



BERNER HAUSEIGENTÜMER

Magazin des Hauseigentümergebietes Bern und Umgebung

Nr. 8 August 2024



Macher für Wohneigentum

Lärm und Liegenschaft

Sicherheit vor Einbruch

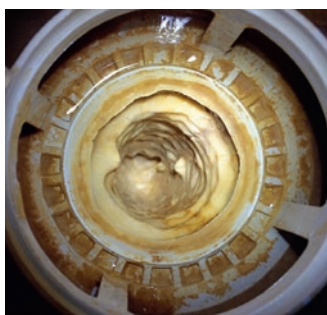
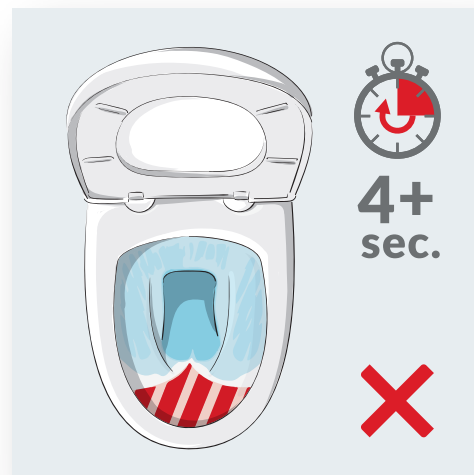
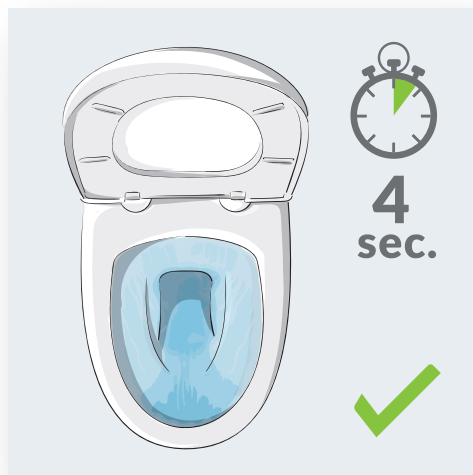
Putzleute richtig anmelden

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

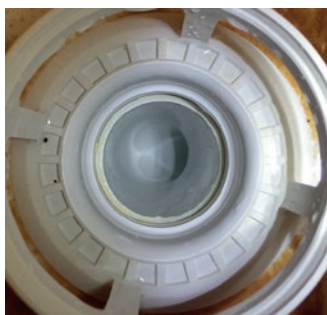
Das richtige Verständnis für die WC-Anlage reduziert die Kosten und verlängert die Lebensdauer.

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 270.-. 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.

REST CLEAN®

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 der Spültaste(n)
info@restclean.com
079 969 78 78
restclean.com

Editorial

Liebe Verbandsmitglieder

Die Sommerpause lässt die täglichen Herausforderungen des Haus- und Grundeigentums hoffentlich etwas in den Hintergrund rücken. Dennoch: Die Erde dreht sich unaufhörlich weiter und wir wollen Ihnen die neusten Informationen aus Verbands-sicht nicht vorenthalten. Lesen Sie in dieser Ausgabe unseres Verbandsmagazins:

Anlässlich unserer diesjährigen Generalversammlung wurde ein neues Mitglied in den Vorstand unserer Sektion gewählt: Grossrat Dr. Patrick Freudiger, den wir Ihnen bereits an anderer Stelle vorgestellt haben. Er ist zudem auch der neue Geschäftsführer des HEV Kanton Bern. Nun hat er sich unerschrocken in seine neuen Ämter gestürzt und beleuchtet auf Seite 109 die Rolle der Hauseigentümerinnen und -eigentümer als Macherinnen und Macher von Wohnraum, womit man diese im weitesten Sinne auch als eine Stütze der Gesellschaft bezeichnen darf. Wir bleiben gerade beim Thema der Generalversammlung – wir durften damals nämlich ein interessantes Referat zum Thema «Bauen im Lärm – Wohnen mit Lärm», gehalten vom Akustiker Dr. Clemens Kuhn-Rahloff, verfolgen. Da sich Lärm signifikant auf den Wohnkomfort auswirkt, ist diesem Thema beim Bauen und Betreiben einer Liegenschaft die notwendige Beachtung zu schenken, was Sie einer erweiterten schriftlichen Fassung des Referats ab Seite 111 entnehmen können.

Die Delegiertenversammlung des HEV Schweiz vom 28. Juni 2024 in Lugano hatte auch Auswirkungen auf den HEV Kanton Bern: Der frühere Präsident Peter Brand und der bis vor Kurzem noch amtierende Geschäftsführer Hans Bättig wurden in allen Ehren aus dem Vorstand des HEV Schweiz verabschiedet und der neue Kantonalpräsident Francesco Rappa wurde in dieses Gremium gewählt. Zudem wurde im Rahmen dieses Traktandums unser Sektionspräsident Dr. Adrian Haas in seinem Vorstandsamt bestätigt. Dies und weitere Informationen dazu sind ab Seite 116 nachzulesen.

Zahlreiche weitere Berichte und Informationen aus der spannenden Welt des Hauseigentums finden Sie zusätzlich in der vorliegenden Ausgabe, wozu ich Ihnen eine gute Lektüre wünsche. •



Lukas Manuel Herren
Geschäftsführer HEV Bern und Umgebung

Daten zum Vormerken in Ihrer Agenda:

- 22. September:** Abstimmungssonntag
- 14. Oktober:** HEV-Wahlveranstaltung in der Stadt Bern
- 14.–17. November:** Hausbau+Energie Messe in Bern
- 24. November:** Abstimmungssonntag, kommunale Wahlen

Inhalt Nr. 8 August 2024

- 107** Editorial
- 109** Hauseigentümer – Die Macher für Wohnraum und Nachhaltigkeit
- 111** Liegenschaften im Lärm: Bauen und Betrieb
- 113** Parlament will Haftung bei Baumängeln verbessern
- 115** Steigende Mietzinse und sinkendes Angebot hemmen Wohnungswechsel
- 117** Delegiertenversammlung des HEV Schweiz 2024
- 118** Tipps für mehr Sicherheit vor Einbruch
- 119** Wie Sie Ihre Putzleute richtig anmelden

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: Elsbeth Graber
Tel 031 380 13 23, Fax 031 380 14 89
hev-bern@rubmedia.ch, www.rubmedia.ch

Fotonachweis

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



Ihr Berner Immobiliendienstleister für

Bewertung, Vermarktung,

Bewirtschaftung und Bauprojektleitung

Rudolf Bürki Immobilien AG
Ihr Vertrauen ist unser höchstes Gut

Storentech AG 1998 seit



- Sonnenstoren
- Lamellenstoren
- Fensterläden
- Pergolas




Der Familienbetrieb in Ihrer Region

Zelgstrasse 85 • 3661 Uetendorf • ☎ 033 345 37 87



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



25

Blitzschutz Coste AG

Jahre

www.blitzschutz-coste.ch

Marktinformation

Kanalratten gibt's nicht nur in New York



Ratten finden auch in unseren Kanalisationen und Schächten Essensreste, fühlen sich wohl und vermehren sich. Eine regelmässige Kontrolle und Reinigung hilft die Leitungen sauber zu halten und trägt zum Werterhalt ihrer Liegenschaft bei. Ab Küche und Bad, Fallstränge und Grundleitungen bis zum Hausanschluss spülen und fräsen wir die Ablagerungen aus und kontrollieren mit der Kamera den Zustand.

Stucki Walter AG, Schönbühl
Kanalreinigung, Boiler- und Tankrevision
Tel. 031 938 01 01
info@walterstucki.ch

Hauseigentümer – Die Macher für Wohnraum und Nachhaltigkeit

Seit diesem Juli amte ich als Geschäftsführer des HEV Kanton Bern. Im Mai wurde ich zudem in den Vorstand des HEV Bern und Umgebung gewählt. Dieses Vertrauen ehrt mich. Ein starker und engagierter HEV ist aktuell besonders wichtig.

Ein eigenes Haus ist für viele Menschen und Familien bis heute eine Vision oder gar ein Lebenstraum. Eigentum – und damit Grundeigentum – hat auch in rechtlicher Hinsicht hohes Gewicht, die Eigentumsgarantie ist als Grundrecht in Art. 26 der Bundesverfassung verankert.

Eigentumsgarantie unter Druck

Die Schweiz befindet sich in einer herausfordernden politischen Lage: Die ständige Wohnbevölkerung nimmt jährlich zu. Ende 2023 lag sie bei 8960800 Personen, 145400 mehr als im Vorjahr. Landpreise und Mietzinse steigen, und es wird zunehmend schwieriger, Wohneigentum erwerben zu können. Die Bevölkerungszunahme und die Dekarbonisierung erhöhen zudem den Strombedarf, und in den vergangenen Jahren wurde just die Stromproduktion in der Schweiz vernachlässigt. In dieser Lage geraten die Eigentumsgarantie und die Hauseigentümer unter Druck:

- Der Mieterverband verlangt verschärfte Eingriffe ins Mietrecht.
- Selbst der Bundesrat hat in der kürzlich zu Ende gegangenen Vernehmlassung zur Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn-/Geschäftsräumen Verschärfungen vorgeschlagen (keine pauschale Weitergabe der allg. Kostensteigerungen; Reduktion des Satzes für den Teuerungsausgleich von 40 auf 28%).
- Im Kanton Bern fordert eine Volksinitiative, dass Vermieter den Anfangsmietzins mit einem amtlich genehmigten Formular mitteilen müssten. Diese Formularpflicht verpflichtet Vermieter, den Mietern den Mietzins des Vormieters mitzuteilen und Erhöhungen zu begründen.
- Eine Solarinitiative aus grünen Kreisen verlangt im Kanton Bern, dass nebst Neubauten auch schon bestehende Gebäude bis 2040 mit Solaranlagen ausgerüstet werden müssen.
- Auf Gemeindeebene, namentlich in der Stadt Bern, werden Grundeigentümern neue Verbote auferlegt (z.B. betreffend gemeinnützigem Wohnungsbau oder Beschränkungen der Vermietbarkeit).

Gutgemeint, aber schädlich

Gutgemeinte Eingriffe ins Mietrecht und die Marktwirtschaft erweisen sich in der Praxis oft als nutzlos oder schädlich. In einer solchen Situation ist eine starke Stimme der Hauseigentümer von herausragender Bedeutung, um politisch Einfluss zu nehmen und um verlockende, aber falsche Behauptungen zu widerlegen:

- Schärfere Vorschriften sind im heute schon durchregulierten Mietrecht keine Lösung gegen Wohnungsmangel. Wenn der Bau von Wohnraum nicht mit dem Bevölkerungswachstum

mithalten kann, wird das Angebot knapp. Wirklich nachhaltig gegen Wohnungsmangel ist also ein höheres Angebot an Wohnungen. Nötig ist eine Vereinfachung der heute rigiden baurechtlichen Vorschriften. So verhindert beispielsweise die heutige Praxis zum Lärmschutzrecht gerade in städtischen Gebieten den Bau neuer Wohnungen.

- Erst recht untauglich ist eine neue Formularbürokratie, die zu mehr Gerichtsverfahren führt, aber keine nachweisbare Auswirkung auf die Mietzinshöhe hat.
- Eine generelle Pflicht zum Einbau von Solaranlagen ist ein unverhältnismässiger Eingriff ins Privateigentum. Häufig fehlen zudem die Kapazitäten im vorgelagerten Netz für eine funktionierende Einspeisung. Je nach Dachvorschriften (Begründung usw.) ist eine Pflicht ohnehin nicht durchsetzbar.

«Es sind die Hauseigentümer,
welche Wohnraum schaffen –
nicht der Staat.»

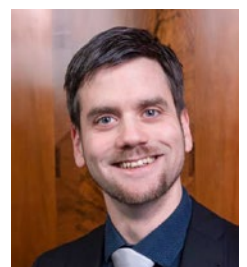
Hauseigentümer: Die Macher

In der Politik, namentlich von linker Seite und Vertretern des Mieterverbands, sowie in einigen Medien werden Hauseigentümer wiederholt in ein schlechtes Licht gerückt, etwa im Zusammenhang mit Wohnungsmangel, Mietzinserhöhungen oder der Energiewende. Das ist grundfalsch: Es sind die Hauseigentümer, Privatpersonen ebenso wie Investoren, welche Wohnraum schaffen – nicht der Staat. Ebenso sind es die Hauseigentümer, welche die Energiewende vorantreiben durch energetische Sanierungen oder freiwilligen Zubau von Solaranlagen: durch praktisches Handeln, Tag für Tag. Übrigens: Der Treibhausgas-Ausstoss der Schweizer Gebäude betrug 2022 9,4 Mio. Tonnen CO₂-Äquivalente und lag damit 44% unter dem Wert von 1990. Auch beim Klimaschutz sind Hauseigentümer Vorbilder.

Der HEV vertritt die Hauseigentümer und damit jene Menschen, welche Wohnraum schaffen, die Energiewende vorantreiben und so die Probleme lösen, über welche andere nur reden. Ich freue mich deshalb sehr, wenn ich mich im HEV für die Interessen der Hauseigentümer einsetzen darf. •

Patrick Freudiger

Dr. iur., Rechtsanwalt,
Grossrat, Langenthal
Geschäftsführer HEV Kanton Bern
Vorstand HEV Bern und Umgebung
p.freudiger@besonet.ch





Jost Bedachungen

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

100 Jahre
1923–2023

**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



 **G & H**
**Insekten®
Schutzgitter**
Insektenschutzgitter nach Mass.
Insektophon: 0848 800 688

**Sorry,
Tigermücke
und Co.**

www.g-h.ch



P+H
P+H PARQUET+
HOLZBAU AG BERN

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

FENSTER, SCHREINEREI,
ZIMMEREI, PARKETT UND
BODENBELÄGE

**WIR HABEN
DIE FEUCHTIGKEIT
IM GRIFF.**

ZIGERLIG
BAUTROCKNUNG AG

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



KERAPAL
Wand und Bodenbeläge

Ey 3 • 3063 Ittigen
031 - 922 16 12
031 - 922 09 66 Fax
info@kerapal.ch

www.kerapal.ch




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

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

Rufen Sie uns an!
Ihre VELUX-Nummer:
Tel. 031 934 20 20

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

Stör-PROFIS Wartungs-PROFIS
VELUX-PROFIS Beratungs-PROFIS



**Kostenlose
Funktions-
Kontrolle
Lüftung**

**Alles hygienisch
...in Ihrer Lüftungsanlage?**
0848 852 856 info@rohrmax.ch

**Tragen Sie
Sorge zu Ihrer Gesundheit**

ROHRMAX
Lüftungsreinigung – alle Marken
Wann was reinigen?
Aufrohrmax.ch



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

Liegenschaften im Lärm: Bauen und Betrieb

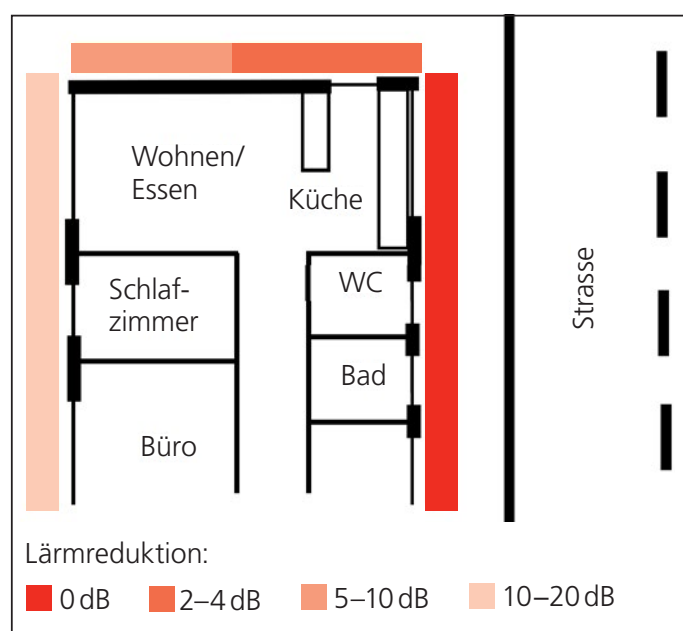
Anlässlich unserer Generalversammlung vom 13. Mai 2024 durften wir Herrn Dr. Clemens Kuhn-Rahloff als Gastreferenten begrüssen. Da sich Lärm signifikant auf den Wohnkomfort auswirkt, ist diesem Thema beim Bauen und Betreiben einer Liegenschaft die notwendige Beachtung zu schenken.

Wer in den vergangenen Jahren versucht hat, in lärmbelasteten Gebieten neue Liegenschaften zu errichten oder bestehende umzubauen, hat unter Umständen schmerzhaft Erfahrungen beim Erlangen von Baubewilligungen gemacht. Verschiedene Bundesgerichtsentscheide haben dazu geführt, dass die Vollzugspraxis für das Bauen verschärft wurde, wenn die jeweils geltenden Grenzwerte nicht durchgängig an allen Fenstern lärmempfindlicher Räume erfüllt werden können. Der vorliegende Beitrag bietet eine Übersicht über die wichtigsten Aspekte, die rund um das Thema Lärm beim Bau und Betrieb von Liegenschaften zu beachten sind.

Ein relevantes Thema für Baubewilligungen

Bereits in der Planung von Liegenschaften spielt die Lärmbelastung am vorgesehenen Standort eine wesentliche Rolle: Falls die jeweiligen Grenzwerte überschritten sind, kann die Baubewilligung nur in Ausnahmefällen erteilt werden. Beim Strassenlärm beispielsweise gelten für eingezonte und erschlossene Parzellen die Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung. Diese sind an jedem Fenster lärmempfindlicher Räume zu erfüllen. Als lärmempfindlich gelten beispielsweise Wohn-, Schlaf- oder Büroräume, nicht jedoch Sanitärräume oder Reduits. Die Lärmschutzverordnung regelt darüber hinaus Grenzwerte für Eisenbahn- und Fluglärm, für den Lärm von Industrie und Gewerbe sowie von militärischen und zivilen Schiessplätzen. Meist werden in Baubewilligungsverfahren Gutachten für diese Lärmarten gefordert.

Bis 2016 wurden von den Gemeinden regelmässig Baubewilligungen erteilt, bei denen im Sinne einer Ausnahmegewilligung das Einhalten der Immissionsgrenzwerte nicht an jedem Fenster, sondern nur an einzelnen Fenstern pro Raum oder sogar nur pro Wohnung gefordert wurde, teilweise verknüpft mit zusätzlichen Auflagen wie beispielsweise das Erstellen eines ruhigen Aussensitzplatzes. Dem hat das Bundesgericht in verschiedenen Punkten widersprochen und damit unter anderem präzisiert, dass diese viele Jahre übliche Bewilligungspraxis eben nur in Ausnahmefällen zulässig ist und verschiedene Bedingungen erfüllen muss (BGE 142 II 100/2016, BGE 1C_275/2020, BGE 1C_91/2020).



Für den Planungsprozess relevant ist dabei insbesondere, dass nachvollziehbar sein muss, warum eine Ausnahme beantragt wird – anders gesagt: Alle denkbaren lärmmindernden Massnahmen, welche aber technisch nicht umsetzbar sind, müssen dargelegt und durch eine Begründung ergänzt werden, warum diese nicht umgesetzt werden. Ferner muss für das Erteilen einer Ausnahmegewilligung ein öffentliches Interesse bestehen: Die baubewilligende Behörde muss eine Interessenabwägung vornehmen. Ein öffentliches Interesse würde beispielsweise bestehen, wenn ein Gebäude als «Lärmriegel» erstellt werden kann, um eine grössere Zahl dahinterliegender Wohnliegenschaften gegen Lärmausbreitung zu schützen. Unzulässig sind generelle Gründe, welche sich praktisch immer anführen liessen (z. B. allgemein das Schaffen von Wohnraum). Darüber hinaus muss die Bewilligungsbehörde eine Lärmreduktion an der Quelle in Erwägung ziehen: Bei Strassenlärm kann dies eine Geschwindigkeitsbegrenzung (z. B. Tempo 30) oder den Einsatz eines lärmarmen Strassenbelags bedeuten. Dies ist aus bewilligungspraktischer Perspektive für Bauherren besonders



Fortsetzung auf Seite 112



problematisch, weil damit die Baubewilligung unter Umständen abhängig ist von einer Änderung an der Strasse, deren Planung und Umsetzung langwierig und oft ungewiss ist.

Unbestritten ist, dass damit das Bundesgericht das Vorgehen präzisiert hat, um dem Schutzbedürfnis der Betroffenen zu entsprechen. Für die Erstellung eines Baugesuchs ist es aber regelmässig problematisch, dass durch den Ermessensspielraum im Einzelfall und durch die zahlreichen Details, welche beim Bauen im Lärm zu beachten sind, ein Tor für Einsprachen geöffnet wird. Dies birgt ein erhebliches Prozessrisiko und kann ein Bauprojekt um Jahre zurückwerfen.

In den Einzelheiten des Vollzugs bestehen in der Praxis zum Teil erhebliche kantonale Unterschiede. Dies betrifft beispielsweise die Bewilligungsfähigkeit von Prallscheiben, also von dem offenen Fenster vorgelagerten Glasscheiben mit Öffnungen am Rand, welche die Luftzirkulation gewährleisten. Solche Prallscheiben mindern den Lärm im geöffneten Fenster im Vergleich zur ungehinderten Schallausbreitung, bieten aber keinen völlig ungehinderten Blick ins Freie.

Im National- und Ständerat sind derzeit verschiedene Vorstösse pending, um die Bewilligungspraxis bei Grenzwertüberschreitungen zu vereinfachen. Ob sie ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen moderaten Bauauflagen einerseits und Lärmschutzbedürfnis andererseits erreichen werden und wann sie in Kraft treten, ist noch ungewiss.

Lärm im Betrieb der Liegenschaft: Der «Alltagslärm»

Ist die Liegenschaft einmal bewilligt und errichtet, verschiebt sich bei Lärmthemen in der Praxis meist der Fokus weg von Lärmarten gemäss Lärmschutzverordnung hin zum sogenannten Alltagslärm. Hierbei handelt es sich um Lärm, der durch alltägliche Tätigkeiten von Menschen entsteht und nur in Spezialfällen durch Richtwerte geregelt ist. Hierzu zählen zum Beispiel der Lärm von Rasenmähern oder Laubbläsern, Lärm von Gastronomiebetrieben, Baulärm, Sportanlagenlärm, Musizieren oder Glockengeläut. Alltagslärm erfordert stets ein Abwägen und eine Beurteilung im Einzelfall. Abzuwägen ist hier zunächst, ob Massnahmen technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar sind. Ausserdem ist zu prüfen, welches Interesse höher zu gewichten ist: das öffentliche Interesse am Schutz vor Lärm oder andere öffentliche Interessen.

Bei der Massnahmenplanung für Alltagslärm besteht somit ein erheblicher Ermessensspielraum. Berücksichtigt werden bei der Beurteilung die Art der lärmverursachenden Anlage (öffentlich konzessioniert oder privat), die Lärmvorbelastung des Quartiers und seine Lärmempfindlichkeitsstufe, die Uhrzeit, Häufigkeit und Wahrnehmbarkeit von Störungen sowie die Impuls-, Ton- und Informationshaltigkeit des Lärms.

Für spezielle Fälle existieren Richtwerte aus verschiedenen Normen und Vollzugsrichtlinien, welche durch Bundesgerichtsentscheide bestätigt wurden. Diese gelten beispielsweise für den Lärm von Restaurants, Clubs und Sportanlagen.

Schall- und Lärmschutz im urbanen Gebiet:

Verdichtetes Bauen

Ein spezielles Thema ist mit der raumplanerischen Vorgabe zum verdichteten Bauen in den vergangenen Jahren in den Vordergrund gerückt: der Schutz vor Immissionen bei Mischnutzungen, also bei direkt benachbarten Nutzungen von Gewerbe und Wohnen. Beispielsweise hat dieses Thema bei der Umnutzung ehemaliger Industrieareale regelmässig Relevanz für die Planung und Bewilligungsfähigkeit von Projekten: Die Trennung von Gewerberäumen kann spezielle Bauteile erfordern, insbesondere beim Betrieb von Maschinen. Lärmschutz betrifft den über das geöffnete Fenster am Immissionsort – also von aussen – eintretenden Schall. Schallschutz betrifft den akustischen Schutz innerhalb von Gebäuden. Hier ist neben den üblichen Massnahmen für den Luft- und Trittschallschutz auch auf eine sorgfältige Planung der Körperschalltrennung zu achten: Körperschallschutz meint die Verringerung der Einleitung hörbarer Schwingungen in die Gebäudestruktur, beispielsweise durch vibrierende Maschinen. Hierfür bestehen Mindestanforderungen gemäss der Norm SIA 181 «Schallschutz im Hochbau» – deren Einhaltung wird in der Lärmschutzverordnung gefordert. Notwendig ist eine sorgfältige und detaillierte Auslegung von abgestimmten, elastischen Entkopplungen der betreffenden Anlagen und ggf. die elastische Trennung ganzer Gebäudeteile.

Machbarkeit von Projekten frühzeitig prüfen

Fazit: Vor dem Hintergrund der Regelungen für das Erteilen von Baubewilligungen ist Lärm- und Schallschutz nicht nur ein technisches Thema der Planung, sondern hat strategische Bedeutung für die Gestaltung von Bauprojekten und deren Machbarkeit. Erforderlich ist bereits in der Phase von Vorstudien eine Prüfung kritischer Punkte für die Bewilligungsfähigkeit. Variantenstudien in Zusammenarbeit mit Bauherrschaft und Architektur sind in dieser Phase erforderlich, um für das Bauen im Lärm Lösungen und Planungssicherheit zu bieten. •

Über den Autor:

Clemens Kuhn-Rahloff studierte in Berlin und Paris und promovierte in Akustik an der Technischen Universität Berlin. Er ist Partner beim Ingenieurbüro Gartenmann Engineering AG in Zürich und Bern. Nebenberuflich ist er als Dozent an der Fachhochschule Nordwestschweiz und an der Zürcher Hochschule der Künste tätig. Er ist Vorstandsmitglied der Schweizerischen Gesellschaft für Akustik SGA-SSA. Der Autor war Gastreferent anlässlich unserer diesjährigen Generalversammlung im Kursaal Bern.



Parlament will Haftung bei Baumängeln verbessern – umstritten ist das WIE

Nach dem Nationalrat hat auch der Ständerat den dringenden gesetzlichen Handlungsbedarf für die Verbesserung der Gewährleistungsrechte bei Baumängeln erkannt. Er will allerdings weiterhin neben der gesetzlichen Verjährungsfrist zur Durchsetzung der Nachbesserung oder von Schadenersatz bei Baumängeln zusätzlich eine Rügefrist für die Anzeige von Mängeln vorschreiben. Immerhin verlängert er die Rügefrist von heute «sofort» auf neu 60 Tage. Der HEV Schweiz unterstützte die Vorlage gemäss Nationalrat und ist enttäuscht über den Entscheid des Ständerates.

Die geltende Rechtslage ist für Käufer eines neu gebauten Hauses oder Stockwerkeigentums und für private Bauherren schwierig. In der Praxis haben sich problematische Vertragsklauseln entwickelt, die private Bauherren und Käufer erheblich benachteiligen. Das geltende Gesetz geht von zwei gleich starken Partnern aus. Diese Annahme ist falsch. Die professionellen Unternehmer und Verkäufer von Neubauten diktieren die Vertragsbedingungen. Private haben keinen Verhandlungsspielraum, aufgrund des seit Jahren herrschenden Nachfrageüberschusses im Immobilienmarkt herrscht eine «Friss-oder-stirb»-Mentalität.

Gestützt darauf hat der Nationalrat eine schlanke und praxistaugliche Vorlage geschaffen: Kernstück davon ist die Abschaffung einer separaten gesetzlichen Rügefrist für Mängel neben der Verjährungsfrist. Heute besteht eine doppelte Voraussetzung für die Durchsetzung der Gewährleistungsrechte eines Immobilienkäufers oder Bauherrn. Erstens muss eine anforderungsreiche Rüge für jeden Mangel an der Kaufsache oder dem Bauwerk an die richtige Person innert einer sogenannten «Rügefrist» gerichtet werden. Verpasst der Käufer oder Bauherr diese Mängelfrist, verliert er sämtliche Gewährleistungsrechte gegenüber dem Verkäufer/Unternehmer. Die zweite Voraussetzung ist die Beachtung der Verjährungsfrist. Mit der Abschaffung der Rügefrist würde das heutige Hauptproblem gelöst, dass Käufer von Stockwerkeigentum und private Bauherren ihre gesetzlichen Haftungsansprüche bei Baumängeln verlieren, weil

sie es nicht schaffen, Baumängel innert der kurzen Frist detailliert beim richtigen Verantwortlichen zu rügen. Der HEV Schweiz unterstützte deshalb den Beschluss des Nationalrates. Der Ständerat anerkennt zwar den Handlungsbedarf zur Verbesserung der Haftung bei Baumängeln. Anders als der Nationalrat hat jedoch eine Mehrheit des Ständerates beschlossen, an der Frist zur Mängelrüge neben der Verjährungsfrist festzuhalten. Diese soll zwar auf 60 Tage verlängert werden, die Hauptproblematik, dass private Käufer und Bauherren all ihre Mängelrechte verlieren, wenn sie nicht innert Frist eine den gesetzlichen Anforderungen genügende Mängelrüge verfassen, wird dadurch aber nicht gelöst.

Auch von einer Verlängerung der Verjährungsfrist will der Ständerat nichts wissen. Es bleibt bei der bestehenden Frist von fünf Jahren. Zudem soll diese weiterhin von den Verkäufern/Unternehmern im Vertrag verkürzt werden können. Der Nationalrat forderte, dass die Verjährungsfrist für Ansprüche des Käufers wegen Mängeln am Grundstück respektive des Bestellers wegen Mängeln am unbeweglichen Werk neu auf zehn Jahre festgelegt wird. Der Eintritt der Verjährung bedeutet für den Haus- und Stockwerkeigentümer, dass er seine Rechte bei Baumängeln nicht mehr durchsetzen kann und den Bauschaden selbst tragen muss. Ein Grossteil der Bestandteile eines Gebäudes hat eine Lebensdauer von mehreren Jahrzehnten. Der HEV Schweiz ist enttäuscht, dass private Laienkäufer und Bauherren vom Ständerat im Regen stehen gelassen werden.

Die Vorlage geht nun zurück an den Nationalrat. Der HEV Schweiz setzt sich dafür ein, dass die problematische Rechtslage privater Haus- und Stockwerkeigentümer bei Baumängeln verbessert wird. •



**Besuchen Sie
unsere Webseite:**



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



TSCHANZ
Sonnen- und Wetterschutz AG

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
------------------------------------	----------------------------	----------------------------

**Alu-Fensterläden
Alu-Zargen
Rollläden
Sonnenstoren
Lamellenstoren**

Bernasconi.ch
Boden Decke Wände

MALEN
GIPSEN
BODENBELÄGE
TAPEZIEREN
DECKEN
PLATTEN

Bern | 031 382 44 00
bern@bernasconi.ch



Bucher Baugeschäft AG

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

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

Alles im grünen Bereich.

haas

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

Die Lift-Experten

BERN
☎ 033 439 41 41
ST.GALLEN
☎ 071 987 66 80
LAUSANNE
☎ 021 800 06 91

**TREPPENLIFTE
ROLLSTUHLLIFTE
SITZLIFTE
AUFGÜGE**

schnelle
Lieferung



**HÖGG
LIFTSYSTEME**

5 JAHRE GARANTIE

www.hoegglift.ch

Party- und Ferienstimmung zu Hause!



*«Ich bürgе für
beste Qualität
und Service!»*
Ralf Wenger
Geschäftsführer



+ Reparaturen und Service von Storen fast jeder Marke!

Ihr Spezialist im

Emmental

+ Aaretal,
Bern und Thun

RUFALUX
SOMFY
EXPERT
STOBAG
GOLDPARTNER



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



Steigende Mietzinse und sinkendes Angebot hemmen Wohnungswechsel

Der Rückgang der auf den führenden Schweizer Internetportalen (Marktabdeckung über 80%) inserierten Mietwohnungen setzte sich in der Berichtsperiode vom 1. April 2023 bis 31. März 2024 fort. Die Zahl der ausgeschriebenen Objekte nimmt erneut um knapp 50 000 auf 340 000 Wohnungen ab (–13%). Dies dürfte einerseits auf eine geringere Bautätigkeit zurückzuführen sein, aber vor allem auch auf eine geringere Umzugshäufigkeit. Sie ist in der Berichtsperiode auf 625 000 Umzüge in der Schweiz gesunken (–75 000 Umzüge im Kalenderjahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr). Grund dafür ist, dass die Bestandesmieten trotz zweier Referenzzinssatz-Runden weniger stark gestiegen sind als die Angebotsmieten. Dadurch hat sich der «Lock-in-Effekt» verstärkt. Das heisst, Mieter bleiben lieber in ihrer alten, günstigen Wohnung als in eine neue, teure Wohnung umzuziehen, wodurch die Marktliquidität abnimmt. Obwohl das Angebot mit 340 000 Inseraten sogar noch unter jenem des Jahres 2016 liegt (350 000 Inserate), haben sich die Insertionszeiten kaum verkürzt. Das heisst, es ist nicht schwieriger geworden, eine Mietwohnung zu finden – allerdings zu mutmasslich höheren Mietzinsen. Interessenten wägen darum genauer ab und müssen sich mehr Zeit für die Suche nehmen. Ebenfalls naheliegend ist, dass Mieter beim Wohnungswechsel ihren Flächenverbrauch verkleinern (müssen).

Für Markus Meier, Direktor des Hauseigentümergebietes Schweiz (HEV), zeigt sich klar: «Die Nachfrage wächst nach wie vor schneller als das Angebot. Es muss folglich mehr Wohnraum geschaffen werden. Neben einer Beschleunigung der Baubewilligungsverfahren benötigen wir dringend eine effizientere Flä-



chennutzung sowie flexiblere Bauordnungen. Es ist entscheidend, die richtigen Anreize zu setzen, damit am richtigen Ort in der richtigen Menge und Qualität gebaut wird – also nachfragegerecht. Bei ausreichend Wohnraum wird sich das «Lock-in»-Problem von selbst lösen.»

Der Studienleiter Prof. Dr. Peter Ilg vom Swiss Real Estate Institut versteht, dass die steigenden Mieten vor allem für die unteren Einkommensschichten ein Problem sind, da sie oft mehr als einen Drittel ihres schon tiefen Einkommens für die Miete ausgeben müssen. Aus einer übergeordneten Sicht seien sie aber

Stadt Bern

Berichtsperiode 1.4.2023–31.3.2024

In der Stadt Bern nimmt das Inseratevolumen im Jahresvergleich um 15% auf 7640 ausgeschriebene Mietwohnungen ab. Das ist unter dem Niveau während der Pandemie, aber über demjenigen davor. Gleichzeitig geht auch die Nachfrage zurück.

Jahresvergleich. Wohnungen müssen in Bern bis zur Vermietung im Durchschnitt 20 Tage lang ausgeschrieben werden. Das ist im Jahresvergleich nur 1 Tag weniger lang, obwohl das Inseratevolumen um 15% zurückgeht. Die Insertionsdauer pendelt in der Hauptstadt seit Beginn der Aufzeichnung im 2016 zwischen 18 und 22 Tagen. Dies ist konstant unter dem Schweizer Durchschnitt.

Quartalsentwicklung. Das Schlussquartal 2023 umfasst hinsichtlich Angebotsvolumen (2188 Insertionen) und Nachfrage (25 Tage Insertionsdauer) die schwächsten 3 Monate am Ber-

ner Wohnungsmarkt. Das könnte möglicherweise mit der ersten Mietzinsrunde im Herbst zusammenhängen.

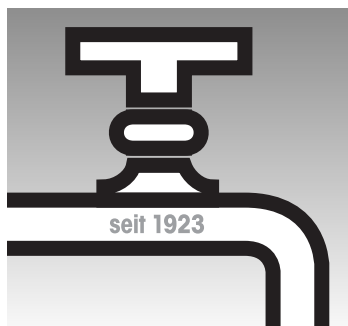
Angebot nach Preissegment. Hinsichtlich der Preissegmente fällt der massive Angebotsrückgang für Wohnungen bis 1500 CHF auf (–25% bzw. –29%). Deren ohnehin kurzen Insertionszeiten nehmen nochmals ab. Hier besteht ein deutlicher Nachfrageüberhang.

Angebot nach Zimmerzahl. 1-, 2- und 3-Zimmer-Wohnungen werden am Markt deutlich rarer (–20%, –18%, –12%). Mit Ausnahme der 1-Zimmer-Wohnungen (14 Tage) sind die Ausschreibungszeiten jedoch in allen Segmenten nahe am Medianwert von 20 Tagen.

Erst- und Wiedervermietung. Die Zahl der inserierten Neubauwohnungen nimmt um 17% ab. Ihre Ausschreibungsdauer sinkt um 4 auf 29 Tage. •

Fortsetzung auf Seite 117 unten

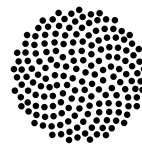




MORGENEGG AG

Sanitäre Anlagen und Spenglerei
Sägestrasse 53 3098 Köniz

Telefon 031 970 00 70
www.morgenegg-ag.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

seit über 80 Jahren!

WOTREVA AG

Immobilien-Dienstleistungen

Allmendstrasse 7
3014 Bern

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

Bewirtschaftung
Vermarktung
Schätzung
Beratung / Mediation
Treuhand / Steuererklärungen
Suchaufträge
Projektentwicklung

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



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

Heizöl von

hänggi

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

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

Spenglertechnik

für Steil- und Flachdächer
Reparaturen / Unterhalt



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



**MALEREI
GIPSEREI**

Daniel Arn
Balmholzweg 11
031 842 08 42

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

**der kundenfreundliche Malerbetrieb
aus der Region**

FASSADEN



PLANUNG UND AUSFÜHRUNG VON HINTERLÜFTETEN FASSADEN

K. W. WEYERMANN AG

www.weyermannag.ch

Bottigenstrasse 114
3018 Bern

Telefon 031 992 14 16

Delegiertenversammlung des HEV Schweiz 2024

Am 28. Juni 2024 fanden sich mehr als 500 Verbandsdelegierte sowie Gäste aus Politik, Behörden und Wirtschaft zur 109. Delegiertenversammlung des HEV Schweiz im Palazzo drei Congressi in Lugano ein.

Im Zentrum der statutarischen Traktanden standen die Wahl eines neuen Präsidenten und die Gesamterneuerungswahlen des Zentralvorstandes. Der Präsident, alt Nationalrat **Hans Egloff**, wurde nach 20 Jahren Engagement im Vorstand, davon deren 12 als Präsident, würdig verabschiedet. Neuer Präsident des HEV Schweiz ist nun Nationalrat **Gregor Rutz**.

Politisch schwebten die noch immer in der parlamentarischen Beratung verharrende Wohneigentumsbesteuerung und die von Mieterorganisationen laufend erfolgenden Attacken auf den Schweizer Eigentümer- und Immobilienmarkt obenaus. Die Versammlung unterstrich, dass die Eigenmietwert-Strafsteuer endlich abgeschafft gehört. Geschlossen Ja sagten die Delegierten zu den beiden Mietrechtsvorlagen, die am 24. November 2024 zur Volksabstimmung gelangen werden, und ebenso zum Engagement des Verbandes im entsprechenden Abstimmungskampf.

Aus Berner Sicht sind insgesamt vier Personalien zu erwähnen: Als langjähriges Mitglied des Zentralvorstands ist der ehemalige Kantonalpräsident **Peter Brand** zurückgetreten. Er wurde würdig verabschiedet und ist durch den neuen Präsidenten des HEV Kanton Bern, **Francesco Rappa**, ersetzt worden. Der weitere, wiedergewählte Berner Vertreter im Zentralvorstand ist der Sek-

tionspräsident des HEV Bern und Umgebung, **Dr. Adrian Haas**. Schliesslich wurde der langjährige Delegierte der Geschäftsführerkonferenz, unser ehemaliges Vorstandsmitglied **Hans Bättig**, ebenso in allen Ehren verabschiedet. Seine Nachfolge wird zu gegebener Zeit in der Geschäftsführerkonferenz bestimmt werden. •



Abschied in blau: (v. l. n. r.) Peter Brand (BE), Andreas Hänggi (SO), Hans Bättig (BE), Rudolf Vonlanthen (FR)



Lukas Manuel Herren
Geschäftsführer HEV Bern und Umgebung

Fortsetzung von

«Steigende Mietzinse und sinkendes Angebot hemmen Wohnungswechsel»

nicht nur nachteilig: «Die steigenden Angebots- und Bestandesmieten führen dazu, dass der Wohnflächenkonsum pro Kopf eher stagniert oder gar zurückgeht. Dies führt zu weniger Wohnknappheit in den Städten, zudem wird mit weniger Wohnflächenkonsum pro Kopf die allseits angestrebte Innenverdichtung erreicht. Weiter profitieren die Land- und Energieressourcen vom geringeren Flächenkonsum. Im Weiteren profitiert auch der Staat von steigenden Mieten: Er verdient bei privat gehaltenen Mietwohnungen bei jedem Franken Mietzins-

erhöhung rund 25 Rappen durch mehr Einkommenssteuereinnahmen der Hauseigentümer. Die Schweizer sind ein Volk von Mietwohnungseigentümern, da rund ein Viertel ihrer Pensionskassengelder in Mietwohnungen angelegt sind. Somit profitieren alle, die einer Pensionskasse angeschlossen sind, von höheren Mieten durch eine höhere Rendite ihrer Altersguthaben und somit höheren Altersrenten.»

Bild: Adobe Stock

Quelle:  **HEV Schweiz**

Zusammenfassung:  **HEV Bern und Umgebung**

Lukas Manuel Herren
Geschäftsführer HEV Bern und Umgebung

Tipps für mehr Sicherheit vor Einbruch

Einen hundertprozentigen Schutz vor Einbrechern gibt es nicht. Die Kombination von richtigem Verhalten und technischen Hilfsmitteln kann die Hürde für einen Einbruch aber markant erhöhen. Unsere Tipps sorgen für mehr Sicherheit.

Einbrecher versuchen meistens auf dem Weg des geringsten Widerstands ins Innere eines Hauses oder einer Wohnung zu gelangen. Dabei möchten sie sich möglichst sicher fühlen und wenn immer möglich niemandem begegnen. Daraus lassen sich folgende Sicherheitstipps ableiten:

1. Fenster, Türen und Tore abschliessen

Sobald Sie das Haus oder die Wohnung verlassen, gehören Fenster, Türen und Gartentore geschlossen. Denken Sie daran: Gekippte Fenster sind offene Fenster. Vergessen Sie auch nicht, Kellerfenster zu schliessen bzw. Lichtschächte mit befestigten Gitterrosten abzudecken. Auch alte Garagentore können eine Sicherheitslücke sein und sollten entsprechend gesichert sein. Vor allem, wenn von der Garage ins Haus eine Verbindungstüre besteht.

2. Einstiegshilfen vermeiden

Dicht am Haus stehende Bäume, aber auch hohe Hecken und Zäune, eröffnen Einbrechern die Chance, durch höher gelegene Balkone oder Fenster einsteigen zu können. Dies sollte bei der Anlage von Bäumen und Hecken bedacht werden. Auch Leitern und Mülltonnen sind Einstiegshilfen und sollten stets weggeschlossen werden.

3. Wertsachen einschliessen

Bargeld, Schmuck oder Wertpapiere gehören in einen Tresor, der mit Wand oder Boden fest verankert ist, oder in ein Bankschliessfach. Erstellen Sie eine detaillierte Liste Ihrer Wertsachen, möglichst auch mit Fotos.



4. Technische Vorkehrungen

Die Sicherheitsindustrie bietet eine Vielzahl an Möglichkeiten, Ihr Haus oder Ihre Wohnung sicherer zu machen. Dazu gehören z. B. einbruchhemmende Fenster, Rolläden und Türen, geeignete Türspione oder Türkameras, Bewegungsmelder, Alarmanlagen oder Überwachungskameras.

Bei der Installation von Bewegungsmeldern sollten Sie beachten, dass um eine Liegenschaft mehrere Sensoren und Leuchten befestigt werden müssen, damit kein toter Winkel entsteht. Sensoren wie auch Leuchtmittel sollten in einer Höhe montiert werden, in der sie sicher vor Manipulation oder Zerstörung sind. Aus dem gleichen Grund dürfen auch die Stromkabel nicht ersichtlich sein. Scheinwerfer müssen sowohl die Fassade wie auch Fenster und Türen ausleuchten, und nicht nur den Bereich davor. Damit nicht Tiere den Bewegungsmelder auslösen, sollten Sie darauf achten, dass dieser erst ca. 40 Zentimeter über dem Boden anspricht.

Bei der Einbruchprävention mit Überwachungskameras werden eine oder mehrere Kameras mit Bewegungssensoren an strategisch wichtigen Orten um das Haus platziert. Sobald das System eine Bewegung vor dem Objektiv registriert, werden die Bilder automatisch aufgezeichnet, bei Dunkelheit auch mittels Nachtsicht-Funktion. Idealerweise werden die Kameras mit einer Alarmanlage verbunden.

5. Abwesenheit verbergen

Auf längere Abwesenheiten sollten weder überfüllte Briefkästen noch Mitteilungen auf dem Telefonbeantworter oder Hinweise in den Sozialen Medien hindeuten. Hinterlegen Sie keinesfalls Schlüssel ausserhalb des Hauses. Fenster- und Rolläden sollten offen bleiben. Auch ist eine Zeitschaltuhr, welche in Räumen zu unterschiedlichen Zeiten Licht macht oder auch Radio/TV aktiviert, eine sinnvolle Investition.

6. Gute Nachbarschaft pflegen

Informieren Sie Nachbarn, denen Sie vertrauen können, über Ihre Abwesenheit und bitten Sie sie, bei Ihnen regelmässig den Briefkasten zu leeren oder auch Pflanzen drinnen und draussen zu giessen. Eine andere Möglichkeit ist, einen Home oder House Sitter für diese Aufgaben zu engagieren.

7. Fragen Sie die Polizei

Die Sicherheitsexperten der Polizei geben Ihnen gerne über geeignete Massnahmen zur Verbesserung des Einbruchschutzes Auskunft. Wenn Sie private Fachleute konsultieren, so sollten Sie mehrere Offerten einholen oder am besten mehrere unabhängige Experten um Rat fragen. •

Text: hausinfo/Peter Stöferle

Wie Sie Ihre Putzleute richtig anmelden

Keine Zeit oder Lust auf Hausarbeit? Dann kann eine Reinigungskraft Sie erheblich entlasten. Doch was viele nicht wissen: Wer eine Haushaltshilfe beschäftigt, wird automatisch zur Arbeitgeberin und übernimmt die damit verbundenen Pflichten. Erfahren Sie hier, welche das sind und wie Sie Ihre Putzleute in der Schweiz korrekt anmelden.

Eine Reinigungskraft zu finden, ist einfach: Auf verschiedenen Online-Portalen oder durch Empfehlungen wird man schnell fündig. Schwieriger ist es hingegen, die Putzleute auch korrekt anzumelden – ein administrativer Aufwand, den viele scheuen. Das ist verständlich, will man doch in der neugewonnenen Zeit etwas anderes tun, als sich mit Bürokratie herumzuschlagen.

Allerdings gilt: Sobald eine Haushaltshilfe für Sie arbeitet, sind Sie gesetzlich dazu verpflichtet, AHV-Beiträge für sie zu bezahlen und eine Unfallversicherung abzuschliessen. Wer dies unterlässt, beschäftigt seine Fachkraft in Schwarzarbeit und handelt damit illegal.

Ihre Pflichten: Wo Sie Ihre Reinigungskraft anmelden müssen und wie Sie dabei vorgehen

1. Unfallversicherung: Melden Sie Ihre Reinigungskraft bei einem zugelassenen Unfallversicherer an und versichern Sie sie gegen Berufsunfälle. Dies kostet Sie etwa 100 Franken pro Jahr. Ab einem Arbeitspensum von acht Stunden pro Woche müssen Sie Ihre Putzleute in der Schweiz auch gegen Nichtberufsunfälle versichern. Diese Prämie wird vom ausbezahlten Gehalt der Haushaltshilfe abgezogen.

2. AHV: Melden Sie Ihre Reinigungskraft bei der AHV an. Besorgen Sie sich hierfür bei Ihrer kantonalen Ausgleichskasse das Anmeldeformular für das vereinfachte Abrechnungsverfahren. Dieses wurde speziell für Putz- und Haushaltshilfen zur Bekämpfung von Schwarzarbeit in der Schweiz entwickelt und kann bei einem Lohn von bis zu 21 510 Franken pro Jahr genutzt werden. Die Beiträge an die AHV/IV/EO/ALV betragen für Arbeitgebende und Arbeitnehmende je 6,4% des Bruttolohns.

Schwarzarbeit und ihre Folgen

Es mag verlockend erscheinen, den bürokratischen Aufwand zu umgehen und die Putzleute schwarz zu beschäftigen. Schliesslich muss man so auch keine Versicherungskosten tragen. Allerdings kann dieses Vorgehen gravierende Folgen haben. Abgesehen davon, dass man so der Reinigungskraft ihr Anrecht auf Sozialleistungen entzieht, trägt man auch als Arbeitgebende erhebliche Risiken. Im Falle einer Aufdeckung der Schwarzarbeit müssen in der Schweiz alle Sozialversicherungsbeiträge inklusive Verzugszins rückwirkend bezahlt werden. Zudem drohen hohe Bussen, und in schwerwiegenden Fällen sind sogar Freiheitsstrafen möglich. Sollte es ausserdem zu dem nicht unwahrscheinlichen Fall kommen, dass die Putzleute bei der Arbeit einen Unfall erleidet – im Haushalt lauern bekanntlich viele Gefahren –, dann muss der Arbeitgebende dafür aus eigener Tasche aufkommen. Es ist also im Interesse von Arbeitnehmenden



den und Arbeitgebenden, ein korrektes Arbeitsverhältnis zu pflegen. Falls Ihnen Zeit oder Motivation fehlen, sich um die bürokratischen Belange zu kümmern, steht Ihnen die Option offen, einen Servicedienstleister zu beauftragen. Dieser übernimmt zuverlässig sämtliche administrativen Aufgaben und stellt sicher, dass alles rechtskonform abläuft.

Die häufigsten Fragen

Was muss ich tun, um meine Putzleute anzumelden?

Bestellen Sie bei Ihrer kantonalen Ausgleichskasse das Anmeldeformular für das vereinfachte Abrechnungsverfahren und senden Sie es zusammen mit dem AHV-Ausweis Ihrer Putzleute zurück. Schliessen Sie ausserdem eine Unfallversicherung ab.

Wann muss ich eine Putzhilfe anmelden?

Das Arbeitspensum spielt keine Rolle – sobald die Putzhilfe bei Ihnen arbeitet, muss sie angemeldet werden.

Was muss ich beachten, wenn ich eine Reinigungskraft beschäftigen will?

Stellen Sie sicher, dass die Putzleute bei der AHV und einem Unfallversicherer angemeldet ist.

Was kostet die AHV für Putzleute?

Die AHV-Beiträge betragen 10,6% des Bruttolohns, wovon der Arbeitgebende 5,3% trägt. Dazu kommt noch der ALV-Beitrag von je 1,1% auf beiden Seiten.

Was passiert, wenn ich meine Putzleute nicht anmelde?

Sie riskieren rechtliche und finanzielle Konsequenzen und müssen für Unfälle, die während der Arbeit passieren, haften.

Was kostet die Unfallversicherung für eine Haushaltshilfe?

Etwa 100 Franken pro Jahr.

Wie muss ich eine Haushaltshilfe versichern?

Versichern Sie Ihre Haushaltshilfe gegen Berufsunfälle und ab 8 Stunden pro Woche auch gegen Nichtberufsunfälle. Die Anmeldung erfolgt bei einem zugelassenen Unfallversicherer. •

Text: Elisabeth Rasonyi



Jetzt gratis
beraten lassen

DONNERS HAGU DRÄCKS- SOVEREI!!

Schützen Sie Ihr Zuhause vor Hagelschäden.
Wir unterstützen Sie dabei. Entdecken Sie
praktische Tipps und erfahren Sie mehr zu
unseren Unterstützungsbeiträgen.

fachstelle-naturgefahren.ch



GVB

Wir versichern Ihr Gebäude.