtlichen Versuchen aufgrund der drohenden Steuerausfälle zu einem erheblichen Protest der Tourismuskantone. Hier ist zu gewährleisten, dass die Ausweitung auf Zweitliegenschaften nicht wieder die gesamte Vorlage zu Fall bringt. Zu allfälligen Kompensationsmöglichkeiten gibt es aber bereits einen politischen Vorstoss der nationalrätlichen Kommission, der die Einführung einer kantonalen Kompetenz zur Erhebung einer Objektsteuer auf überwiegend selbstgenutzte Zweitliegenschaften vorsieht. Dies bedarf allerdings einer Verfassungsänderung und damit zwingend einer Volksabstimmung mit Zustimmung von Volk und Ständen, das bedeutet Risiko und zeitliche Verzögerung. Ende 2023 wurde zu dieser Kompetenznorm übrigens nun auch eine Vernehmlassung eröffnet, zu der der HEV Schweiz entsprechend Stellung nimmt. Daher sprach sich die Kommission dafür aus, den Eigenmietwert zunächst nur für selbstgenutztes Wohneigentum am Hauptwohnsitz abzuschaffen und die Zweitliegenschaften in einem zweiten Schritt in Angriff zu nehmen. Nach einer weiteren Beratung im August 2023 schloss die WAK-S die Beratungen Anfang November 2023 endlich ab und blieb ihrer Linie sowie dem Grundsatz der Vorlage treu: Sie empfahl dem Rat, an dem bereits 2021 gefassten Beschluss zur Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung vollumfänglich festzuhalten. So sollte der Ständerat weiterhin an seinen Beschlüssen hinsichtlich des privaten Schuldzinsabzugs in Höhe von maximal 70 % der steuerbaren Vermögenserträge sowie der Ausklammerung der Zweitwohnungen festhalten. Mit Erfolg: Der Ständerat folgte anlässlich der Beratung vollumfänglich den Anträgen der vorbereitenden Kommission und hielt folglich an seinen Beschlüssen von 2021 fest. Für 2024 steht also nun wieder die Differenzberatung in der WAK-N und im Nationalrat auf dem Plan.

Die beiden aktuellen Beschlüsse der Räte im Vergleich:

Vorlage gemäss Nationalrat (Juni 2023)	Vorlage gemäss Ständerat (Dezember 2023)
Kein Eigenmietwert für selbstgenutztes Immobilieneigentum im Privatvermögen am Hauptwohn- oder Geschäftssitz und bei Zweitliegenschaften.	Kein Eigenmietwert für selbstgenutztes Immobilieneigentum im Privatvermögen am Hauptwohn- oder Geschäftssitz. Bei Zweitliegenschaften bleibt der Eigenmietwert.
Kein Abzug für Unterhaltskosten bei selbstgenutztem Immobilieneigentum im Privatvermögen am Hauptwohn- oder Geschäftssitz und bei Zweitliegenschaften. Bei vermieteten und verpachteten Immobilien bleibt der Abzug bestehen.	Kein Abzug für Unterhaltskosten bei selbstgenutztem Immobilieneigentum im Privatvermögen am Hauptwohn- oder Geschäftssitz. Bei Zweitliegenschaften sowie vermieteten und verpachteten Immobilien bleibt der Abzug bestehen.
Bundesebene: Kein Abzug für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen sowie Rückbaukosten. Kantone können entsprechende Abzüge vorsehen.	Bundesebene: Kein Abzug für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen sowie Rückbaukosten. Kantone können entsprechende Abzüge vorsehen.
Abzug für Denkmalpflege auf Bundes- und Kantonebene.	Abzug für Denkmalpflege auf Bundes- und Kantonebene.
Beschränkter Abzug für private Schuldzinsen bis zu maximal 40 % der steuerbaren Vermögenserträge .	Beschränkter Abzug für private Schuldzinsen bis zu maximal 70 % der steuerbaren Vermögenserträge .
Begrenzter und befristeter Schuldzinsabzug für Ersterwerber.	Begrenzter und befristeter Schuldzinsabzug für Ersterwerber.

Energie und Umwelt

Bundesgesetz über die Ziele im Klimaschutz, die Innovation und die Stärkung der Energiesicherheit KIG

An der Volksabstimmung vom 18. Juni 2023 wurde das Klimaschutzgesetz knapp angenommen. Das Schweizer Stimmvolk hat sich somit für eine zusätzliche Belastung der Wohnkosten, eine weitere Umverteilung von Steuergeldern sowie für die Fokussierung auf den versorgungstechnisch alles andere als gesicherten Energieträger des elektrischen Stroms ausgesprochen.

Im Gebäudebereich führen die im Gesetz fixierten Zwischenziele zu staatlichen Investitionszwängen bei Wohngebäuden. Bei vielen Bauten im urbanen und ländlichen Raum werden mit der Erneuerung der Heizungsanlage gleichzeitig auch bauliche Anpassungen im Bereich der Wärmeverteilung und energetischen Massnahmen an der Gebäudehülle fällig. Der HEV Schweiz hat in seinen Stellungnahmen auch die real drohenden, von der gesamten Bevölkerung zu stemmenden höheren Energiekosten aufgezeigt und auf den unverzichtbaren Ausbau der Leitungsnetze mit den damit verbundenen Risiken hingewiesen. Im Rahmen der anschliessenden Beratungen des Parlaments zum neuen CO₂-Gesetz und dem Mantelerlass (Energiegesetz und Stromversorgungsgesetz) gilt es, im Rahmen der sozialen Wohlfahrt der gesamten Gesellschaft in unserem Land, wie versprochen, die finanziellen Belastungen der Haushalte nicht über Gebühr steigen zu lassen.

Der HEV wird weiterhin darauf achten, dass die Versprechungen der Befürworter sich nicht als Versprecher erweisen.

Energie-Mantelerlass: Bundesgesetz über eine sichere Stromversorgung mit erneuerbaren Energien (Änderungen des Energiegesetzes und des Stromversorgungsgesetzes)

Das umfangreiche Gesetzespaket, welches die Stromproduktion aus erneuerbaren Energien fördern und die Energieeffizienz verbessern soll, ist ein Kerngeschäft bei der Umsetzung der Energiewende. Anlässlich der Herbstsession des nationalen Parlaments wurde der Energie-Mantelerlass bereinigt und verabschiedet. Er soll den Weg ebnen für eine höhere Stromproduktion mit Solar-, Wind- und Wasserkraftanlagen im Inland.

Der HEV Schweiz hat die Vorlage stets unterstützt, sich aber stets gegen eine generelle Solarpflicht für alle Neubauten sowie erhebliche Umbauten und Erneuerungen, insbesondere bei Dachsanierungen, eingesetzt. Auch eine Pflicht zur Stromproduktion auf Fahrzeugabstellplätzen hat der HEV Schweiz abgelehnt.

Mit den Änderungen des Energiegesetzes (EnG) soll die Attraktivität der Förderung von Photovoltaikanlagen erhöht werden. Leider zielen die Erhöhungen der Fördergelder für Anlagen ohne Eigenverbrauch und die neu eingeführten Auktionen nur auf Grossanlagen ab. Dabei wird ausser Acht gelassen, dass auch bei kleineren Anlagen die Rentabilität keinesfalls automatisch gegeben ist. Das grösste Potenzial von Solarstromerzeugung liegt jedoch genau bei den vielen kleinen Anlagen, die auf Wohnbauten und anderen Gebäuden errichtet werden. Das Resultat der Schlussabstimmung der Räte kann als gut schweizerischer Kompromiss betrachtet werden: Die beiden Kammern stellten sich gegen eine breite Solarpflicht und zeigten dafür Verständnis für etwas strengere Restwasserregeln im Sinne des Umweltschutzes. Entsprechend der heutigen Rechtsprechung müssen nur auf grossen Dächern und Fassaden von Neubauten mit über 300 Quadratmetern anrechenbarer Fläche Solarpanels angebracht werden. Vor dem Hintergrund des Eingriffs ins Privateigentum wird auch von einer diskutierten Solarpflicht für Parkplätze abgesehen.

Der HEV Schweiz begrüsst zudem, dass mit der Revision des StromVG sämtliche Endkunden, unabhängig ihres Bezugs von Elektrizität, auf dem freien Markt den Strom einkaufen können und nun auch Zusammenschlüsse zum Eigenverbrauch den Messdienstleister selbst wählen können. Sofern gegen den Mantelerlass ein Referendum zustande kommt, wird im Sommer 2024 das Stimmvolk darüber abstimmen.

CO₂-Gesetz für die Zeit nach 2024

Nach der Ablehnung der Totalrevision des CO₂-Gesetzes in der Volksabstimmung vom 13. Juni 2021 fehlen der Schweiz die rechtlichen Grundlagen, um die mit dem Übereinkommen von Paris eingegangenen internationalen Verpflichtungen zum Klimaschutz einzuhalten. Die neue Vorlage des CO₂-Gesetzes für die Zeit nach 2024 berücksichtigt die Volksabstimmung und die Ergebnisse der Vernehmlassung vom 17. Dezember 2021 bis 4. April 2022. Bewährte Instrumente wie die CO₂-Abgabe werden weitergeführt und auf neue Abgaben sowie auf die Erhöhung bestehender Abgaben wird verzichtet. Der Bundesrat setzt stattdessen auf Anreize, die durch gezielte Förderungen und sektorspezifische Investitionen ergänzt werden. Neben der Revision des CO₂-Gesetzes beinhaltet die Vorlage auch eine Anpassung des Mineralölsteuer-, des Schwerverkehrsabgabe-, des Energie-, des Luftfahrt-, des Umweltschutz- und des Binnenmarktgesetzes.

Der Revisionsentwurf legt für den Gebäudesektor zwar keine neuen Zwischenziele fest, verlängert aber die Kompetenz des Bundesrats auf Verordnungsstufe, Zwischenziele für den Gebäudesektor zu erlassen. Der Bundesrat wird von seiner Kompetenz, neue, verschärfte Zwischenziele festzulegen, Gebrauch machen. Die Halbierung des CO₂-Ausstosses bis 2030 gegenüber 1990 ist aus Sicht des HEV Schweiz ohne überregulierende Absenk- und sektorielle Zwischenziele erreichbar, weshalb er an seiner bisherigen Haltung zu sektoriellen Zwischenzielen für den Gebäudesektor festhält und solche kategorisch ablehnt.

Zudem soll mit einer begriffsoffenen Formulierung auf Bundesebene den Kantonen vorgeschrieben werden, mittels Ausnutzungsboni einen Anreiz für energetische Massnahmen im Gebäudesektor zu schaffen. Einige Kantone haben solche Massnahmen und die Definition der Anreize bereits in ihren Förderprogrammen und Baugesetzen (vor allem für Arealüberbauungen) verankert. Der Bundesrat soll auch die Kompetenz erhalten, festzulegen, welche Angaben ins GWR aufgenommen werden. Für den HEV Schweiz ist die Regelung unverhältnismässig und diese Rechtsetzungskompetenz geht, analog der Festlegung von Zwischenzielen, zu weit.

Im Zusammenhang mit der Förderung von Ladeinfrastrukturen bevorzugt der HEV Schweiz steuerliche Abzüge gegenüber Fördergeldern klar. Erfreulicherweise wurde dieses Anliegen wahrgenommen. Im Rahmen der Wintersession des Parlaments hat die grosse Kammer eine entsprechende Motion zur Förderung von Ladestationen für Elektroautos mit Steuerabzügen gutgeheissen. Nicht ausgeschöpfte Erlöse sollen nicht umverteilt, sondern an Bevölkerung und Wirtschaft rückerstattet werden. Durch gezielte Beratung und Unterstützung entstehen auf freiwilliger Basis in Selbstverantwortung bessere und zielführende Lösungen, als wenn diese staatlich vorgeschrieben werden. Diesen erfolgreichen Weg wird der HEV Schweiz auch weiterhin beschreiten.



Vernehmlassung zu Verordnungsänderungen im Bereich Bundesamt für Energie (BFE) mit Inkrafttreten am 1. Januar 2024

Der Bundesrat hat an seiner Sitzung vom 29. November 2023 verschiedene Teilrevisionen von Verordnungen im Energiebereich verabschiedet. Sie betreffen insbesondere die Förderung von Photovoltaikanlagen, Präzisierungen der Regelungen für Photovoltaik-Grossanlagen, den Schutz vor Cyberbedrohungen bei Rohrleitungen und Anpassungen bei der Haftpflichtversicherungsdeckung für Kernanlagen im Stilllegungsprozess. Die revidierten Verordnungen treten per 1. Januar 2024 in Kraft. Der Grundbeitrag von 200 Franken für PV-Anlagen wird komplett abgeschafft. Kleinstanlagen mit einer Leistung von bis zu 5 kW, die vor allem im Einfamilienhaussektor zu finden sind, sind demnach ebenfalls betroffen. Die Anlagen erhalten jedoch weiterhin den Leistungsbetrag, welcher bedauerlicherweise für Anlagenleistungen unter 30kW um je 20 Franken gesenkt wird. Dies gilt sowohl für angebaute, freistehende wie integrierte Anlagen und soll einen Anreiz schaffen, möglichst die gesamte geeignete Dachfläche für die Stromerzeugung zu nutzen. Der HEV Schweiz hat in seiner Stellungnahme im Rahmen der Vernehmlassung den Wegfall des marginalen Grundbetrags unterstützt, aber eine Kürzung des aktuellen Leistungsbetrags von 440 Fr./kW für integrierte PV-Anlagen entschieden abgelehnt, genauso wie eine rückwirkende Wirkung für Anlagen mit Betriebsdatum ab 1. Januar 2023. Von den verschiedenen Verordnungsänderungen hatte einzig die Revision der Energieförderverordnung (EnFV) hauseigentümerspezifischen Bezug, weshalb der HEV Schweiz sich zu den Anpassungen der Energieverordnung, der Rohrleitungssicherheitsverordnung und der Kernenergiehaftpflichtverordnung nicht direkt äusserte. Der HEV wird auch die künftig zu erwartenden Vernehmlassungen zu Verordnungsänderungen im Energiebereich der nächsten Jahre weiterhin aufmerksam begleiten.

Parlamentarische Initiative Bregy (19.409): Einschränkung des Verbandsbeschwerderechts

Nationalrat Philipp Bregy, Vorstands ausschussmitglied des HEV Schweiz, hat im März 2019 eine Parlamentarische Initiative (Pa.Iv.) 19.409 «Kein David gegen Goliath beim Verbandsbeschwerderecht» eingereicht. Diese strebt eine Änderung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) an. Das Verbandsbeschwerderecht gemäss NHG soll – im Sinne der Bestimmungen des Umweltschutzgesetzes (USG) – bei kleineren Einzelprojekten innerhalb der Bauzone eingeschränkt werden. Das Verbandsbeschwerderecht soll beispielsweise bei Projekten innerhalb der Bauzone, aber ausserhalb von geschützten Dorfkernen und Stadtzentren, mit weniger als 600m² Bruttogeschossfläche ausgeschlossen werden.

Im USG ist das Verbandsbeschwerderecht der vom Bundesrat bezeichneten Umweltschutzorganisationen auf die Planung, Errichtung oder Änderung der Anlagen beschränkt, bei welchen eine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig ist. Im NHG hingegen besteht keine analoge Einschränkung für das Verbandsbeschwerderecht für Natur- und Heimatschutz- sowie Denkmalschutzorganisationen. Dies führt dazu, dass sich nicht selten private Bauherren von kleinen Bauprojekten, wie beispielsweise einem Einfamilienhaus, mit einer Einsprache von einer Denkmalschutzorganisation konfrontiert sehen. Das geplante Bauprojekt wird dadurch stark verteuert und verzögert. Die Verbandsbeschwerde hat ein hohes Drohpotenzial und ist ein starkes Druckmittel. Dadurch verfügen die Verbände über eine derart grosse Verhandlungsmacht, dass sich Klagen seitens der Verbände häufig erübrigen. Bauherren können wegen der mit Natur- und Heimatschutzrecht einhergehenden Rechtsunsicherheit die Zeit- und Kostenfolgen von Rechtsverfahren schlecht abschätzen. Infolgedessen lassen sie sich in Verhandlungen zu übertriebenen Konzessionen zwingen.

Der Parlamentarischen Initiative wurde im Herbst 2020 von beiden vorberatenden Kommissionen Folge gegeben. Die zuständige Kommission – die Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrates (UREK-N) – hat sich sehr viel Zeit gelassen und Mitte April 2023, nach Verlängerung der Behandlungsfrist der Parlamentarischen Initiative, endlich einen Vorentwurf zur Änderung des NHG in Vernehmlassung geschickt. Mit der Vorlage sollen kleinere Wohnbauprojekte vom Verbandsbeschwerderecht ausgenommen werden. Bauherren, die innerhalb der Bauzonen Wohnbauten mit einer Geschossfläche von weniger als 400 m² planen, sollen nicht länger dem Risiko einer Beschwerde vonseiten einer nationalen Umweltorganisation ausgesetzt sein. Bestehen bleiben soll das Beschwerderecht in besonders sensiblen Gebieten wie geschützten Dorfkernen oder Biotopen. Der HEV Schweiz begrüsst im Rahmen der Stellungnahme zur Vernehmlassung den Umsetzungsvorschlag der Mehrheit der Kommission zur Parlamentarischen Initiative im Grundsatz. Nach Ansicht des HEV Schweiz ist allerdings, gemäss dem Antrag der unterstützten Parlamentarischen Initiative, die Einschränkung des Verbandsbeschwerderechts auf Wohnbauten mit Geschossflächen von weniger als 600 m² – statt wie von der Mehrheit der Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Ständerates (UREK-S) vorgeschlagen (weniger als) 400 m² – vorzusehen, damit Projekte für Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser mit bis zu sechs Wohneinheiten mitumfasst wären. Zudem ist im Gewässerraum für solche Projekte das Verbandsbeschwerderecht ebenfalls auszuschliessen. Der Gewässerraum ist bereits heute sehr gut geschützt. Der Entwurf wird im Jahr 2024 vom Parlament beraten.

Änderung des Umweltschutzgesetzes betreffend Lärmschutz, Altlasten und Umweltstrafrecht

Nachdem der Bundesrat zur Änderung des Umweltschutzgesetzes betreffend Lärmschutz, Altlasten und Umweltstrafrecht im dritten Quartal 2021 durchgeführt hatte, begann die Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Ständerates (UREK-S) Mitte 2023 die Beratung der Vorlage. Schwerpunkt der Vorlage bilden die Änderungen des Lärmschutzes für das Bauen in lärmbelasteten Gebieten und die Umsetzung der Motion Flach, 16.3529, «Siedlungsentwicklung nach innen nicht durch unflexible Lärmmessmethoden behindern». Der Ständerat folgte dem Vorschlag der Mehrheit der UREK-S, welcher eine weniger strenge Variante der Lüftungsfensterpraxis vorsieht, indem bei jeder Wohneinheit mindestens die Hälfte der lärmempfindlichen Räume über ein Fenster verfügen muss, bei dem die Immissionsgrenzwerte (IGW) einzuhalten sind – oder es soll die Lüftungsfensterpraxis gelten, verbunden mit einem Aussenraum, bei dem die IGW einzuhalten sind – oder es wird eine kontrollierte Wohnraumlüftung installiert. Der HEV Schweiz hätte nach Rücksprache mit Experten eine weniger komplizierte und in der Praxis einfacher umsetzbare Lösung bevorzugt, die weniger Planungsaufwand und Kosten nach sich zieht. Er hätte die Verankerung der bereits erprobten Lüftungsfensterpraxis im Umweltschutzgesetz (USG) begrüsst. Bei der Lüftungsfensterpraxis sind die Immissionsgrenzwerte (IGW) nur noch bei einem Fenster jedes lärmempfindlichen Raums einzuhalten und nicht wie heute bei jedem Fenster. Sie wurde bereits vielfach erfolgreich realisiert. Im Sinne eines Kompromisses unterstützt der HEV Schweiz den Vorschlag der UREK-S im Grundsatz, insbesondere da die kontrollierten Wohnraumlüftungen berücksichtigt werden sollen. Eine Lösung tut Not, um das Bauen in lärmbelasteten Gebieten und die Siedlungsverdichtung nach innen zu ermöglichen. Die Möglichkeit der Um- und Aufzonung bei Überschreitung der IGW bei Ausscheidung von Freihalteräumen akzeptiert der HEV Schweiz, lehnt aber weitergehende Massnahmen in akustischer Hinsicht ab. Es ist zu befürchten, dass beispielsweise die Erhaltung von Bäumen zonen- und gebietsweise vorgeschrieben, das Fällen von Bäumen für bewilligungspflichtig erklärt würde und Pflanzenabstände gegenüber Nachbargrundstücken und Strassen ver-

mindert würden. Die Begrünung von Gebäudefassaden könnte verbindlich festgelegt werden mitsamt Bewilligungspflicht für wesentliche Veränderung der Umgebungsgestaltung. Diese Massnahmen verletzen die Eigentumsgarantie, gehen viel zu weit und führen zu massiven Mehrkosten. Im Jahr 2024 wird das Geschäft weiter vom Parlament beraten.

HEV Bern und Umgebung

Vom Vorstand behandelte Geschäfte

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

Veranstaltungen

Den Veranstaltungsreigen des Berichtsjahrs eröffnete am 27. Februar 2023 unsere traditionelle Veranstaltung **«Steuerfragen des Hauseigentümers»** im Hotel National in Bern.

Unser bewährter Referent Herr Philipp Beck seitens der T+R AG in Gümligen gab einer Vielzahl von Gästen und Mitgliedern Tipps und Tricks im Steuerrecht weiter. Am Konzept der Veranstaltung wurde nichts geändert: An runden Tischen konnten unsere Mitglieder ihre individuellen Steuerfragen in diskretem Rahmen mit Herrn Philipp Beck persönlich sowie mit weiteren Steuerexperten klären, nämlich mit Frau Isabelle Seiler (ebenfalls T+R AG), Herrn Daniel Wägli und Frau Noëmi Nenniger (BDO AG), den Herren Martin Kistler und Michel Greter (EY Ernst & Young AG), Frau Sibylle Fankhauser und Herrn Frank Roth (KPMG AG) sowie Frau Simone Kägi und Herrn Demian Blaser (PwC Price-waterhouseCoopers AG).

Zudem wurde vorab ein Video mit Herrn Philipp Beck gedreht, in welchem er einige wichtige Merkmale im Zusammenhang mit Liegenschaften im Steuerrecht erörterte. Dieses Video wurde in der Folge auf www.hev-tax.ch online gestellt.

Am 1. Mai 2023 ging die **Generalversammlung** als traditioneller Grossanlass unseres Verbandes über die Bühne. Über 1000 Personen, nämlich Verbandsmitglieder mit deren Partnerinnen und Partnern sowie eine stattliche Anzahl an Ehrengästen, konnten in der Arena des Kursaals Bern empfangen werden, wo unser Präsident, Herr Dr. Adrian Haas, die Anwesenden mit grosser Freude begrüssen durfte. Nach der Durchführung des geschäftlichen Teils der Versammlung, wobei unser Vorstand mit zwei neuen Vorstandsmitgliedern ergänzt wurde (die Grossräte Philip Kohli aus Wabern und Reto Zbinden aus Mittelhäusern), berichtete der Kantonsbaumeister Lorenz Held, Vorsteher des Amts für Gebäude und Grundstücke des Kantons Bern (AGG), über seine interessante Arbeit.

Weiter informierte unsere Verbandssektion anlässlich der **Wahlveranstaltung zu den eidgenössischen Wahlen** am 21. August 2023 im Hotel National in Bern. Im Rahmen eines Podiums stand eine chancenreiche Auswahl an bürgerlichen Ständerats- und Nationalratskandidatinnen und -kandidaten der versierten und charmanten Moderatorin Frau Jessica Herschkowitz Red und Antwort. Für Schalk und Kurzweil sorgte das Musik- und Comedy-Duo Schertenlaib und Jegerlehner.

Nach den guten Erfahrungen im Vorjahr hat der Vorstand entschieden, auch im Berichtsjahr an der **Hausbau+Energie Messe bzw. den Energy Future Days** in der Bernexpo vom 23. bis 26. November 2023 mit einem Standauftritt teilzunehmen. Nicht zuletzt auch wegen des attraktiven Standkonzepts mit den mehrheitlich aus natürlichen Materialien gefertigten Schwemmlichtern von Daniel Zehnder, wurde der Auftritt zu einem grossen Erfolg und der Hauseigentümergebieterverband konnte sich einem breiten Publikum präsentieren, was sich auch in einigen Neumitgliedschaften niedergeschlagen hat. Eine Neuaufnahme ist für die Hausbau+Energie Messe 2024 bzw. die Energy Future Days vom 14. bis 17. November 2024 geplant.

Politisches Umfeld in der Stadt Bern

Die seit 1992 herrschende rot-grüne Mehrheit in Stadt- und Gemeinderat hat auch im Berichtsjahr den rot-grünen Kurs ohne Rücksicht auf Verluste vorangetrieben. Sei es die Wohnpolitik, seien es derzeit in verstärktem Masse Verkehrsfragen, jedes Thema wurde durch die ideologische Brille der grossmehrheitlich links-grün dominierten Räte betrachtet und entsprechende Vorstösse wurden ungeachtet der politischen Risiken und finanziellen Konsequenzen durchgewinkt.

Somit setzte sich die links-grüne Mehrheit in Stadtrat und Gemeinderat mehr denn je durch, sodass für das Berichtsjahr einmal mehr eine aus bürgerlicher Sicht eher negative Sicht des politischen Umfelds in der Stadt Bern konstatiert werden konnte. Paradox am Ganzen ist, dass ausgerechnet diejenigen Parteien, welche sich grundsätzlich dem Schutz von Minderheiten verschrieben haben, legitime Bedürfnisse der sich in der Minderzahl befindlichen Bürgerinnen und Bürger der Stadt Bern ausblenden. Das Erzielen von Kompromissen auf politischer Ebene unter Einbindung insbesondere der Mitte-Parteien verläuft harzig, allfällige Erfolge sind nur mit grossem Einsatz und Aufwand zu erzielen und allfällige Bündnisse sind sehr fragil und können durch blosser Zufälle bereits gefährdet sein.

Bilaterale Treffen mit den Mitgliedern des Gemeinderats verlaufen hingegen grossmehrheitlich konstruktiv und zumindest in diesem Gremium werden bürgerliche Wünsche und Forderungen immerhin angehört und zur Kenntnis genommen.

Politische Aktionen in Stadt und Region Bern

Dass in der Stadt Bern der motorisierte Individualverkehr (MIV) als Feindbild betrachtet wird, ist nicht neu – allein die Bestrebungen in der aktuellen **Verkehrspolitik** dagegen haben sich in der links-grünen Regierung und insbesondere auch im Berichtsjahr 2023 weiter akzentuiert. Publikationen von Spuraufhebungen, Temporeduktionen, Fahrverboten, Pollern und Aufhebung von Parkplätzen waren auch im Berichtsjahr an der Tagesordnung. Da eine gute Erreichbarkeit der Liegenschaften (z.B. für Handwerker) und ein funktionierendes Basiserschliessungsnetz unerlässlich sind, hat unser Verband zusammen mit seinen Partnerverbänden (Handels- und Industrieverein, Gewerbeverband, Arbeitgeberverband, BernCity und Touring-Club) jeweils Einsprache gegen diese Massnahmen erhoben – teilweise mit Erfolg. Bei den noch verbliebenen Aussenparkplätzen war zudem geplant, sowohl die Gebühren für Anwohnerparkkarten als auch den Einzelparktarif massiv zu erhöhen. Dagegen war unter tatkräftiger Mithilfe unserer Verbandssektion das Referendum ergriffen worden – die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Stadt Bern haben indes an der Volksabstimmung vom 18. Juni 2023 diesen Tarifierhöhungen für den ruhenden Verkehr mit sattem Mehr zugestimmt.

Die Ausgabenpolitik insbesondere des Stadtrats ist ausser Rand und Band geraten: Trotz gestiegener Steuereinnahmen und bereits geplanter, da lange aufgeschobener Investitionen in die Infrastruktur resultierte ein defizitäres **Budget 2024**. Es besteht die wiederholte Tendenz, neue Verordnungen und Regelungen einzuführen, die zusätzliche Ausgaben und Bürokratie verursachen – daraus erhöhen sich die städtischen Schulden, welche weitgehend durch wiederkehrende Ausgaben und nicht durch strategische Investitionen entstehen. Dennoch hat eine Mehrheit der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger dem Budget in der Volksabstimmung vom 19. November 2023 mit 56,44% zugestimmt. Das relativ knappe Resultat deutet jedoch darauf hin, dass die Bevölkerung langsam besorgt ist, was beim HEV Bern und Umgebung bereits seit längerem der Fall ist. Eine vernünftige Ausgabenpolitik wäre angezeigt!



Der Gemeinderat plant im Rahmen der **Änderungen der Bauordnung der Stadt Bern** auch, die **kurzfristige Vermietung von Zweitwohnungen** – insbesondere Airbnb – in Gebäudeteilen, welche allein dem Wohnen vorbehalten sind, zu verbieten. Damit soll aus rein präventivem Charakter eine angebliche Verdrängung der Wohnbevölkerung aus der Altstadt verhindert werden. Der HEV lehnt die vorgeschlagene Änderung entsprechend ab, da dadurch der Stadt Bern als attraktiver Hauptstadt, Tourismusdestination und Wirtschaftsstandort geschadet wird. Weiter ist diese Regelung unnötig, da nur etwa 5% des Wohnungsbestands als Zweitwohnungen genutzt werden, wovon lediglich ein verschwindend kleiner Teil im gewerbsmässigen Sinn vermietet wird. Ein Vollzug der Vorschrift ist zudem ohne gross ausgebauten Kontrollapparat schwierig. Die Volksabstimmung über diese neue Bestimmung hat am 13. Februar 2022 stattgefunden. Leider konnten wir die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger nicht mit unseren Argumenten überzeugen, und die Vorlage wurde deutlich angenommen. Aufgrund der juristischen Vorbehalte hat der HEV wie bei der Teilrevision betreffend **zonenfremder Zwischennutzungen** eine Beschwerde bei der Justizdirektion des Kantons Bern eingereicht. Beide Beschwerden sind bei Redaktionsschluss nach wie vor hängig.

Betreffend der dritten geplanten Änderung der Bauordnung, der **Nutzung und Gestaltung der Laubengeschosse**, wonach die Lauben belebt und somit «tote» Schaufenster der ebenerdigen Geschäftsräumlichkeiten untersagt sind, wurde nach abgewiesener Einsprache aufgrund der geringen Erfolgschancen auf eine Beschwerdeführung verzichtet. Zwar handelt es sich um eine unnötige Regelung, da grundsätzlich ein Interesse an publikums- bzw. tourismusorientierten Nutzungen besteht, aber immerhin gilt die Besitzstandsgarantie.

Der damalige Probebetrieb bei ausgewählten Liegenschaften mit dem **farbigen Abfallsacksystem** wurde seitens der Stadt ausgewertet und als erfolgreich befunden, womit eine flächendeckende Einführung geplant ist. Hier schaut der HEV Bern und Umgebung genau hin, um allfällige negative Auswirkungen bei den Liegenschaftsbesitzern – Stichwort Containerpflicht – möglichst bald zu erkennen und gegebenenfalls dagegen vorzugehen. Auch Mieter hätten je nach örtlicher Situation nichts zu lachen, denn sie hätten den Abfallsack teilweise über grössere Distanzen hinweg zu einem Entsorgungspunkt zu schleppen. Da die Stadt Bern ein offenes Ohr für unsere Bedenken und Anliegen hat, die geplanten Änderungen minutiös – auch in mehreren Textbeiträgen in unserem Verbandsorgan – dargelegt und auch Unterstützung in wohl nicht ganz zu vermeidenden Problemfällen zugesichert hat, ist seitens unseres Verbandes auch keine Opposition gegen das neue Abfallreglement im Vorfeld der Volksabstimmung vom 28. November 2021 erwachsen, womit in der Folge die Vorlage angenommen worden ist.

Im Zuge der Umsetzung im Jahr 2022 – vorerst im Stadtteil III (Mattenhof-Weissenbühl) – sind nun jedoch verschiedene Probleme aufgetaucht, welche durch die Stadt nicht auf die Schnelle gelöst werden konnten und weitere Abklärungen und auch Anpassungen am System erforderlich gemacht haben. Diese vertieften Abklärungen sind im Berichtsjahr durchgeführt worden und dauern dem Vernehmen nach noch an. Es ist geplant, 2024/2025 eine neue Vorlage auszuarbeiten, womit die flächendeckende Einführung des farbigen Abfallsacksystems frühestens Mitte 2025 erfolgen kann.

Das **Fusionsprojekt Bern-Ostermundigen** bestand bereits seit längerer Zeit, bis Mitte Dezember 2022 wurde ein Vernehmlassungsverfahren durchgeführt, an welchem auch unser Verband teilgenommen hat. Es ist dabei aufgefallen, dass das Rumpfprojekt (da die ursprünglichen Fusionskandidaten Bolligen, Bremgarten, Kehrsatz und Frauenkappelen allesamt aus-

gestiegen sind) nicht mehr dem eigentlichen Sinn und Zweck der Bildung einer Grossregion mit entsprechendem politischem Gewicht entsprochen hat, womit der Reformnutzen nicht mehr ausgewiesen war und die vorgeschlagenen Lösungen für die anstehenden Herausforderungen zur Umsetzung des Projekts nicht überzeugen konnten. Insbesondere die Kostenfolgen für Ostermundigen wären happig gewesen. Am 22. Oktober 2023 fand die Volksabstimmung statt – die Stadt Bern hat der Fusion zugestimmt, die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger von Ostermundigen haben jedoch den Braten gerochen und das Projekt an der Urne verworfen.

Durch die Einsitznahme in zahlreichen Gremien versuchen der Vorstand und die Geschäftsstelle jeweils frühzeitig die Probleme zu orten, um rechtzeitig die notwendigen Massnahmen wie Vernehmlassungen, Einsprachen, Beschwerden usw. zu treffen, dies auch im Verbund und in Zusammenarbeit mit den anderen Verbänden, zu welchen ein partnerschaftliches Verhältnis besteht – eine Aufzählung sämtlicher getroffener Massnahmen würde den Umfang dieses Berichts sprengen. Die hievor präsentierte Auswahl an (verbands-)politischen Massnahmen und Einflussnahmen mag der geneigten Leserschaft illustrieren, wie die Verbandsführung stets versucht, das Eigentum zu schützen.

Bern ist eine mehr denn je links-grün dominierte Stadt, mit einem politischen Credo, das den Interessen des Privateigentums im Allgemeinen und des Grundeigentums im Speziellen diametral zuwiderläuft. Erfolge für die bürgerliche Seite müssen in zähem Ringen unter grossem Aufwand der Gegenseite abgerungen werden. Auch in den Agglomerationsgemeinden sind seit geraumer Zeit gewisse ähnliche Tendenzen feststellbar. Wir konnten jedoch auf die stete Unterstützung unserer Vertreter auf kommunaler und kantonaler Ebene zählen, die in dauerndem Einsatz die Interessen des Hauseigentümerverbandes Bern und Umgebung zu wahren und zu unterstützen wissen.

Verein CasaBlanca Bern

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

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

Der Hauseigentümer bzw. die Hauseigentümerin braucht nicht Mitglied des Vereins CasaBlanca Bern zu sein – der Abschluss der Zusatzversicherung «GVB Top» bei der Gebäudeversicherung oder eines vergleichbaren Produkts einer anderen Versicherungsgesellschaft sowie die Unterzeichnung der geforderten Vollmachten genügen. Sobald eine Schmiererei an einer Fassade festgestellt wird, kann dies der Geschäftsstelle des Vereins, welche beim HEV Bern und Umgebung angesiedelt ist, gemeldet werden, worauf automatisch eine Strafanzeige in die Wege geleitet, ein Reinigungsauftrag vergeben und anschliessend mit dem Malerunternehmen sowie der Versicherungsgesellschaft abgerechnet wird. Schäden bis Fr. 10 000.– pro Jahr gehen zulasten der Versicherung, was darüber liegt, geht zulasten des Vereins CasaBlanca Bern.

Der Versuch wurde vorläufig auf die Innenstadt beschränkt. Nachdem zahlreiche Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer von den Vorteilen der Aktion überzeugt werden konn-

ten, wurde die Initialreinigung der Innenstadt im Frühjahr 2005 gestartet. Die Aktion darf nach nunmehr beinahe 20 Betriebsjahren als Erfolg gewertet werden, hinterlässt doch der von CasaBlanca betroffene Perimeter (Bärengraben bis Hirschengraben) einen markant gepflegteren Eindruck als noch vor ein paar Jahren, und die Altstadt ist es wieder würdig, als Trägerin des Titels «UNESCO-Weltkulturerbe» betrachtet zu werden. Die Aktion wurde aufgrund ihres Erfolges im Lauf der Zeit auf weitere Objekte und Einfahrtsachsen von Aussenquartieren auf Stadtgebiet ausgedehnt.

Der Verein CasaBlanca wendet alljährlich hohe Mittel auf, um die zu reinigenden Gebiete in einem ordentlichen Zustand zu erhalten, wobei der Lauf der Zeit beweist, dass die Aktion CasaBlanca insofern erfolgreich ist, als dass die Sprayereien und Schmierereien in den Reinigungsgebieten laufend abnehmen. Der Vorstand ist nun daran, mittels einer Öffentlichkeitsoffensive die Dienstleistungen des Vereins noch bekannter zu machen, um auch den Mitgliederkreis erweitern zu können. Ein erstes Ergebnis ist die im Berichtsjahr aufgeschaltete, komplett renovierte Homepage www.casablanca-bern.ch.

Verein CasaSegura Bern

Infolge des Altstadtbrandes vom 30. Januar 1997 an der Junkerngasse in Bern wurde nach Möglichkeiten gesucht, in den einzelnen Liegenschaften Rauchwarnsysteme zu installieren. Nachdem verschiedene Lösungsansätze an den zu erwartenden Kosten, dem Organisationsaufwand, den technischen Schwierigkeiten und der heterogenen Eigentümerstruktur scheiterten, gelang es der Gebäudeversicherung Bern (GVB) zusammen mit der Stadt Bern, der Burgergemeinde Bern, dem Verein der Vereinigten Altstadtleute und dem HEV Bern und Umgebung, ein wirksames Rauchwarnsystem zu etablieren. Das Vorhaben wird vom Verein CasaSegura Bern getragen, welcher am 15. Juni 2017 gegründet wurde (www.casasegura.ch).

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

Im Wesentlichen besteht das System aus Rauchwarnmeldern, welche in den allgemein zugänglichen Räumlichkeiten und den Dachwohnungen angebracht werden, sowie einem Übermittlungsgerät (Brandmeldezentrale), welches einen durch die Rauchwarnmelder ausgelösten Alarm direkt an die Berufsfeuerwehr Bern weiterleitet. Dank der Funkverbindung zwischen Meldern und Zentrale werden die Kabelinstallationen auf ein Minimum reduziert, was einerseits die Installationskosten erheblich reduziert und andererseits die teilweise denkmalgeschützten alten Bausubstanzen schont.

Mit den Dienstleistungen des Vereins CasaSegura wird der freiwillige Einbau eines Rauchwarnsystems für die Liegenschaftseigentümer in der Berner Altstadt so weit als möglich vereinfacht, was wiederum dazu beiträgt, einen möglichst hohen Abdeckungsgrad und somit einen optimalen Brandschutz zu erreichen. Seit der Gründung des Vereins CasaSegura Bern konnten denn auch ca. 100 Liegenschaften in der unteren Altstadt mit einem Rauchwarnsystem ausgerüstet werden.

Inzwischen wurden die Bemühungen zur Akquisition reduziert, zumal eine gewisse Sättigung festzustellen ist und sich die Neuaquisitionen stark reduziert haben. Obwohl es dem Verein weiterhin ein grosses Anliegen ist, den Abdeckungsgrad weiter

zu erhöhen, hat sich seine Haupttätigkeit auf die Sicherstellung des Betriebs von bestehenden Anlagen verlagert.

Hausinfo

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

Nebst redaktionellen Inhalten bietet Hausinfo seinen Lesern Ratgeber und Checklisten zum Downloaden, einen Online-Shop mit einem Produktesortiment rund um Prävention und Energiesparen und ein eigenes Diskussionsforum. Zudem richtet sich Hausinfo mit diversen Newslettern an seine Leser. Im Berichtsjahr konnte Hausinfo sein 20-jähriges Bestehen feiern, was mit verschiedenen Wettbewerben und Verlosungen mit attraktiven Preisen begangen wurde.

Verbandsinternes

Vorstand

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

Präsident:

– Dr. Adrian Haas, Fürsprecher, alt Grossrat, Bern

Vizepräsident:

– Kurt E. Wagner, dipl. Ing. ETH, Consultant, Frauenkappelen

Mitglieder:

- Hans Bättig, Fürsprecher, Vertreter des Kantonalverbandes, Bolligen
- Theres Bieri-Mössinger, Kauffrau, Immobilienvermarkterin, Zollikofen
- Markus Burkhalter, dipl. Architekt ETH, Ittigen
- Rudolf Friedli, Fürsprecher, alt Stadtrat, Bern
- Stephan Ischi, Finanz- und Anlageexperte, Bern
- Philip Kohli, Fürsprecher, Grossrat, Wabern (ab Mai 2023)
- Aliko Panayides, Dr. phil. hist., alt Grossrätin, Vize-Gemeindepräsidentin, Ostermundigen
- Simone Richner, Rechtsanwältin, Stadträtin, Bern
- Peter Rub, Unternehmer, alt Stadtrat, Kirchlindach
- Beat Schori, Geschäftsführer, alt Grossrat, Bern
- Reto Zbinden, Kaufmann, Grossrat, Mitglied des Parlaments von Köniz, Mittelhäusern (ab Mai 2023)

Geschäftsstelle

Geschäftsführer und Kassier:

– Notar Lukas Manuel Herren, Muri

Geschäftsführer und Protokollführer:

– Notar und Rechtsanwalt Markus Caflisch, Bern

Geschäftsführer:

– Notar Daniel Rutsch, Bern

Rechtsberater:

- Fürsprecherin Eveline Rutsch-Blaser, Bern
- Rechtsanwältin Janine Waeber-Lehmann, Bern
- Rechtsanwalt Matthias Bigler, Bern
- Rechtsanwalt Stephan Rothenbühler, Spiegel

Rechnungsrevisoren:

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

Sachbearbeitung Geschäftsstelle:

- Isabelle Wenger, Zimmerwald (ab Februar 2023)
- Melisa Vazquez, Wabern

Sachbearbeitung Buchhaltung:

- Beatrice Mäder, Laupen
- Linda Ingold, Münchenbuchsee



Rechtsberatungsdienst

Im Jahr 2023 wurden anlässlich unseres Sprechstundendienstes rund 1668 juristische Auskünfte an unsere Mitglieder erteilt.

Vertretung in der Schlichtungsbehörde Bern-Mittelland

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

- Ralph Brenzikofer
- Markus Caflisch
- Ladina Hagmann
- Nadine Jordi
- Jürg Jost
- Doris Käser
- Christine Kipfer
- Tina Kistler-Gschwend
- Rolf Neuenschwander
- Anton Nobs
- Daniel Schmid
- Konrad Schneider
- Irène Schürmann
- Ursina Schwarz
- Renata Stalder Merz

Wohnungsabnahmeexperten

- ARCHPLUS AG, Kurt Keller, Melchtalstrasse 17, 3014 Bern, Tel. 031 333 80 60
- Immostalder GmbH, Renata Stalder Merz, Jubiläumsstrasse 91, Postfach 326, 3000 Bern 6, Tel. 031 964 13 00
- Stephan Merz, Jubiläumsstrasse 91, Postfach 326, 3000 Bern 6, Tel. 031 971 66 13
- Micoccio Real Estate AG, Ivan Micoccio, Könizstrasse 271, 3097 Liebfeld, Tel. 031 555 22 22
- Notariat & Verwaltungen Herren Caflisch Rutsch, Yves Junker, Schwarztorstrasse 31, 3007 Bern, Tel. 031 388 58 58
- Raum-3 AG, Michael Wyss, Solecht 40, 3303 Jegenstorf, Tel. 079 773 83 06

Bautechnischer Beratungsdienst

- Berisha & Partner GmbH, Dardan Berisha, Worblentalstrasse 33, 3063 Ittigen, Tel. 031 376 22 22
- Bauleitung GmbH, Marc Zimmermann, Nelkenweg 6, 3006 Bern, Tel. 079 722 24 34
- Baumann & Schmid Architekten AG, Thomas Schmid, Talgut-Zentrum 25, 3063 Ittigen, Tel. 031 925 90 90

Experte für amtliche Bewertungen

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

Experte für Bauberatungen und -abnahmen

- Lars Keller, dipl. Bauleiter, Melchtalstrasse 17, 3014 Bern, Tel. 079 345 91 71

Mitgliederbewegung

Mitgliederbestand am 31.12.2023	11 565
Eintritte vom 1.1.2023 bis 31.12.2023	346
Austritte vom 1.1.2023 bis 31.12.2023	624
Abonnemente «Der Berner Hauseigentümer»	139

Verkauf von Formularen

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

Es wird dringend empfohlen, nur aktuelle Formulare für die Mitteilung von Miet-/Pachtzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen bzw. für die Kündigung von Wohn- und Geschäftsräumen zu verwenden. Die Formulare können auf unserem Sekretariat (für Verbandsmitglieder gratis) bezogen oder auf der Homepage www.hev-bern.ch online heruntergeladen werden.

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

Verbandsorgan

Das Verbandsorgan «Der Berner Hauseigentümer» erschien in 12 Ausgaben (wovon 3 Doppelhefte) mit total 220 Seiten. Die notariell beglaubigte Auflage betrug 12 585 Exemplare.

Versammlungen und Veranstaltungen

- **Steuerfragen des Hauseigentümers**, vom 27. Februar 2023, im Hotel National, Bern.
- **Generalversammlung**, vom 1. Mai 2023, im Kursaal Bern.
- **Wahlveranstaltung zu den eidgenössischen Wahlen**, vom 21. August 2023, im Hotel National, Bern.

Bautechnischer Beratungsdienst

Im Jahr 2023 wurde der bautechnische Beratungsdienst in total 45 Fällen zu Rate gezogen. Die verschiedenen Beanspruchungen verteilten sich wie folgt:

- 42 Telefonberatungen
- 3 Augenscheine vor Ort
- 0 Besprechungen im Büro
- 0 Verkehrswertgutachten

Wiederum, wie in den vergangenen Jahren, war das Feld der Beratungen sehr weit gestreut und betraf praktisch alle den Hauseigentümer interessierenden Gebiete. Viele Anfragen betrafen Garantie- oder sonstige Mängel bei den ausgeführten Bau- und Renovationsarbeiten, aber auch Schimmelbildung und sonstige Feuchtigkeitsschäden u. Ä. sowie Beanstandungen von Unternehmerrechnungen. Viele Anfragen betrafen aber auch Heizungs- und Isolationsprobleme sowie allgemeine Bau- und Mieterfragen.

Es empfiehlt sich, wenn immer möglich, die Berater vor der Ausführung von Renovationsarbeiten zu Rate zu ziehen und nicht erst im Nachhinein die Rechnung überprüfen zu lassen. Dies ist in vielen Fällen ohne genaue Kenntnis der näheren Umstände gar nicht mehr möglich.

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



HEV Kanton Bern

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

Die **Delegiertenversammlung** fand am 6. Juni 2023 im Casino Bern statt. Die Sachgeschäfte wurden gemäss Traktandenliste abgehandelt und Präsident Peter Brand sowie Geschäftsführer Hans Bättig konnten zahlreiche Informationen, was auf kantonaler Ebene im Zusammenhang mit dem Haus- und Grundeigentum läuft, vermitteln. Im geschäftlichen Teil sind insbesondere zwei Sachgeschäfte erwähnenswert: Zum einen war über die Nachfolge des zurücktretenden Präsidenten zu beschliessen, wobei mit Grossrat (und derzeit Grossratspräsident) Francesco Rappa ein ausgewiesener Immobilienspezialist gewonnen werden konnte, der in Politik, Wirtschaft und Militär bestens vernetzt ist. Zum anderen war wie bei unserer Sektion über eine Statutenänderung zu beschliessen, wobei hier speziell auf die Einführung des möglichen Einsatzes elektronischer Mittel zur Abhaltung virtueller Vorstandssitzungen hinzuweisen ist. Anschliessend referierte alt Ständerat Werner Luginbühl, Präsident der Eidgenössischen Elektrizitätskommission (ElCom) zum Thema «Ist die Stromversorgung der Schweiz gesichert?». Der Abend endete schliesslich mit einem feinen Menü bei gemütlichem Beisammensein der geladenen Ehrengäste und der Delegierten.

Seit die **Energiegesetzrevision** am 10. Februar 2019 an der Urne abgelehnt worden ist, laboriert die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern an einer Neuauflage herum. Der neue Entwurf sah unter anderem die Pflicht zu MUKEN-Standardlösungen beim Heizungersatz, strenge Neubauauflagen, eine unklar formulierte Verstärkung der Gemeindekompetenzen, eine verschärfte Anschlusspflicht an Fernwärmeanlagen, eine Solardachpflicht sowie Beleuchtungs- und Boilerersatzmassnahmen vor. Anlässlich der ersten Lesung in der Winter-session 2021 des Grossen Rates konnte die Solardachpflicht aus dem Entwurf gekippt werden. Die verstärkte Kompetenz der Gemeinden, welche einen Eingriff in die Eigentumsgarantie dargestellt hätte, ist neu formuliert worden und gewisse Unklarheiten konnten damit beseitigt werden. Das neue Gesetz enthält nun zwar im Sinne des Umweltschutzes gegenüber früher klare Verschärfungen sowohl für neue Gebäude (Energieverbrauch nahe null) als auch für bestehende Gebäude (Standardlösung oder gewichtete Gesamtenergieeffizienz beim Heizungersatz: bei Altbauten wird eine der gelisteten elf Standard-Lösungen ausgelöst, womit Heizungen auf fossiler Basis nicht per se verboten sind; ein Ölbrennerwechsel gilt jedoch als Heizungersatz). Für die Hauseigentümerinnen und -eigentümer dürfte die Vorlage noch knapp akzeptabel sein, zumal weitere Verschärfungen in der zweiten Lesung im Parlament ausgeblieben sind. Das neue Energiegesetz ist am 1. Januar 2023 in Kraft getreten.

Die aus dem Energiegesetz gekippte Solardachpflicht ist hingegen sozusagen durch die Hintertüre wieder auf die politische Agenda gelangt: Die **Berner Solar-Initiative** geht sehr weit und verlangt beispielsweise, dass bis 2040 sämtliche Dächer – also auch diejenigen der Altbauten – mit einer Photovoltaik-Anlage ausgestattet werden. Die Regierung hat im Berichtsjahr einen Gegenvorschlag ausgearbeitet, der bei Altbauten lediglich eine Nachrüstung verlangt, sofern eine umfassende Sanierung des Daches erfolgt. Aber auch dieser abgeschwächte Vorschlag verletzt die Eigentumsgarantie. Dies und zahlreiche unscharf definierte Formulierungen wurden in der bis zum

Dezember des Berichtsjahrs dauernden Vernehmlassung durch die damit befassten Organe des HEV Kanton Bern kritisiert. In der Frühlingssession des Grossen Rats soll die erste Lesung stattfinden, in der Sommersession die zweite Lesung. Der HEV Kanton Bern beobachtet die Entwicklung genau und behält sich weitere Massnahmen vor – dabei ist er aber nicht per se gegen Solarenergie, sondern lehnt jegliche Zwänge ab.

Der Energiethemen jedoch nicht genug – die Abstimmung zum **Klimaschutzgesetz** vom 18. Juni 2023 hielt auch den HEV Kanton Bern auf Trab: Im Gegensatz zur Nein-Kampagne des HEV Schweiz hat der HEV Kanton Bern zu einer differenzierten Abstimmungsempfehlung gefunden und für Stimmenthaltung plädiert. Das nach wie vor auch in Hauseigentümerkreisen sehr populäre Thema Klimaschutz weist diverse Argumente auf, die für die Hauseigentümerinnen und -eigentümer nicht nur nachteilig sind. Entsprechend wurde im Vorstand die Stimmfreigabe beschlossen und kommuniziert. Das Gesetz wurde in der Folge mit einer knappen Mehrheit angenommen und soll voraussichtlich am 1. Januar 2025 in Kraft treten.

Die vom Kanton Bern beabsichtigte **Erhöhung der amtlichen Werte (AN20)**, mithin eine Neubewertung der Liegenschaften und Grundstücke durchzuführen, wurde zwischenzeitlich umgesetzt und die neuen amtlichen Werte grösstenteils zu ca. 90% verfügt. Die Sache ist allerdings noch nicht ausgestanden – und da es eine sehr komplexe Angelegenheit ist, muss etwas in die Vergangenheit ausgeholt werden: Da die Verkehrswerte der Liegenschaften unbestrittenermassen in den vergangenen 20 Jahren gestiegen waren, hatte sich der HEV Kanton Bern nicht grundsätzlich gegen diese Neubewertung ausgesprochen – hingegen hatte er sich mit Nachdruck dafür eingesetzt, dass sie massvoll erfolgt. Dies war dahingehend erfolgreich gelungen, als dass in der Abstimmung des Grossen Rates der Median (Mittelwert in der Statistik) entgegen der von der Regierung vorgeschlagenen 77% lediglich auf 70% festgesetzt werden konnte. Die durch den Gemeinderat von Bern sowie einen Privaten beim Bundesgericht erhobene Beschwerde gegen diesen Entscheid war durch das höchste Gericht dahingehend erledigt worden, als dass es sich nur zur offenbar fehlenden gesetzlichen Grundlage für die Bestimmung des Umfangs der Anpassung geäussert hatte.

Über die Höhe des Medians (70% oder 77%) hatte sich das Gericht indes nicht geäussert, womit im Rahmen einer Steuergesetzrevision die geforderte Grundlage zu schaffen war. Der Grosse Rat hatte dann in der Folge diese Grundlage mit der Revision des Steuergesetzes 2021 nachgeschoben und erneut ein gleichartiges Dekret erlassen, das dann wiederum beim Bundesgericht angefochten wurde – dieses Mal freilich nur vom Gewerkschafter alleine, weil die Stadt Bern im ersten Verfahren als nicht legitimiert bezeichnet worden war. Diesen quasi zweiten Fall hat das Bundesgericht Ende Dezember 2021 entschieden und die Einsprache der Privatperson wurde gutgeheissen, womit die Bestimmung mit dem Ziel-Median von 70% wieder aufgehoben wurde. Nach Vorliegen der Urteilsbegründung wurde klar, dass das Bundesgerichtsurteil keine direkten Auswirkungen auf die noch laufende amtliche Neubewertung 2020 hat, jedoch für die Zukunft der amtlichen Bewertung zu beachten ist. Dies soll unter dem Projekttitel «NewAB» umgesetzt werden, wobei zwischenzeitlich eine Variantenstudie mit drei Bewertungssystemen erstellt worden ist. Dem Vernehmen nach soll nun die Variante mit der Berücksichtigung der Landwerte in Kombination mit den Gebäudeversicherungswerten weiterverfolgt werden. Ein diesbezügliches Vernehmlassungsverfahren ist für 2024 geplant und die Umsetzung wäre mit der Steuergesetzrevision 2027 verbunden, womit eine allgemeine Neubewertung frühestens per Steuerjahr 2028 vorgesehen wäre.

Das Thema Steuern betrifft auch das vorliegende Kapitel: die **Steuergesetzrevision 2024**. Kernpunkte dabei sind unter anderem die Umsetzung von zwingendem Bundesrecht und diversen Vorstössen sowie die Anpassung an gewisse Bedürfnisse der Praxis. Insbesondere die Vereinheitlichung und Förderung von Energiesparmassnahmen (Photovoltaik- und Solarthermieanlagen) wird sich auf die Hauseigentümerinnen und -eigentümer auswirken. Die Vorlage ist im Parlament anlässlich der zweiten Lesung in der Frühlingssession 2023 einstimmig verabschiedet worden und am 1. Januar 2024 in Kraft getreten.

Die **eidgenössischen Wahlen** vom 22. Oktober 2023 forderten die bürgerlichen Kräfte heraus. Aus Sicht des HEV galt es, die eigentumsfreundlichen Kräfte in Nationalrat und Ständerat mindestens zu erhalten bzw. gar zu stärken. Dies motivierte in der Folge den Vorstand des HEV Kanton Bern, wiederum – wie in vergangenen Jahren auch, Kandidatinnen und Kandidaten mit guten Wahlchancen aus den einzelnen Sektionen zu unterstützen. Im Ständerat konnte der erneut angetretene Werner Salzmann (SVP) seinen Sitz souverän halten, die Kandidierenden für den zweiten Sitz des zurückgetretenen Hans Stöckli (SP) erreichten allerdings nicht das absolute Mehr. Erfreulicherweise konnte im Rahmen einer Aussprache unter den Parteien ein zweiter Wahlgang vermieden werden, indem man sich dahingehend einigte, dass die im ersten Wahlgang die meisten Stimmen erhalten habende Flavia Wasserfallen (SP) den Sitz für sich beanspruchen durfte. Die Ständesstimme ist jedoch in Hinsicht auf die grundsätzliche politische Ausrichtung wie bis anhin geteilt. Das Ergebnis der Nationalratswahlen war schweizweit erfreulich, da die bürgerlichen Bundesratsparteien neun Mandate dazugewinnen konnten.

Eine links-grüne Motion zur Einführung der **Formularpflicht** ist im Grossen Rat in der Sommersession 2019 abgelehnt worden. In der Folge wurde im Berichtsjahr seitens des kantonalen Mieterinnen- und Mieterverbands (MV) sowie weiterer Mitstreiter die kantonale Initiative «für faire und bezahlbare Mieten dank transparenter Vormiete» lanciert und im Oktober mit 17 396 Unterschriften bei der Staatskanzlei eingereicht. Konkret verlangt die Initiative einen neuen Gesetzesartikel, der als Grundlage dafür dienen soll, dass die Kantonsregierung im Fall eines Wohnungsmangels Vermieterinnen und Vermietern obligatorisch vorschreibt, beim Abschluss von Mietverträgen die Vormiete transparent auszuweisen. Damit soll der Mieter motiviert werden, innert 30 Tagen nach Vertragsabschluss das im OR bereits stipulierte Recht, den Anfangsmietzins anzufechten, auch wahrzunehmen. In Kantonen mit einer derartigen Formularpflicht sind markant höhere Anfechtungen der Anfangsmiete zu verzeichnen. Sofern vergessen gegangen ist, das Formular zu übergeben, könnte der Mieter auch mehrere Jahre später rückwirkend Mietzinsen zurückverlangen. Aus diesen und weiteren Gründen lehnt der HEV die Initiative ab und wird sich im Abstimmungskampf entsprechend einbringen.

Um dem aus demografischen Gründen und der heutzutage nicht mehr selbstverständlichen Mitgliedschaft in einem Interessenverband erfolgenden Mitgliederschwund entgegenzutreten, betreiben zahlreiche Sektionen auf dem Kantonsgebiet **Mitgliederwerbung**. Dabei werden zahlreiche Massnahmen wie Messeauftritte, Versand von Flyern, persönliche Briefe, Gutscheine usw. angewendet, die gewisse Erfolge zeitigen, wobei der Aufwand relativ hoch ist.

HEV Schweiz

Versammlungen

Die 107. **ordentliche Delegiertenversammlung** des HEV Schweiz fand am 23. Juni 2023 in der Bossard-Arena in Zug statt. Sie wurde von rund 400 Delegierten und Gästen aus Politik und Wirtschaft besucht. Der Präsident, alt Nationalrat Hans Egloff, und der Direktor Markus Meier führten souverän durch den geschäftlichen Teil der Versammlung, wobei auch über die verschiedenen Aktivitäten des HEV Schweiz informiert wurde.

Nach den offiziellen Grussbotschaften aus der gastgebenden Region folgte das vielbeachtete Referat von Adrian Häslar, Geschäftsleitungsmitglied der Swissgrid AG und Leiter der Business Unit Grid. Dabei wurden Stromproduktion, -verteilung sowie -versorgungssicherheit zur Sprache gebracht, womit das Sitzungsprogramm der diesjährigen Delegiertenversammlung zu Ende gebracht wurde. Abendessen, Musik und Unterhaltung schlossen den Abend ab.

Der HEV Schweiz lud am 24. November 2023 nach Zürich zur alljährlichen **Präsidentenkonferenz**, wobei sich rund 250 geladene Gäste einfanden. Neben wohneigentumspolitischen Themen, welche durch den Präsidenten und den Direktor vorgestellt wurden, stand der Schutz von Gebäuden gegen Naturgefahren im Zentrum. Drei Gastreferenten vermittelten dem Publikum Wissenswertes rund um das Thema. Der Nachmittag fand seinen Ausklang bei einem Stehbuffet.

Mitgliedervergünstigungen

Rund 30 offizielle Partner gewährten auch 2023 den HEV-Mitgliedern attraktive Vergünstigungen. Informative Lektüre bieten die Weltwoche, Handelszeitung, Sonntagszeitung oder die «Schweizer Familie». Zu den Themen Schöner Wohnen, die eigenen vier Wände und den Garten neu gestalten liefern die Magazine «Das Einfamilienhaus», «Das ideale Heim» oder «Schweizer Garten» viele Inspirationen. Ausflüge zu reduzierten Eintrittspreisen in das Verkehrshaus Luzern, das Sauriermuseum Aathal oder ins Alpamare erfreuen die ganze Familie. Nähere Informationen zu den Mitgliedervergünstigungen stehen unter nachstehendem Link zur Verfügung: www.hev-schweiz.ch/verband/mitgliedschaft/verguenstigungen.

Weitere Informationen

Die jährlich durchgeführte **52. Schweizerische Fachmesse für BAUEN & MODERNISIEREN** fand vom 21. bis 24. September 2023 in Zürich statt. Die unter dem Patronat des HEV Schweiz stehende Ausstellung vermittelt einen Überblick über das Angebot zahlreicher Firmen im Renovationssektor. Mit rund 400 Ausstellern und rund 22 000 Besuchern nimmt diese Fachmesse eine wichtige Stellung in der schweizerischen Messelandschaft ein. Die moderne Infrastruktur der Messe Zürich hat sich auf den Ausstellungsverlauf vorteilhaft ausgewirkt und positive Auswirkungen gezeitigt.

Zum zwölften Mal konnte im Rahmen der Schweizerischen Solarpreisverleihung in der Kategorie «Sanierungen» der **HEV-Sondersolarpreis** für mustergültige Solarenergienutzung für Ein- und Doppel Einfamilienhäuser vergeben werden. Das 1936 errichtete Einfamilienhaus in Neuenburg wurde 2021 saniert und zeigt vorbildlich auf, wie auch bestehende Bauten energetisch optimiert werden können, ohne dabei ihren ursprünglichen Charakter zu verlieren.

Im Berichtsjahr hat der **Mitgliederbestand** aller HEV Schweiz-Sektionen von 338 755 auf 335 764 abgenommen.



Schlusswort des Präsidenten

Zum Schluss bleibt mir, Ihnen, liebe Mitglieder, für Ihre Treue und Verbundenheit zu unserem Verband und Ihre Unterstützung herzlich zu danken.

Nur mit vereinten Kräften gelingt es uns, die immer zahlreicher werden Angriffe auf das Privateigentum und auf die Rechte der Haus- und Grundeigentümer und deren Portemonnaie wirksam abzuwehren!

Einen speziellen Dank richte ich an meinen Vizepräsidenten Kurt Wagner und an den Vorstand für das beträchtliche Engagement im herausfordernden Jahr 2023 sowie das gute Einverständnis. Auch unserer zuverlässigen und effizienten Geschäftsstelle unter der Leitung von Lukas Manuel Herren, Markus Cafilisch und Daniel Rutsch mit den guten Seelen im Sekretariat, Isabelle Wenger und Melisa Vazquez, sowie in der Buchhaltung, Beatrice Mäder und Linda Ingold, gebührt mein herzliches Dankeschön. Ohne sie wären die zahlreichen und wachsenden Aufgaben, die nur zum Teil in diesem Jahresbericht Berücksichtigung finden konnten, kaum zu bewältigen.

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

Bern, im März 2024

HEV Bern und Umgebung

Der Präsident:

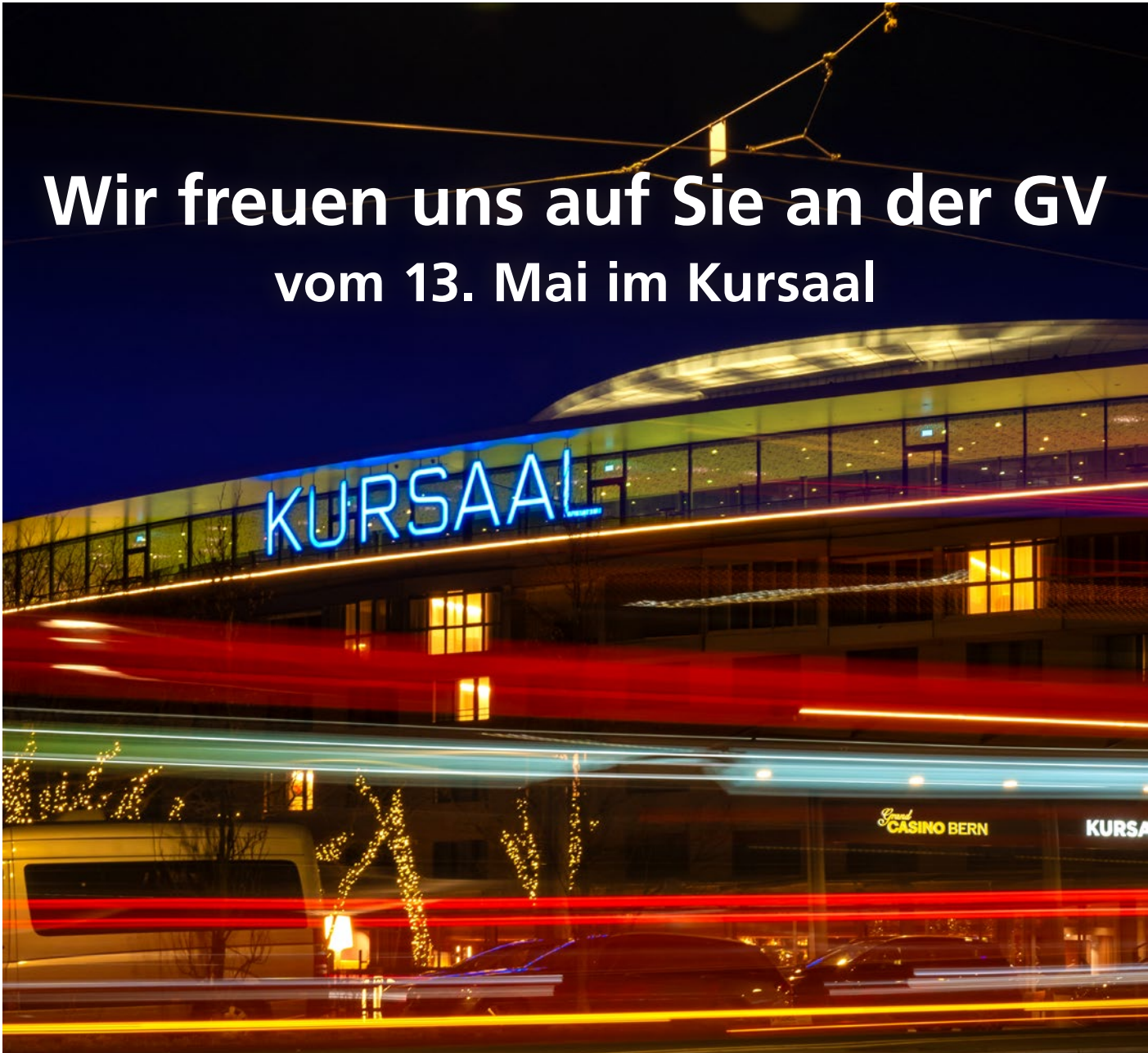


Dr. A. Haas

Der Geschäftsführer:



L. M. Herren



Wir freuen uns auf Sie an der GV vom 13. Mai im Kursaal

Bilanz per 31.12.2023

AKTIVEN	Berichtsjahr		Vorjahr	
Umlaufvermögen				
Kasse	CHF	810.85	CHF	943.85
Kasse Formularverkauf	CHF	796.20	CHF	6'099.70
Post (30-12947-3)	CHF	172'762.13	CHF	44'419.23
Valiant (16 8.173.533.02), saldiert 19.10.2023	CHF	0.00	CHF	363'974.70
Valiant (16 6.542.545.06)	CHF	9'699.20	CHF	998'347.40
Migros Bank (67.471.617)	CHF	3'716.38	CHF	1'283'372.33
Total flüssige Mittel	CHF	187'784.76	CHF	2'697'157.21
Festgeld Valiant Bank	CHF	1'000'000.00	CHF	0.00
Festgeld Migros Bank	CHF	1'500'000.00	CHF	0.00
Total Festgelder bis 12 Monate	CHF	2'500'000.00	CHF	0.00
Forderungen Lieferungen / Leistungen	CHF	2'940.50	CHF	2'237.00
Wertberichtigung auf Forderungen (Delkredere)	CHF	0.00	CHF	0.00
Total Forderungen aus Lieferungen / Leistungen	CHF	2'940.50	CHF	2'237.00
Guthaben Verrechnungssteuer	CHF	1'314.30	CHF	786.40
Total übrige kurzfristige Forderungen	CHF	1'314.30	CHF	786.40
Vorrat Drucksachen	CHF	11'700.00	CHF	12'900.00
Total Vorräte	CHF	11'700.00	CHF	12'900.00
Aktive Rechnungsabgrenzung	CHF	106'261.15	CHF	113'958.10
Total aktive Rechnungsabgrenzung	CHF	106'261.15	CHF	113'958.10
Total Umlaufvermögen	CHF	2'810'000.71	CHF	2'827'038.71
Anlagevermögen				
Aktien Valiant Bank	CHF	10'891.50	CHF	10'891.50
Total Finanzanlagen	CHF	10'891.50	CHF	10'891.50
Mobiliar	CHF	1.00	CHF	1.00
Total mobile Sachanlagen	CHF	1.00	CHF	1.00
Total Anlagevermögen	CHF	10'892.50	CHF	10'892.50
Total AKTIVEN	CHF	2'820'893.21	CHF	2'837'931.21

PASSIVEN	Berichtsjahr		Vorjahr	
Kurzfristiges Fremdkapital				
Verbindlichkeiten Lieferungen / Leistungen	CHF	6'634.68	CHF	4'773.80
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen / Leistungen	CHF	6'634.68	CHF	4'773.80
Passive Rechnungsabgrenzung	CHF	84'158.48	CHF	115'989.24
Total passive Rechnungsabgrenzung	CHF	84'158.48	CHF	115'989.24
Total kurzfristiges Fremdkapital	CHF	90'793.16	CHF	120'763.04
Langfristiges Fremdkapital				
Aktionsfonds	CHF	1'298'348.35	CHF	1'298'348.35
Total übrige langfristige Verbindlichkeiten	CHF	1'298'348.35	CHF	1'298'348.35
Rückstellungen	CHF	0.00	CHF	0.00
Total Rückstellungen	CHF	0.00	CHF	0.00
Total langfristiges Fremdkapital	CHF	1'298'348.35	CHF	1'298'348.35
Eigenkapital				
Genossenschaftskapital	CHF	1'418'819.82	CHF	1'413'250.76
Total Kapital	CHF	1'418'819.82	CHF	1'413'250.76
Jahresergebnis	CHF	12'931.88	CHF	5'569.06
Total Eigenkapital	CHF	1'431'751.70	CHF	1'418'819.82
Total PASSIVEN	CHF	2'820'893.21	CHF	2'837'931.21

Erfolgsrechnung 2023 und Budget 2024

	Erfolg 2022		Budget 2023		Erfolg 2023		Budget 2024	
Mitgliederbeiträge	CHF	1'214'308.03	CHF	1'220'000.00	CHF	1'197'775.50	CHF	1'200'000.00
Drucksachenverkauf	CHF	7'951.73	CHF	8'000.00	CHF	6'662.35	CHF	7'000.00
Rechtsauskünfte	CHF	0.00	CHF	0.00	CHF	0.00	CHF	0.00
Einnahmen Inserate	CHF	16'405.75	CHF	0.00	CHF	0.00	CHF	0.00
Total Erlöse Mitgliederbeiträge, Lieferung und Leistung	CHF	1'238'665.51	CHF	1'228'000.00	CHF	1'204'437.85	CHF	1'207'000.00
Verluste aus Forderungen / Veränderungen WB Forderungen	CHF	0.00	CHF	0.00	CHF	0.00	CHF	0.00
Total Erlösminderung	CHF	0.00	CHF	0.00	CHF	0.00	CHF	0.00
Nettoerlös aus Lieferung und Leistung	CHF	1'238'665.51	CHF	1'228'000.00	CHF	1'204'437.85	CHF	1'207'000.00
Einkauf Drucksachen	CHF	-6'356.30	CHF	-10'000.00	CHF	-6'755.65	CHF	-10'000.00
Total Materialaufwand	CHF	-6'356.30	CHF	-10'000.00	CHF	-6'755.65	CHF	-10'000.00
Bruttogewinn I	CHF	1'232'309.21	CHF	1'218'000.00	CHF	1'197'682.20	CHF	1'197'000.00
Miete	CHF	-42'003.00	CHF	-42'000.00	CHF	-42'003.00	CHF	-42'000.00
Total Raumaufwand	CHF	-42'003.00	CHF	-42'000.00	CHF	-42'003.00	CHF	-42'000.00
Bautechnische Beratung	CHF	-2'065.50	CHF	-5'000.00	CHF	-1'530.80	CHF	-5'000.00
a.o. Rechtsberatung	CHF	-32'310.00	CHF	-32'000.00	CHF	-32'310.00	CHF	-32'000.00
Generalversammlung und Veranstaltungen	CHF	-159'843.30	CHF	-160'000.00	CHF	-189'306.60	CHF	-190'000.00
Bau- und Energiemesse	CHF	-32'428.70	CHF	-35'000.00	CHF	-36'872.95	CHF	-35'000.00
Mitgliederwerbung / Propaganda	CHF	-24'813.65	CHF	-30'000.00	CHF	-29'390.25	CHF	-30'000.00
Wahlen / Abstimmungen / Diverse Aktionen	CHF	-231'249.42	CHF	-140'000.00	CHF	-116'137.96	CHF	-140'000.00
Hausinfo	CHF	-21'540.00	CHF	-22'000.00	CHF	-21'540.00	CHF	-22'000.00
CasaBlanca	CHF	-30'000.00	CHF	-30'000.00	CHF	-30'000.00	CHF	-20'000.00
CasaSegura	CHF	-20'000.00	CHF	-20'000.00	CHF	-16'000.00	CHF	-16'000.00
Total Aufwand aus Verbandstätigkeiten	CHF	-554'250.57	CHF	-474'000.00	CHF	-473'088.56	CHF	-490'000.00
Geschäftsführung	CHF	-263'409.40	CHF	-265'000.00	CHF	-263'409.40	CHF	-265'000.00
Entschädigungen Revisoren / Präsident / Vizepräsident / AHV, etc.	CHF	-27'561.75	CHF	-30'000.00	CHF	-27'337.65	CHF	-30'000.00
Delegationen und Sitzungsgelder	CHF	-73'829.20	CHF	-80'000.00	CHF	-77'202.80	CHF	-80'000.00
Verbandsbeiträge HEV Schweiz / HEV Kanton Bern	CHF	-265'283.00	CHF	-270'000.00	CHF	-260'852.00	CHF	-270'000.00
Büromaterial / Drucksachen	CHF	-1'242.07	CHF	-3'000.00	CHF	-434.88	CHF	-3'000.00
Zeitungen / Literatur / Spenden	CHF	-1'743.15	CHF	-3'000.00	CHF	-2'854.15	CHF	-3'000.00
Telefon / Porti / Website	CHF	-31'299.95	CHF	-30'000.00	CHF	-36'784.45	CHF	-19'000.00
Diverser Aufwand	CHF	-20'400.60	CHF	-20'000.00	CHF	-24'635.40	CHF	-20'000.00
Einlage Aktionsfonds	CHF	0.00	CHF	0.00	CHF	0.00	CHF	0.00
Total übriger betrieblicher Aufwand	CHF	-684'769.12	CHF	-701'000.00	CHF	-693'510.73	CHF	-690'000.00
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen (EBITDA)	CHF	-48'713.48	CHF	1'000.00	CHF	-10'920.09	CHF	-25'000.00
Abschreibungen	CHF	0.00	CHF	0.00	CHF	0.00	CHF	0.00
Total Abschreibungen	CHF	0.00	CHF	0.00	CHF	0.00	CHF	0.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF	-48'713.48	CHF	1'000.00	CHF	-10'920.09	CHF	-25'000.00
Finanzaufwand	CHF	-2'008.91	CHF	-2'000.00	CHF	-1'369.48	CHF	-1'500.00
Finanzertrag	CHF	2'246.90	CHF	2'500.00	CHF	30'447.25	CHF	35'000.00
Total übriger Finanzaufwand und -ertrag	CHF	237.99	CHF	500.00	CHF	29'077.77	CHF	33'500.00
Betriebsergebnis vor Steuern (EBT)	CHF	-48'475.49	CHF	1'500.00	CHF	18'157.68	CHF	8'500.00
Ausserordentlicher Aufwand	CHF	0.00	CHF	0.00	CHF	-3'510.00	CHF	0.00
Ausserordentlicher Ertrag	CHF	55'000.00	CHF	0.00	CHF	0.00	CHF	0.00
Total ausserordentlicher Aufwand / Ertrag	CHF	55'000.00	CHF	0.00	CHF	-3'510.00	CHF	0.00
Betriebsergebnis vor Steuern	CHF	6'524.51	CHF	1'500.00	CHF	14'647.68	CHF	8'500.00
Total Steuern	CHF	-955.45	CHF	-500.00	CHF	-1'715.80	CHF	-1'200.00
Jahresgewinn	CHF	5'569.06	CHF	1'000.00	CHF	12'931.88	CHF	7'300.00

Anhang/Bericht Revisionsstelle

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

	Berichtsjahr	Vorjahr
Firma, Rechtsform und Sitz		
Hauseigentümerverband Bern und Umgebung, Genossenschaft mit Sitz in Bern		
Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt (0-10, 11-50, 51-250, über 250)		
Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	0-10	0-10
Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen in der Erfolgsrechnung		
Ausserordentlicher Ertrag		
Bezug Aktionsfonds	CHF 0.00	CHF 55'000.00
Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag		
Es sind keine wesentlichen Ereignisse vorgefallen.		

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

Als Revisionsstelle Ihres Verbandes haben wir die Buchführung und die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

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

Bern, 7. März 2024


.....
Marcel Grossglauser
zugelassener Revisionsexperte
Grossglauser + Berger AG
Gümligen


.....
Rolf Fuhrer
zugelassener Revisor
wirtschaftsprüfung.gfag
Ostermundigen



ZOLLINGER
IMMOBILIEN

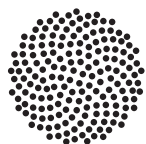
Ihr idealer Partner für

Immobilienverkauf und Bewertung

Die perfekte Mischung von Kompetenz, Erfahrung und persönlichem Engagement.

Kontaktieren Sie uns für ein unverbindliches Beratungsgespräch.

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



**GERBER
GARTEN**

Wir schaffen Lebensräume

- Ganzjährige Garten- und Aussenpflege in **Hausgärten, Liegenschaften und Geschäftsgebäuden**
- **Rasenpflege** - Mähen, Vertikutieren, Aerifizieren, Düngen
- **Rasenneubau** - Rollrasen, Blumenwiese
- **Neubepflanzungen** aller Art inkl. Ausgraben und Entsorgen von alten Pflanzen
- **Gartenbau** von Wege, Plätze, Parkplätze und Mauern

Gratis Offerte jetzt anfordern

079 960 53 72

gerber-garten.ch

info@gerber-garten.ch

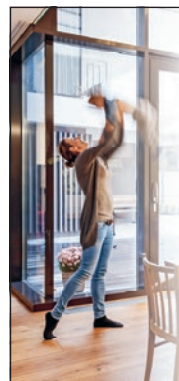
Heizöl von

hänggi

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

www.haenggi-oel.ch

Tel. 0844 805 504



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



www.g-h.ch



G & H

**Insekten®
Schutzgitter**

Insektenschutzgitter nach Mass.

Insektophon: 0848 800 688

**Sorry,
Tigermücke
und Co.**

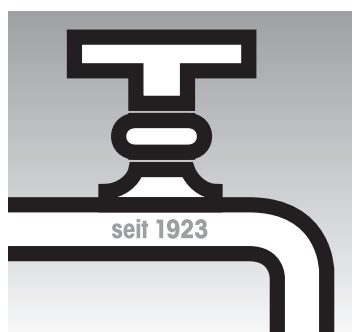


Bernasconi.ch

Boden Decke Wände

MALEN
GIPSEN
BODENBELÄGE
TAPEZIEREN
DECKEN
PLATTEN

Bern | 031 382 44 00
bern@bernasconi.ch



seit 1923

MORGENEGG AG

Sanitäre Anlagen und Spenglerei

Sägestrasse 53 3098 Köniz

Telefon 031 970 00 70

www.morgenegg-ag.ch



Jost Bedachungen



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



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



Küchen | Schreinerei | Schränke | Innenausbau

Die Steuerveranstaltung vom 26. Februar 2024

Über 400 Mitglieder sind den Ausführungen von Philipp Beck interessiert gefolgt. Auch die Stühle an den Beratertischen der Steuerexpertinnen und -experten für persönliche Fragen waren gefragt. Das Risotto hat auch dieses Jahr wieder für einen gemütlichen Abschluss mit Gedankenaustausch unter Gleichgesinnten gesorgt. •

Peter Rub, Vorstand und Kommunikationsbeauftragter / Bilder: Pia Neuenschwander



Unser Beraterteam im Einsatz

Schauen und hören Sie sich Ausschnitte aus dem Referat an: www.hev-tax.ch



BDO
BDO AG
Hodlerstrasse 5
3001 Bern

Daniel Wägli
dipl. Betriebswirtschaftler HF
Steuer- und Rechtsberater
Handlungsbevollmächtigter
daniel.waegli@bdo.ch, T 031 327 56 03



Eliane Ziehli
MLaw, Juristin
Steuer- und Rechtsberaterin
eliane.ziehli@bdo.ch
T 031 327 17 12



Maxi Müller
Senior Consultant
Tax & Legal, Notarin
maximueller@kpmg.com
T 058 249 20 65

KPMG
KPMG AG
Bahnhofplatz 10a
3011 Bern



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



EY
Ernst & Young AG
Schanzenstrasse 4a
3001 Bern

Martin Kistler
Partner, Private Tax Services
Rechtsanwalt, dipl. Steuerexperte
martin.kistler@ch.ey.com
T 058 286 62 06



Timon Guggisberg
Manager, Private Tax Services
LL.M. Swiss and International Taxation
timon.guggisberg@ch.ey.com
T 058 286 62 28



Simone Kägi
Senior Associate
Tax and Legal Services
simone.kaegi@pwc.ch
T 058 792 61 15

pwc
Pricewaterhouse
Coopers AG
Bahnhofplatz 10
3001 Bern



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



G+S TREUHAND AG
Schwanengasse 11
3001 Bern

Claudia Büchi
Partnerin
Rechtsanwältin, dipl. Steuerexpertin
claudia.buechi@gstreuhand.ch
T 031 958 99 99



Adrian Schurter
Partner
Rechtsanwalt, dipl. Steuerexperte
adrian.schurter@gstreuhand.ch
T 031 958 99 99



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

T+R
T+R AG
Sägeweg 11
3073 Gümligen



Isabelle Seiler
Vizedirektorin
dipl. Steuerexpertin, lic.iur.
isabelle.seiler@t-r.ch
T 031 950 09 04

Steuerveranstaltung 2024 –



Impressionen



Warmwasser, Sanitärinstallation und Lüftung en bloc für MFH



Das Unternehmen Swissframe übernimmt nicht nur die Vorfertigung, sondern unterstützt auch bei der Planung, bei der Montage-Anleitung und beim Betrieb der Anlagen. (Foto: Swissframe AG)

Die Haustechnik der Zukunft ist digital und bringt das Badezimmer auf ein neues Komfort-Level – sowohl für die Benutzer als auch für die Installateure. Wohin die Reise gehen könnte, zeigt das Gebäudetechnik-Fertigmodul Thermos.

Nein, es ist nicht die Geschirrspülung, das Waschen und Trocknen oder die Beleuchtung, welche den grossen Energiebedarf in den privaten Haushalten auslösen. Nach Verwendungszweck machen Raumwärme und die Warmwasserbereitung noch immer den Löwenanteil des Endenergieverbrauchs der privaten Haushalte aus. Hellhörig wird man, wenn ein Unternehmen Fachkompetenz aus Schweizer Fachhochschulen bündelt und

mit einem vorgefertigten Modul einen neuen Lösungsansatz in der Gebäudetechnik verfolgt. Das Modul namens Thermos ist ein Vorwandssystem des Unternehmens Swissframe, das auf minimalem Raum die sanitären Installationen, die Lüftung und die Warmwasserbereitung integriert. Planung und Installation dieses Moduls folgen einem bewährten Ablauf. Gemäss Swissframe werde das multifunktionale Gerät sowohl bei Sanierung als auch bei Neubauten «bei Badzimmer-Sanierungsaufträgen in Rekordtempo eingebaut»; dies dank hohem Vorfertigungsgrad des Moduls.

Das Modul hat diverse bemerkenswerte Eigenschaften: Thermos erwärmt das Wasser nicht im Keller, sondern vor Ort, also in der Nähe der Zapfstelle, wo es gebraucht wird. Das Innovative dabei: Die im Modul eingebaute Kleinstwärmepumpe gewinnt für diesen Vorgang die in der Fortluft des Gebäudes vorkommende Restenergie aus dem Lüftungssystem. Das Verblüffende: Mit dieser Technik braucht es weder eine fossile Heizung noch einen Elektroboiler und es entstehen keine Verteilverluste via Wasserleitungen über mehrere Stockwerke hinweg. Gegenüber herkömmlichen Warmwasserbereitungs-Systemen wird bis zu 70% weniger Energie aufgewendet. Gleichzeitig wird auch der Legionellenschutz sichergestellt, weil der im Modul verbaute Speicher regelmässig auf die erforderliche Temperatur (60°–65°C) erhitzt wird. Und dank zusätzlicher Wärmerückgewinnung aus der Fortluft ist die Energieeffizienz des eingebauten Wohnungslüftungsgeräts (mit Rückgewinnung der Wärme aus der Abluft) maximal.

Vorteile auch bei der Montage

Die ganze Gebäudetechnik kann pro Wohneinheit bescheiden dimensioniert werden. Die Heizung wird von der ineffizienten Warmwasserproduktion entlastet. Auch bei der Montage des Systems sind die Module einfach im Einbau. Die Vorteile sind augenfällig: Dank dezentraler Warmwasserproduktion fallen Bohrungen für zusätzliche Leitungen weg. Dies spart Investitionskosten. Swissframe übernimmt nicht nur die Vorfertigung, sondern unterstützt bei der Planung, bei der Montage-Anleitung und beim Betrieb der Anlagen. Die im Modell Thermos integrierte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung sorgt für optimalen Raumluft-Komfort und eignet sich für Wohnbaustandards der Klasse GEAK A+ und Minergie-P. Zudem erfasst das Gerät die Daten, um die Warmwasserproduktion und die Wohnungslüftung zu optimieren und frühzeitig Störungen zu identifizieren. Markus Ribl, Geschäftsführer der G. Caviola & Co. AG, ist überzeugt vom System: «Der Fachkräftemangel hinterlässt in der Haustechnik seine Spuren. Durch Vorfabrikation der Nasszellen und sorgfältige Planung können Termine und Kosten eingespart werden. Der Personaleinsatz per Wohnungseinheit reduziert sich auf einen Bruchteil gegenüber der

SWISSFRAME

switch on tomorrow

Swissframe AG | Dammweg 39 | CH-3053 Münchenbuchsee
www.swissframe.ch | Zentrale +41 31 868 30 33
Thomas Schütz | thomas.schuetz@swissframe.ch



Schnittbild: Swissframe AG

Das Modul Thermos ist ein Vorwandsystem des Unternehmens Swissframe, das auf minimalem Raum die sanitären Installationen, die Lüftung und die Warmwasserbereitung integriert.

konventionellen Bauweise. Die Steigzonen sind jederzeit mit wenigen Handgriffen (Schrauben) zugänglich.»

Das Unternehmen hat die Fachplanung von über 200 Wohneinheiten begleitet*. Die Erfahrung zeige: Der Aufwand für die Fachbauleitung sei sehr gering und auch für Mehrfamilienhäuser im bewohnten Zustand sei diese Bauweise sehr praktisch. «Ausserdem sind die Termine einfach zu überwachen. Der Baufortschritt ist messbar», so Ribi. «Auch als Installateur haben wir mit Swissframe zusammengearbeitet; die Termintreue und die Qualität der Materialien überzeugen.» •

*Bauprojekte mit diesem Modul

Bau- und Wohngenossenschaft Basel-Neuhof, 92 Wohnungen
Wohngruppe Schlössli Baden, 39 Wohnungen
Wohnüberbauung Badmatten, Oberentfelden AG,
131 Wohnungen (Ausführung 2024–2026)
Hotel Evi's Home Wankdorf Bern, 60 Appartements



Markus Ribi
Präsident des VSSH

Quelle: VSSH, Bearbeitung: Manuel Fischer

VSSH ist die schweizerische Fachvereinigung der Sanitär- und Heizungsbranche.

Party- und Ferienstimmung zu Hause!



«Ich bürge für beste Qualität und Service!»

Ralf Wenger
Geschäftsführer

+ Reparaturen und Service von Storen fast jeder Marke!

Ihr Spezialist im

Emmental

+ Aaretal,
Bern und Thun

RUFLEX

SOMFY
EXPERT

STOBAG

GOLD PARTNER



ZAUGG
STORENBAU

Burgdorf + Herbligen
034 422 01 17 /
031 771 09 90
www.zaugg-storenbau.ch




März/April 2024

Berner Hauseigentümer | 55

Rasenpflege im Frühling

5 Tipps zum Mähen, Düngen und Nachsäen

Ein schöner, saftiger Rasen ist der Traum eines jeden Grünflächenbesitzers. Gerade im Frühling sind einige Pflegemassnahmen erforderlich, damit dieser Traum wahr wird. Wir sagen Ihnen, wann Sie mit der Pflege beginnen sollten und welche Massnahmen Erfolg bringen.

Die kalten und manchmal schneereichen Wintermonate setzen dem Rasen zu: braune Flecken, kahle Stellen, schütterer Wuchs sind das Resultat. Im Frühjahr benötigt der Rasen darum intensive Pflege, um bald wieder gleichmässig und in sattem Grün Freude zu bereiten. Unsere Tipps zeigen Ihnen, was zu tun ist.

1. Den richtigen Zeitpunkt nicht verpassen

Ende März, wenn die Sonnenstrahlen den Boden erwärmen und das Gras zu wachsen beginnt, kann die Frühjahrskur in Angriff genommen werden. Der Boden sollte gut abgetrocknet sein, aber keine lang andauernde Trockenheit herrschen.

2. Rasen mähen und säubern

Beginnen Sie die Pflege mit einem ersten Rückschnitt. Achten Sie darauf, die Gräser nicht zu kurz (ca. 4 cm) zu schneiden. Rechen Sie die Rasenfläche danach gründlich ab und befreien Sie sie von Ästen, Laub und anderen Verunreinigungen des Winters.

3. Rasen vertikutieren

Weist der Rasen viel eingewachsenes Moos und Flechten auf, sollte die Fläche vertikutiert werden. Dabei wird der Boden mit einer Vertikutier-Maschine oder einem Vertikutier-Rechen ein bis zwei Millimeter tief aufgeritzt und der Rasenfilz herausgearbeitet. Das Material danach quer zur Vertikutierrichtung weggehen.

4. Rasen düngen

Ergänzen Sie die Rasenpflege mit einer Düngergabe. Im Frühling und vor den Sommermonaten sollte ein Langzeitdünger mit einem höheren Anteil an lang wirkendem Stickstoff verwendet werden, im Herbst kommt dann ein Wurzel- oder Herbstdünger mit hohem Kaliumanteil zum Einsatz. Verteilen Sie den Dünger gleichmässig auf der ganzen Rasenfläche.

5. Rasen nachsäen

Nach dem Winter und durch das Vertikutieren kann der Rasen manchmal kahle Stellen aufweisen. Säen Sie an diesen Stellen den Rasen mit Rasensamen nach. Vorher sollten diese Stellen mit einer Hacke etwas aufgelockert werden. Anschliessend die Fläche walzen oder festtreten und feucht halten. Die neue Anbaufläche beim nächsten Rasenmähen aussparen und erst, wenn die Gräser ca. 8 cm hoch sind, auf 4 cm zurückmähen. •



**Abonnieren Sie unseren
Rasenkalender!**

hausinfo

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

Der Familienbetrieb in Ihrer Region

Wir bieten Ihnen eine grosse Vielfalt an Storen und Rollläden für jeden Zweck. Wir haben fast für jeden die passende Lösung

Storentechnik AG



Kommen Sie doch auf Voranmeldung vorbei und lassen Sie sich von uns beraten.



Zelgstrasse 85 • 3661 Uetendorf • ☎ 033 345 37 87

Mitglied sein im HEV – eine lohnende Sache



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

In Liebe, Dein Heizöltank

HEV-
MITGLIEDER
RABATT
CHF 50.-

MIGROL Tankrevision



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



KERAPAL

Wand und Bodenbeläge

Ey 3 • 3063 Ittigen

031 - 922 16 12

031 - 922 09 66 Fax

info@kerapal.ch

www.kerapal.ch



KOBEL

SEIT 1904
BAUGESCHÄFT

Neubauten
Sanierungen
Umbauten
Kernbohrungen
Kundendienst

Kobel AG
Untermattweg 40
3027 Bern
Telefon 031 992 17 16
www.kobel-ag.ch

as immobilien
stark in Liegenschaften

as-immo.ch



BEI UNS DREHT SICH ALLES UM IMMOBILIEN.
GERNE. TÄGLICH. SEIT 24 JAHREN.
Verwalten | Vermieten | Verkaufen | Bewerten

Bern | Mühleberg | Murten

031 752 05 55

25

Blitzschutz Coste AG

Jahre

www.blitzschutz-coste.ch

marcel brändle

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

SANITÄR | HEIZUNG | SPENGLEREI



Badezimmer, Heizungs- und Energielösungen

Marktinformationen

Boiler entkalken spart Energie und Kosten



Die Revision Ihres Boilers alle 3–5 Jahre hilft, Energie zu sparen und verlängert die Lebensdauer des Gerätes. Durch das Entkalken der Heizstäbe und das Ersetzen der verbrauchten Magnesium-Anode und spröden Dichtung wird die Funktion garantiert. Mit einem sauberen Boiler ohne Kalk und Rost sowie der richtigen Temperatureinstellung werden Krankheits-erreger verhindert.

Stucki Walter AG, Bern

Kanalreinigungen und Boilerrevisionen

Tel. 031 938 01 01

info@walterstucki.ch, www.walterstucki.ch



bebagliche Wärme mit Holz

Vom Brotbackofen, 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

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



 **Frego**
SINCE 1947 SWISS MADE

SONNEN- WETTER- SICHTSCHUTZ

Mir hei e Verband – Mir si e Verband

Liebe Leserinnen, liebe Leser

Alle Jahre wieder finden in den verschiedensten Verbänden, Vereinen und Organisationen vom März bis Juni die jährlichen Generalversammlungen statt. So auch die Generalversammlung des HEV am 13. Mai. Dies und der 51. Todestag des genialen Berner Troubadours Mani Matter waren meine Impulse zur vorliegenden Kolumne.

Was sind Verbände für mich?

Welches Verhältnis habe ich zu ihnen?

Drei Impuls möchte ich Ihnen mitgeben. Ich kann dies am besten zeigen mit dem Lied «Mir hei e Verein» von Mani Matter.

1 Erster Impuls

*Mir hei e Verein, i ghöre derzue
Und d'Lüt säge, lue dä ghört o derzue
Und mängisch ghören i würklech derzue
Und i sta derzue
Und de gsehn i de settig, die ghöre derzue
Und hei doch mit mir im Grund gno nüt z'tue
Und anderi won i doch piess* derzue
Ghöre nid derzue*

*piess = passen würde

Der HEV: ein Verband, eine Gemeinschaft. Ich komme mit sehr unterschiedlichen Menschen zusammen, verschiedenen Generationen, Nationen, Status. Unsere gemeinsamen Interessen: Der Verband will mit allen in Verbindung bleiben, alle Ziele unter einen Hut bringen, das Eigentum fördern, steuerliche Aspekte beleuchten, Weiterbildung anbieten oder politische Interessen vertreten.

Und dann mache ich als Vorstand oder als Mandatsträger folgende Erfahrung: Ich organisiere einen Anlass, eine Weiterbildung. Das Referat zum Thema Liegenschaften wurde besonders gut formuliert, es trifft den Zeitgeist, stösst auf Zustimmung. Und dann muss ich oft ernüchtert feststellen: Die, welche ich erwartet habe, die, welche ich erreichen wollte, sind gar nicht da. Dafür sind andere da, mit denen ich sonst nie zusammen sein, geschweige denn zusammenarbeiten würde.



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

2

Zweiter Impuls

*Und i wirde verläge, sta nüm rächt derzue
Und dänken, o blaset mir doch i d'Schue
Und gibe nume ganz ungärn zue, ja i ghöre derzue
Und de dänken i albe de doch wider, lue
S'ghört dä und dise ja ou no derzue
Und de hören i doch wider gärn derzue
Und i sta derzue, so ghör i derzue, ghöre glych nid derzue
Und stande derzue, stande glych nid derzue
Bi mängisch stolz und ha mängisch gnue
Und das ghört derzue*

Ich habe lange in verschiedenen Vorständen in grossen Wirtschaftsverbänden gearbeitet, und ich machte oft die Erfahrung, dass die Strukturen sehr schwerfällig sind. Prozesse wie finanzielle Entscheidungen oder personelle Weichenstellungen gehen sehr langsam vor sich. Dringende Entscheide werden nicht gefällt. Oder: Ich wurde übergangen. Andere, die näher an den Hebeln der Macht sind, entschieden ohne Rücksprachen und stiessen andere vor den Kopf. Da kam manchmal das Gefühl hoch: «Blaset mir doch i d Schue!»

3

Dritter Impuls

*Mir hei e Verein, i ghöre derzue
Und d'Lüt säge: Lue dä ghört o derzue
Und mängisch ghören i würklech derzue
Und i sta derzue.*

Der Verband ist für mich auch dies: ein Miteinander. Ich werde durch andere inspiriert und bereichert. Ich schätze die Chance, Eigenes einbringen zu können. Zu spüren: Da gibt es ein Fundament, das trägt. Eines, das über diesem Verband und seinen Strukturen steht. Wenn ich spüre: ich bin mit den anderen Mitgliedern im gleichen Boot. Rundherum tobt das wilde Wasser ... Fachkräftemangel, Preiskampf, neue Vorschriften oder schlechte Wirtschaftslage. Und da können wir einander helfen, zusammen in der Not die Hoffnung nicht zu verlieren, sondern neue Lösungen zu generieren und den Unternehmergeist zu fördern. Dies ist mit ein Grund, weshalb ich die Einladungen vom HEV gerne annehme, denn:

**Und mängisch
ghören i würklech derzue,
und i stah derzue.**

Bis bald – KAZI, der Verbandsgeist

The logo for Plug & Roll, featuring the words "PLUG" and "ROLL" in a bold, sans-serif font, with a stylized green lightning bolt icon replacing the ampersand.

Lösung für Ihre Liegenschaft

A photograph showing a long, perspective view of a parking garage. The walls are painted a vibrant green. Along the right wall, a series of black charging stations are mounted, each with a blue charging cable coiled below it. The floor is also green with white parking lines and a large white graphic of a person pushing a shopping cart. The ceiling is white with some ventilation grilles. The lighting is bright, creating a clean and modern atmosphere.

plugnroll.com

 sales@plugnroll.com

Jetzt anschliessen
plugnroll.com

sales@plugnroll.com