



BERNER HAUSEIGENTÜMER

Magazin des Hauseigentümergebietes Bern und Umgebung

Nr. 9 September 2025



Endspurt Eigenmietwert

Formularpflicht abwehren

Referenzzinssatz sinkt erneut

Wahlen in Köniz



**Heizen Sie immer
noch wie damals?**

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

bekb.ch/sanieren



BEKB

DESIGN TRIFFT FUNKTION | FREGO.SWISS | 0800 99 00 77



Frego
SINCE 1947 SWISS MADE

SONNEN- WETTER- SICHTSCHUTZ

Jetzt gilt's!

Liebe Verbandsmitglieder

Bald ist es soweit: Wer nicht bereits abgestimmt hat, sollte sich jetzt sputen: Am **28. September 2025** prägen zwei Abstimmungen im Zusammenhang mit dem Haus- und Grundeigentum die Zukunft von uns Haus- und Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern:

Die Abschaffung des ungerechten **Eigenmietwerts** liegt in Griffweite: durch ein **JA zur Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften** streichen Sie gleichzeitig diese ungerechte Steuer der Wohneigentümerinnen und -eigentümer. Die wichtigsten Eckpunkte der Vorlage können Sie dem Bericht der Medienkonferenz des Pro-Komitees auf Seite 124 entnehmen, ebenso das Votum unserer Sektionspräsidentin Simone Richner auf Seite 125. Des Weiteren finden Sie auf den Seiten 126 und 127 einen Rückblick über unseren Mitgliederanlass vom 10. September 2025: Das **Informations-Frühstück** wurde von rund 100 Verbandsmitgliedern besucht, die sich aus erster Hand über die Auswirkungen der Vorlage informieren lassen konnten. Auch kritische Fragen konnten dabei schlüssig beantwortet werden.

Der 28. September 2025 bietet aber auch noch eine kantonale Abstimmung: Mit der **Miet-Formular-Initiative** wird versucht, die Verwendung des Formulars gemäss Art. 270 Abs. 2 OR betreffend Höhe der Vormiete als obligatorisch zu erklären. Dabei kann die Mieterschaft bereits heute Auskunft über die vorherige Miete verlangen. Entnehmen Sie dem interessanten Aufsatz unseres Vorstandsmitglieds und kantonalen Geschäfts-

führers Patrick Freudiger auf Seite 129 die relevanten Informationen zur Abstimmungsvorlage. Es wird eindrücklich gezeigt, dass die angestrebten Ziele der Initiative massiv verfehlt werden und im Gegenteil eher Nachteile schaffen. Somit stimmen Sie bitte **NEIN zur Miet-Formular-Initiative** – auch wenn Sie nicht vermieten.

Das Leben dreht sich aber nicht nur um diese beiden Abstimmungen vom 28. September 2025. **Es wird nämlich auch gewählt.** Und zwar in **Köniz**. Unser Vorstandsmitglied Reto Zbinden empfiehlt Ihnen auf Seite 135 eine hauseigentümerfreundliche Wahl.

Die Finanzierung eines Eigenheims will wohlüberlegt sein. Bei den Hypothekarkrediten spielt dabei der **SARON** eine wichtige Rolle. SARON? Vorstandsmitglied Stephan Ischi weiss mehr dazu – siehe auf Seite 133.

Ich wünsche Ihnen (und uns vom HEV) einen entspannten Wahl- und Abstimmungssonntag! •



Lukas Manuel Herren
Geschäftsführer HEV Bern und Umgebung

Daten zum Vormerken in Ihrer Agenda:

28. September: Abstimmungssonntag

20.–23. November: Hausbau+Energie Messe in Bern

P.S. Die Aktion **«Bring a Friend»** läuft noch immer – beachten Sie bitte Seite 136 sowie den beiliegenden Flyer!

Abstimmungstermin | 28. September 2025

JA zum Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften – damit stimmen Sie der Abschaffung des Eigenmietwerts zu.

NEIN zur Initiative für faire und bezahlbare Mieten dank transparenter Vormieten (Miet-Initiative) – damit lehnen Sie die Miet-Formular-Initiative ab.

Inhalt Nr. 9 September 2025

- 124** «JA» zur Abschaffung des Eigenmietwerts
- 126** Rückblick Abstimmungsveranstaltung
- 129** «NEIN» zur Miet-Formular-Initiative
- 131** Starre Planungsvorgaben auf dem Berner Gaswerkareal
- 133** Chancen und Risiken der SARON-Hypothek
- 135** Wahlen in Köniz: Jede Stimme zählt!
- 137** Künstliche Intelligenz bei der GVB
- 138** Senkung Referenzzinssatz: Wichtige Informationen

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
Gartenstadtstrasse 17, 3098 Köniz
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).

«JA zur Abschaffung des Eigenmietwerts»

Breite Unterstützung für ein faires Steuersystem

Ein überparteiliches Komitee mit Vertreterinnen und Vertretern von Die Mitte, FDP, GLP und SVP setzt sich für die Abschaffung des Eigenmietwerts ein. Die Reform entlastet den Mittelstand – insbesondere junge Familien, Ersterwerberinnen und Ersterwerber sowie Rentnerinnen und Rentner – und schafft die international einzigartige Steuer auf ein fiktives Einkommen ab. Gleichzeitig können die Kantone mit einer Objektsteuer auf Zweitwohnungen allfällige Steuerausfälle kompensieren. An einer Medienkonferenz präsentierte das Überparteiliche Komitee «JA zur Abschaffung des Eigenmietwerts» seine Argumente.

Die Eigenmietwert-Steuer gilt als die ungerechteste Steuer der Schweiz: Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer müssen auf ein Einkommen Steuern zahlen, das sie gar nie erhalten. Nationalrat Gregor Rutz bringt es auf den Punkt: «Dieses System ist ungerecht, bestraft die selbstnutzenden Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer und widerspricht dem Verfassungsauftrag der Wohneigentumsförderung.» Nationalrätin Daniela Schneeberger ergänzt: «Die Zeit ist gekommen, diese absurde Steuer endlich abzuschaffen.»

Ein tragfähiger Kompromiss

Nach jahrelangen politischen Debatten liegt nun eine faire, breit abgestützte Lösung vor. Sie beseitigt eine seit Langem bestehende Ungerechtigkeit und stellt sicher, dass keine neuen entstehen. Ständerat Pirmin Bischof betont: «Die Reform ist ein gutschweizerischer Kompromiss: gerecht, breit abgestützt und im Interesse der gesamten Bevölkerung.»

Spürbare Entlastung für Rentner und junge Menschen

Besonders betroffen vom Eigenmietwert sind Rentnerinnen und Rentner, die ihr Eigenheim abbezahlt haben und kaum noch Schuldzinsen abziehen können. Mit ihren gegenüber Erwerbstätigen deutlich tieferen Renteneinkommen geraten sie so zusätzlich unter finanziellen Druck. Die Abschaffung des Eigenmietwerts entlastet aber auch junge Menschen und Familien und stärkt ihre Chance auf Wohneigentum. Die Berner Stadträtin Simone Richner sagt: «Die Abschaffung des Eigenmietwerts bringt hier eine spürbare finanzielle Entlastung – für heutige Eigentümerinnen und Eigentümer und eben auch für die kommende Generation.»

Schuldenmachen soll nicht länger belohnt werden

Heute werden Schuldzinsen steuerlich begünstigt – wer seine Hypothekarschulden reduziert, wird folglich bestraft. Dieser Fehlanreiz soll die Reform beseitigen. Nationalrat Martin Bäumle kritisiert: «Ein Steuersystem, das Schulden belohnt und eine solide Haushaltsführung bestraft, ist dringend reformbedürftig.» Er unterstreicht zudem, dass die Kantone auch weiterhin Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen gewähren können – ein wichtiges Element der Reform im Interesse der weiter fortschreitenden energetischen Ertüchtigung des Wohngebäudeparks.

Ohne Reform steigen Eigenmietwert und Steuerlast weiter

In der Westschweiz ist der Eigenmietwert derzeit vielerorts noch tief – doch er kann jederzeit angehoben werden. In mehreren Deutschschweizer Kantonen ist dies jüngst geschehen. Nationalrat Pierre-André Page warnt: «Der Eigenmietwert wird steigen, wenn der Staat mehr Geld braucht. Deshalb müssen wir handeln, bevor es zu spät ist.»

Warnung vor Steuerausfällen greift zu kurz

Die Warnung aus kritischen Kreisen vor drohenden Steuerausfällen berücksichtigt weder die möglichen Einnahmen aus der Objektsteuer noch die stetig steigenden Grundstückgewinnsteuern. Nationalrat Markus Ritter stellt klar: «Mit der Objektsteuer erhalten die Tourismuskantone ein Instrument, um Steuerausfälle zu kompensieren.» Sie können selbst entscheiden, ob sie eine Objektsteuer auf selbstgenutzte Zweitwohnungen einführen wollen und wie sie diese ausgestalten – ganz im Sinne des Föderalismus.

Gemeinsam für Steuergerechtigkeit und besseren Zugang zu Wohneigentum

Die Reform schafft eine ungerechte Steuer ab, beseitigt Fehlanreize zur Verschuldung und stärkt den Föderalismus. Nationalrat Paolo Pamini fasst zusammen: «Mit einem Ja zur Objektsteuer auf Zweitliegenschaften wird auch der Eigenmietwert abgeschafft – die beiden Vorlagen sind untrennbar miteinander verknüpft.» Darum braucht es ein Ja zur Objektsteuer auf Zweitliegenschaften. JA zu fairen Steuern. •

Text: HEV Schweiz

Standaktionen auf dem Casinoplatz

Vorstand und Geschäftsstelle haben am 23. August und am 13. September auf dem Casinoplatz in Bern tatkräftig Werbung für den Abstimmungssonntag vom 28. September gemacht.

Zahlreiche interessante Diskussionen konnten im Zusammenhang mit unseren Parolen mit den Passanten geführt und die Argumente für die Abschaffung des Eigenmietwerts und gegen die Formularpflicht näher erörtert werden.



28. September 2025: ein Ja für Fairness, Eigentum und Zukunft

Am 28. September 2025 stimmen wir über den Bundesbeschluss vom 20. Dezember 2024 über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften ab. Mit einem Ja schaffen wir die Grundlage, den Eigenmietwert endlich abzuschaffen – und damit eines der grössten Steuerrelikte der Schweiz zu beenden.

Warum diese Reform so wichtig ist

Der Eigenmietwert ist eine Steuer auf ein Einkommen, das gar nicht existiert: Wer in den eigenen vier Wänden lebt, muss einen fiktiven Mietzins als Einkommen versteuern. Diese sogenannte «Geistersteuer» belastet Millionen von Haushalten – und widerspricht klar dem Verfassungsauftrag in Artikel 108 BV, wonach der Bund den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum fördern soll.

Die Realität ist eine andere: Der Traum vom Eigenheim wird für viele immer unerreichbarer. Immobilienpreise steigen, Eigenkapitalanforderungen sind hoch und die Tragbarkeitshürden streng. Und selbst wer Eigentum erwerben oder erben kann, wird durch den Eigenmietwert zusätzlich belastet.

Besonders betroffen sind zwei Gruppen:

- junge Familien und Ersterwerberinnen und Ersterwerber, die sich mit steigenden Hypothekarzinsen, hohen Eigenkapitalvorgaben und dem Eigenmietwert gleichzeitig konfrontiert sehen
- Rentnerinnen und Rentner, die ihre Hypotheken abbezahlt haben, aber wegen fehlender Schuldzinsen kaum Abzüge geltend machen können und so massiv belastet werden

Die Schweiz ist im internationalen Vergleich ein Sonderfall: Wir haben eine der niedrigsten Wohneigentumsquoten Europas, gleichzeitig aber die weltweit höchste private Verschuldung. Ein System, das Schulden steuerlich begünstigt und Sparen bestraft, ist weder fair noch volkswirtschaftlich sinnvoll.

Was der Bundesbeschluss leistet

Mit der Vorlage wird der Eigenmietwert für selbstgenutztes Wohneigentum abgeschafft – und die Kantone erhalten gleichzeitig die Möglichkeit, eine gezielte Objektsteuer auf Zweitliegenschaften einzuführen. Diese Steuer ist optional und erlaubt insbesondere Tourismuskantonen, allfällige Steuerausfälle eigen-

ständig auszugleichen. So werden kantonale Unterschiede respektiert und der Föderalismus gestärkt.

Zudem enthält die Reform gezielte Entlastungen und Anreize:

- Ersterwerberabzug: Junge Menschen, die erstmals Eigentum erwerben, profitieren von einem befristeten Schuldzinsabzug – bis zu 10 000 CHF für Verheiratete und 5000 CHF für Alleinstehende im ersten Jahr, über zehn Jahre linear sinkend.
- Abzüge für energetische Sanierungen und denkmalpflegerische Arbeiten bleiben auf kantonalen Ebene möglich – ein wichtiger Beitrag zu Nachhaltigkeit und Werterhalt.

Eine faire, breit abgestützte Lösung

Der Bundesbeschluss ist das Resultat jahrelanger Verhandlungen und ein gutschweizerischer Kompromiss. Er ist politisch breit getragen, wirtschaftlich vernünftig und gesellschaftlich gerecht.

Wer **JA** sagt,

- beendet eine Steuerpraxis, die Eigentümerinnen und Eigentümer seit über hundert Jahren belastet,
- beseitigt falsche Anreize zur Verschuldung,
- erleichtert jungen Familien und Ersterwerberinnen und Ersterwerbern den Zugang zu Eigentum,
- entlastet Rentnerinnen und Rentner spürbar,
- respektiert kantonale Eigenständigkeit und stärkt den Föderalismus.

Diese Abstimmung bietet die einmalige Gelegenheit, diese Ungerechtigkeit endlich zu beenden und die Rahmenbedingungen für Wohneigentum nachhaltig zu verbessern.

Darum am **28. September 2025:**

JA zum Bundesbeschluss vom 20. Dezember 2024 über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften – die Voraussetzung für die längst überfällige Abschaffung des Eigenmietwerts.

Für faire Steuern. Für mehr Eigentum. Für kommende Generationen. •

Text: Simone Richner



Rückblick HEV-Zmorge

Am 10. September 2025 führte der HEV Bern und Umgebung unter dem Motto «Zmorge und Klartext – jetzt reden wir über den Eigenmietwert» eine Frühstücks-Veranstaltung in der Neuen Festhalle Bern durch. Rückblick auf ein gemütliches und erfolgreiches Treffen.

Seit der Tätigkeit des Redaktors beim HEV Bern und Umgebung wird nun am 28. September 2025 bereits zum vierten Mal über die Abschaffung des Eigenmietwerts abgestimmt. Der 10. September 2025 war jedoch von diversen Neuigkeiten geprägt: Nicht nur wurde unseren Mitgliedern erstmals ein Informations-Frühstück offeriert, sondern fand auch als Premiere ein Anlass unserer Verbandssektion in der Neuen Festhalle statt.



Herr Philipp Matthias Bregy wusste als Mitglied des Nationalrats, als Präsident Die Mitte Schweiz, als Fraktionspräsident Die Mitte und nicht zuletzt als Mitglied des Vorstandsausschusses des HEV Schweiz aus dem Vollen zu schöpfen, ist er doch in sämtlichen Gremien ganz nah am Thema dran. Adrian Haas seinerseits ist als Mitglied des Vorstandes unserer Sektion, des HEV Kanton Bern und auch des HEV Schweiz gut vernetzt und in dieser Materie ebenfalls bestens «zuhaus»: er wusste insbesondere auch über die regionalen Auswirkungen einer Abschaffung des Eigenmietwerts zu berichten und gewisse Detailfragen zu beantworten. Schliesslich wurde auch darauf hingewiesen, dass auf kantonaler Ebene ebenfalls am 28. September 2025 über die Einführung einer Miet-Formular-Pflicht abzustimmen ist, was der HEV Kanton Bern sowie der HEV Bern und Umgebung als unwirksames Bürokratiemonster betrachten und somit ein NEIN empfehlen.



Unsere Präsidentin, Frau Simone Richner, zeigte sich im Rahmen ihrer Begrüssung äusserst erfreut, über 100 interessierte HEV-Mitglieder, welche sich frühmorgens auf den Weg zum Guisanplatz in Bern gemacht haben, in der neuen Festhalle willkommen zu heissen. Die Ausführungen unserer beiden Referenten, von Herrn Nationalrat Philipp Matthias Bregy und Herrn Dr. Adrian Haas, stiessen auf grosses Interesse der Besucherinnen und Besucher.





Während der Fragerunde wurde die Gelegenheit durch eine grosse Zahl unserer Mitglieder genutzt, auch kritische Fragen zu den Auswirkungen einer Abschaffung des Eigenmietwerts zu stellen – diese konnten jedoch kompetent durch unsere Spezialisten beantwortet werden.

Während der gesamten Dauer des Anlasses stand unseren Mitgliedern ein reichhaltiges Zmorge-Bufferet zur Verfügung, von dem reichlich Gebrauch gemacht wurde. •

Text: Lukas Manuel Herren

Fotos: Pia Neuenschwander



Recycling & Muldenservice
3052 Zollikofen www.salvi.ch
031 911 22 05



Läuft alles ... sauber in
Ihren Abwasserleitungen?

Kostenlose
Vorsorgekontrolle
Ihrer
Abwasserleitung

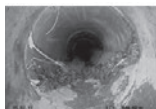
041 562 31 31 | info@kanalhelden.ch
Was muss wann gereinigt werden?
Infos auf www.kanalhelden.ch

Die Vorsorgekontrolle von
Kanalhelden ist **immer kostenlos**,
auch ohne Reinigungsauftrag.

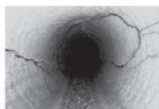


Bestellen via Handy.

Wurzeleinwuchs



Risse



Wassereintritt



KANALHELDEN AG





planen bauen einrichten

Sanieren. Sparen. Strom teilen – Ihre Immobilie wird zum Energiechampion.



QR-Code scannen und mehr
über ZEV und vZEV erfahren

GLB Seeland
lyss@glb.ch
032 387 41 41

HÖGG

Treppenlifte

von den Lift-Experten

Liftsysteme,
die bewegen.

Plattformlifte
und Aufzüge

hoegglift.ch

St. Gallen T 071 987 66 80
Bern T 033 439 41 41
Lausanne T 021 800 06 91

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



Schweizer Sonnen- und Wetterschutz mit System



www.tschanz.ag

TSCHANZ – Für jeden Überzeugend

Urtenen-Schönbühl
031 926 62 62

Faulensee
033 655 02 09

TSCHANZ
Sonnen- und Wetterschutz AG

Alu-Fensterläden
Alu-Zargen
Rollläden
Sonnenstoren
Lamellenstoren

Spenglertechnik

für Steil- und Flachdächer
Reparaturen / Unterhalt



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



Swiss Made



www.g-h.ch

G & H
Insekten®
Schutzgitter

Insektenschutzgitter nach Mass.

Insektophon: 0848 800 688

Sorry,
Tigermücke
und Co.



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

Nein zum Formular-Leerlauf

Am 28. September 2025 werden die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger im Kanton Bern über die Initiative des Mieterverbands für eine Formularpflicht entscheiden. Die Miet-Formular-Initiative ist eine bürokratische Schein-Lösung.

Um was geht es? Bei Annahme des Begehrens müssten Vermieterinnen und Vermieter künftig – im Fall eines Wohnungsmangels im ganzen Kantonsgebiet oder in einzelnen Verwaltungskreisen – beim Abschluss neuer Mietverträge zusätzlich ein amtliches Formular verwenden. Vermieterinnen und Vermieter müssten so beim Wechsel der Mieterinnen und Mieter zwingend den vorherigen Mietzins offenlegen. Ein Wohnungsmangel im Kanton bzw. in Verwaltungskreisen läge gemäss Initiative vor bei einem Leerwohnungsbestand von höchstens 1,5 %. Gemäss den Zahlen im Jahr 2024 beträgt der Leerwohnungsbestand im kantonalen Durchschnitt 1,21 %, demnach käme die Formularpflicht kantonsweit zur Anwendung.

Schein-Lösung

Die Initianten behaupten, die Mieten seien gemäss Mietpreisindex in den letzten 20 Jahren um knapp 30 % angestiegen, und erhoffen sich, dass mit mehr Formularen eine mietzinsdämpfende Wirkung erzielt werden kann. Einige Kantone kennen die Formularpflicht bereits, z. B. Zug oder Zürich. Ein Blick auf diese Kantone zeigt jedoch: Die Formularpflicht ist wirkungslos. Es gibt keinen Nachweis, dass ein neues Mietformular beim Anfangsmietzins effektiv zu tieferen Mietzinsen führt. Selbst eine Masterarbeit an der Uni Zürich konnte keinen Zusammenhang zwischen der Einführung der Formularpflicht und der Höhe der Mietzinse belegen. Im Gegenteil fällt auf: Gerade in Kantonen wie Zürich, die in den vergangenen Jahren eine Formularpflicht eingeführt haben, sind die Mieten hoch und steigen, ob mit oder ohne Formular. Übrigens: Gemäss Art. 256a Abs. 2 des Obligationenrechts können Mieterinnen und Mieter bereits heute verlangen, dass ihnen die Höhe des Mietzinses des vorangegangenen Mietverhältnisses mitgeteilt wird. Ein Auskunftsrecht besteht also schon – zusätzliche Gesetze braucht es nicht.



Einschneidender Formalismus

Die administrative Bewältigung der Formularpflicht darf nicht unterschätzt werden. So kann z. B. bei Sanierungen, die Grundrisse und Wohnungsstrukturen verändern, die juristisch ausreichende Begründung einer Mietzinserhöhung mit relevantem Aufwand verbunden sein. Für juristische Laien liegt es zudem nicht auf der Hand, auch noch das amtliche Formular verwenden zu müssen, wenn eine Mieterin oder ein Mieter doch bereits eigenhändig den Mietvertrag unterschrieben hat. Werden die Förmlichkeiten nicht allesamt eingehalten, ergeben sich einschneidende Folgen: Wird z.B. der Mietzins nicht formell korrekt mitgeteilt oder wird ein höherer Anfangsmietzins nicht begründet, ist der Mietvertrag betreffend Mietzinshöhe nichtig, d. h. rechtlich inexistent – selbst dann, wenn eine Mietzinserhöhung in der Sache unproblematisch wäre. Diese Teilnichtigkeit führt zu Rechtsunsicherheit für alle Beteiligten. Namentlich drohen Rückforderungsbegehren, die absolute Verjährungsfrist beträgt 10 Jahre.

Es braucht mehr Bautätigkeit

Wohnungsmangel und steigende Mietzinsen sind in der Tat ein Problem. Ursache dafür ist eine hohe Zuwanderung und eine im Vergleich dazu zu geringe Bautätigkeit: Wenn die Nachfrage nach Wohnraum ständig steigt und das Angebot nicht mithalten kann, erhöhen sich die Mietpreise. Eine Entspannung dieser Lage lässt sich also nur mit mehr Wohnraum erreichen. Die rechtlichen Rahmenbedingungen behindern jedoch eine sinnvolle Bautätigkeit für mehr Wohnraum: Planungs- und Baubewilligungsverfahren sind zu kompliziert und dauern zu lange. Selbst der Tages-Anzeiger hielt am 19. April 2025 fest: «Pro Kopf werden so wenig Wohnungen gebaut wie seit den 1950er-Jahren nicht mehr.» Hinzu kommt, dass – als Ausdruck der baulichen Verdichtung – Neubauten je länger je mehr mit Abbrüchen bestehender Liegenschaften zusammenfallen. Das «Netto»-Wachstum an Wohnungen ist entsprechend geringer.

Genügend Wohnraum gibt es nur, wenn die baurechtlichen Rahmenbedingungen wieder attraktiver werden. Mit neuen Formularen ist dagegen keine einzige Wohnung gebaut. Im Gegenteil: Immer neue bürokratische Vorgaben, sei es im Baurecht oder Mietrecht, behindern die Anreize zum Bauen oder Vermieten. Deshalb Nein zur wirkungslosen Miet-Formular-Initiative! •



Dr. Patrick Freudiger

Grossrat «SVP»
Geschäftsführer HEV Kanton Bern



Ihr idealer Partner für
Immobilienverkauf und Bewertung

Die perfekte Mischung von Kompetenz, Erfahrung und persönlichem Engagement.
Kontaktieren Sie uns für ein unverbindliches Beratungsgespräch.

ZOLLINGER
IMMOBILIEN

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

**WIR HABEN
DIE FEUCHTIGKEIT
IM GRIFF.**

ZIGERLIG
BAUTROCKNUNG AG

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



**MALEREI
GIPSEREI**

Daniel Arn
Balmholzweg 11
031 842 08 42

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

**der kundenfreundliche Malerbetrieb
aus der Region**

spycher
Malerei-Gipserei AG

**Qualität aus
Tradition!**



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



bühler ag
So individuell wie Ihr Lebensstil

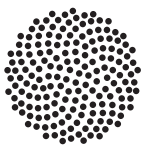
Bühler Küchen AG
Galgenfeldweg 3-5, 3006 Bern
031 340 90 90
info@buehler-kuechen.ch
buehler-kuechen.ch

Küchen | Schreinerei | Schränke | Innenausbau

Bernasconi.ch
Boden Decke Wände

MALEN
GIPSEN
BODENBELÄGE
TAPEZIEREN
DECKEN
PLATTEN

Bern | 031 382 44 00
bern@bernasconi.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



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

marco mini ag
Maler- und Gipsergeschäft

**Ihr Spezialist
für gute Lösungen.**

Zielweg 7 - 3014 Bern 031 331 88 40 www.miniag.ch
miniag@miniag.ch



Jost Bedachungen



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

Gaswerkareal Bern: Anspruch, Realität und offene Fragen

Das Gaswerkareal soll zum Vorzeigequartier der Stadt Bern werden. Wohnungen, Gewerbeflächen, Kulturangebote sowie grosszügige Grün- und Freiräume sind geplant – ein Projekt von historischer Dimension. Doch hinter den ambitionierten Plänen zeigt sich eine Entwicklung, die stark von politischer Steuerung geprägt ist. Private Investitionen, Wohneigentum und marktwirtschaftliche Vielfalt bleiben weitgehend ausgeschlossen.

ZPP 1: Herzstück unter Kontrolle

Die Zone mit Planungspflicht 1 (ZPP 1) bildet das Zentrum des Projekts. Vorgesehen sind 300 bis 500 Wohnungen, wovon mindestens 75 Prozent im gemeinnützigen oder «preisgünstigen» Segment realisiert werden müssen. Ergänzt werden sie durch Gewerbe- und Dienstleistungsflächen sowie öffentliche Einrichtungen. Der historische Villengarten wird erhalten, der Gaskessel als Kulturzentrum weitergeführt.

Die städtische Steuerung ist hier besonders strikt: Dichte, Nutzung, Freiraumgestaltung und Mobilitätskonzepte sind detailliert festgelegt. Am gravierendsten ist der kategorische Ausschluss von Stockwerkeigentum. Damit wird Wohneigentum bewusst verhindert – ein politisches Signal, das zwar rechtlich zulässig ist, aber dem in der Bundesverfassung verankerten Ziel der Eigentumsförderung diametral widerspricht. Für private Investorinnen und Investoren bedeutet dies, dass wirtschaftlich tragfähige Modelle kaum umsetzbar sind. Vielfalt und Wettbewerb bleiben auf der Strecke.

ZPP 2: verpasste Möglichkeiten

Die Zone mit Planungspflicht 2 (ZPP 2) hätte Raum für mehr Flexibilität geboten. Hier sollten zusätzlicher Wohnraum, Dienstleistungen und Gewerbe entstehen. Doch statt Offenheit zu schaffen, überträgt die Stadt die starren Regeln aus ZPP 1 beinahe unverändert. Strikte Vorgaben zu Nutzungsmix, Parkierung und Energie lassen auch in diesem Perimeter kaum Platz für marktorientierte Ansätze.

Damit vergibt die Stadt eine Chance: Statt ein dynamisches Quartier zu entwickeln, das von privatem Engagement und unternehmerischem Mut profitiert, entsteht ein Projekt, das vor allem eines signalisiert – Misstrauen gegenüber privaten Investorinnen und Investoren.



Finanzierung auf unsicherem Fundament

Für die Entwicklung beantragt die Stadt einen Verpflichtungskredit von 25,2 Millionen Franken, finanziert über den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik. Einschliesslich bereits eingesetzter Mittel belaufen sich die Gesamtkosten auf 28,5 Millionen Franken.

Diese Rechnung geht nur auf, wenn künftig jährlich mindestens 1,43 Millionen Franken an Baurechtszinseinnahmen erzielt werden. Doch die Stadt schafft ein System doppelter Standards: Gemeinnützige Bauträgerinnen und Bauträger zahlen deutlich tiefere Baurechtszinsen, während private Anbieterinnen und Anbieter stärker belastet werden. Wettbewerbsnachteile sind die Folge – und die finanzielle Tragfähigkeit gerät ins Wanken. Hinzu kommen Folgekosten, die in der Vorlage kaum thematisiert werden: zusätzliche Schulen, Verkehrsinfrastrukturen, Grün- und Freiräume müssen langfristig unterhalten werden. Wer diese Last trägt, ist absehbar: die Steuerzahlenden.

Politische Weichenstellungen

Ein weiterer Knackpunkt ist die geplante Kompetenzverschiebung bei Baurechtsvergaben. Bislang entscheidet der Stadtrat ab 5 Millionen und das Volk ab 10 Millionen Franken. Neu soll der Gemeinderat allein verfügen können. Das verspricht zwar Verfahren ohne Blockaden, schwächt aber die demokratische Kontrolle bei Projekten von grosser Tragweite.

Damit fügt sich das Gaswerkareal in ein Muster: Dominanz gemeinnütziger Bauträgerinnen und Bauträger, Ausschluss von Wohneigentum, ungleiche Baurechtszinsen, planerische Starrheit und erhebliche finanzielle Risiken. Für Eigentümerinnen und Eigentümer sind dies entscheidende Fragen, die nicht am Rand, sondern im Zentrum der Diskussion stehen müssen.

Fazit

Das Gaswerkareal ist zweifellos ein Jahrhundertprojekt. Doch anstatt ein vielfältiges, durchmisches Quartier entstehen zu lassen, setzt die Stadt auf eine Entwicklung mit starren Vorgaben, hohen Kosten und klarer Bevorzugung einzelner Bauträgerinnen und Bauträger und der gesamten Mieterschaft. Für potenzielle Eigentümerinnen und Eigentümer bedeutet das: kein Raum für Investitionen, kein Wohneigentum, keine Vielfalt. Ob hier dereinst ein lebendiges Stück Stadt entsteht oder ein ideologisch geprägtes Experiment (soziale Segregation), wird sich erst in Jahrzehnten zeigen. Sicher ist: Der Preis – finanziell, politisch und gesellschaftlich – ist hoch. •

Simone Richner
Stadträtin «FDP»

Präsidentin HEV Bern und Umgebung



Marktinformation

Kanalhelden AG – Keiner reinigt besser!



Experten für Kanalunterhalt und Kanalsanierung.
Mit modernster Technik und langjähriger Erfahrung sorgen wir für saubere und funktionierende Abwasserleitungen.
Ob Reinigung, Inspektion oder Sanierung – zuverlässig, effizient und nachhaltig.
Für Verwaltungen, Bauunternehmen und Eigentümer.

Kanalhelden AG, Bern
Kanalreinigung und Kanalsanierung
Tel. 041 562 31 31
info@kanalhelden.ch

Herzstücke des Alltags



Küche und Bad sind Herzstücke des Alltags. Werden sie dem Leben nicht mehr gerecht, übernimmt Fust Küchen & Bäder die Renovation mit Baumanagement von A–Z. Lassen Sie sich in einer unserer 5 Ausstellungen im Kanton Bern inspirieren oder vereinbaren Sie eine unverbindliche Heimberatung.
Infos: kuechen-baeder.fust.ch

**KÜCHEN
& BÄDER
Fust**

Storentechnik AG seit 1998



Der Familienbetrieb in Ihrer Region

- Lamellenstoren
- Pergolas
- Rollläden
- Sonnensegel
- Sonnenstoren
- Insektenschutz
- Fensterläden
- div. Reparaturen



Uttigenstrasse 77 • 3661 Uetendorf

☎ 033 345 37 87 • storentechnik@bluewin.ch

Schluss mit Kalk



Kalk schadet Armaturen, Geräten und treibt die Energiekosten hoch. Das Tratson Kalkschutzgerät schützt Ihre Liegenschaft wirksam – ganz ohne Chemie. Swiss Made Qualität. 365 Tage risikofrei testen: Sind Sie nicht zufrieden, gibt's Ihr Geld zurück. Exklusiv für Leserinnen und Leser des *Berner Hauseigentümers*: mit Code **BHE12** bis 31. Oktober **12% Rabatt** auf www.tratson.ch

TRATSON AG
Mellingerstrasse 19
5413 Birmenstorf
Tel. 044 212 22 31

 **TRATSON**

SARON-Hypothek:

Chancen, Risiken und Regulierungseinfluss

Die SARON-Hypothek koppelt die Finanzierungskosten direkt an den Geldmarkt. Neben der Zinsentwicklung beeinflussen jedoch auch regulatorische Vorgaben die Margen der Banken – und damit die Gesamtkosten für Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer.

Funktionsweise der SARON-Hypothek

Die SARON-Hypothek hat den Libor abgelöst und ist heute eine zentrale Finanzierungsform im Schweizer Hypothekemarkt. Der SARON – Swiss Average Rate Overnight – basiert auf effektiven Transaktionen und Quotierungen am Interbankenmarkt und spiegelt damit reale Geldmarktbedingungen.

Der Hypothekarzins setzt sich aus zwei Komponenten zusammen: dem variablen SARON-Basiswert und einer festgelegten Bankmarge. Während der SARON laufend schwankt und üblicherweise quartalsweise oder halbjährlich auf die Hypothek übertragen wird, bleibt die Marge während der Vertragsdauer konstant. Die Kostenstruktur ist dadurch transparent: SARON plus Aufschlag der Bank.

Chancen und Risiken

In Phasen tiefer oder sinkender Zinsen kann die SARON-Hypothek deutlich günstiger sein als eine Festhypothek. Steigen die Leitzinsen der Schweizerischen Nationalbank (SNB), verteuern sich die Finanzierungskosten jedoch unmittelbar. Für Kreditnehmerinnen und Kreditnehmer bedeutet das geringere Planbarkeit und eine höhere Anfälligkeit von kurzfristigen Marktentwicklungen. Festhypotheken bieten demgegenüber Zinssicherheit über mehrere Jahre, was insbesondere für Haushalte mit überschaubarem Budget ein Vorteil ist. Diese Sicherheit wird jedoch mit höheren Kosten erkaufte, da die Bank das Zinsrisiko übernimmt und in Form einer höheren Marge einpreist.

Einfluss der Regulierung auf die Marge

Die Bankmarge ist nicht nur Ausdruck von Wettbewerb und Geschäftsstrategie, sondern wird wesentlich durch regulatorische Vorgaben bestimmt. Schweizer Banken unterliegen strengen Eigenkapital- und Liquiditätsvorschriften nach nationalem Recht und internationalen Standards wie Basel III. Zudem sind umfangreiche Anforderungen an das Risikomanagement einzuhalten.

Diese Vorgaben binden Kapital und erhöhen die Kosten der Kreditvergabe. Banken geben diese Belastungen über die Marge an die Kundschaft weiter. Für Hypothekarnnehmerinnen und Hypothekarnnehmer bedeutet dies, dass selbst bei tiefem SARON die Kosten stetig höher ausfallen, wenn die Marge durch regulatorische Anforderungen immer weiter nach oben getrieben wird.

Kritik an der Regulierung

Regulierung sorgt zweifellos für Stabilität im Finanzsystem und stärkt die Widerstandsfähigkeit der Banken. Gleichzeitig verteuert sie die Hypothekarfinanzierung für Endkunden. Kritisch zu

sehen ist insbesondere, dass zusätzliche regulatorische Auflagen die Marge erhöhen, ohne dass Kreditnehmerinnen und Kreditnehmer einen unmittelbaren Nutzen daraus ziehen. Das führt zu einer Art Doppelbelastung: Einerseits tragen Hypothekarnnehmerinnen und -nehmer das Marktrisiko über den variablen Zinssatz, andererseits zahlen sie über die Marge für systemische Anforderungen, die unabhängig vom individuellen Risiko bestehen. Damit wird ein Teil der Vorteile der Transparenz, die der SARON eigentlich schaffen sollte, wieder relativiert. Dieser Effekt betrifft übrigens sämtliche Bankangebote (z.B. Vermögensverwaltung). Während man Kundinnen und Kunden maximal zu schützen versucht, zahlen sie am Ende Jahr für Jahr höhere Preise für strenger werdende Regulationen.

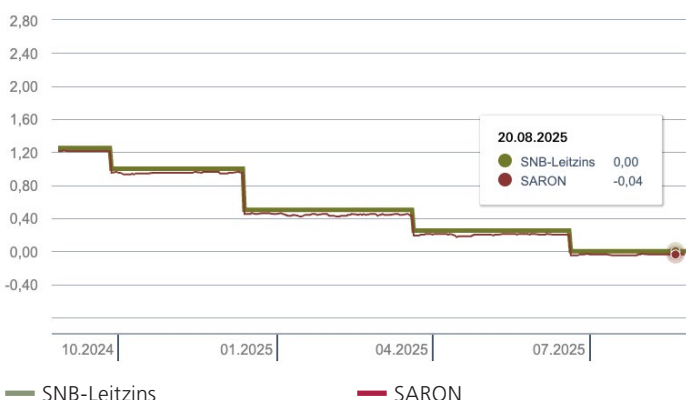
Fazit

Die SARON-Hypothek stellt ein modernes, transparentes und marktgerechtes Finanzierungsinstrument dar. Sie bietet Chancen auf tiefe Finanzierungskosten, macht Hypothekarnnehmerinnen und -nehmer jedoch gleichzeitig anfälliger auf kurzfristige Zinsänderungen.

Die Regulierung spielt dabei eine ambivalente Rolle: Einerseits ist sie für die Stabilität des Finanzsystems unverzichtbar, andererseits führt sie über höhere Margen zu steigenden Kosten. Kreditnehmerinnen und Kreditnehmer müssen deshalb nicht nur die Entwicklung des SARON beobachten, sondern auch die unterschiedlichen Margen im Wettbewerb der Banken vergleichen. Die Entscheidung zwischen SARON- oder Festhypothek hängt letztlich von der individuellen Risikoneigung ab: Flexibilität und Transparenz auf der einen, Planungssicherheit und höhere Kosten auf der anderen Seite. •

Zinssätze

Quelle: www.snb.ch

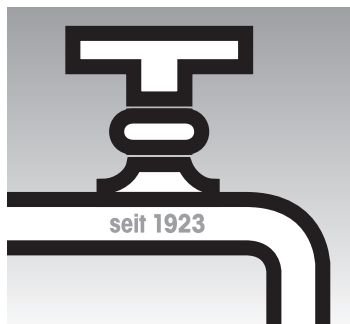


Stephan Ischi
Stadtrat «SVP»

Dipl. Finanz- und Anlageexperte
Vorstand HEV Bern und Umgebung

SCHREINEREI MONTANOVA.ch

KIRCHSTRASSE 194, 3084 WABERN
TEL. 031 964 10 60 FAX 031 964 10 61
www.montanova.ch / info@montanova.ch



MORGENEGG AG

Sanitäre Anlagen und Spenglerei
Sägestrasse 53 3098 Köniz

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

Heizöl von **hänggi**

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

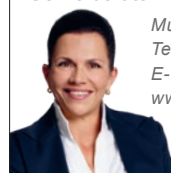
www.haenggi-oel.ch
Tel. 0844 805 504



P.S.I. IMMOBILIEN AG
Property Suisse Investment

Immobilien – Dienstleistungen

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



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

Mitglied COPTIS
Eliane Burn



SANITÄR HEIZUNG LÜFTUNG REPARATUREN ALTERNATIVENERGIEN SOLAR



Ulrich Pulver AG

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

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

A. Krebs AG

Tor- und Metallbau

HORMANN



Lindentalstrasse 5
3007 Boll/Bern
Tel. 031 839 05 62
Fax 031 839 22 71

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



Sticher
innovation

Sonnenschutz auf Mass

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

SEMOFIX Insektenschutz Innenbeschattung



Ihr Fachbetrieb für
Insektenschutz

www.semofix.ch 062 871 63 07

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



Köniz: Hauseigentümerfreundlich wählen

Am 28. September 2025 wählt Köniz ein neues Parlament und einen neuen Gemeinderat. Für Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer geht es um viel: weniger Bürokratie, tiefere Abgaben und faire Rahmenbedingungen. Setzen Sie auf Liste 12 (FDP) und Liste 6 (SVP).

Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer in Köniz spüren es seit Jahren: Steigende Gebühren, höhere Steuern und neue Vorschriften, insbesondere im Energiebereich, bremsen Eigenverantwortung und Investitionen. Besonders die 40%-Abgabe bei Um- und Aufzonungen zeigt, wie Chancen für Verdichtung und Innenentwicklung vertan werden. Zwar brachte die Volksinitiative zur Liegenschaftssteuer mehr Mitbestimmung, doch die Mitte-Links-Mehrheit im Parlament setzt weiter auf Regulierung und wachsende Verwaltung. Das verteuert Wohnen und schwächt den Standort. Jetzt braucht es eine Kurskorrektur: Weniger Bürokratie, mehr Eigenverantwortung, pragmatische Lösungen. Am 28. September können Sie entscheidend mitbe-

stimmen – auf allen Ebenen. National: Ja zur Abschaffung des Eigenmietwerts. Kanton: Nein zur Formularpflicht-Initiative. Gemeinde: Wählen Sie hauseigentümerfreundliche Kandidierende in den Gemeinderat und ins Parlament – **Liste 6 SVP mit Kathrin Gilgen, Reto Zbinden, Florian Moser, Beat-Michael Roth und David Holenstein sowie Liste 12 FDP mit Dominic Amacher, Marlen Bigler, Selin López und Raphael Rutschi.** Ihre Stimme zählt! •



Reto Zbinden

Grossrat «SVP»

Mitglied Parlament Köniz
Vorstand HEV Bern und Umgebung

Promotion

FDP
Die Liberalen
Köniz

#WahlKöniz25

Liste 12

Kand. Nr. 1204.1
Selin López

Kand. Nr. 1201.7
Dominic Amacher

Kand. Nr. 1203.3
Marlen Bigler

Kand. Nr. 1205.0
Raphael Rutschi

Wähle die Liste 12 in den Gemeinderat
für ein fittes, attraktives und modernes Köniz.

seit über 80 Jahren!

WOTREVA AG
Immobilien-Dienstleistungen

Allmendstrasse 7
3014 Bern

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

Bewirtschaftung
Vermarktung
Schätzung
Beratung / Mediation
Treuhand / Steuererklärungen
Suchaufträge
Projektentwicklung

Alles im grünen Bereich.

haas

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

LOEB



Mitglieder werben und profitieren

Als Mitglied des HEV Bern und Umgebung haben Sie die exklusive Möglichkeit, von unserer Partnerschaft mit LOEB zu profitieren. Sprechen Sie Ihre Nachbarn, Freunde und Ihre Familie an, und überzeugen Sie diese von einer Mitgliedschaft. Erhalten Sie pro vermitteltes Mitglied attraktive Prämien von über 100 Franken.



Die LOEB-Batzen können auf dem gesamten Sortiment eingelöst werden, zum Beispiel auf der aktuellen Herbstkollektion (links).

Nutzen Sie das beigelegte Empfehlungsformular oder melden Sie das Neumitglied gleich online unter www.hev-tax.ch/neumitglied



bracher
immobilien AG

**Ihr Immobilien-Partner
im Raum Solothurn**



Bewirtschaftung



Verkauf / Vermittlung



Bewertung

Bracher Immobilien AG – Weissensteinstr. 15 – 4503 Solothurn
032 625 99 10 – bracherimmobilien.ch



**Sämtliche Dachdeckerarbeiten
und Fassadenbauten**

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

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

marcel brändle

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

SANITÄR | HEIZUNG | SPENGLEREI



Badezimmer, Heizungs- und Energielösungen

KI reduziert Wartezeiten im Schadenfall

Die Gebäudeversicherung Bern (GVB) setzt künstliche Intelligenz (KI) für die Aufnahme von Sturm- und Hagelschäden ein. Das neue System «Berna» kann Meldungen gleichzeitig entgegennehmen und sorgt dafür, dass betroffene Kundinnen und Kunden im Ereignisfall umgehend ihre Schäden melden können.

Unwetterschäden im Berner Oberland: digitale Unterstützung bei der Schadenmeldung

Das Unwetter vom 12. August 2024 hat im Berner Oberland zahlreiche Schäden verursacht. Nach Angaben der Gebäudeversicherung Bern (GVB) war Brienz besonders stark betroffen und erforderte eine aufwendige Abwicklung. Gleichzeitig gingen bei der Versicherung über 1200 weitere Meldungen aus der Region ein, die grösstenteils auf Hagel zurückgeführt wurden. Dabei handelte es sich laut GVB in vielen Fällen um einfachere Schadenfälle, die typischerweise gehäuft auftreten.

Da solche Ereignisse bei einer telefonischen Meldung zu längeren Wartezeiten führen können, setzt die GVB in diesem Sommer ein neues System ein. Es handelt sich um eine KI-gestützte Lösung namens «Berna», die im Dialog die notwendigen Angaben für die Schadenmeldung aufnimmt. Nach Angaben der Versicherung kann «Berna» auch Schweizerdeutsch transkribieren und daraus ein vollständiges Schadendossier anle-

gen. Zudem sei es möglich, mehrere Meldungen parallel zu erfassen. Gemäss GVB soll dies den Vorteil haben, dass betroffene Kundinnen und Kunden ihre Schäden ohne Wartezeit deponieren können, bevor die weiteren Schritte von Fachpersonen übernommen werden.

Pilotbetrieb mit schrittweiser Erweiterung

Die Einführung des Systems erfolgt laut GVB bewusst gestaffelt im Rahmen eines Pilotprojekts. Zunächst ist «Berna» während der Öffnungszeiten in deutscher Sprache im Einsatz. Dabei liegt der Schwerpunkt auf Hagel- und Sturmschäden, die im Kanton Bern gemäss der Versicherung den grössten Teil der Elementarschäden ausmachen. Sollte der Pilot erfolgreich verlaufen, plant die GVB eine Ausweitung auf einen 24/7-Betrieb sowie auf weitere Schadenarten und auch auf Französisch.

Menschliche Betreuung bleibt zentral

Nach Einschätzung der GVB bleibt trotz Digitalisierung der persönliche Kontakt wichtig. Bei komplexeren Fällen oder in Not-situationen sollen weiterhin Fachfrauen und Fachmänner telefonisch erreichbar sein. Zudem können Anrufende laut GVB jederzeit direkt an eine Fachperson weitergeleitet werden. •

Text: PD

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

Ihr Berner Immobiliendienstleister für

Bewertung, Vermarktung,

Bewirtschaftung und Bauprojektleitung

Rudolf Bürki Immobilien AG

Ihr Vertrauen ist unser höchstes Gut

Der Referenzzinssatz sinkt – sinken auch die Mietzinsen?

Das Bundesamt für Wohnungswesen hat den Referenzzinssatz am 2. September 2025 um $\frac{1}{4}\%$ auf 1,25 % 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 am 2. September 2025 auf **1,25 %** festgelegt worden. Dieser Wert gilt als Leitzinssatz, das heisst, er soll für alle Hauseigentümer zur Berechnung von Mietzinsänderungen verbindlich sein. Ob tatsächlich für das effektiv abgeschlossene Hypothekendarlehen ein anderer Zinssatz gilt (z.B. niedriger, wenn eine Festhypothek abgeschlossen worden ist) oder ob gar keine hypothekarische Belastung besteht, spielt keine Rolle.

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, dass kein angemessener Ertrag erwirtschaftet werde. 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 Nettorendite darf bis maximal 2 % mehr als der Referenzzinssatz betragen, derzeit somit maximal 3,25 %.

Die Mietzinserhöhungsgründe im Einzelnen

- a) Mehrleistungen (z. B. neue Küche, neues Bad): 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 <https://www.hev-schweiz.ch/vermieten/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 und/oder energetischer 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, muss der Mietzins ebenfalls nicht verändert werden. In diesem Fall muss nichts vorgekehrt 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 Mietzinsveränderung nicht selbst ausführen können, kommen Sie zu uns in die Sprechstunde. Wir helfen Ihnen gerne. Ausserdem: Testen Sie online unseren **Mietzinsrechner** <https://www.hev-schweiz.ch/vermieten/mietverhaeltnis/mietzinsrechner>

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



Lukas Manuel Herren

Geschäftsführer HEV Bern und Umgebung

Musterbrief

Name und Adresse
Vermieter/in

Ort und Datum

Name und Adresse
Mieter/in

Senkung des Referenzzinssatzes – Mietzins

Sehr geehrte _____

Mit Wirkung per 2. September 2025 hat das Bundesamt für Wohnungswesen den Referenzzinssatz von 1,5% auf 1,25% 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 Referenzzinsreduktion
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 Senkung Referenzzinssatz auf den Mietzins

Zinssatz von / auf	Mietzins- senkung in %
2,75%–2,50%	2,91%
2,75%–2,25%	5,66%
2,75%–2,00%	8,26%
2,75%–1,75%	10,71%
2,75%–1,50%	13,04%
2,75%–1,25%	15,25%
2,50%–2,25%	2,91%
2,50%–2,00%	5,66%
2,50%–1,75%	8,26%
2,50%–1,50%	10,71%
2,50%–1,25%	13,04%
2,25%–2,00%	2,91%
2,25%–1,75%	5,66%
2,25%–1,50%	8,26%
2,25%–1,25%	10,71%
2,00%–1,75%	2,91%
2,00%–1,50%	5,66%
2,00%–1,25%	8,26%
1,75%–1,50%	2,91%
1,75%–1,25%	5,66%
1,50%–1,25%	2,91%

A-Z

Umbau mit der
Fust Bauleitung



37

Ausstellungen
in der Schweiz



Starten Sie Ihr Projekt!
Gratis Heimberatung anfordern:
kuechen-baeder.fust.ch