



BERNER HAUSEIGENTÜMER

Magazin des Hauseigentümergebietes Bern und Umgebung

Nr. 4 April 2025



Einladung GV	36
Wechsel im Präsidium	39
Jahresbericht	41
Auswirkung Referenzzinssatz	62

Beilage: Anmeldekarte für die Generalversammlung

Storentechnik AG seit 1998



Der Familienbetrieb in Ihrer Region
lädt Sie herzlich ein zu unserem

Tag der offenen Tür

Freitag, 3. Mai 2025
von 13:30 bis 19:00 Uhr

Samstag, 3. Mai 2025
von 10:00 bis 17:00 Uhr

unser Special Guest



Kilian Wenger
Autogrammkönig
mit dem Schwingerkönig
Samstag, 3. Mai 2025
von 11:00 bis 13:00 Uhr

Uttigenstrasse 77 • 3661 Uetendorf
www.storentechnik-hadorn.ch

Jetzt profitieren - bis Ende April 2025

20% RABATT
auf Stoffersatz bei Sonnenstoren



Alu-Fensterläden | Alu-Zargen | Rollläden
Sonnenstoren | Lamellenstoren | Service

Urtenen-Schönbühl 031 926 62 62
Faulensee 033 655 02 09



tschanz.ag

TSCHANZ
Sonnen- und Wetterschutz AG

ROBERT PFISTER AG

Ihr sicherer Partner seit über 80 Jahren



für
Immobilien | Verwaltungen

und
Versicherungen
Generalagentur Zürich Versicherung

Neuengasse 17, 3011 Bern, Tel 031 320 31 31
www.robertpfisterag.ch, www.immobern.ch

sieber
holzbau ag

seit über **100** Jahren

**Umbau
Neubau
Landwirtschaftsbau**

**Holzrahmenbau
Innenausbau
Treppenbau**

Sieber Holzbau AG
Radelfingenstrasse 126
3068 Utzigen

Telefon 031 839 06 27
Fax 031 839 42 23

www.sieber-holzbau.ch info@sieber-holzbau.ch

Steuerveranstaltung verpasst?

Tipps nachlesen und Video schauen unter:



www.hev-tax.ch

Editorial

Geschätzte Mitglieder, werte Leserinnen und Leser

Sie halten ein wichtiges Dokument in den Händen: den Rechenschaftsbericht des Vorstandes für das vergangene Jahr sowie die Einladung zur ordentlichen Generalversammlung.

Im **Jahresbericht** erfahren Sie, welche Entwicklungen es rund um das Eigentum und insbesondere das Haus- und Grundeigentum gab. Sie werden überrascht sein, wie vielseitig und anspruchsvoll die Aufgaben unseres Verbandes auf allen Ebenen sind. Besonders interessant sind die Aktivitäten unserer Sektion. Der Tätigkeitsbericht aus den verschiedenen Bereichen zeigt, wie breit das Spektrum unserer Aufgaben und unserer Interessenvertretung ist.

Auch die **Finanzzahlen** im Budget und in der Erfolgsrechnung sind aufschlussreich. Sie geben Ihnen einen transparenten Einblick, wie sorgfältig mit Ihren Mitgliederbeiträgen umgegangen wird.

An der Generalversammlung vom 12. Mai stehen bedeutende **personelle Veränderungen** zur Abstimmung. Der Vorstand trägt den aktuellen Entwicklungen Rechnung und schlägt vor, das Präsidium an eine Vertreterin der nächsten Generation zu übergeben (Seite 39).

Die Senkung des **Referenzzinssatzes** auf 1,5 % eröffnet auch Ihnen als Vermieterinnen und Vermieter neue Möglichkeiten zur Anpassung der Mietzinsen. Wie gewohnt erläutert unser Geschäftsführer ab Seite 62 das korrekte Vorgehen.

Vor über 30 Jahren wurde ich in den Vorstand unserer Sektion gewählt. Als Mitglied des Ausschusses und Kommunikationsverantwortlicher durfte ich die Entwicklung unserer Sektion aktiv mitgestalten. Diese Aufgabe hat mir stets Freude bereitet, und ich habe mich mit Herzblut für das Eigentum und die Eigenverantwortung eingesetzt.

Nun ist es für mich an der Zeit, Abschied zu nehmen. Ich danke Ihnen, geschätzte Mitglieder, sowie dem Vorstand und der Geschäftsführung herzlich für das entgegengebrachte Vertrauen. Gemeinsam haben wir viele Erfolge gefeiert und so manche Herausforderung gemeistert.

Die Losung aus dem Alten Bern «Servir et disparaître» will ich mir, auch beim HEV, zu Herzen nehmen und sage an dieser Stelle Adieu, hâbets guet und machets guet! •

Herzlich
Peter Rub



Peter Rub
Vorstandsmitglied und verantwortlich
für die Kommunikation

Daten zum Vormerken in Ihrer Agenda 2025:

12. Mai:	Generalversammlung HEV Bern und Umgebung
18. Mai:	eidg. Abstimmung
28. September:	eidg. Abstimmung
30. November:	eidg. Abstimmung

Inhalt Nr. 4 | April 2025

35	Editorial
36	Anmelde- und Abstimmungsverfahren
37	Herzlich willkommen zur Generalversammlung
39	Simone Richner als neue Präsidentin vorgeschlagen
41	Jahresbericht 2024
58	Bilanz per 31.12.2024
59	Erfolgsrechnung 2024 und Budget 2025
61	Anhang/Bericht Revisionsstelle
62	Der Referenzzinssatz sinkt – sinken auch die Mietzinsen?

Beilagen: Anmeldekarte für die Generalversammlung und Haas Gartenbau AG

Bild Titelseite: Yanik Gasser

BERNER HAUSEIGENTÜMER

88. Jahrgang
ISSN 2297-7309
12 Ausgaben, davon 3 Doppelhefte
Auflage 12 489 Exemplare
notariell beglaubigt 19.8.2024
Druckauflage 13 000 Exemplare
Abonnementskosten für
«Berner Hauseigentümer» Fr. 15.–

Geschäftsstelle

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

Inseratenannahme und Herstellung

rubmedia AG, Layout: Lynn Schwab
Seftigenstrasse 310, 3084 Wabern
Postfach, 3001 Bern. Verkauf: Elsbeth Graber
Tel. 031 380 13 23
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 12. Mai 2025 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 in der vorliegenden Zeitschrift ein beigelegtes **gelbes 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 mit deren Namen und Vornamen ✕, frankieren Sie die Karte und schicken Sie uns diese bis **spätestens am 1. Mai 2025, 17.00 Uhr (eintreffend)** zu. Bitte beachten Sie, dass wir zu spät eingehende 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 gelben 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 ✕ 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 und Mitarbeitern des HEV eine **Eintrittskarte für Drittpersonen** (inkl. Abendessen) für 50 Fr. 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
12. Mai 2025 um 18.00 Uhr
im Kursaal Bern ARENA
Türöffnung 17.00 Uhr

Mitglied

②

Anmeldekarte

Anmeldeschluss: eintreffend spätestens 1. Mai 2025, 17.00 Uhr

Generalversammlung des HEV Bern und Umgebung
vom 12. Mai 2025 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

Mitglied

①

Bitte beachten Sie, dass der Zugang zum
Kursaal mit dem öV und Auto erschwert ist.
(siehe: www.kursaal-bern.ch/anfahrt-parking)



Begleitperson Name und Vorname

✕

Kontakte:

E-Mail

Telefon

Hier abtrennen und bis spätestens 1. Mai 2025, 17.00 Uhr eintreffend einsenden

Eintrittskarte Arena

Generalversammlung des
HEV Bern und Umgebung
12. Mai 2025 um 18.00 Uhr

Begleitperson Name und Vorname

✕

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

③

AZB

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

④

Herzlich willkommen zur Generalversammlung im Kursaal Bern am Montag, 12. Mai 2025

Werte Mitglieder

Am Montag, 12. Mai 2025, um 18.00 Uhr führt der Hauseigentümergebiet Bern und Umgebung gemäss Art. 14 der geltenden Statuten für seine Mitglieder die ordentliche Generalversammlung in gewohnt traditionellem Rahmen in der Arena im Kursaal Bern, Kornhausstrasse 3, durch.

Die Traktandenliste für den **geschäftlichen Teil** ist im vorliegenden Textbeitrag in einen separaten Kasten gestellt. Den ausführlichen Jahresbericht 2024 finden Sie im Innern dieses Heftes abgedruckt. Ebenso haben wir die Verbandsrechnung für das Jahr 2024 mit Revisionsbericht sowie das Budget für das Jahr 2025 auf den folgenden Seiten publiziert.

Das **Anmelde- und Abstimmungsverfahren** gestaltet sich nach bewährter Methode gemäss nebenstehendem Beschrieb. 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 vorstehend 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.

Seit dem Jahr 2016 ist Herr **Adrian Haas**, Dr. iur. und Fürsprecher, Präsident unserer Sektion des Hauseigentümergebietes. Im Vorstand des HEV Bern und Umgebung hat er bereits im Jahr 1998 Einsitz genommen. Er hat somit – neben seinen zahlreichen anderen Mandaten (u. a. Vizepräsident des HEV Kanton Bern, Vorstands- und Ausschussmitglied des HEV Schweiz, Stadtrat und Grossrat von Bern usw.) – sehr viel erlebt und darf somit als Koryphäe zum Thema Grundeigentum bezeichnet werden. Wir freuen uns, dass er uns im Rahmen seines Abschiedsreferats mit dem Titel «Facts und Fakes in der aktuellen Eigentumspolitik» an seinen reichen Erfahrungen und seinem Weitblick teilhaben lässt.



Schliesslich erwartet uns ein **musikalischer Überraschungsgast**, der den geschäftlichen Teil des Abends ausklingen lässt.

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

Vorstand und Geschäftsführung des Hauseigentümergebietes Bern und Umgebung freuen sich, Sie anlässlich unserer Generalversammlung begrüßen zu dürfen, und wünschen Ihnen einen schönen und interessanten Anlass. •

Traktandenliste

1. Begrüssung
2. Jahresbericht 2024
3. Jahresrechnung 2024; Bericht der Revisionsstelle
4. Entlastung der Verwaltungsorgane
5. Genehmigung des Budgets 2025
6. Festsetzung der Mitgliederbeiträge 2026
7. Wahlen
8. Verschiedenes

**Bitte beachten Sie, dass der Zugang zum Kursaal mit ÖV und Auto erschwert ist.
(siehe: www.kursaal-bern.ch/anfahrt-parking)**



Bild: Pia Neuenschwander www.photopia.ch

marcel brändle

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

SANITÄR | HEIZUNG | SPENGLEREI



Badezimmer, Heizungs- und Energielösungen



renobau

Renovation und Umbau

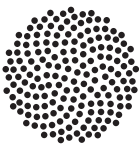
Mit Termin- und Kostengarantie.

Auf Wunsch als Generalunternehmer.

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

Zufriedenheit ist planbar!

Renobau Planung + Bauleitung AG
 Murifeldweg 2 | Postfach | 3000 Bern 16
 Telefon 031 351 50 50 | www.renobau.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

SEMOFIX

Insektenschutz
Innenbeschattung



Ihr Fachbetrieb für Insektenschutz

www.semofix.ch 062 871 63 07

Bernasconi.ch

Boden Decke Wände



MALEN
GIPSEN
BODENBELÄGE
TAPEZIEREN
DECKEN
PLATTEN

Bern | 031 382 44 00
bern@bernasconi.ch



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.




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

spycher

Malerei-Gipserei AG

Qualität aus Tradition!



Sägemattstrasse 9
3097 Liebefeld

Tel. 031 972 25 35
www.spycher-ag.ch

Simone Richner zur Wahl als neue Präsidentin vorgeschlagen

Unter dem Traktandum Wahlen schlägt der Vorstand des HEV Bern und Umgebung an der kommenden Generalversammlung den Ersatz von Adrian Haas im Präsidium vor. Auf Empfehlung seiner Findungskommission beantragt der Vorstand der Versammlung einstimmig, Stadträtin Simone Richner (FDP) zu wählen.

Adrian Haas, der bisherige Präsident des Hauseigentümerverbandes Bern und Umgebung, möchte, wie bereits im vergangenen Jahr intern angekündigt, sein Präsidialamt nach neun Jahren in jüngere Hände legen. Für eine beschränkte Zeit wird er als noch gewähltes Vorstandsmitglied die notwendigen Verbindungen zu den Vorständen im kantonalen und insbesondere im schweizerischen HEV sicherstellen. Der Vorstand dankt Adrian Haas bereits an dieser Stelle herzlich für sein grosses Engagement und freut sich über dessen vorläufigen Verbleib im Gremium.

Ein Ausschuss des Vorstandes hat sich daher unter der Leitung des Vizepräsidenten Kurt Wagner auf den Weg gemacht, um eine geeignete Nachfolge zu finden. Dazu wurde dem Vorstand im August 2024 ein Anforderungsprofil vorgelegt, welches folgende Punkte enthielt:

1. Vertritt die Interessen des Grund-, Haus- und Wohnungseigentums
2. Kennt die Bedürfnisse von Eigentümerinnen bzw. Eigentümern und Vermieterinnen bzw. Vermietern im Sektionsgebiet
3. Ist gut vernetzt in Politik, Gesellschaft und Wirtschaft
4. Ist ein guter Kommunikator bzw. eine gute Kommunikatorin
5. Verfügt über hohe Führungskompetenz
6. Verfügt über hohe Sozialkompetenz
7. Ist idealerweise Mandatsträgerin oder Mandatsträger in der Politik
8. Zeigt die Bereitschaft, das Amt mindestens während 2 Amtszeiten auszuüben
9. Ist bereit, den Verband im kantonalen und später im schweizerischen Verband zu vertreten
10. Ist im Vorstand gut akzeptiert



Bild: zVg

Nach Prüfung verschiedener Optionen hat nun der Gesamtvorstand auf Empfehlung seines Ausschusses einstimmig beschlossen, eine interne Nachfolgelösung anzustreben bzw. der Generalversammlung vorzuschlagen. Dies, weil mit der Stadträtin Simone Richner ein Vorstandsmitglied zur Verfügung steht, welches das Anforderungsprofil lückenlos erfüllt und daher als sehr geeignet qualifiziert werden muss.

Simone Richner wird in diesem Jahr 40-jährig, ist bereits seit fünf Jahren engagiertes Vorstandsmitglied und geniesst im Vorstand und bei den Mitgliedern grosse Wertschätzung und Sympathie. Als Stadträtin ist sie bestens in der Region Bern und auch darüber hinaus vernetzt. Als Rechtsanwältin sind ihr Eigentumsfragen vertraut und sie hat sich in ihrer bisherigen Tätigkeit als liberale Verfechterin der Interessen unserer Verbandsmitglieder ausgezeichnet. Ihre Führungskompetenz stellt sie täglich im Rahmen der Leitung einer kantonalen Institution unter Beweis. In ihrer Familie ist sie in die Verwaltung der eigenen Liegenschaften eingebunden und kennt die Anliegen der Eigentümerinnen und Eigentümer und der Mieterinnen und Mieter gleichermassen. •

Der Vorstand

STOREN, MARKISEN, GLASDACH, FENSTERLÄDEN, SCHIRME ...

T +41 31 911 00 12, schmidstoren.ch

Wir führen und reparieren ausgewählte Sonnen- und Wetterschutzprodukte!
Ausstellung: Schmid Storen AG, Moosrainweg 8, 3053 Münchenbuchsee.



Jetzt
Sonderangebote
anfragen und
zur Saison
geniessen!

SCHMID
Storen AG

**So vielseitig
wie das Wetter.**



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

LiSA

**Nie mehr
Lichtschacht
reinigen!**

**Jetzt auch
regensicher.**

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



Rutschmann AG

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



FLIEGENVORHANG

DER SCHÖNSTE ALLER FLIEGENVORHÄNGE
DER PERFEKTE FLIEGENSCHUTZ

Online-Shop
www.fliegenvorhang.ch

Morisi Bari GmbH

8548 Ellikon an der Thur / Ausstellung
Tel. 052 369 00 60



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

Sticher
innovation

Sonnenschutz auf Mass

Chli Ebnet 1 | 6403 Küssnacht a.R. | T +41 41 850 34 26 | info@sticher-innovation.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

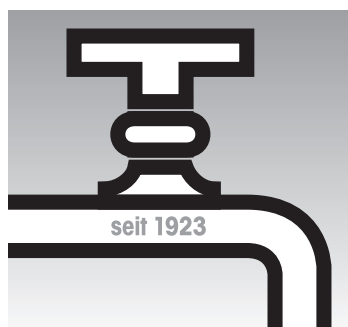
Heizöl von

hänggi

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

www.haenggi-oel.ch

Tel. 0844 805 504



MORGENEGG AG

Sanitäre Anlagen und Spenglerei

Sägestrasse 53 3098 Köniz

Telefon 031 970 00 70

www.morgeneegg-ag.ch

Jahresbericht 2024

Inhalt Jahresbericht

Allgemeiner Überblick	41
Mietzinsentwicklung	45
Mietrecht und Wohnungspolitik	45
Tätigkeit der Schlichtungsstellen und Mietämter	46
Eigentumsrecht	46
Steuern	47
Raumplanung und Bodenrecht	48
Energie und Umwelt	49
Weitere politische Geschäfte	49
HEV Bern und Umgebung	51
HEV Kanton Bern	55
HEV Schweiz	56
Schlusswort des Präsidenten	57

Allgemeiner Überblick

Wirtschaftslage

Die **globale Wirtschaft** zeigt ein gemischtes Bild: Die wirtschaftliche Unsicherheit hat in den vergangenen Monaten spürbar zugenommen. In den USA ist die künftige Ausgestaltung der Wirtschaftspolitik unter der erneuten Führung von Donald Trump noch ungewiss. Sein klarer Wahlsieg hat die Stimmung dort zwar kurzfristig beflügelt, doch die längerfristigen wirtschaftspolitischen Auswirkungen bleiben unklar. Auch in Europa hat die politische Unsicherheit zugenommen. Nach den Parlamentswahlen in Frankreich gestaltet sich die Regierungsbildung äusserst schwierig, und es bleibt fraglich, ob eine nachhaltige Lösung für die politische Krise gefunden werden kann. Die politische Führungskrise und das hartnäckige Budgetdefizit rücken das Land zunehmend in den Fokus der Finanzmärkte. In Deutschland standen Neuwahlen bevor, die von intensiven politischen Auseinandersetzungen geprägt waren und eine Phase der Entscheidungsunfähigkeit herbeigeführt haben. Zusätzlich könnten die anhaltenden geopolitischen Spannungen, etwa in Osteuropa, im Nahen Osten und in der Asien-Pazifik-Region, das globale Wirtschaftswachstum bremsen. Diese Unsicherheiten könnten Investitionen hemmen, Lieferketten unter Druck setzen und die wirtschaftliche Entwicklung verlangsamen. Gleichzeitig ist nicht auszuschliessen, dass die Inflation in einigen Ländern höher bleiben könnte als bisher erwartet.

Während sich die **Konjunktur** in den USA gegen Ende 2024 vergleichsweise robust zeigte, blieb die wirtschaftliche Entwicklung in der Eurozone und China hinter den Erwartungen zurück. Die Konjunkturforschungsstelle der ETH (KOF) und die Schweizerische Nationalbank (SNB) rechnen für 2025 mit einem lediglich moderaten Wachstum der Weltwirtschaft, das voraussichtlich erst in der zweiten Jahreshälfte anziehen wird. Besonders in Europa bleibt die wirtschaftliche Dynamik verhalten. Die Eurozone dürfte in den kommenden Quartalen nur unterdurchschnittlich expandieren. Obwohl für das zweite Halbjahr 2025 eine leichte Erholung prognostiziert wird, bleiben die strukturellen Herausforderungen bestehen. Deutschland steckt in einer tiefgreifenden Krise mit konjunkturellen und strukturellen Ursa-

chen. Hinzu kommt die Unsicherheit über die wirtschaftliche und politische Zukunft des Landes. Auch Frankreich mangelt es derzeit an Stabilität. Bald wird sich zeigen, ob die prognostizierte Belebung der europäischen Wirtschaft eintritt oder ob strukturelle Probleme und politische Unsicherheiten eine nachhaltige Erholung verhindern. Investoren bleiben vorerst zurückhaltend.

Während Europa mit schwachem Wachstum und politischer Unsicherheit kämpft, bleibt auch China unter Druck. Die anhaltende Immobilienkrise belastet die Wirtschaft schwer, und das jüngste Konjunkturpaket dürfte nur eine vorübergehende und begrenzte Wirkung entfalten. Ein nachhaltiger Aufschwung scheint nicht in Sicht. Die USA hingegen bleiben ein relativer Lichtblick. Zwar verläuft das Wachstum schwächer als in den vergangenen Jahren, doch im Vergleich zu anderen grossen Wirtschaftsräumen expandiert das US-BIP weiterhin nahe der Potenzialrate. Damit stehen die Vereinigten Staaten in einem globalen Umfeld, das von Unsicherheit und verlangsamtem Wachstum geprägt ist, vergleichsweise stabil da.

Die weltweite Inflation befindet sich auf dem Rückzug. In vielen Ländern nähert sie sich allmählich den Zielwerten der Zentralbanken, und der Inflationsdruck dürfte in den kommenden Quartalen weiter nachlassen. Vor diesem Hintergrund haben mehrere Zentralbanken ihre Leitzinsen erneut gesenkt, um die wirtschaftliche Erholung zu unterstützen. Im Euroraum ist die Inflation in den vergangenen Monaten weiter leicht zurückgegangen und liegt nun bei rund 2 %. Das Risiko einer mittelfristig erhöhten Inflation sank weiter. Dies und die schwache Konjunktur dürften die Europäische Zentralbank (EZB) veranlassen, die Leitzinsen weiter zu senken. Die politische Situation in Frankreich birgt ein Abwärtsrisiko für die europäische Konjunktur. Es besteht die Gefahr, dass steigende Risikoaufschläge auf französische Staatsanleihen zu Turbulenzen an den Finanzmärkten führen. Ein Eingreifen der EZB wäre mit einer politischen Zerreissprobe in der EU verbunden. Die robuste US-Konjunktur hat die Hoffnungen auf rasche Zinssenkungen durch die Federal Reserve (Fed) gedämpft. Gleichzeitig liessen steigende Haushaltsdefizite und protektionistische Handelsmassnahmen die Renditen von US-Staatsanleihen anziehen. Die Inflation in den USA liegt derzeit bei rund 2,5 % und ist zuletzt nur geringfügig gesunken. Ein rascher weiterer Rückgang scheint unwahrscheinlich, weshalb die Fed vorsichtiger agieren dürfte als zunächst erwartet.

Fed-Chef Jerome Powell betonte bereits im Dezember nach der dritten Zinssenkung in Folge, dass die Notenbank bei weiteren Schritten behutsam vorgehen werde. Im Januar 2025 hielt die Fed daher den Leitzins unverändert. Eine zusätzliche Unsicherheitskomponente stellt die Rückkehr Donald Trumps ins Weisse Haus dar: Während seine wirtschaftspolitischen Pläne potenzielle Impulse mit sich bringen könnten, erhöhen sie zugleich das Risiko neuer Inflationsschübe. Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre Geldpolitik hingegen rascher gelockert. Ende Januar senkte sie den Einlagensatz um 0,25 Prozentpunkte auf 2,75 %. Die Schweizerische Nationalbank (SNB) hatte bereits im Dezember vorgelegt und ihren Leitzins auf 0,5 % reduziert. Die globalen Notenbanken navigieren damit weiterhin durch ein wirtschaftlich angespanntes Umfeld, in dem Inflations- und Wachstumsrisiken sorgfältig abgewogen werden müssen.

Die **Schweizer Wirtschaft** wuchs 2024 nur verhalten. Hauptgrund dafür war die schwache industrielle Produktion. Während der Dienstleistungssektor erste Erholungstendenzen zeigte, blieben die Herausforderungen für exportorientierte Industrien bestehen. Besonders die Abhängigkeit von Deutschland gilt als Risikofaktor für 2025.

Das **Schweizer Bruttoinlandprodukt (BIP)** dürfte 2024 um 0,9 % wachsen und damit hinter den Erwartungen zurückbleiben. Für 2025 rechnen Experten mit einem Wachstum von 1,4 %. Erst 2026 dürfte die Wachstumsrate mit 1,7 % wieder leicht über dem Potenzial liegen. Die Inflation liegt seit September unter 1 % und dürfte auf diesem Niveau verharren. Im Dezember 2024 senkte die SNB den Leitzins um 0,5 Prozentpunkte auf 0,5 %, um dem rückläufigen Inflationsdruck zu begegnen. Trotz der gesunkenen Inflation bleibt das Risiko einer Stagnation bestehen – insbesondere dann, wenn sich die internationale Konjunktur nicht wie erwartet erholt. Aufgrund der disinflationären Entwicklung dürfte die SNB im März oder Juni 2025 den Leitzins um weitere 25 Basispunkte auf 0,25 % senken.

Die Senkung der **Leitzinsen** hat einen dämpfenden Effekt auf die Hypothekarzinsen. Diese sind aber nicht allein entscheidend: Die Margen der Hypothekengeber können sich verändern, und insbesondere die verschärften Eigenmittelanforderungen (Basel III) führen dazu, dass sich die Hypothekarkosten für die Banken verteuern. Insofern ist die Leitzinssenkung hilfreich und dürfte dazu beitragen, dass die Hypothekarzinsen höchstens leicht steigen.

Die **Investitionen** gingen in der zweiten Jahreshälfte 2024 entgegen den Erwartungen zurück. Eine niedrige Kapazitätsauslastung und hohe Unsicherheit belasten die Unternehmen. Viele beurteilen ihre Ertragslage negativ, was die Investitionsbereitschaft hemmt. Positiv entwickelt sich hingegen der Wohnungsbau: Dank gesunkener Hypothekarzinsen und stabilerer Baupreise wurden die erwarteten Bauinvestitionen in der jüngsten Quartalsschätzung des SECO nach oben korrigiert.

Der **private Konsum** bleibt ein zentraler Stabilisierungsfaktor der Schweizer Wirtschaft. Unterstützt durch ein positives Reallohnwachstum – bedingt durch tiefere Inflation und höhere Lohnabschlüsse – dürfte der Konsum 2024 um 1,7 % zulegen. Für 2025 wird ein leicht niedrigeres Wachstum von 1,5 % erwartet.

Während binnenorientierte Branchen dank des robusten Konsums stabil bleiben, kämpft der exportorientierte Sektor mit der gedämpften internationalen Nachfrage und dem starken Franken. Besonders betroffen sind industrienähe Dienstleistungen und das verarbeitende Gewerbe, das unter der Konjunkturschwäche in wichtigen Absatzmärkten wie Deutschland und China leidet. Die Maschinen- und Uhrenindustrie verzeichnet rückläufige Aufträge. Einzig die Pharmabranche zeigt sich resistent gegenüber der wirtschaftlichen Abkühlung: Sie wächst überdurchschnittlich und bleibt der wichtigste Wachstumstreiber der Schweizer Wirtschaft.

Die **konjunkturelle Schwäche** zeigt sich sowohl in der Investitionszurückhaltung der Unternehmen als auch in einer leichten Abkühlung am Arbeitsmarkt. Gemäss den Analysten von FPRE dürfte die Arbeitslosenquote bis 2026 auf knapp 3 % steigen. Besonders betroffen sind das Gastgewerbe und die Industrie, wo bereits Stellen abgebaut wurden. Die Beschäftigungsdynamik bleibt verhalten, und das Wachstum der Erwerbstätigkeit dürfte sich in den kommenden Quartalen nur noch langsam fortsetzen. Die SNB geht hingegen von einer stabilen Arbeitslosenquote aus.

Die Inflation bewegt sich in der Schweiz wieder auf einem Niveau, das dem Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2020 entspricht – im tiefen positiven Bereich. Sie erreichte nie das hohe Niveau anderer Länder, was auch auf den stabilisierenden Effekt des starken Franken zurückzuführen ist. Dennoch verdient die SNB Anerkennung für ihr umsichtiges Management in dieser Phase. Seit September liegt die Jahresrate der Konsumentenpreise unter 1 % und damit in der unteren Hälfte des SNB-Zielbandes von 0–2 %. Anfang 2025 dürfte die Inflation weiter sinken. Hauptgrund dafür ist die jährliche Anpassung der administrierten Stromtarife für private Haushalte: Die Stromversorger haben bei der Eidgenössischen Elektrizitätskommission (ElCom) durchschnittliche Grundtarifsenkungen von rund 10 % gemeldet. Auch Dienstleister sehen derzeit keinen Bedarf für zusätzliche, nennenswerte Preisüberwälzungen.

Für 2025 prognostizieren KOF und SNB übereinstimmend eine **Inflationsrate** von 0,5 %. Neben der nachlassenden Teuerung bei den Mieten dürfte auch das Preiswachstum im Dienstleistungssektor verhaltener ausfallen. Zudem tragen Erdölprodukte weiterhin zur Abwärtsrevision der Teuerung bei. Für 2026 wird eine Inflationsrate von 0,6 % erwartet. Die Schweiz steht damit vor einem schwierigen konjunkturellen Umfeld – mit leichten Lichtblicken im Wohnungsbau und im Konsum.

Immobilienmarkt

Der Schweizer Mietwohnungsmarkt zeigt eine interessante Dynamik. Während das Angebot an Mietwohnungen erstmals seit drei Jahren wieder zunimmt, bleibt die Nachfrage hoch. Zwischen Oktober 2023 und September 2024 wurden rund 20 000 zusätzliche Wohnungen inseriert – ein Anstieg von 5,6 % gegenüber dem Vorjahr. Trotz dieser Angebotsausweitung verkürzt sich die durchschnittliche Insertionszeit auf nur noch 25 Tage. Dies deutet darauf hin, dass die Nachfrage nach Mietwohnungen weiterhin sehr hoch ist und die verfügbaren Objekte rasch absorbiert werden.

Ein wesentlicher Treiber dieser Entwicklung sind steigende Bestandesmieten. Aufgrund der zweifachen Erhöhung des Referenzzinssatzes von 1,25 % auf 1,75 % sind die Mieten innerhalb eines Jahres um 4 % gestiegen, während die allgemeine Teuerung im gleichen Zeitraum nur 0,6 % betrug. Die höheren Mietkosten, kombiniert mit hohen Nebenkostennachzahlungen infolge gestiegener Energiepreise, führen zu vermehrten Umzügen. Viele Mieter suchen gezielt nach günstigeren Wohnungen, verzichten auf Wohnfläche oder ziehen in ländlichere Regionen.

Die Marktdynamik variiert stark zwischen den Regionen. In Zürich nahm die Zahl der inserierten Mietwohnungen um 47 % zu, dennoch bleibt die Nachfrage hoch. Die Insertionszeit verlängert sich lediglich um vier auf 16 Tage. Im Tessin stieg das Insertionsvolumen ebenfalls um 47 %, doch hier sank die Insertionszeit um 18 Tage, was auf eine stark gestiegene Nachfrage hinweist. In Luzern und Winterthur verharret das Wohnungsangebot auf einem ungewöhnlich tiefen Niveau. Mietwohnungen werden hier mit durchschnittlich 15 beziehungsweise 14 Tagen extrem schnell vermietet, was auf einen anhaltenden Nachfrageüberhang hindeutet. Während in Bern das Angebot weitgehend stabil bleibt, weist Basel mit einer durchschnittlichen Insertionsdauer von 29 Tagen eine leichte Entspannung auf. In Freiburg verknappte sich das Angebot um 20 %, während die Nachfrage sank, sodass die Insertionszeiten weitgehend stabil blieben. Eine besondere Entwicklung zeigt sich in Lugano, wo sich der Markt deutlich belebt hat. Trotz 59 % mehr Inseraten verkürzte sich die Insertionszeit um 15 Tage auf 26 Tage, was auf ein starkes Nachfragewachstum hinweist.



Der Mietwohnungsmarkt bleibt ungeachtet der jüngsten Angebotserweiterung angespannt. Neue Bauprojekte werden durch langwierige Bewilligungsverfahren, hohe Baulandpreise und regulatorische Eingriffe wie Mietprelsbremsen erschwert. Besonders in stark nachgefragten Regionen bleibt das Angebot unzureichend, während sich in einigen peripheren Kantonen ein leichter Angebotsüberhang abzeichnet.

Die steigende Mobilität der Mieterinnen und Mieter zeigt, dass der Wohnungsmarkt weiterhin funktioniert. Dennoch ist die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum dringend erforderlich, um die hohe Nachfrage nachhaltig zu decken und den Markt langfristig zu stabilisieren.

Die dynamische Preisentwicklung auf dem Schweizer Wohneigentumsmarkt im vergangenen Jahr ist auf den sprunghaften Anstieg der Nachfrage zurückzuführen. Im vierten Quartal 2024 nahm die Zahl der Suchabonnements im Vergleich zum Vorjahr um 17 % bei Einfamilienhäusern und um 19 % bei Eigentumswohnungen zu.

Ein wesentlicher Treiber dieser Entwicklung ist die jüngste Zinsentwicklung. Die Schweizerische Nationalbank senkte den Leitzins zwischen März und Dezember 2024 in vier Schritten von 1,75 % auf 0,5 %, was auch die Hypothekarzinsen deutlich reduzierte. Lag der Zinssatz für zehnjährige Festhypotheken im Januar 2024 noch bei 2,5 %, fiel er bis November auf 1,7 %. Trotz steigender Preise für Wohneigentum ermöglicht dieses Zinsniveau potenziellen Käufern erhebliche Einsparungen.

Gleichzeitig verlieren Anlagealternativen an Attraktivität, wodurch das Interesse an Wohneigentum zusätzlich angefacht wird. In einem unsicheren internationalen Umfeld gilt der Erwerb von Wohneigentum als sichere Wahl. Auch strukturelle Faktoren wie der Mangel an Mietwohnungen, die hohen Mieten, und das anhaltende Bevölkerungswachstum verstärken die Nachfrage.

Das **Angebot an Wohneigentum** blieb zwischen Ende 2023 und Ende 2024 weitgehend stabil. Während 2 % mehr Einfamilienhäuser auf den Markt kamen, sank das Angebot an Eigentumswohnungen um 2 %. Die meisten 2024 neu angebotenen Wohnungen sind das Ergebnis von Baubewilligungen aus den schwachen Jahren 2022 und 2023. Seit Kurzem nimmt die Bautätigkeit wieder an Fahrt auf. Spürbare Auswirkungen auf das Wohnungsangebot dürften sich jedoch erst ab 2025 oder 2026 zeigen.

Nachdem die **Preise für Wohneigentum** in der Schweiz im Jahr 2023 nur moderat gestiegen waren, hat sich das Wachstumstempo 2024 wieder deutlich beschleunigt. Besonders im vierten Quartal 2024 verteuerten sich Einfamilienhäuser um 3,4 % gegenüber dem Vorjahr, was nahezu dem Zehnjahresdurchschnitt von 3,6 % entspricht. Noch deutlicher stiegen die Preise für Eigentumswohnungen (+4,2 %), womit sie den Durchschnittswert der letzten Dekade von 2,9 % klar übertrafen. Zwischen 2018 und 2023 stiegen die Transaktionspreise für Eigentumswohnungen um fast 30 %. Im Verlauf des Jahres 2024 hat sich der Preisanstieg jedoch deutlich abgeschwächt. Im 4. Quartal 2024 lagen die Preise im mittleren Segment schweizweit nur noch 1,6 % über dem Vorjahresniveau, nach jährlichen Wachstumsraten von über 4 % in den Vorjahren. Auf regionaler Ebene fällt insbesondere die Region Basel auf, die als einzige innert Jahresfrist eine negative Preisentwicklung verzeichnete (–1,1 %). Besonders das erschwinglichere Segment profitierte von einer steigenden Nachfrage, die durch den angespannten Mietwohnungsmarkt verstärkt in den Eigentumssektor umgelenkt wurde.

Der hypothekarische Referenzzinssatz blieb im Dezember 2024 stabil, obwohl der zugrunde liegende Durchschnittszinssatz bereits nahe an der Rundungsgrenze lag. Mit der fortgesetzten Lockerung der Geldpolitik durch die Schweizerische Nationalbank (SNB) haben alle Analysten erwartet, dass der Referenzzinssatz 2025 erstmals wieder sinkt. Eine Senkung auf 1,5 % erfolgte in der Tat am 4. März 2025 und dürfte sich dämpfend auf die Mietzinsen auswirken.

Ein entscheidender Treiber der Preisentwicklung im Wohneigentumsmarkt war die expansive Geldpolitik der SNB. Diese senkte 2024 den Leitzins in vier Schritten von 1,75 % auf 0,5 %, was einen deutlichen Rückgang der Hypothekarzinsen zur Folge hatte. Die jährlichen Finanzierungskosten für ein durchschnittliches Einfamilienhaus (inklusive Amortisation und Zinsen, bei einer Hypothek, die 80 % des Immobilienwerts abdeckt) sanken von CHF 48 800 (Q4 2023) auf CHF 39 000 (Q4 2024). Dadurch stieg die Kaufkraft der Haushalte, und das Interesse an Wohneigentum nahm deutlich zu.

Gleichzeitig verliert der Mietmarkt an Attraktivität. Hohe Mieten, ein begrenztes Wohnungsangebot, und das Bevölkerungswachstum treiben zunehmend mehr Haushalte in den Eigentumsmarkt. Die Zahl der Suchabonnements für Wohneigentum stieg im vergangenen Jahr um 17 % für Einfamilienhäuser und um 19 % für Eigentumswohnungen. Experten von Wüest Partner AG erwarten, dass diese Entwicklung mittelfristig anhält. Für die kommenden drei Jahre wird ein jährliches Preiswachstum von 3,8 % bei Einfamilienhäusern und 3,6 % bei Eigentumswohnungen prognostiziert.

Die aktuelle Preisdynamik im Wohneigentumsmarkt reflektiert weitgehend die wirtschaftlichen Fundamentaldaten. Dank der tiefen Zinsen, des robusten Bevölkerungswachstums, und der anhaltend hohen Nachfrage gibt es derzeit keine Hinweise auf eine Überbewertung des Marktes. Dennoch könnte eine Anpassung der Zinspolitik der SNB oder eine Veränderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen die Preisentwicklung in Zukunft verändern.

Trotz der mehrheitlich positiven Entwicklung gibt es auch kritische Einschätzungen. Analysten von FPRE weisen darauf hin, dass sich die Prognosen je nach Marktsegment unterscheiden. Während Eigentumswohnungen in allen Segmenten stabil bleiben oder leicht steigen, zeigen sich im gehobenen Segment der Einfamilienhäuser erste Anzeichen einer Stabilisierung nach einer langen Phase des Preisanstiegs. Dies könnte auf eine allmähliche Sättigung dieses Teilmarktes hindeuten. Insgesamt bleibt der Wohneigentumsmarkt in der Schweiz attraktiv, wenn auch mit differenzierten Entwicklungen je nach Segment und regionalen Gegebenheiten.

Leerstände

Die **Leerwohnungsziffer** gibt den prozentualen Anteil der leerstehenden Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand gemäss der registerbasierten Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) des Vorjahres an. In der Schweiz ist die Leerwohnungsziffer 2024 erneut gesunken. Laut Bundesamt für Statistik (BFS) lag die Leerwohnungsquote per 1. Juni 2024 bei 1,08 % des Gesamtwohnungsbestands. Damit standen schweizweit 51 974 Wohnungen leer – ein Rückgang um 5,1 % oder 2791 Einheiten im Vergleich zum Vorjahr. Dies ist bereits der vierte Rückgang in Folge, wobei die Abnahme weniger stark ausfiel als in den Vorjahren.

Ein zentraler Faktor für die Entwicklung der Leerstandsquote bleibt die **Zuwanderung**. Aufgrund der anhaltenden wirtschaftlichen Unsicherheiten in Europa dürfte die Schweiz für viele Einwanderer weiterhin attraktiv bleiben. Gleichzeitig gibt es kaum Anzeichen für eine verstärkte Neubautätigkeit, was den Wohnraummangel weiter verschärft.

Während in sechs von sieben Grossregionen die Zahl der leerstehenden Wohnungen gesunken ist, zeigt sich in Zürich ein gegenteiliger Trend: Dort stieg die **Leerstandsquote** leicht von 0,53 % auf 0,56 %. Besonders stark war der Rückgang in der Nordwestschweiz, wo die Quote von 1,22 % auf 1,06 % sank. Die tiefste Leerwohnungsquote wurde in Zug (0,39 %) verzeichnet, gefolgt von Obwalden (0,44 %) und Genf (0,46 %). Die höchsten Werte wiesen der Jura (2,98 %), Solothurn (2,37 %), und das Tessin (2,08 %) auf. Der Rückgang des Leerstands betrifft insbesondere Mietwohnungen. Deren Anzahl sank innert Jahresfrist um 8,6 % auf 40 423 Einheiten. Damit setzt sich der seit 2021 anhaltende Trend fort, wenn auch weniger ausgeprägt als in den Vorjahren. Gleichzeitig nahm die Zahl der leerstehenden Eigentumswohnungen um 9,5 % auf 11 551 Einheiten zu. Besonders auffällig ist die Zunahme bei Einfamilienhäusern, deren Leerstand um 11,4 % auf 6822 Einheiten anstieg.

Auch die Zahl **unbewohnter Neubauwohnungen** (bis zu zwei Jahre alt) stieg leicht. Am 1. Juni 2024 waren 4210 Neubauwohnungen zur Miete oder zum Kauf ausgeschrieben – ein Anstieg um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr. Während kleinere Wohnungen stärker nachgefragt werden, steigt der Leerstand bei grösseren Wohnungen mit fünf oder mehr Zimmern. Im Gegensatz dazu ging der Leerbestand bei 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen um 3,5 % bis 11 % zurück.

Die neuesten Zahlen zeigen, dass die **Nachfrage nach Mietwohnungen** das Angebot weiterhin übersteigt. Die steigenden Leerstände bei Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern deuten darauf hin, dass sich der Markt für Käufer entspannt, während Mietwohnungen in vielen Regionen nach wie vor schwer zu finden sind.

Als Alternative zur Leerwohnungsziffer veröffentlichten der HEV Schweiz und der SVIT Schweiz den **Online-Wohnungsindex (OWI)**. Dieser wurde als dynamisches Pendant zur traditionellen Leerwohnungsziffer eingeführt. Hauptkritikpunkt an der Leerwohnungsziffer ist ihr mangelhaftes Abbild des aktuellen Marktgeschehens. Die Leerwohnungsziffer basiert auf einer jährlichen Erhebung und kann daher kurzfristige Marktveränderungen nicht zeitnah widerspiegeln. Im Gegensatz dazu bietet der OWI halbjährlich aktualisierte Daten, die eine präzisere Analyse der Angebots- und Nachfrageentwicklung auf dem Schweizer Mietwohnungsmarkt ermöglichen. Zudem berücksichtigt die Leerwohnungsziffer lediglich den Bestand leerstehender Wohnungen zu einem bestimmten Stichtag, während der OWI auch die Insertionszeiten und die Anzahl der online ausgeschrieben Mietwohnungen einbezieht. Dies erlaubt es, die Marktdynamik besser zu erfassen und zeitnahe Aussagen über die aktuelle Marktsituation zu treffen. Durch diese umfassendere Datenerhebung und die häufigere Aktualisierung stellt der OWI eine zeitgemässe Alternative zur Leerwohnungsziffer dar und bietet Akteuren auf dem Immobilienmarkt wertvolle Einblicke in die aktuellen Entwicklungen. Die aktuelle OWI-Studie wurde im Dezember 2024 publiziert.

Erstmals seit der Pandemie nahm die Zahl der online inserierten Mietwohnungen wieder zu. Zwischen Oktober 2023 und September 2024 wurden auf führenden Immobilienportalen rund 20 000 Wohnungen mehr angeboten als im Vorjahr (+5,6 %). Trotz höherer Angebotszahlen verkürzte sich die durchschnittliche Insertionszeit um zwei Tage auf 25 Tage, was auf eine wachsende Nachfrage hinweist. Die Marktabdeckung der untersuchten Immobilienportale liegt bei über 80 %.

Die Analyse zeigt, dass der **Anstieg der Inserate** nicht auf eine erhöhte Bautätigkeit, sondern auf eine höhere Fluktuation zurückzuführen ist. Steigende Bestandesmieten (+3,8 % zwischen Oktober 2023 und Oktober 2024) und zwei Erhöhungen des Referenzzinssatzes von 1,25 % auf 1,75 % führten dazu, dass viele Mieter

umzogen. Zusätzlich belasteten hohe Nebenkosten-Nachzahlungen durch gestiegene Energiepreise die Haushalte. Viele suchten daher günstigere Wohnlösungen, etwa durch Verkleinerung oder längere Pendelstrecken. Dennoch fanden freigewordene Wohnungen rasch neue Mieter, was an den gesunkenen Insertionszeiten erkennbar ist.

Das **Phänomen der steigenden Inserate bei kürzeren Ausschreibungszeiten** zeigt sich schweizweit: In 21 von 26 Kantonen stieg die Zahl der Mietwohnungsinserate, während in 18 Kantonen die Insertionszeiten sanken. Besonders in Zug (10 Tage Insertionszeit) ist der Mietwohnungsmarkt nahezu ausgetrocknet. Hingegen verzeichnen Kantone wie Baselland, Appenzell Ausserrhodens, Solothurn, Neuenburg, und Jura mit 35 bis 53 Tagen längere Insertionszeiten, was auf ein Überangebot hinweist. Insgesamt gleichen sich die Insertionszeiten zwischen den Kantonen an.

Der **städtische Mietwohnungsmarkt** funktioniert trotz steigender Preise. Überraschenderweise sind teure Mietwohnungen mit Bruttomieten von 2500 bis 3500 Franken stärker gefragt als günstige Objekte unter 1000 Franken. Diese Entwicklung ist hauptsächlich auf ein grösseres Angebot an hochpreisigen Wohnungen zurückzuführen. Ein funktionierender Marktmechanismus zeigt sich: Steigende Mieten führen zu einer erhöhten Fluktuation, was langfristig zur gewünschten Innenverdichtung beiträgt. Studienleiter Prof. Dr. Peter Ilg vom Swiss Real Estate Institut fasst zusammen: «Steigende Bestandesmieten treiben Mieter dazu, günstigere Alternativen zu suchen. Interessanterweise werden in Städten vor allem hochpreisige Wohnungen bevorzugt, während die Nachfrage nach kleinen, günstigen Wohnungen in einigen Städten sogar leicht zurückgeht.»

Gemäss offizieller Mitteilung von Statistik Stadt Bern ist die **Leerwohnungsziffer in der Stadt Bern** auf 0,44 % (Vorjahr 0,45 %) gesunken, das heisst, 349 (Vorjahr 355) Wohnungen waren in der Stadt Bern am 1. Juni 2024 zu mieten oder zu kaufen; das sind 6 weniger als im Vorjahr. Von den erfassten Leerwohnungen waren 46 1-Zimmer-, 89 2-Zimmer-, 153 3-Zimmer-, 40 4-Zimmer- und 17 5-Zimmer-Wohnungen; 4 Wohnungen hatten 6 oder mehr Zimmer. Am meisten Leerwohnungen waren im Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen mit 87 zu verzeichnen, gefolgt vom Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl mit 80, Kirchenfeld-Schosshalde mit 57, Breitenrain-Lorraine mit 49, Länggasse-Felsenau mit 46 und Innere Stadt mit 30 Wohnungen.

Hypothekarmarkt

Im Jahr 2024 hat sich der Hypothekarmarkt in der Schweiz durch eine spürbare Lockerung der Geldpolitik und sinkende Zinssätze verändert. Die gesenkten Zinsen führten zu einer erhöhten Nachfrage nach langfristigen Hypotheken, da sich viele Kreditnehmer die aktuell tiefen Konditionen sichern wollen. Aufgrund der tiefen Inflation sowie des moderaten Konjunkturausblicks ist im Jahresverlauf mit weiteren Leitzinssenkungen zu rechnen. Diese Entwicklung trug dazu bei, dass sich das Wachstum des Hypothekarvolumens stabilisierte und voraussichtlich auf diesem Niveau verbleiben wird. Insbesondere die Wachstumsrate der Hypothekarforderungen der Banken hat sich nach dem Rückgang im Jahr 2023 – bedingt durch die geldpolitische Straffung – wieder gefestigt. Während das Volumen der Hypothekarkredite an private Haushalte seit Jahresbeginn leicht zunahm, verzeichneten Hypothekarkredite an Unternehmen hingegen einen leichten Rückgang. Dieses divergierende Muster spiegelt die unterschiedliche Reaktion der Marktteilnehmer auf die veränderten Finanzierungsbedingungen wider.



Baukonjunktur

Die Baukonjunktur in der Schweiz zeigt eine erfreuliche Entwicklung. Im Jahr 2024 wurden insgesamt 49 200 neue Wohnungen bewilligt – der höchste Wert der letzten fünf Jahre und ein Anstieg von 23 % gegenüber 2023. Besonders dynamisch entwickelte sich der Bau von Mehrfamilienhäusern: Die Zahl der bewilligten Mietwohnungen stieg um 24 %, jene der Eigentumswohnungen sogar um 30 %. Insbesondere der Kanton Genf setzte ein starkes Zeichen. Hier wurden 2024 fast 5 600 Wohnungen bewilligt – ein 20-Jahres-Rekord und ein Spitzenwert von 10,8 neuen Wohnungen pro 1 000 Einwohner. Nur die Zahl der Baubewilligungen für Einfamilienhäuser zeigte einen Rückgang.

Während in den Kantonen Tessin, Wallis, und Graubünden überdurchschnittlich viele Baubewilligungen erteilt wurden, blieb die Bautätigkeit in Bern, Solothurn, und Jura gering. Trotz der steigenden Neubautätigkeit hat sich das Wohnungsangebot bislang nicht spürbar verbessert. Ende 2024 waren gemäss Wüest Partner AG schweizweit nur 103 200 Mietwohnungen auf dem Markt – ein historisch niedriger Wert. Besonders in Agglomerationen kleiner und mittlerer Zentren war das Angebot rückläufig, mit einem Minus von 11 % im Vergleich zum Vorjahr.

Nicht nur die Baubewilligungen, sondern auch die Bauinvestitionen entwickelten sich stärker als erwartet. Gemäss dem Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO) nahmen die realen Bauinvestitionen 2024 um 2,2 % zu. Die Investitionen in den Wohnbau sowie in Hochbauten für wirtschaftliche Zwecke – insbesondere Industrie, Gewerbe, und Dienstleistungen – haben nach einer längeren Schwächephase wieder leicht zugelegt. Die Konjunkturforschungsstelle (KOF) prognostiziert eine weitere Zunahme der Bauinvestitionen in allen Sparten für die kommenden zwei Jahre.

Zusätzlich wird die gesamte Bauwirtschaft durch die rege Bautätigkeit im Infrastrukturbereich gestützt – insbesondere bei Gesundheits- und Bildungseinrichtungen, Strassen, dem öffentlichen Verkehr, und Energieprojekten. Die KOF prognostiziert eine Zunahme der realen Bauinvestitionen um 2,6 % im Jahr 2025 und um 1,5 % im Jahr 2026.

Ein wesentlicher Treiber dieser Entwicklung ist die Zinsentwicklung. Der Rückgang der Zinsen seit 2024 hat Finanzierungen erleichtert und die Investitionsbereitschaft gestärkt. Die sinkenden Zinsen und steigenden Mieterträge machen Mehrfamilienhäuser wieder zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit im Vergleich zu Bundesobligationen, sodass insbesondere seitens der institutionellen Investoren erhöhter Anlagebedarf besteht. Gleichzeitig bleibt der Wohnraumbedarf durch das anhaltende Bevölkerungswachstum hoch, insbesondere im Mietwohnungssegment. Die Stabilisierung der Baukosten trägt ebenfalls zur positiven Entwicklung bei.

Trotz dieser positiven Signale zeichnet der Bauindex des Schweizerischen Baumeisterverbands ein trüberes Bild. Dass insbesondere im Wohnungsbau zuletzt zahlreiche Baugesuche eingereicht wurden, bestätigen auch die Daten des Bauindex, weshalb ab dem ersten Quartal 2025 mit einer saisonbereinigten Umsatzsteigerung gerechnet wird. Dennoch bleibt das Umsatz- und Bau-niveau weiterhin unter dem Durchschnitt vergangener Jahre. Erst im dritten Quartal 2025 könnte die Bautätigkeit das Vorjahresniveau übertreffen.

Trotz steigender Baubewilligungen und Investitionen könnte die Neubautätigkeit mittel- bis langfristig hinter dem Wohnraumbedarf zurückbleiben. Knappes Bauland und begrenzte Verdich-

tungsmöglichkeiten stellen grosse Herausforderungen dar, da in zentralen Lagen die Potenziale für Neubauten eingeschränkt sind und Verdichtungsprojekte oft auf Widerstand stossen. Hinzu kommen weitere Hürden: Komplexe Bewilligungsverfahren mit langwierigen Planungsprozessen und zahlreichen Einsprachen erschweren die Realisierung neuer Bauprojekte zusätzlich. Hohe Baulandpreise verteuern die Projekte und erschweren deren Finanzierung, während regulatorische Eingriffe wie Mietpreisbremsen und andere staatliche Massnahmen die Investitionsbereitschaft dämpfen. Gleichzeitig setzen viele Investoren vermehrt auf die Modernisierung bestehender Bauten, wodurch Mittel für Neubautenprojekte gebunden werden.

Um die Herausforderungen zu bewältigen und die Neubautätigkeit nachhaltig zu fördern, sind gezielte Massnahmen erforderlich. Dazu zählen die Beschleunigung von Baubewilligungsverfahren, eine flexiblere Handhabung von Verdichtungsprojekten sowie gezielte Anreize für den Wohnungsbau. Nur durch ein konstruktives Zusammenwirken von Politik, Wirtschaft, und Gesellschaft lassen sich die Weichen für eine bedarfsgerechte Wohnbauentwicklung in der Schweiz langfristig stellen.

Mietzinsentwicklung

Jeweils mit Stichtag vom 1. November wird durch die Statistikdienste der **Stadt Bern** eine Mietpreisstrukturerhebung durchgeführt. Einbezogen werden rund 2 000 Wohnungen mit 1 bis 5 Zimmern.

In Bern kostete im November 2024 im Mittel eine 1-Zimmer-Wohnung 788 Fr., eine 2-Zimmer-Wohnung 1 111 Fr., eine 3-Zimmer-Wohnung 1 309 Fr., eine 4-Zimmer-Wohnung 1 646 Fr. und eine 5-Zimmer-Wohnung 2 082 Fr.

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. 2023 erfolgte die Trendwende: In zwei Schritten wurde der Referenzzinssatz auf 1,75 % erhöht. Auf den 4. März 2025 erfolgte wiederum eine Veränderung in der Form einer Senkung auf 1,5 %.

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 zum Eigenbedarf des neuen Eigentümers und zur Untermiete hat der Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz (SMV) das Referendum ergriffen.

Im Hinblick auf die anstehende Volksabstimmung wurde im Berichtsjahr der Bund für mehr Wohnraum von Persönlichkeiten und Verbänden gegründet, die sich in der Wohnungspolitik engagieren respektive die Eigentümerschaft, die Bau- und Immobilienwirtschaft und die Genossenschaften in der Schweiz vertreten. Der Bund für mehr Wohnraum setzt sich ein für den Bau von genügend Wohnungen in der Schweiz, für den Abbau der vielen unnötigen Hürden und Einschränkungen sowie für einen fairen, gut funktionierenden Wohnungsmarkt. Hierfür hat er das «Wohnungspolitische Manifest» mit zahlreichen konkreten Forderungen lanciert.

Dennoch hat die Stimmbevölkerung am 24. November 2024 beide Mietrechtsvorlagen bezüglich Eigenbedarf und Untermiete verworfen. Der HEV Schweiz bedauert diese Entscheide, denn die Vorlagen hätten mehr Rechtssicherheit gebracht, wovon auch Mieter, Vermieter und Untermieter profitiert hätten. Somit war die Totalopposition des SMV nicht zum Vorteil seiner Mitglieder. Die Ablehnung ist eine verpasste Chance, denn viele Probleme mit Missbräuchen bleiben damit weiterhin ungelöst.

Der HEV Schweiz und der Bund für mehr Wohnraum werden sich aber auch in Zukunft mit Nachdruck für einen fairen Wohnungsmarkt, den Bau genügend neuer Wohnungen und den Abbau unnötiger bürokratischer Hindernisse einsetzen.

Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Der Bundesrat hatte im Sommer 2024 einen Entwurf zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen in die Vernehmlassung geschickt. Mit der Verordnungsänderung will der Bundesrat kurzfristig die Mietzinse dämpfen und den Mietwohnungsmarkt noch mehr verbürokratisieren. Vermietende sollen davon abgehalten werden, Mietzins erhöhungen vorzunehmen, die ihnen von Gesetzes wegen zustehen. Hierzu wird der Verwaltungsaufwand massiv vergrössert, neue formelle Vorschriften eingeführt, und Mietende werden zur Anfechtung von Mietzinserhöhungen infolge von Kostensteigerungen aufgefordert. Vermietende müssen damit rechnen, nach einer energetischen oder wertvermehrenden Sanierung in ein langes Beweisverfahren über die zulässige Rendite oder die ortsüblichen Mietzinse gezogen zu werden und schlussendlich die wertvermehrende Investition nicht mehr amortisieren zu können. Der HEV Schweiz lehnte die Revision in seiner Stellungnahme ab.

Das Mietrecht krankt bereits heute an zu vielen komplizierten Formvorschriften. Mit den vorgeschlagenen zusätzlichen Vorgaben würden für private Vermietende weitere Formfallen aufgestellt und die Verwaltung massiv verkompliziert. Die Folge wäre ein weiterer Rückzug der Privaten vom Mietwohnungsmarkt. Die

vorgeschlagenen Mietrechtsanpassungen sind einseitig und kontraproduktiv. Investitionen in Wohnraum würden noch unattraktiver, und so würden die erforderliche Erneuerung und der Bau von neuem Wohnraum ausgebremst.

Tätigkeit der Schlichtungsstellen und Mietämter

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

Der Betrieb der Mietämter obliegt dem Kanton. Für mietrechtliche Angelegenheiten ist die **Schlichtungsbehörde Bern-Mittelland, Effingerstrasse 34, 3008 Bern**, zuständig. Telefon: 031 635 47 50; Internet: <https://www.zsg.justice.be.ch/de/start.html>

Eigentumsrecht

Revision des Stockwerkeigentumsrechts

Im November 2024 hatte der Bundesrat einen Entwurf zur Revision des Stockwerkeigentumsrechts (Art. 712a ff. ZGB) in die Vernehmlassung geschickt. Der HEV Schweiz lehnt die vorgelegte äusserst umfassende Revision insgesamt ab. Die Regelungstiefe geht viel zu weit und ist praxisfern. Einverstanden erklären kann sich der HEV Schweiz lediglich mit einzelnen kleinen Anpassungen.

Das Stockwerkeigentum erfreut sich seit Jahrzehnten grosser Beliebtheit. Die geltenden Bestimmungen des Stockwerkeigentums haben sich in der Praxis bewährt. Das Gesetz lässt den Gemeinschaften bewusst genügend Spielraum, um die Regeln der konkreten Baute sowie auch der Grösse und Zusammensetzung der Gemeinschaften anzupassen. Dies wird in der Praxis mittels Reglements auch regelmässig gemacht. Die gesetzlichen Regelungen wurden im Laufe der letzten Jahrzehnte von Lehre und Rechtsprechung konkretisiert, sodass eine gefestigte Praxis und damit Rechtssicherheit herrscht. Gemessen an der sehr grossen Zahl und Heterogenität der Gemeinschaften gibt es wenig Streitfälle, und wenn, basieren sie vielfach auf zwischenmenschlichen Problemen, die sich nicht durch generell-abstrakte gesetzliche Bestimmungen beheben lassen.

Die wichtigsten Kritikpunkte des HEV Schweiz an der Vorlage:

- Die heutige gesetzliche Vermutung zugunsten von Sonderrecht hat sich in der Praxis etabliert. Die vorgeschlagene Umkehr der gesetzlichen Vermutung würde zu Abgrenzungsproblemen und Rechtsunsicherheit bei bereits erstellten Bauten führen. Die Änderung wird daher abgelehnt.
- Die neue Pflicht zur Abgabe der Berechnungsformel der Wertquoten bei Begründung von Stockwerkeigentum wird abgelehnt. Damit würden Auseinandersetzungen und Gerichtsverfahren über die Berechnung der Wertquoten provoziert.
- Die neuen Bestimmungen zu Aufteilungsplänen der Eintragung vor Erstellung des Gebäudes sind unnötig und kompliziert. Es sind in den letzten über 60 Jahren extrem selten Probleme mit «falschen» Plänen aufgetaucht. Diese können mit den bestehenden Bestimmungen in der Grundbuchverordnung gelöst werden.



- Eine gesetzliche Verpflichtung zur Schaffung eines Erneuerungsfonds gegen den Willen der Mehrheit der Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer wird abgelehnt. Sie widerspricht dem Konzept des Stockwerkeigentums, wonach die Gemeinschaft «demokratisch» über Investitionen und deren Finanzierung entscheidet. Es besteht auch keine Notwendigkeit für einen solchen Zwang: Stockwerkeigentumsbauten sind nicht generell schlechter unterhalten als Liegenschaften mit anderen Eigentumsformen. Die Festlegung der angemessenen Höhe je nach baulichem Zustand würde zudem zu langen und teuren Streitverfahren führen.
- Eine Regelung zur Koordination der Gewährleistungsansprüche an gemeinschaftlichen Teilen im Stockwerkeigentum ist sinnvoll. Allerdings darf die Ermächtigung zur Durchführung der kostenlosen Nachbesserung bei Baumängeln an gemeinschaftlichen Teilen nicht von einem einstimmigen Beschluss abhängig sein. Bei den unentgeltlichen Nachbesserungsarbeiten zur Mängelbeseitigung geht es nicht um Luxusmassnahmen, sondern regelmässig um Reparaturen oder Unterhalt (notwendige Massnahmen, Art. 647c ZGB). Ihre kostenlose Ausführung liegt im Interesse der Gemeinschaft. Für die Ermächtigung ist daher ein Mehrheitsbeschluss vorzusehen.
- Das Stimmrecht ist ein unentziehbarer Anspruch jedes Stockwerkeigentümers. Ein vorübergehender Entzug des Stimmrechts widerspricht dem Konzept des Stockwerkeigentums und wird abgelehnt. Die wiederholte «substantielle Verletzung finanzieller Pflichten» sollte stattdessen als Ausschlussgrund aus der Gemeinschaft vorgesehen werden.

Vorkaufsrecht

Der Hauseigentümerverband Schweiz hat sich erfolgreich gegen vier parlamentarische Vorstösse gewehrt, die das Vorkaufsrecht für Gemeinden und Kantone bei Immobilienkäufen ausweiten wollten. Die abgelehnten Initiativen zielten darauf ab, Gemeinden den bevorzugten Erwerb von Grundstücken und Immobilien zu ermöglichen – ein Eingriff in das Privateigentum, den der HEV als inakzeptabel erachtet und entschieden bekämpft hat.

Motion Natalie Imboden (SP, BE): Diese forderte ein Vorkaufsrecht für Gemeinden bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken, um Aufgaben von öffentlichem Interesse zu erfüllen. Der HEV argumentierte, dass Gemeinden bereits die Möglichkeit hätten, Immobilien zu marktüblichen Preisen zu erwerben. Ein gesetzliches Vorkaufsrecht würde die Rechtssicherheit im Grundstücksmarkt erheblich beeinträchtigen und private Eigentümer benachteiligen.

Parlamentarische Initiative Gabriela Suter (SP, AG): Diese Initiative wollte das Vorkaufsrecht gezielt zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus nutzen. Der HEV lehnte dies mit der Begründung ab, dass der gemeinnützige Wohnbau bereits erheblich subventioniert werde und eine weitere staatliche Bevorzugung den Marktmechanismus verzerren würde.

Motion Jacqueline Badran (SP, ZH): Diese richtete sich speziell auf Immobilien der Credit Suisse bzw. deren Nachfolgeeigentümerin UBS. Die Motion verlangte, dass die öffentliche Hand bei Verkäufen von Liegenschaften dieser Banken ein Vorkaufsrecht erhalten sollte. Der HEV hielt dagegen, dass ein solcher Eingriff die Wirtschaftsfreiheit verletzen und für die UBS erhebliche Nachteile mit sich bringen würde.

Motion Jacqueline Badran (SP, ZH): Ein weiterer Vorstoss von NR Badran wollte das Vorkaufsrecht auch auf bundeseigene Betriebe ausweiten. Der HEV argumentierte, dass Kantone und Gemeinden

bereits jetzt an Verkaufsverfahren teilnehmen könnten, und warnte vor einer Einschränkung der Wettbewerbsfähigkeit dieser Unternehmen.

Der HEV Schweiz hat sich vehement gegen die Einführung eines erweiterten Vorkaufsrechts ausgesprochen. Ein solches Recht hätte nicht nur die Rechtssicherheit im Immobilienmarkt untergraben, sondern auch die freie Preisbildung behindert und die Eigentumsrechte unzulässig beschränkt. Zusätzlich war zu befürchten, dass durch ein Vorkaufsrecht Verkäufe künstlich verteuert würden, da Eigentümer gezwungen wären, höhere Preise anzusetzen, um einer möglichen staatlichen Übernahme entgegenzuwirken. Die Ablehnung der vier Vorstösse durch das Parlament stellt für den Verband einen wichtigen Erfolg in der Verteidigung des privaten Immobilienmarktes dar.

Mit der erfolgreichen Abwehr dieser Initiativen bleibt das Vorkaufsrecht in der Schweiz weiterhin auf Ausnahmefälle beschränkt. Dies bedeutet mehr Planungssicherheit für private und institutionelle Investoren sowie eine weiterhin freie Preisbildung auf dem Immobilienmarkt. Der HEV hat damit seine Position als starke Stimme für den Schutz des Privateigentums und der Marktwirtschaft erneut unter Beweis gestellt.

Steuern

Abschaffung des Eigenmietwerts

Der «Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung» hielt den HEV Schweiz 2024 wie immer sehr auf Trab, was am letzten Arbeitstag der Geschäftsstelle, nämlich am 20. Dezember 2024, zu einem krönenden Abschluss führte.

Aber von vorne: Im Sommer 2024 wickelte die Nationalratskommission – und im Nachgang dann auch der Nationalrat – von der Regelung eines Abzugs für private Schuldzinsen in Höhe von maximal 40 % der steuerbaren Vermögenserträge ab. Stattdessen sah die neue Vorlage des Nationalrats einen «quotale-restriktiven» Abzug für private Schuldzinsen basierend auf der Quote von unbeweglichem Vermögen (ohne selbstgenutztes Wohneigentum) zum Gesamtvermögen vor. Weiterhin sollte die «Eigenmiet»-Steuer auch bei Zweitliegenschaften abgeschafft werden. Die vorberatende Kommission des Ständerates legte daraufhin ebenfalls eine Kehrtwende hin und sprach sich dafür aus, den Beschlüssen des Nationalrates zu folgen: Zum einen beantragt sie dem Ständerat nun einen vollständigen Systemwechsel, d. h. die Abschaffung der «Eigenmiet» auch für Zweitwohnungen. Dadurch würde das Steuersystem massgeblich vereinfacht. Auch beim Abzug für private Schuldzinsen will die Kommissionsmehrheit dem Nationalrat entgegenkommen und unterstützt den «quotale-restriktiven» Schuldzinsabzug.

In der Wintersession ging es dann Schlag auf Schlag. Die Vorlage ging im Rahmen der Differenzbereinigung mehrfach zwischen den Räten, und den vorberatenden Kommissionen, hin und her. Als letzter Schritt wurde eine Einigungskonferenz einberufen, bei der sich die beiden Kommissionen auf die Vorlage des Nationalrates einigten. Der HEV Schweiz wandte sich zudem mit einem Schreiben an die Parlamentarier, wies nochmals auf die Wichtigkeit der Problematik hin und zeigte Bereitschaft zur Lösungsfindung.

Am 20. Dezember folgten dann die Schlussabstimmungen, in der beide Räte dem finalen Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung zugestimmt haben. Nach fast acht Jahren Beratung hat das Parlament somit eine Vorlage zur längst fälligen Abschaffung der Besteuerung der fiktiven «Eigenmiet» verabschiedet.

Die finale Vorlage beider Räte sieht wie folgt aus:
Keine Einkommensbesteuerung einer fiktiven «Eigenmiete» mehr für selbstgenutztes Wohneigentum. Der Wegfall der aufwendigen und umstrittenen Besteuerung der «Eigenmiete» wird zu einer erheblichen Vereinfachung des Steuersystems führen.

Abbau der Privatverschuldung: Die Begrenzung des Abzugs für private Schuldzinsen (gemäss einer quotar-restriktiven Berechnung) und die generelle Streichung des bisher zusätzlichen Schuldzinsabzugs bis zu CHF 50 000 führen zu einer Verbesserung der Finanzstabilität der Schweiz und werden dafür sorgen, dass die stetig steigende Privatverschuldung nicht mehr gefördert und deshalb sinken wird.

Förderung des Wohneigentumserwerbs: Mit dem zeitlich und betragsmässig begrenzten Schuldzinsabzug für Ersterwerber wird der Verfassungsauftrag der Wohneigentumsförderung erfüllt. Jungen Familien soll der Zugang zu Wohneigentum erleichtert werden. So wird sichergestellt, dass Wohneigentum für Junge kein Traum bleibt.

Systemkonforme Streichung der Abzüge: Mit dem Wegfall der steuerlichen «Eigenmiete» entfallen konsequenterweise die Abzugsmöglichkeiten für diese Liegenschaften in bisheriger Form, z. B. für den Unterhalt oder Versicherungsprämien. Zur Förderung von energetischen Sanierungen und Umweltschutzmassnahmen haben die Kantone die Kompetenz, die bestehenden Abzugsmöglichkeiten beizubehalten.

Keine Benachteiligung von privaten Vermietern: Vermieter, die Miet- und Pachtzinsen aus ihrer Mietliegenschaft versteuern müssen, können auch die damit zusammenhängenden Unterhaltskosten, Schuldzinsen nach der quotar-restriktiven Methode usw. weiterhin abziehen.

Das Parlament hat das Inkrafttreten des verabschiedeten Bundesgesetzes über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung allerdings an eine Verfassungsänderung geknüpft. Diese gibt den Kantonen die Möglichkeit, eine Objektsteuer für Zweitliegenschaften einzuführen. Tourismuskantone sollen damit die Steuerausfälle aus der Eigenmietwert-Besteuerung von selbstgenutzten Zweitwohnungen kompensieren können. Diese Verfassungsänderung untersteht dem obligatorischen Referendum. Die eidgenössische Volksabstimmung findet voraussichtlich am 28. September 2025 statt.

Raumplanung und Bodenrecht

Zweitwohnungsgesetz

Seit dem 1. Oktober 2024 gelten neue Regeln für Wohnungen und Gebäude, die vor der Annahme der Zweitwohnungsinitiative im Jahr 2012 gebaut wurden. Die Anpassung des Zweitwohnungsgesetzes geht auf eine parlamentarische Initiative von Nationalrat Martin Candinas (Die Mitte, GR) zurück. Im März dieses Jahres haben National- und Ständerat die Gesetzesänderung verabschiedet.

Das Zweitwohnungsgesetz ist seit Januar 2016 in Kraft. In Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 % dürfen seither keine zusätzlichen Ferienwohnungen mehr gebaut werden. Für sogenannte altrechtliche Wohnungen, also Objekte, die vor der Volksabstimmung am 11. März 2012 rechtmässig bestanden oder rechtskräftig bewilligt waren, gelten jedoch besondere Regeln. Diese Wohnungen sind in der Art ihrer Nutzung frei. Das heisst: Sie dürfen als Zweitwohnungen verkauft oder vermietet werden – es sei denn, der Kanton sieht strengere Bestimmungen vor. Solche Wohnungen durften bisher zwar umgebaut und um

maximal 30 % vergrössert werden, jedoch nur, wenn keine zusätzlichen Wohneinheiten geschaffen wurden.

Durch die nun in Kraft getretene Anpassung des Zweitwohnungsgesetzes dürfen bei Umbauten altrechtlicher Wohnungen neu auch zusätzliche Wohnungen und Gebäude entstehen. Zudem ist es möglich, altrechtliche Wohnungen bei einem Abbruch mit einer Standortverschiebung wiederaufzubauen. So kann eine Parzelle künftig optimal genutzt und bereits bebaute Fläche verdichtet werden.

Diese Gesetzesanpassung gibt den Eigentümern von altrechtlichen Wohnbauten innerhalb der Bauzone die notwendige Flexibilität, um den Altbestand zeitgemäss zu sanieren und weiterhin einer modernen Wohnnutzung zuzuführen. Aus ökonomischer und ökologischer Sicht ist es zweifellos sinnvoll, Eigentümern zu ermöglichen, ihre Immobilien zu modernisieren und so zur Reduktion umweltschädlicher Emissionen beizutragen.

In vielen Schweizer Tourismusorten fehlt bekanntlich Wohnraum. Die Nachfrage bleibt hoch – sowohl nach Zweitwohnungen als auch nach Erstwohnungen für Einheimische. Kann trotz hoher Nachfrage nicht gebaut werden, steigen die Mieten noch stärker an. Die gelockerte Regelung im Zweitwohnungsgesetz löst dieses Problem zwar nicht vollständig, aber sie bringt für die betroffenen Gemeinden eine gewisse Entlastung. Gleichzeitig ermöglicht die Änderung Investitionen, um den Immobilienbestand zu erneuern und energetisch zu modernisieren. Dies kurbelt auch die lokale Wirtschaft an und sichert dem lokalen Handwerk zahlreiche Aufträge.

Der HEV Schweiz hat sich in den letzten vier Jahren intensiv für diese sinnvolle Lockerung des Zweitwohnungsgesetzes eingesetzt. Wir werden uns auch in Zukunft dafür engagieren, optimale Rahmenbedingungen für das Wohneigentum in der Schweiz zu schaffen und den Anliegen unserer Mitglieder Gehör zu verschaffen.

Änderung der Raumplanungsverordnung

Im Sommer 2024 wurde ein Entwurf zur Änderung der Raumplanungsverordnung (RPV) in die Vernehmlassung geschickt. Damit soll schwergewichtig die zweite Etappe der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG 2), welche das Parlament 2023 verabschiedete, umgesetzt werden.

Der HEV Schweiz hat sich im Rahmen der Revision von RPG 2 insbesondere für die Einführung des Planungs- und Kompensationsansatzes eingesetzt. Dessen Zweck besteht darin, den Kantonen mehr Gestaltungsspielraum zuzugestehen, um unter Wahrung des Grundsatzes der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet auf regionale Bedürfnisse Rücksicht zu nehmen und dabei vom engen Korsett «einzelfallgeprägter» Ausnahmebestimmungen des RPG zum Raum ausserhalb des eigentlichen Siedlungsgebietes abzuweichen. Dies ermöglicht es den Kantonen, über den Richtplan gebietsweise bessere raumplanerische Lösungen zu schaffen. Nur so lassen sich die kantonal heterogenen Herausforderungen an den Raum in der Zukunft zweckmässig bewältigen. Dies war der klare Wille des Gesetzgebers bei der Verabschiedung der RPG-2-Revision.

In den vorgeschlagenen Umsetzungsvorgaben der RPV ist dieser Planungs- und Kompensationsansatz jedoch nicht tauglich. Die vorgeschlagenen Parameter sind derart eng gesteckt, dass von einem eigentlichen «Planungsspielraum» der Kantone nicht mehr die Rede sein kann. Mit den minutiösen «volumengebundenen» Kompensationsvorgaben wird missachtet, dass der Gesetzgeber bewusst den richtplangesteuerten Gebietsansatz verankert hat und nicht einen Objektansatz. Der Vorschlag zur RPV-Revision missachtet damit den gesetzgeberischen Willen.



Auch die Vorgaben im Verordnungsentwurf zur Umsetzung des neuen Stabilisierungsziels von Bauten und versiegelten Flächen ausserhalb der Bauzone müssen nach Ansicht des HEV Schweiz in einer Weise geschehen, welche den Aufwand und die Kosten in einem verhältnismässigen Rahmen hält. Detailversessene Vorgaben und einen rigiden Kontrollapparat lehnt der HEV Schweiz ab.

Energie und Umwelt

Revision der Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKEN)

Die Gebäude in der Schweiz wandeln sich. Während sie bisher vor allem Energie verbrauchten, werden sie Stück für Stück zur Energiedrehscheibe. Sie produzieren Strom und Wärme, sie speichern Energie, und sie werden zur Tankstelle für unsere Fahrzeuge. Kurzum: Die MuKEN 2025 machen Gebäude zum Energiehub. Die Konferenz Kantonalen Energiedirektoren (EnDK) hat die revidierten Mustervorschriften in den Bereichen Eigenstrom- und Wärmeerzeugung verabschiedet und gleichzeitig eine Konsultation der Fachverbände und interessierten Organisationen für eine umfassende Revision des gesamten Regelwerks durchgeführt. Basierend auf den aktuellen MuKEN 2014 haben alle Kantone revidierte Energiegesetze zumindest beschlossen und teils bereits weitergehende Anforderungen eingeführt, insbesondere in den Bereichen der Eigenstrom- und Wärmeerzeugung.

Die Strategie «Gebäudepolitik 2050+» der EnDK legt die Grundsätze für die aktuelle Revision der MuKEN fest. Die Vorgaben zur Eigenstromerzeugung bei Neubauten werden verschärft. Zukünftig sollen nicht nur Neubauten, sondern auch Bestandesbauten im Zuge einer Dachsanierung einen Anteil des benötigten Stroms selbst erzeugen. Fossile Heizungen dürfen nur noch in Ausnahmefällen verbaut werden, und spätestens ab 2050 sind alle Gebäude ohne CO₂-Emissionen aus fossilen Brennstoffen ausschliesslich mit erneuerbaren Brennstoffen zu beheizen. Über die Eigenstrom- und Wärmeerzeugung hinaus sollen mit der geplanten Gesamtrevision der MuKEN auch Anforderungen an die Gesamtenergieeffizienz bei Neubauten sowie an die Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge in den Gebäuden eingeführt werden.

Der HEV Schweiz lehnt eine grundsätzliche, generelle und umfassende Pflicht zur Eigenstromerzeugung ab, zumal es auch eine nicht zu unterschätzende Anzahl Gebäudestandorte gibt, welche sich nur schlecht oder gar nicht für die Nutzung von Sonnenenergie eignen. Eine generelle Pflicht zur Eigenstromnutzung widerspricht zudem Art. 45a EnG, wonach die Pflicht zur Eigenstromproduktion nur für Neubauten, erhebliche Umbauten und Erneuerungen ab einer Grundfläche von 300m² gilt. Ästhetisch befriedigende Lösungen führen zudem meist zu unverhältnismässigen Mehrkosten. Die Eigenstromproduktion soll deshalb weiterhin der Eigenverantwortung der Eigentümerschaft obliegen, unabhängig von der Fläche der Eindeckung.

Auch die Elektromobilität und eine damit verbundene Pflicht zur Grundinstallation für Ladeinfrastruktur wurden gegenüber den MuKEN 2014 neu in die MuKEN 2025 aufgenommen. Viele Bauvorhaben weisen mehr als das Mindestmass an Pflichtparkplätzen aus. Die Anforderungen an die Grundinstallation dürfen sich deshalb nur auf sogenannte Pflichtparkplätze beziehen, da dadurch die Bauvorschriften erfüllt sind.

Laut dem neu aufgenommenen Modul «Gebäudehülleneffizienz» sind einzig Bestandesbauten mit einer GEAK-Gesamtenergieeffizienzklasse B oder besser von Massnahmen zur Verbesserung der Effizienz der Gebäudehülle befreit. Dies führt faktisch zu einem Investitionszwang in die Gebäudehülle für Hauseigentümer von Gebäuden, die vor 1980 erstellt wurden, unabhängig vom Heizsystem. Der HEV Schweiz sieht vor dem Hintergrund der Klimaziele 2050 die CO₂-Reduktion als oberstes Ziel. Altbauten mit einem zeitgemässen Heizsystem basierend auf erneuerbaren Energien sollten von diesem indirekten Investitionszwang befreit sein, zumal es durchaus Bautypologien gibt, welche – abgesehen von einem Fensterersatz und einer Dachisolation – nur unverhältnismässig von der Investition in die Ertüchtigung der Gebäudehülle profitieren.

Immerhin gewährleistet der Aufbau der MuKEN in «Modulen» die Flexibilität für die Kantone, dort Unterschiede zu treffen, wo dies aufgrund der spezifischen Verhältnisse angezeigt ist. Der HEV Schweiz wird sich auch weiterhin gegen unverhältnismässige direkte oder indirekte Investitionszwänge und für die Eigenverantwortung der Hauseigentümer einsetzen und Verschärfungen aufmerksam verfolgen.

Weitere politische Geschäfte

Baumängel

Nachdem die Beratungen zu den Änderungen im Baurecht im vergangenen Jahr begonnen hatten, ging es 2024 mit grossen Schritten weiter. Der dringende gesetzliche Handlungsbedarf für die Verbesserung der Gewährleistungsrechte bei Baumängeln war in beiden Räten unbestritten und anerkannt. Denn die geltenden gesetzlichen Regelungen schützen Private nur ungenügend, da sie nicht zwingend sind und von den Parteien im Kauf- bzw. Bauvertrag abgeändert werden können. In der Praxis haben sich dadurch problematische Vertragsklauseln entwickelt, die die Privaten erheblich benachteiligen.

Uneinigkeiten bestanden bei der Frage nach dem Wie. Gegenüber standen sich die Revisionsvorlage des Bundesrates, die sich auf drei punktuelle Anpassungen des bestehenden Rechts beschränkte, und der vom Nationalrat in der Herbstsession 2023 beschlossene «Systemwechsel» – der Verzicht auf eine separate gesetzliche Rügefrist für Mängel an der Bau- oder Kaufsache neben der Verjährungsfrist für die Haftung für Mängel.

Die schweizerische Eigenheit des im Immobilienkauf- und Baurecht herrschenden Systems der «doppelten Fristen» ist ein regelrechter Fremdkörper im schweizerischen Vertragsrecht. Auch der Blick zu unseren Nachbarn zeigt, dass eine separate Frist für die Anzeige von Mängeln absolut unüblich ist. Das deutsche, das österreichische und das französische Recht sehen keine Rügefristen für innerhalb der Verjährungsfrist auftretende Mängel vor.

Die Vorlage des Nationalrates hätte den Schutz privater Bauherren und Immobilienkäufer erheblich verbessert. Private Immobilienkäufer und Eigentümer hätten Mängel bei gekauften oder neu erstellten Bauten während der zehnjährigen Verjährungsfrist jederzeit rügen können. Die Abschaffung der zusätzlichen Rügefrist hätte eines der heutigen Hauptprobleme in der Praxis gelöst, nämlich dass Haus- und Wohnungskäufer ihre Gewährleistungsansprüche bei Mängeln gegenüber dem Verkäufer oder Unternehmer nicht mehr verlieren, weil sie die Mängelrüge innert der Rügefrist verpassen.

Die Rechtskommission des Ständerates (RK-S) hatte im Frühjahr 2024 das erste Mal Gelegenheit, sich mit dem nationalrätlichen Vorschlag zu befassen. Die ständerätliche Kommission machte klar, dass sie am bundesrätlichen Vorschlag festhält und die separate Mängelrügefrist – zusätzlich zur Verjährungsfrist – nicht abschaffen will. Den Beschlüssen der RK-S folgte wenig überraschend der Ständerat in der Sommersession 2024. Die Vorlage ging noch ein paar Mal zwischen den Räten hin und her; im Endergebnis obsiegte jedoch der Ständerat, der in weiten Teilen der bundesrätlichen Vorlage folgte.

Aus Eigentümersicht erfreulich ist, dass der Ständerat in Abweichung vom Vorschlag des Bundesrates beschlossen hat, dass die neue Mängelrügefrist von 60 Tagen nicht verkürzt werden darf und das zwingende Nachbesserungsrecht für Bauten gilt, die weniger als zwei Jahre vor dem Verkauf neu errichtet wurden. Der Bundesrat wollte eine Beschränkung für die Dauer von weniger als einem Jahr ab Verkauf.

Die Änderungen des Obligationenrechts im Bereich Baumängel auf einen Blick:

- Die Frist für die Mängelrüge beträgt neu 60 Tage. Die Vereinbarung kürzerer Fristen ist unwirksam.
- Zwingendes Recht auf kostenlose Nachbesserung von Baumängeln bei Grundstücken mit einer Baute, die noch zu errichten ist oder weniger als zwei Jahre nach Verkauf neu gebaut wurde, resp. wenn der Mangel eine Baute betrifft.
- Die Verjährungsfrist von fünf Jahren darf nicht zu Ungunsten des Käufers/Bauherrn abgeändert werden.

Betreibungsregistrauszug

Im Sommer veröffentlichte der Bundesrat die Botschaft zur Änderung des Bundesgesetzes über Schuldbetreibung und Konkurs. Für Immobilieneigentümer besonders relevant ist die Änderung hinsichtlich der Pflicht zur Wohnsitzüberprüfung: Neu soll das Betreibungsamt künftig den Wohnsitz der betroffenen Person überprüfen und auf der Auskunft vermerken müssen. Aus Sicht des HEV Schweiz ist eine Überprüfung des Meldeorts grundsätzlich eine Möglichkeit, die Aussagekraft der Betreibungsregistrauskunft zu verbessern und damit immerhin eine kleine Verbesserung.

Die Problematik der Betreibungsregistrauszüge wird damit zwar nicht vollständig behoben, aber wenigstens ein wenig verbessert. Denn unter dem heutigen Recht gibt ein Betreibungsregistrauszug zwar Auskunft über Betreibungen, aber nur bezogen auf einen Betreibungskreis. Zieht eine Person um und wechselt dabei den Betreibungskreis, werden die bestehenden Betreibungen nicht übertragen. Stattdessen wird im neuen Betreibungskreis ein blütenreiner Betreibungsregistrauszug ausgestellt, der die mangelhafte Bonität verschleiert. Diese Tatsache ist vielen Personen gar nicht bekannt; stattdessen vertrauen sie dem amtlichen Auszug und wähen sich in Sicherheit. Das betrifft insbesondere Vermieter, aber auch Handwerker, Lieferanten sowie andere potenzielle Vertragspartner.

Gleichzeitig war der HEV Schweiz im Projektausschuss «Schweizweite Betreibungsregistrauskunft» (BRA CH) involviert, der die Einführung eines Registrauszugs aufgleisen möchte, der Überblick gibt über alle in der Schweiz eingeleiteten Betreibungen einer Person oder eines Unternehmens. Die Arbeitsgruppe erarbeitete einen Lösungsvorschlag, wonach die aktuell 354 Betreibungsämter weiterhin die Hoheit und Zuständigkeit über die Daten behalten. Gleichzeitig sollen aber alle auskunftsrelevanten

Mitteilungen automatisch an eine zentrale Datenbank (in der Schweiz) übertragen werden. Es erfolgt dann eine automatische Abfrage, und auf dem Betreibungsregistrauszug erscheinen alle Betreibungen einer Person innerhalb der gesamten Schweiz.

Nach einer erfolgreichen Machbarkeitsstudie und dem Abschluss der Initialisierungsphase im Sommer 2024 wurde dem Projekt im Sommer 2024 die Realisierungsphase und damit die Finanzierung bis 2027 bewilligt.

Die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates, die das Geschäft des Bundesrates im November 2024 beriet, ging jedoch einen Schritt weiter als der Bundesrat und beantragte in Kenntnis des Fortschritts des «BRA CH» einstimmig, die gesetzlichen Grundlagen für eine schweizweite Betreibungsregistrauskunft bereits im Rahmen der Beratung der Vorlage einzubringen. Sehr zur Freude des HEV Schweiz ist die Kommission der Ansicht, dass die vorliegende Vorlage eine unverzichtbare Chance bietet, schon jetzt die gesetzlichen Grundlagen für die Einführung einer schweizweiten Betreibungsregistrauskunft zu schaffen.

Dazu eröffnete die Kommission Mitte Dezember 2024 dann auch eine Konsultation der betroffenen Kreise zur Frage der generellen Zustimmung der gesetzlichen Grundlagen für eine schweizweite Betreibungsregistrauskunft sowie zum konkreten Vorschlag der Kommission.

Ablehnung der Amerikanisierung im Zivilprozessrecht

Die Vorlage des Bundesrates zum kollektiven Rechtsschutz (Geschäftsnummer 21.082) sieht im Kern einen Ausbau der bestehenden Verbandsklage zur Geltendmachung von Ersatzansprüchen vor und bietet die Möglichkeit für kollektive Vergleiche im neuen Verbandsklageverfahren. Die Rechtskommission des Nationalrats hat sich in den vergangenen zwei Jahren an insgesamt fünf Sitzungen ausführlich mit dieser Vorlage zur Einführung von Instrumenten des kollektiven Rechtsschutzes im Zivilprozess befasst und dabei diverse Zusatzabklärungen veranlasst. Im Oktober 2024 entschied die vorberatende Kommission (RK-N) nun, dem Nationalrat das Nichteintreten auf die Vorlage zu empfehlen.

Der HEV Schweiz sprach sich von Anfang an klar gegen die Vorlage aus, mit der nicht nur die bestehende Möglichkeit einer Verbandsklage (nach aktuellem Recht beschränkt auf Persönlichkeitsverletzungen) ausgebaut, sondern gleichzeitig auch eine neue Verbandsklage eingeführt werden soll, um Ersatzansprüche (Schadenersatz, Gewinnherausgabe, Genugtuungsansprüche) geltend machen zu können. Die Verbandsklagen sollen dabei sogar in einem elektronischen Verzeichnis publiziert werden – datenschutzrechtlich höchst heikel.

Diese Art von «Massenprozessen» stammt grundsätzlich aus dem angelsächsischen Raum, kommt einem Schritt Richtung «Amerikanisierung» des Rechts gleich und stellt einen Fremdkörper im Schweizer Zivilprozessrechtssystem dar. Bereits heute kennt die Zivilprozessordnung mehrere Instrumente, die geeignet sind, ähnlich gelagerte «Massenprozesse» im Rahmen der Schweizer Prozesstradition abzuhandeln (Verfahrenszusammenlegungen durch das Gericht; Pilot- bzw. Musterprozesse; Streitverkündungen; Widerklagen). Die bestehenden Möglichkeiten der ZPO sind ausreichend geeignet, Ansprüche gegen Rechtsverletzungen durchzusetzen und dabei den individuellen Gegebenheiten der jeweiligen Fälle Rechnung zu tragen.



Die Einführung solcher kollektiven Vergleiche und die erhebliche Ausweitung des Anwendungsbereichs der Verbandsklagen sowie die Neueinführung der Verbandsklage zur Geltendmachung von Ersatzansprüchen würden zu administrativem Mehraufwand und datenschutzrechtlichen Herausforderungen hinsichtlich der Publikation führen. Zudem besteht die Gefahr, dass Parteien auf Druck solcher «Massenprozesse» – ungeachtet der Anspruchsgrundlage – zu «Freikäufen» gedrängt würden, um langwierige und teure Gerichtsverfahren zu vermeiden. Die Vorlage wartet nun auf die Beratung im Nationalrat.



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 26. Februar 2024 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 weiteren Steuerexperten klären, nämlich mit Frau Isabelle Seiler (ebenfalls T+R AG), Herrn Daniel Wägli und Frau Eliane Ziehli (BDO AG), den Herren Martin Kistler und Timon Guggisberg (EY Ernst & Young AG), Frau Claudia Büchi und Herrn Adrian Schurter (G+S Treuhand AG), Frau Maxi Müller und Herrn Frank Roth (KPMG AG) sowie Frau Simone Kägi und Herrn Demian Blaser (PwC PricewaterhouseCoopers 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 12. Mai 2024 wurde unsere Generalversammlung als traditioneller Grossanlass unseres Verbandes über die Bühne geführt. Rund 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. Hernach erfolgte die Durchführung des geschäftlichen Teils der Versammlung, wozu auch die Verabschiedung unseres langjährigen Vorstandsmitglieds und Kantonssekretär Hans Bättig und die Wahl von dessen Nachfolger, Herrn Grossrat Dr. Patrick Freudiger, Langenthal, gehörte. Schliesslich hielt Dr. Clemens Kuhn-Rahloff, Dipl.-Ing. (FH) SIA, als Akustiker und Partner bei der Gartenmann Engineering AG (Bern und Zürich), ein eindrückliches Referat über das Wesen von Lärm und dessen Auswirkungen auf die Gesundheit, insbesondere in Wohnsituationen.

Weiter informierte unsere Verbandssektion anlässlich der Wahlveranstaltung zu den Städtischen Wahlen am 14. Oktober 2024 im Hotel National in Bern. Im Rahmen eines Podiums stand die chancenreiche Auswahl an fünf Gemeinderatskandidatinnen und -kandidaten des Bündnisses «Meh Farb für Bärn!» dem versierten Moderator Tobias Frehner Red' und Antwort. Der Mundartchansonnier Mischa Wyss trug schliesslich mit seinen witzigen und satirischen Songs zum Gelingen des Abends bei.

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 14. bis 17. November 2024 mit einem Standauftritt teilzunehmen. Der Auftritt bot eine erfrischende Neuerung, denn nebst einem grossen Bildschirm zog eine Fotobox die Aufmerksamkeit der Besucherinnen und Besucher auf sich: hier konnten sie sich fotografieren lassen und anschliessend das Erinnerungsfoto nach Hause mitnehmen. Die Hausbau+Energie Messe 2025 bzw. die Energy Future Days finden vom 20. bis 23. November 2025 statt.

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 vorangetrieben, wobei sich vor allem das Parlament – der Berner Stadtrat – sich mit faktenfreien, von Ideologie getriebenen Beschlüssen hervortat. Sei es die Wohnpolitik, seien es in Verkehrsfragen oder punkto Werbeverbote und Prüfung des Ausstiegs aus dem Kapitalismus, jedes Thema wurde durch die ideologische Brille der grossmehrheitlich links-grün dominierten Ratsmitglieder 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 Umfeldes 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, insbesondere der Direktion der nun ins Stadtpräsidium gewechselten Marieke Kruit (SP), verliefen im Berichtsjahr hingegen grossmehrheitlich konstruktiv und zumindest in diesem Gremium werden bürgerliche Wünsche und Forderungen zumindest angehört und zur Kenntnis genommen bzw. teilweise auch in die Handlungen einbezogen.

Entsprechend wichtig war ein entsprechender Einsatz vor den städtischen Wahlen, um möglichst zahlreiche eigenschaftsfreundliche Kandidatinnen und Kandidaten in den städtischen Gremien platzieren zu können. Mit den angekündigten Rücktritten von Sicherheitsdirektor Reto Nause (Mitte), der Schuldirektorin Franziska Teuscher (GB) und Finanzdirektor Michael Aebersold (SP) bot sich im November des Berichtsjahrs die Chance, zwei bürgerliche Kandidatinnen und Kandidaten zu platzieren, um das Verhältnis RGM zu Bürgerlich von 4:1 auf 3:2 zu verändern, was ermöglicht hätte, zumindest im Gemeinderat die grundsätzlichen bisherigen Abstimmungsergebnisse von 4:1 oder 3:2 zugunsten der links-grünen Anliegen neu aufzuweichen und mit mindestens 3:2-Ergebnissen oder gar 2:3 zugunsten bürgerlicher Anliegen zu rechnen.

Doch es hat nicht sollen sein: der Wahlkampf ist zwar sehr sorgfältig vorbereitet worden und eingedenk der Tatsache, dass Wahlerfolge in der Stadt Bern lediglich über Parteienbündnisse zu erzielen sind, wurde das Bündnis «Meh Farb für Bärn!» gebildet, welches mit Melanie Mettler (GLP), Florence Pärli (FDP), Béatrice Wertli (Mitte), Janosch Weyermann (SVP) und Bettina Jans-Troxler (EVP) eine breit gefächerte Auswahl von Kandidierenden von der

politischen Mitte bis zu den Bürgerlichen geboten hat. Diese Kandidierenden haben ihre Sache im Wahlkampf zwar sehr gut gemacht, dennoch haben die Wählerinnen und Wähler dem RGM-Bündnis den Vorzug gegeben. Dabei war es denkbar knapp, dass nebst der gewählten Melanie Mettler (GLP) auch noch eine zweite Kandidatin, nämlich Florence Pärli (FDP) gewählt worden wäre: Lediglich 414 Stimmen oder 84 unveränderte Listen hätten gereicht, damit ein zweiter Sitz und damit eine etwas ausgewogenere Stimme im Sinne der bürgerlichen Anliegen möglich gewesen wäre.

Aber auch im RGM-Bündnis hatte es im Gebälk geknistert: Der bisherigen Verkehrsdirektorin Marieke Kruit (SP) ist es als Herausforderin gelungen, dem Amtsinhaber Alec von Graffenried (GFL) das Stadtpräsidium abzugewinnen. Somit bleibt in der städtischen Exekutive kein Stein auf dem anderen, denn jede der fünf Direktionen hat gleichzeitig eine neue Führung erhalten, was es bislang noch nie gegeben hatte.

Immerhin: Von Wahlerfolgen unsererseits darf dennoch berichtet werden – unsere Vorstandsmitglieder Simone Richner (FDP) und Stephan Ischi (SVP) haben problemlos die Wiederwahl in den Stadtrat geschafft, die FDP-Kandidatin gar mit dem besten Wahlergebnis sämtlicher bürgerlichen Kandidierenden!

Politische Aktionen in Stadt und Region Bern

Dass in der Stadt Bern in der Verkehrspolitik der motorisierte Individualverkehr (MIV) als Feindbild betrachtet wird, ist nicht neu: Publikationen von Spuraufhebungen, Temporeduktionen, Fahrverboten, Pollern und Aufhebung von Parkplätzen waren auch im Berichtsjahr an der Tagesordnung. Da eine gute Erreichbarkeit der Liegenschaften (bspw. für Handwerker) und ein funktionierendes Basiserschliessungsnetz unerlässlich sind, hat unser Verband zusammen mit seinen Partnerverbänden (Handels- und Industrieverein, Gewerbeverband, Arbeitgeberverband, BernCity und Touring-Club) punktuell Rechtsmittel gegen diese Massnahmen erhoben – teilweise mit Erfolg. Bei den noch verbliebenen Aussenparkplätzen war zudem geplant, sowohl die Gebühren für Parkkarten für Anwohnende als auch beim Einzelparktarif massiv zu erhöhen. Im Berichtsjahr wurde dagegen Beschwerde beim Verwaltungsgericht erhoben, welche derzeit noch hängig ist.

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 2025. 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 an der Volksabstimmung vom 24. November 2024 mit 65,53 % zugestimmt. Das Resultat der Zustimmung ist wieder deutlicher als im Vorjahr – der HEV Bern und Umgebung ist ob der weiterhin unvernünftigen Ausgabenpolitik besorgt.

Der Gemeinderat plant im Rahmen der Änderungen der Bauordnung der Stadt Bern auch die Vermietung von Zweitwohnungen als so genannten Business-Appartements (insbesondere via Plattform 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 den vorgeschlagenen Eingriff ins Mietrecht ab, da in der Altstadt weder eine Verdrängung von Anwohnenden noch eine übermässige Mietzinssteigerung nachgewiesen werden kann und auch eine Entwicklung

in dieser Richtung nicht absehbar ist. 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 werden und dies gar nicht in den Wohnzonen, sondern in Arbeitszonen ausserhalb der Altstadt, wo solche Nutzungen auch nach Aussagen des Gemeinderates erwünscht sind. Ein Vollzug der Vorschrift ist zudem ohne gross ausgebauten Kontrollapparat schwierig. Aufgrund der juristischen Vorbehalte hat der HEV eine Beschwerde eingereicht, welche nun beim Verwaltungsgericht hängig ist.

Der damalige Probebetrieb bei ausgewählten Liegenschaften mit dem farbigen Abfallsacksystem wurde seitens der Stadt ausgewertet und als erfolgreich befunden, womit ursprünglich eine flächendeckende Einführung geplant war. Hier schaute 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 hatte, und sowohl eine Zusammenarbeit als auch eine Unterstützung in Problemfällen zusicherte, verzichtete unser Verband vorläufig auf eine Opposition gegen das neue Abfallreglement im Vorfeld der Volksabstimmung vom 28. November 2021, 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 derzeit wird eine neue Vorlage ausgearbeitet.

Bern ist eine mehr denn je links-grün dominierte Stadt, mit einem politischen Credo, das den Interessen des Privateigentums im Allgemeinen und dem Grundeigentum im Speziellen oft 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.

CasaBlanca

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

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



Der Hauseigentümer bzw. die Hauseigentümerin brauchen nicht Mitglied des Vereins CasaBlanca Bern zu sein – der Abschluss der Zusatzversicherung «GVB Top» bei der Gebäudeversicherung 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 10 000 Fr. pro Jahr (in neueren Versicherungsverträgen pro Fall) gehen zulasten der Versicherung, was darüber liegt, geht zulasten des Vereins CasaBlanca Bern.

Der Versuch wurde zunächst auf die Innenstadt beschränkt. Nachdem zahlreiche Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer von den Vorteilen der Aktion überzeugt werden konnten, wurde die Initialreinigung der Innenstadt im Frühjahr 2005 gestartet. Die Aktion darf nach nunmehr 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.

CasaSegura

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 soweit 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 Betriebes von bestehenden Anlagen verlagert.



Die Online-Plattform Hausinfo, welche von der GVB Services AG, einer Tochtergesellschaft der Gebäudeversicherung Bern (GVB), und dem Hauseigentümerverband (HEV) getragen wird, versteht sich seit über 20 Jahren 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 Energie sparen und ein eigenes Diskussionsforum. Zudem richtet sich Hausinfo mit diversen Newsletter an seine Leser.

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 (bis Mai 2024)
 - Theres Bieri-Mössinger, Kauffrau, Immobilienvermarkterin, Zollikofen
 - Markus Burkhalter, dipl. Architekt ETH, Ittigen
 - Rudolf Friedli, Fürsprecher, Bern
 - Dr. Patrick Freudiger, Rechtsanwalt, Vertreter des Kantonalverbandes, Langenthal (ab Mai 2024)
 - Stephan Ischi, Finanz- und Anlageexperte, Bern
 - Philip Kohli, Fürsprecher, Grossrat, Wabern
 - Alik Panayides, Dr. phil. hist., alt Grossrätin, Vize-Gemeindepräsidentin, Ostermundigen
 - Simone Richner, Rechtsanwältin, Stadträtin, Bern
 - Peter Rub, Unternehmer, Kirchlindach
 - Beat Schori, Geschäftsführer, alt Grossrat, Bern
 - Reto Zbinden, Kaufmann, Grossrat, Mitglied des Parlaments von Köniz, Mittelhäusern

Geschäftsführung

Geschäftsführer

und Kassier: – Notar Lukas Manuel Herren, Muri

Geschäfts- 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 Mathias Bigler, Bern

– Rechtsanwalt Stephan Rothenbühler, Spiegel

Rechnungs-

revisoren: – Marcel Grossglauser, Worb

– GFAG Wirtschaftsprüfung AG, Ostermundigen

Sachbearbeitung

Sekretariat: – Isabelle Wenger, Zimmerwald

– Melisa Vazquez, Wabern

Sachbearbeitung

Buchhaltung: – Beatrice Mäder, Laupen

– Linda Ingold, Münchenbuchsee

Rechtsberatungsdienst

Im Jahr 2024 wurden anlässlich unseres Sprechstundendienstes rund 1609 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

– STRAMO Immobilien GmbH, Linda Strässle, Flugbrunnenstrasse 17b, 3065 Bolligen, Tel. 078 774 94 05

Bautechnischer Beratungsdienst

– 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

– Berisha & Partner GmbH, Dardan Berisha, Worblentalstrasse 33, 3063 Ittigen, Tel. 031 376 22 22

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 31.12.2024	11 315
Eintritte vom 01.01.2024 bis 31.12.2024	345
Austritte (inkl. Verstorbene) vom 01.01.2024 bis 31.12.2024	620
Abonnemente «Berner Hauseigentümer»	133

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 dem Kapitel «Musterformulare, Merkblätter, Richtlinien und Weisungen» 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 «Berner Hauseigentümer» erschien in 12 Ausgaben (wovon 3 Doppelhefte) mit total 212 Seiten. Die notariell beglaubigte Auflage betrug 12 489 Exemplare.

Versammlungen und Veranstaltungen

- Steuerfragen des Hauseigentümers, vom 26. Februar 2024, im Hotel National, Bern.
- Generalversammlung, vom 13. Mai 2024, im Kursaal Bern.
- Wahlveranstaltung zu den städtischen Wahlen, vom 14. Oktober 2024, im Hotel National, Bern.

Bautechnischer Beratungsdienst

Im Jahr 2024 wurde der bautechnische Beratungsdienst in total 49 Fällen (Telefonberatungen) zu Rate gezogen.

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

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

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



HEV Kanton Bern

Der HEV Kanton Bern, dem die einzelnen kantonallybernerischen 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 24. Juni 2024 im Casino Bern statt. Die Sachgeschäfte wurden gemäss Traktandenliste abgehandelt und Präsident Francesco Rappa sowie Geschäftsführer Hans Bättig konnten zahlreiche Informationen, was auf kantonaler Ebene im Zusammenhang mit dem Haus- und Grundeigentum läuft, vermitteln. Im geschäftlichen Teil ist insbesondere erwähnenswert, dass der langjährige Sekretär bzw. Geschäftsführer Hans Bättig altershalber zurückgetreten ist. In Grossrat und Fürsprecher Dr. Patrick Freudiger konnte ein bestens geeigneter und auch vernetzter Nachfolger gefunden werden.

Nach einem eindrücklichen Tour d'horizon von Hans Bättig über die Freuden und Leiden eines kantonallybernerischen Hauseigentümersverbandsfunktionärs, richtete schliesslich Bundesrat Albert Röstli, Vorsteher des Eidgenössischen Departements für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK), seine Grussbotschaft an die anwesenden Delegierten.

Der Abend endete mit einem feinen Menu bei gemütlichem Beisammensein der geladenen Versammlungsteilnehmer.

Die Steuergesetzesrevision 2024 mit den Kernpunkten der Umsetzung von zwingendem Bundesrecht und diverser Vorstösse sowie der Anpassung an gewisse Bedürfnisse der Praxis. Insbesondere die Vereinheitlichung und Förderung von Energiesparmassnahmen (Photovoltaik- und Solarthermieanlagen) wirkt sich auf die Hauseigentümerinnen und -eigentümer aus. Die Vorlage ist am 1. Januar 2024 in Kraft getreten.

Die letzte Energiegesetzesrevision hatte in einem frühen Entwurfsstadium noch eine Solardachpflicht vorgesehen – auf welche jedoch der Grosse Rat glücklicherweise verzichtet und sie aus der Vorlage gekippt hat. Das neue Energiegesetz war somit am 1. Januar 2023 ohne Solardachpflicht in Kraft getreten.

Totgesagte leben jedoch länger: Sozusagen durch die Hintertüre ist sie wieder auf die politische Agenda gelangt. Die Berner Solar-Initiative ging sehr weit und verlangte beispielsweise, dass bis 2040 sämtliche Dächer – also auch diejenigen der Altbauten – mit einer Photovoltaik-Anlage ausgestattet werden. Die Regierung hatte 2023 einen Gegenvorschlag ausgearbeitet, der bei Altbauten lediglich eine Nachrüstung verlangt, sofern eine umfassende Sanierung des Daches erfolgt. Andere Massnahmen in diesem abgeschwächten Vorschlag haben jedoch die Eigentumsgarantie verletzt. Dies und zahlreiche weitere unscharf definierte Formulierungen wurden in der Vernehmlassung durch die damit befassten Organe des HEV Kanton Bern zur kritischen Diskussion eingebracht. Im Berichtsjahr konnten in der Frühlingssession und in der Sommersession des Grossen Rats anlässlich der Lesungen über die einzelnen vorgesehenen Gesetzesmassnahmen im Gegenvorschlag abgestimmt werden. Glücklicherweise konnten sich die Grundzüge der Eigentumsfreiheit durchsetzen und somit die schlimmsten Entwicklungen verhindert werden.

Der HEV Kanton Bern ist nicht per se gegen Solarenergie, lehnt jedoch alle Arten von Zwängen ab. In diesem Sinne wurde auch der Abstimmungskampf vom 9. Februar 2025 geführt, indem die Solar-Initiative abgelehnt, der Gegenvorschlag jedoch zur Annahme empfohlen wurde. Diese Meinung hat sich schliesslich an der Urne durchgesetzt, indem die Solar-Initiative mit 71,2 % Nein-Stimmen verworfen, der Gegenvorschlag hingegen mit 66,7 % Ja-Stimmen-Anteil angenommen wurde.

Eine links-grüne Motion zur Einführung der Formularpflicht ist im Grossen Rat in der Sommersession 2019 abgelehnt worden. Im Jahr 2023 wurde seitens des kantonalen Mieterinnen- und Mieterverbands (MV) sowie weiteren Mitstreitern die kantonale Initiative «für faire und bezahlbare Mieten dank transparenter Vormiete» lanciert und im Herbst 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 obliga-

torisch 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 aus weiteren Gründen lehnt der HEV die Initiative ab und wird sich im Abstimmungskampf entsprechend einbringen. Die kantonale Volksabstimmung wird wahrscheinlich in der zweiten Jahreshälfte 2025 durchgeführt werden.

Anlässlich der geplanten Revision des Handänderungssteuergesetzes stellt der HEV Kanton Bern einen Delegierten, um in der Begleitgruppe Einsitz zu nehmen. Konkret geht es darum, gewisse Präzisierungen und Vereinfachungen in der Definition, welche Grundstücke von der Handänderungsbefreiung bei selbstbewohntem Eigentum befreit sind, vorzunehmen, so insbesondere betreffend zu einem Eigenheim gehörende Parkplätze, Bastelräume, usw.

In der Projektgruppe der Neuen Amtlichen Liegenschaftsbewertung NewAB ist der Kantonalpräsident vertreten. Dabei soll das Bewertungsmodell methodisch überarbeitet und vereinfacht werden – es besteht die Idee, auf die GVB-Bewertung abzustellen, wobei dies insbesondere aus Datenschutzgründen noch näher zu überprüfen ist. Ein Inkrafttreten wie ursprünglich geplant auf das Jahr 2028 scheint nicht mehr realistisch – es ist eher von einem Zeithorizont von 2029 oder 2030 auszugehen.

Weiter nimmt der HEV Kanton Bern an Vernehmlassungen teil bzw. bringt seine Sicht der Dinge ein, so im Berichtsjahr betreffend die Steuergesetzrevision 2027, die geplante Änderung des Gesetzes über die Enteignung, der Richtplananpassungen und der Revision des Naturschutzgesetzes.

Ein gut ausgebautes Autobahnnetz ohne höhere Stauanfälligkeit entlastet die Ortschaften, die Ortsnetze und führt zu Lärmschutz und besserer Verkehrserschliessung. Entsprechend hat sich der HEV Kanton Bern im Vorfeld der Volksabstimmung vom 24. November 2024 zum Autobahnausbau engagiert, wobei der Nein-Stimmenanteil 52,7 % überwogen hat.

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 gemäss einem im Berichtsjahr verabschiedeten Kommunikations- und Marketingkonzept zahlreiche Massnahmen wie Messeauftritte, Versand von Flyern, persönliche Briefe, Gutscheine, Social Media, usw. angewendet, die gewisse Erfolge zeitigen, wobei der Aufwand relativ hoch ist.



HEV Schweiz

Versammlungen

Die 109. ordentliche Delegiertenversammlung des HEV Schweiz fand am 28. Juni 2024 bei hochsommerlichen Temperaturen in der Sonnenstube der Schweiz, nämlich im Palazzo die Congressi in Lugano statt. Sie wurde von rund 500 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 worden ist.

Als wichtigstes Traktandum des geschäftlichen Teils ist die Neubestellung des Vorstands des HEV Schweiz zu erwähnen: Nationalrat Gregor Rutz tritt die Nachfolge von aNR Hans Egloff als Präsident des HEV Schweiz an. Aus bernischer Sicht ist die Wiederwahl von Dr. Adrian Haas (Präsident Sektion HEV Bern und Umgebung) sowie die Neuwahl von Francesco Rappa (Präsident HEV Kanton Bern) in den Zentralvorstand zu erwähnen. Verabschiedet wurden ebenso die Berner Peter Brand (vormals Präsident HEV Kanton Bern) und Hans Bättig (Delegierter der Geschäftsführerkonferenz).

Nach den offiziellen Grussbotschaften aus der gastgebenden Region folgte ein musikalisches Intermezzo und mit einem feinen Abendessen wurde der Abend schliesslich abgerundet.

Der HEV Schweiz lud am 29. November 2024 nach Zürich zur alljährlichen Präsidentenkonferenz, wobei sich rund 220 geladene Gäste eingefunden haben. Neben wohneigentumspolitischen Themen stand die Mitgliederbefragung 2024 im Fokus. Diese wurde durch den Projektleiter Prof. Dr. Andreas Brandenburg vorgestellt. Die Ergebnisse dienen dem HEV als Standortbestimmung. Der Nachmittag fand seinen Ausklang bei einem Stehbuffet.

Mitgliedervergünstigungen

Rund 30 offizielle Partner gewährten auch 2024 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 neugestalten liefern die Magazine «Das Einfamilienhaus», «Das ideale Heim» oder der «Schweizer Garten» viele Inspirationen. Ausflüge zu reduzierten Eintrittspreisen in des Verkehrshaus Luzern, das Sauriarmuseum Aathal oder ins Alpamare erfreuen die ganze Familie.

Nähere Informationen zu den Mitgliedervergünstigungen stehen unter nachstehendem Link zur Verfügung: <http://www.hev-schweiz.ch/verband/mitgliedschaft/verguenstigungen>.

Weitere Informationen

Die jährlich durchgeführte 53. Schweizerische Fachmesse für BAUEN & MODERNISIEREN fand vom 26. bis 29. September 2024 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 gezeigt.

Zum dreizehnten 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 im 17. Jahrhundert errichtete Engadinerhaus wurde 2022 eine Dach-PV-Anlage integriert 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 333 764 auf 329 085 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 2024 sowie das gute Einvernehmen. Auch unserer zuverlässigen und effizienten Geschäftsstelle unter der Leitung von Lukas Manuel Herren, Markus Caflisch 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 Francesco Rappa an der Spitze sowie vormals Hans Bättig und nun Dr. Patrick Freudiger als Geschäftsführer. Ein ebensolcher Dank geht auch an den schweizerischen Dachverband unter dem vormaligen Präsidenten Hans Egloff und dessen Nachfolger NR Gregor Rutz sowie 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 2025

HEV Bern und Umgebung

Der Präsident: Der Geschäftsführer:



Dr. A. Haas

L.M. Herren



Steuerveranstaltung verpasst?

Tipps nachlesen und Video schauen unter:

www.hev-tax.ch

Party- und Ferienstimmung zu Hause!



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





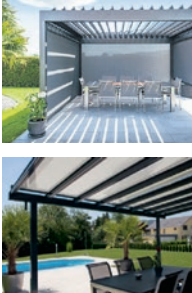
+ Reparaturen und Service von Storen fast jeder Marke!

Ihr Spezialist im
Emmental
+ Aaretal,
Bern und Thun





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



Bilanz per 31.12.2024

AKTIVEN	Berichtsjahr		Vorjahr	
Umlaufvermögen				
Kasse	CHF	568.65	CHF	810.85
Kasse Formularverkauf	CHF	567.20	CHF	796.20
Post (30-12947-3)	CHF	73'176.61	CHF	172'762.13
Valiant (16 6.542.545.06)	CHF	24'981.80	CHF	9'699.20
Migros Bank (67.471.617)	CHF	22'749.99	CHF	3'716.38
Total flüssige Mittel	CHF	122'044.25	CHF	187'784.76
Festgeld Valiant Bank	CHF	1'500'000.00	CHF	1'000'000.00
Festgeld Migros Bank	CHF	1'000'000.00	CHF	1'500'000.00
Total Festgelder bis 12 Monate	CHF	2'500'000.00	CHF	2'500'000.00
Forderungen Lieferungen / Leistungen	CHF	4'912.50	CHF	2'940.50
Wertberichtigung auf Forderungen (Delkredere)	CHF	0.00	CHF	0.00
Total Forderungen aus Lieferungen / Leistungen	CHF	4'912.50	CHF	2'940.50
Guthaben Verrechnungssteuer	CHF	18'536.75	CHF	1'314.30
Total übrige kurzfristige Forderungen	CHF	18'536.75	CHF	1'314.30
Vorrat Drucksachen	CHF	10'000.00	CHF	11'700.00
Total Vorräte	CHF	10'000.00	CHF	11'700.00
Aktive Rechnungsabgrenzung	CHF	78'662.73	CHF	106'261.15
Total aktive Rechnungsabgrenzung	CHF	78'662.73	CHF	106'261.15
Total Umlaufvermögen	CHF	2'734'156.23	CHF	2'810'000.71
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	2'745'048.73	CHF	2'820'893.21
PASSIVEN				
		Berichtsjahr	Vorjahr	
Kurzfristiges Fremdkapital				
Verbindlichkeiten Lieferungen / Leistungen	CHF	7'775.10	CHF	6'634.68
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen / Leistungen	CHF	7'775.10	CHF	6'634.68
Passive Rechnungsabgrenzung	CHF	87'193.49	CHF	84'158.48
Total passive Rechnungsabgrenzung	CHF	87'193.49	CHF	84'158.48
Total kurzfristiges Fremdkapital	CHF	94'968.59	CHF	90'793.16
Langfristiges Fremdkapital				
Aktionsfonds	CHF	1'213'348.35	CHF	1'298'348.35
Total übrige langfristige Verbindlichkeiten	CHF	1'213'348.35	CHF	1'298'348.35
Rückstellungen	CHF	0.00	CHF	0.00
Total Rückstellungen	CHF	0.00	CHF	0.00
Total langfristiges Fremdkapital	CHF	1'213'348.35	CHF	1'298'348.35
Eigenkapital				
Genossenschaftskapital	CHF	1'431'751.70	CHF	1'418'819.82
Total Kapital	CHF	1'431'751.70	CHF	1'418'819.82
Jahresergebnis	CHF	4'980.09	CHF	12'931.88
Total Eigenkapital	CHF	1'436'731.79	CHF	1'431'751.70
Total PASSIVEN	CHF	2'745'048.73	CHF	2'820'893.21

Erfolgsrechnung 2024 und Budget 2025

	Erfolg 2023	Budget 2024	Erfolg 2024	Budget 2025
Mitgliederbeiträge	CHF 1'197'775.50	CHF 1'200'000.00	CHF 1'152'365.00	CHF 1'150'000.00
Drucksachenverkauf	CHF 6'662.35	CHF 7'000.00	CHF 6'028.38	CHF 6'000.00
Rechtsauskünfte	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 230.00	CHF 0.00
Total Erlöse Mitgliederbeiträge, Lieferung und Leistung	CHF 1'204'437.85	CHF 1'207'000.00	CHF 1'158'623.38	CHF 1'156'000.00
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 1'204'437.85	CHF 1'207'000.00	CHF 1'158'623.38	CHF 1'156'000.00
Einkauf Drucksachen	CHF -6'755.65	CHF -10'000.00	CHF -2'446.00	CHF -5'000.00
Total Materialaufwand	CHF -6'755.65	CHF -10'000.00	CHF -2'446.00	CHF -5'000.00
Bruttogewinn I	CHF 1'197'682.20	CHF 1'197'000.00	CHF 1'156'177.38	CHF 1'151'000.00
Miete	CHF -42'003.00	CHF -42'000.00	CHF -42'159.00	CHF -42'000.00
Total Raumaufwand	CHF -42'003.00	CHF -42'000.00	CHF -42'159.00	CHF -42'000.00
Bautechnische Beratung	CHF -1'530.80	CHF -5'000.00	CHF -1'255.40	CHF -3'000.00
a.o. Rechtsberatung	CHF -32'310.00	CHF -32'000.00	CHF -32'430.00	CHF -32'000.00
Generalversammlung und Veranstaltungen	CHF -189'306.60	CHF -190'000.00	CHF -190'642.65	CHF -150'000.00
Bau- und Energiemesse	CHF -36'872.95	CHF -35'000.00	CHF -39'456.40	CHF -35'000.00
Mitgliederwerbung / Propaganda	CHF -29'390.25	CHF -30'000.00	CHF -15'939.45	CHF -30'000.00
Wahlen / Abstimmungen / Diverse Aktionen	CHF -116'137.96	CHF -140'000.00	CHF -216'800.96	CHF -90'000.00
Hausinfo	CHF -21'540.00	CHF -22'000.00	CHF -21'620.00	CHF -22'000.00
CasaBlanca	CHF -30'000.00	CHF -20'000.00	CHF -20'000.00	CHF -40'000.00
CasaSegura	CHF -16'000.00	CHF -16'000.00	CHF -16'000.00	CHF -16'000.00
Total Aufwand aus Verbandstätigkeiten	CHF -473'088.56	CHF -490'000.00	CHF -554'144.86	CHF -418'000.00
Geschäftsführung	CHF -263'409.40	CHF -265'000.00	CHF -264'387.80	CHF -281'000.00
Entschädigungen Revisoren / Präsident / Vizepräsident / AHV, etc.	CHF -27'337.65	CHF -30'000.00	CHF -27'337.90	CHF -30'000.00
Delegationen und Sitzungsgelder	CHF -77'202.80	CHF -80'000.00	CHF -79'134.00	CHF -80'000.00
Verbandsbeiträge HEV Schweiz / HEV Kanton Bern	CHF -260'852.00	CHF -270'000.00	CHF -249'431.10	CHF -250'000.00
Büromaterial / Drucksachen	CHF -434.88	CHF -3'000.00	CHF -3'280.85	CHF -3'000.00
Zeitungen / Literatur / Spenden	CHF -2'854.15	CHF -3'000.00	CHF -1'808.20	CHF -3'000.00
Telefon / Porti / Website	CHF -36'784.45	CHF -19'000.00	CHF -17'955.85	CHF -19'000.00
Diverser Aufwand	CHF -24'635.40	CHF -20'000.00	CHF -24'517.85	CHF -20'000.00
Einlage Aktionsfonds	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00
Total übriger betrieblicher Aufwand	CHF -693'510.73	CHF -690'000.00	CHF -667'853.55	CHF -686'000.00
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen (EBITDA)	CHF -10'920.09	CHF -25'000.00	CHF -107'980.03	CHF 5'000.00
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 -10'920.09	CHF -25'000.00	CHF -107'980.03	CHF 5'000.00
Finanzaufwand	CHF -1'369.48	CHF -1'500.00	CHF -1'158.84	CHF -1'500.00
Finanzertrag	CHF 30'447.25	CHF 35'000.00	CHF 29'712.36	CHF 7'000.00
Total übriger Finanzaufwand und -ertrag	CHF 29'077.77	CHF 33'500.00	CHF 28'553.52	CHF 5'500.00
Betriebsergebnis vor Steuern (EBT)	CHF 18'157.68	CHF 8'500.00	CHF -79'426.51	CHF 10'500.00
Ausserordentlicher Aufwand	CHF -3'510.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00
Ausserordentlicher Ertrag	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 85'000.00	CHF 0.00
Total ausserordentlicher Aufwand / Ertrag	CHF -3'510.00	CHF 0.00	CHF 85'000.00	CHF 0.00
Betriebsergebnis vor Steuern	CHF 14'647.68	CHF 8'500.00	CHF 5'573.49	CHF 10'500.00
Total Steuern	CHF -1'715.80	CHF -1'200.00	CHF -593.40	CHF -600.00
Jahresgewinn	CHF 12'931.88	CHF 7'300.00	CHF 4'980.09	CHF 9'900.00



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

Sorry,
Tigermücke
und Co.

www.g-h.ch



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: psiiimmobilien@bluewin.ch
www.psiiimmobilien.ch

Mitglied COPTIS
Eliane Burn 



A. Krebs AG
Tor- und Metallbau

KREBS

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

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



SANITÄR HEIZUNG LÜFTUNG REPARATUREN
ALTERNATIVE ENERGIE SOLAR

Ulrich Pulver AG
Gartenstadtstrasse 4, 3098 Köniz
Tel. 031/380 86 86

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



KERAPAL
Wand und Bodenbeläge

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

www.kerapal.ch



Alles im grünen Bereich.

haas

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



Spenglertechnik
für Steil- und Flachdächer
Reparaturen / Unterhalt

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



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



EGGER BEDACHUNGEN GMBH
NEUENSCHWANDER

**Sämtliche Dachdeckerarbeiten
und Fassadenbauten**

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

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



ARN **MALEREI
GIPSEREI**

Daniel Arn
Balmholzweg 11
031 842 08 42

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

**der kundenfreundliche Malerbetrieb
aus der Region**



Jost Bedachungen

100 Jahre
1923 – 2023

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

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 85'000.00	CHF 0.00
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

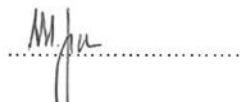
Als Revisionsstelle Ihres Verbandes haben wir die Buchführung und die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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, 20. März 2025



Marcel Grossglauser
zugelassener Revisionsexperte
Grossglauser Treuhand AG
Worb



Rolf Fuhrer
zugelassener Revisor
wirtschaftsprüfung.gfag
Ostermundigen

Der Referenzzinssatz sinkt – sinken auch die Mietzinsen?

Das Bundesamt für Wohnungswesen hat den Referenzzinssatz mit Wirkung auf den 4. März 2025 um ¼ % gesenkt. Durch die Verknüpfung des Mietzinses mit dem Referenzzinssatz haben die Mieterinnen und Mieter in Anwendung dieses mietrechtlichen Grundsatzes allenfalls den Anspruch auf eine Senkung des Mietzinses, wobei die Teuerung und allfällige wertvermehrende Investitionen mit dem Senkungsanspruch verrechnet werden können. Solange die Mieterschaft aber nicht die Überprüfung des Mietzinses verlangt, ist die Vermieterin bzw. der Vermieter auch nicht verpflichtet, den Zins zu senken. Eine ungenügende Rendite oder aber ein Hinweis auf die Orts- und Quartierüblichkeit der Mietzinse bewahrt die Vermieterschaft davor, eine Senkung vorzunehmen – sie ist allerdings dafür beweispflichtig.

Der für das Mietrecht massgebliche Referenzzinssatz ist mit Wirkung auf den 4. März 2025 auf **1,5%** festgelegt worden. Dieser Wert gilt als Leitzinssatz, das heisst, er soll für alle Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer zur Berechnung von Mietzinsänderungen verbindlich sein. Ob tatsächlich für das effektiv abgeschlossene Hypothekendarlehen ein anderer Zinssatz gilt (z. B. niedriger, wenn eine Festhypothek abgeschlossen worden ist) oder ob gar keine hypothekarische Belastung besteht, spielt keine Rolle.

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

Optimierung möglich

Entsprechend hat das Bundesgericht in langjähriger und ständiger Rechtsprechung anerkannt, dass die geltende Rechtsordnung der Vermieterschaft gestattet, ihre Einkünfte innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Grenzen zu optimieren: Bei einem relativ berechtigten Herabsetzungsbegehren der Mieterschaft kann die Vermieterschaft entgegenhalten, es werde kein angemessener Ertrag erwirtschaftet. Der bisherige Mietzins sei daher trotz veränderter Berechnungsgrundlagen nicht missbräuchlich. Somit beruft sich die Vermieterschaft mit ihrem zulässigen Einwand auf einen **ungenügenden Nettoertrag**. Allenfalls hat sie dies unter Vorweisung der Berechnung der Nettorendite zu beweisen.

Die Mietzinserhöhungsgründe im Einzelnen

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

Die Umrechnung von Punkten in Prozente geschieht wie folgt:

Neuer Index – Basisindex $\times$ 100 $\div$ Basisindex. Davon dürfen 40 % der Mieterschaft überwältzt werden.

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

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

- a) Zeitspanne seit der letzten Mietzinsanpassung bis zum nächsten möglichen Kündigungstermin (= erster möglicher Zeitpunkt der Mietzinsanpassung) in Monaten (pro Jahr 0,5 % ergibt pro Monat $0,5 \div 12 = 0,042 \%$);
 - b) Landesindexpunkte, die letztmals angewendet wurden (= Basisindex) und neuester Indexpunktstand;
 - c) Referenzzinssenkung in Prozenten seit der letzten Anpassung bis 1,5 % (gemäss Art. 13 Abs. 1 VMWG).
- a) und b) ergeben die Mietzinserhöhungsgründe, c) die Mietzinsherabsetzung.

Mietzinserhöhungen aufgrund wertvermehrender Investitionen können separat mittels individueller Berechnung geltend gemacht werden.

Zur Abwehr eines Herabsetzungsbegehrens darf sich die Vermieterin bzw. der Vermieter ebenfalls auf die **Orts- und Quartierüblichkeit** des angefochtenen Mietzinses berufen; es sind dabei im Streitfall mindestens fünf vergleichbare, ihrerseits nicht missbräuchliche Mietzinse zu behaupten und zu beweisen.

Wertvermehrende Investitionen der Vermieterin bzw. des Vermieters können, sofern die Mieterschaft einen Nutzen davon hat, ebenfalls mit einem Herabsetzungsanspruch verrechnet werden. Bedingung ist jedoch, dass sie nicht bereits auf die Mietzinse überwältigt worden sind.

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

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

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

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

Text: Lukas Manuel Herren

Musterbrief

Name und Adresse
Vermieter/in

Ort und Datum

Name und Adresse
Mieter/in

Senkung des Referenzzinssatzes – Mietzins

Sehr geehrte _____

Mit Wirkung per 4. März 2025 hat das Bundesamt für Wohnungswesen den Referenzzinssatz von 1,75% auf 1,5% gesenkt. Daraus resultiert eine Mietzinsreduktion von 2,91%. Mit diesem Senkungsanspruch darf die seit der letzten Mietzinsanpassung eingetretene Teuerung verrechnet werden.
Aus der Teuerung ergeben sich folgende Mietzinserhöhungen:

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

= + %

b) Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Kapital
prozentuale Indexsteigerung von _____ auf _____
Indexpunkte

= +/- %

Total zulässige Mietzinserhöhung

c) Senkungsanspruch zufolge Hypothekarzinsreduktion
von _____% auf _____%

= - %

Mietzinsanpassung

===== %

Da

- meine Nettorendite nicht ausgeschöpft ist, * (oder)
- der Mietzins im Rahmen der Orts- und Quartierüblichkeit liegt, * (oder)
- die Mietzinserhöhung sehr gering ist, *

lasse ich den Mietzins unverändert. Alle hievor erwähnten Erhöhungs- bzw. Senkungsgründe bleiben zur Geltendmachung bei einer späteren Mietzinsanpassung ausdrücklich vorbehalten. Im Falle einer weiteren Referenzzinssatzänderung werde ich erneut überprüfen, ob eine Mietzinsanpassung angebracht ist.

* Weglassen, sofern unzutreffend.

Mit freundlichen Grüssen

Auswirkung der Referenzzinssatzsenkung auf den Mietzins	
Zinssatz	Mietzins-senkung in %
3 %–2,75 %	2,91 %
3 %–2,5 %	5,66 %
3 %–2,25 %	8,26 %
3 %–2 %	10,71 %
3 %–1,75 %	13,04 %
3 %–1,5 %	15,25 %
2,75 %–2,5 %	2,91 %
2,75 %–2,25 %	5,66 %
2,75 %–2 %	8,26 %
2,75 %–1,75 %	10,71 %
2,75 %–1,5 %	13,04 %
2,5 %–2,25 %	2,91 %
2,5 %–2 %	5,66 %
2,5 %–1,75 %	8,26 %
2,5 %–1,5 %	10,71 %
2,25 %–2 %	2,91 %
2,25 %–1,75 %	5,66 %
2,25 %–1,5 %	8,26 %
2 %–1,75 %	2,91 %
2 %–1,5 %	5,66 %
1,75 %–1,5 %	2,91 %

April 2025

Berner Hauseigentümer | 63

Heizen Sie immer noch wie damals?

Energetisch sanieren mit der myky-Hypothek.
Jetzt Zinsvorteil sichern.



BEKB

bekb.ch/sanieren

Sie Sparen - wir beraten. Wir freuen uns auf Sie!



Wir sind Ihr GEAK® Experte

Weiss+Appetito ist befugt, Gebäudeausweise der Kantone (GEAK®) auszustellen und verfügt über entsprechend zertifizierte Experten. Die GEAK geben Auskunft über die energetische Qualität, die zu erwartenden Energiekosten und über die Energiebedarfsklasse des Gebäudes (A bis G).

Von Fördergeldern profitieren und Steuern sparen.

Mit einer gut geplanten und ausgeführten Gesamtgebäudesanierung können bei den Steuern bis **ca. 25%** und mit dem Bezug von Fördergeldern bis **ca. 8%** der Investitionskosten gespart werden.



Peter Fritz
Geschäftsführer



Beat Jenni
Projektleiter

Alles aus einer Hand

Möchten Sie wissen, wie Sie bei Ihrer Immobilie beträchtliche Energiekosten einsparen können? Wir begleiten Sie gerne auf dem Weg zum Ziel und unterstützen Sie mit Rat und Tat.

- + Analysen über Gebäudehülle und Haustechnik
- + Erstellen von GEAK® Plus (Gebäudeenergieausweis der Kantone)
- + Sanieren, Modernisieren und Umbauen
- + Heizungsersatz
- + Solareinbau
- + Projektmanagement, Bauleitungen
- + Totalunternehmung
- + Thermografieaufnahmen

☎ 031 985 23 23

✉ enre@weissappetito.com

Weiss+Appetito