



BERNER HAUSEIGENTÜMER

Magazin des Hauseigentümergebietes Bern und Umgebung

Nr. 1/2 Januar/Februar 2026



Elektroheizungen müssen 2031 vom Netz

Rechtliche Folgen rund um die Formularpflicht

Vorsicht vor Zonen für öffentliche Nutzungen

Ostermündiger Ortsplanung ist wurmstichig

CHEMINÉE UND NATURSTEINE BEAT AMPORT

Unser Angebot:
Cheminéeanlagen, Natursteinarbeiten, Plattenarbeiten Kirchen-
und Badumbauten, Abbrucharbeiten, allgemeine Maurerarbeiten u.v.m.

GROSSE AUSSTELLUNG AN DER MURTENSTRASSE 66 IN BERN www.amport-bern.ch
Tel. 031 381 16 12

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

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

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

**Sorry,
Tigermücke
und Co.**




www.g-h.ch


Jost Bedachungen

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


100 Jahre
1923–2023


**MALEREI
GIPSEREI**

Daniel Arn
Balmholzweg 11
031 842 08 42

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

**der kundenfreundliche Malerbetrieb
aus der Region**



Bucher Baugeschäft AG

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

Sägestrasse 63 | 3098 Köniz | Telefon 031 971 29 95 | www.bucherbau.ch

Fragen Sie
Ihren Nachbarn –
der kennt
uns schon!




www.baur-uttigen.ch
T +41 (0)33 345 07 77

BAUR
Insektenschutz AG
Insektenschutz-Systeme

Regional. Persönlich. Zuverlässig

hänggi

www.haenggi-oel.ch
031 938 88 82

Editorial

Liebe Verbandsmitglieder

Mit frischem Elan und voller Tatendrang heisse ich Sie im Jahr 2026 willkommen. Dieses Jahr beginnt nicht nur mit neuen Herausforderungen, sondern auch mit einer Zusammenarbeit, die wir mit grosser Vorfreude starten: Wir haben unsere Partnerschaft mit dem Verlag bm media AG von Sacha Jacquerooud aufgenommen, um unser Magazin innovativer und dynamischer zu gestalten. Gemeinsam werden wir bewährte Traditionen fortführen und zugleich neue Impulse setzen – für ein Magazin, das auch in den kommenden Jahren ein wichtiger Begleiter für Sie bleiben soll.

Ein zentrales Thema in diesem Jahr ist das bevorstehende Verbot von Elektroheizungen im Kanton Bern. Ab 2031 müssen diese Heizsysteme vom Netz genommen werden. Wir als HEV setzen uns dafür ein, dass Sie rechtzeitig informiert sind und die nötigen Schritte zur Anpassung unternehmen können. Wir unterstützen Sie mit Rat und Tat, um einen reibungslosen Übergang zu gewährleisten.

Ein weiteres Thema, das für Hauseigentümer von Bedeutung ist, betrifft die seit Dezember 2025 geltende Formularpflicht für Neuvermietungen. Auch hier stellen wir sicher, dass Sie über die neuen rechtlichen Anforderungen informiert sind und Ihre Mietverträge korrekt und fristgerecht anpassen können. Alle wichtigen Informationen hierzu finden Sie in dieser Ausgabe,

damit Sie bestens vorbereitet sind. 2026 wird zudem ein Jahr politischer Weichenstellungen. Am 24. Februar 2026 führen wir unsere Wahlveranstaltung durch, bei der wir die Kandidierenden für den Regierungsrat kritisch befragen werden. Die Entscheidungsträger von heute beeinflussen die Immobilienpolitik von morgen – umso wichtiger ist es, jetzt die richtigen Köpfe zu wählen. Unsere Kandidaten – Philippe Müller (bisher), Pierre Alain Schnegg (bisher), Astrid Bärtschi (bisher), Daniel Bichsel (neu) und Raphael Lanz (neu) – haben klare Vorstellungen, wie sie sich für die Interessen der Hauseigentümer einsetzen wollen. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um ihre Positionen kennenzulernen und Fragen zu stellen.

2026 wird ein Jahr des Wandels und der politischen Weichenstellungen. Der HEV Bern und Umgebung bleibt Ihr verlässlicher Partner, um auf die Entwicklungen schnell und kompetent zu reagieren. Ich freue mich auf den Dialog mit Ihnen und wünsche Ihnen allen ein erfolgreiches und gesundes Jahr. •



Simone Richner

Präsidentin HEV Bern und Umgebung

Daten zum Vormerken in Ihrer Agenda:

**Wahlveranstaltung zu den kantonalen Wahlen
am Dienstag, den 24. Februar 2026 um 18 Uhr
im Hotel «National» am Hirschengrabe 24 in Bern**

**Generalversammlung des HEV Bern und Umgebung
am Montag, den 11. Mai 2026 um 18 Uhr
im Kursaal, Kornhausstrasse 3 in Bern**

Inhalt Nr. 1/2 Januar/Februar 2026

- 4 – 5** Formularpflicht für Neuvermietungen
- 6** Solaranlagen an Fassaden
- 7** Elektroheizungsersatz
- 8 – 9** Aufgepasst bei Zonen der öffentlichen Nutzung
- 10** Polizei verhindert Grossbrand
- 11** Bei der Ostermundiger Ortsplanung ist der Wurm drin
- 12** Baubewilligungsverfahren beschleunigen
- 13** Das Problem mit staatlichen Immobilienkäufen
- 14** hausinfo: Tipps gegen Milben im Haus
- 15** Kolumne des Hausgeistes zum Thema «Influencer»
- 16** Einladung zur Wahlveranstaltung

BERNER HAUSEIGENTÜMER

89. Jahrgang
ISSN 2297-7309

12 Ausgaben, davon 3 Doppelhefte
notariell beglaubigt 19.8.2024
Druckauflage 12'500 Exemplare
Abonnementskosten für
«Berner Hauseigentümer» Fr. 20.–

Geschäftsstelle

Herren Caflisch 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

bm media AG, Layout: Silvio Stritt, Celine Lanz
Seftigenstrasse 310, 3084 Wabern
Postfach, 3001 Bern. Verkauf: Barbara Launer
Tel. 031 848 20 32
hev-bern@bm-media.ch, www.bm-media.ch

Fotonachweis

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

Die Mieterin / der Mieter muss bei der Übergabe des Mietobjektes im Besitz dieses Formulars sein. Der Auszug auf Seite 3 ist Bestandteil dieses Formulars. Er enthält die relevanten Bestimmungen des Obligationenrechts (OR) und des Gesetzes betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB).

Die Verwendung des Formulars ist obligatorisch, solange im gesamten Kanton oder im betroffenen Verwaltungskreis Wohnungsmangel herrscht (gemäss Art. 135a EG ZGB sowie des entsprechenden Beschlusses des Regierungsrats).

Vermieterin / Vermieter:

Mieterin / Mieter:

Vertreterin / Vertreter:

Adresse der Liegenschaft:

Mietobjekt:

Beginn des Mietvertrages:

Gestützt auf Art. 270 Abs. 2 OR, Art. 135a EG ZGB sowie Art. 19 Abs. 3 der Verordnung des Bundesrats vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohnräumen (VMWG) teilen wir (Vermieterin / Vermieter) Ihnen Folgendes mit:

1. MietzinsBisheriger Mietzins*
(seit:)Anfangsmietzins
(neuer Mietzins, ab:)Mietzins ohne Nebenkosten (monatlich) CHF Nebenkosten (monatlich) CHF

Total (monatlich) CHF 0.00

Berechnungsgrundlagen bisheriger Mietzins*:Referenzzinssatz: %Teuerung (Landesindex der Konsumentenpreise LIK): Punkte (Basis: =100)

* Leerlassen bei Erstvermietung.

2. Vorbehalte für allfällige spätere Mietzinserhöhungen gemäss vorherigem Mietvertrag oder letzter Mietzinsanpassung:**3. Klare Begründung der (eventuellen) Mietzinserhöhung**:**

** Werden mehrere Erhöhungsgründe geltend gemacht, sind diese je in Einzelbeträgen auszuweisen; erfolgt die Begründung in einem Begleitschreiben, ist im Formular ausdrücklich darauf hinzuweisen.



Formularpflicht für Neuvermietungen

In der letzten Ausgabe des «Berner Hauseigentümers» (Nr. 12 / Dezember 2025) wurde auf Seite 167 kurz darauf hingewiesen, dass der Regierungsrat des Kantons Bern die Formularpflicht für den Abschluss von Mietverträgen gemäss Art. 270 Abs. 2 des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) nun bereits per 1. Dezember 2025 in Kraft gesetzt hat. Ferner wurden die Bezugsstelle für das amtliche Formular sowie eine Reihe der darin aufzuführenden Pflichtangaben vermerkt. In Ergänzung dazu werden nachfolgend einige Aspekte im Zusammenhang mit der Formularpflicht aufgegriffen, wobei diese Ausführungen nicht abschliessend sind und zu verschiedenen Fragen (noch) keine gefestigte Rechtsprechung besteht.

Die nun eingeführte Formularpflicht gilt unabhängig vom Mietbeginn für sämtliche Miet- und Untermietverträge, welche ab dem 1. Dezember 2025 abgeschlossen werden und im Kanton Bern gelegene Wohnräume betreffen. Ausgenommen sind Mietverträge für Ferienwohnungen mit einer Mietdauer von höchstens drei Monaten sowie für luxuriöse Wohnungen und Einfamilienhäuser mit sechs oder mehr Wohnräumen. Ferner gilt die Formularpflicht nicht für Mietverträge, welche ausschliesslich Geschäftsräume oder andere Räumlichkeiten (z.B. Garagen) zum Gegenstand haben, sofern diese nicht als Wohnraum gelten oder nicht zusammen mit Wohnräumen vermietet werden.

In Ermangelung einer gesetzlichen Bestimmung ist das amtliche Formular mitsamt dem dazugehörigen Auszug aus dem Obligationenrecht (<https://snip.ly/formular>) gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung spätestens 30 Tage nach der Übergabe der Mietsache der Mietpartei auszuhändigen, ansonsten angenommen wird, dass die Verwendung des Formulars unterlassen wurde. Für die rechtzeitige Aushändigung des Formulars und dessen Vollständigkeit trägt die Vermieterpartei die Beweislast. Wird das Formular erst nach der Übergabe der Mietsache, aber innerhalb der 30-tägigen Frist ausgehändigt, beginnt die Frist für die Anfechtung des Anfangsmietzinses erst mit dessen Zugang bei der Mietpartei zu laufen.

Das amtliche Formular ist vollständig und wahrheitsgetreu mit den verlangten Pflichtangaben auszufüllen und zu unterzeichnen. Die Begründung einer Erhöhung des Anfangsmietzinses gegenüber dem bisherigen Mietzins muss auf dem amtlichen Formular erfolgen und klar sein. Dabei gelten die gleichen Grundsätze wie bei der Mietzinserhöhung im laufenden Mietverhältnis. Namentlich wenn mehrere Gründe für die Mietzinserhöhung geltend gemacht werden, ist eine sorgfältige Prüfung geboten, zumal absolute Erhöhungsgründe (Erzielung eines angemessenen Ertrages bzw. bei neueren Bauten einer kostendeckenden Bruttorendite sowie Anpassung an die Orts- und Quartierüblichkeit) weder kumuliert noch mit relativen Erhöhungsgründen (Kostensteigerungen oder Mehrleistungen der Vermieterpartei sowie Anpassung an den Referenzzinssatz

und/oder an die Teuerung auf dem risikotragenden Kapital) kombiniert werden dürfen. Ferner ist im Formular ein allfälliger Mietzinsvorbehalt in Franken oder in Prozent mitsamt einer klaren auf die gesetzlichen Anpassungsgründe beschränkten Begründung anzugeben. Bei einer Erhöhung infolge einer Mehrleistung der Vermieterpartei ist überdies mitzuteilen, ob Förderbeiträge für wertvermehrende Verbesserungen bezogen wurden.

Die Beweislast für die Missbräuchlichkeit eines Anfangsmietzinses trägt grundsätzlich die Mietpartei. Die Vermieterpartei ist allerdings verpflichtet, bei der Beweisführung mitzuwirken und insbesondere die sachdienlichen Unterlagen beizubringen. Ist die Erhöhung erheblich (deutlich über 10%), so dass die Missbräuchlichkeit vermutet wird, verbleibt die Beweislast dennoch bei der Mietpartei, sofern die Vermieterpartei durch stichhaltige Indizien (z.B. lange Dauer des Vormietverhältnisses) die Vermutung der Missbräuchlichkeit zu entkräften vermag. Ein strikter Beweis für die Entkräftung ist demnach nicht erforderlich.

Wird die Formularpflicht missachtet, indem das Formular nicht fristgerecht ausgehändigt wird, keine klare Begründung enthält oder nicht unterzeichnet ist, ist der Mietvertrag in Bezug auf den Mietzins teilnichtig und mit einem vom Gericht in Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen festzusetzenden Mietzins zu ergänzen. Dabei wird darauf geachtet, dass der Vermieterpartei durch die unterlassene Verwendung des Formulars kein Vorteil erwächst. Infolgedessen wird hier dringend empfohlen, die Formularpflicht in allen Fällen mit der gebotenen Sorgfalt zu befolgen und sich gegebenenfalls durch eine Fachperson beraten zu lassen. •

Das amtliche Formular erhalten Sie:

- als Mitglied gratis auf unserer Geschäftsstelle in Papierform
- zum Gratisdownload auf snip.ly/formular
- zum Gratisdownload auf www.zsg.justice.be.ch/de/start/dienstleistungen/kreisschreiben-musterformulare.html
- zum Gratisdownload nach dem Mitglieder-Login auf www.hev-be.ch/wir-sind-fuer-sie-da/formulare-vertraege/download-formulare

Wichtig: das nebenstehende Formular ist lediglich ein Muster und nicht zur Abgabe in Kopie bestimmt – das Original weist drei Seiten auf!



Markus Cafilisch
Notar und Rechtsanwalt
Geschäftsführer und
Rechtsberater HEV Bern und Umgebung

Solaranlagen an Fassaden unter bestimmten Voraussetzungen baubewilligungsfrei

Seit dem 1. Januar 2026 können Solaranlagen an Gebäudefassaden unter bestimmten Voraussetzungen ohne Baubewilligung realisiert werden. Statt eines Baubewilligungsverfahrens genügt neu ein Meldeverfahren über eBau. Grundlage ist die revidierte Raumplanungsgesetzgebung des Bundes.

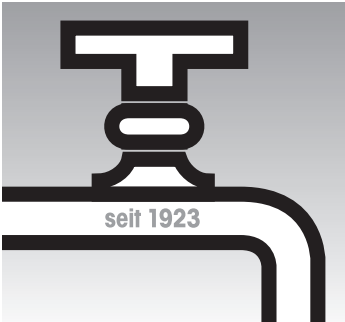
Das neue Merkblatt «Baubewilligungsfreie Solaranlagen an Fassaden im Meldeverfahren» hält die Kriterien fest, unter denen Solaranlagen an Fassaden baubewilligungsfrei im Meldeverfahren umgesetzt werden können. Für Solaranlagen an Fassaden von Kulturdenkmälern und schützenswerten Objekten (K-Objekte) gelten weiterhin erhöhte Gestaltungsanforderungen, so dass in diesen Fällen eine Baubewilligung erforderlich bleibt.

Das Merkblatt ergänzt die kantonalen Richtlinien «Baubewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbaren Energien» und wurde von den zuständigen Direktionen erarbeitet. Es unterstützt bei der einheitlichen Anwendung der Vorschriften des Bundes und schafft Klarheit für Bauherrschaften, Planende und Gemeinden. •

Die Merkblätter können hier heruntergeladen werden:



Medienmitteilung des Kantons Bern



seit 1923

MORGENEGG AG

Sanitäre Anlagen und Spenglerei
Sägestrasse 53 3098 Köniz
Telefon 031 970 00 70
www.morgenegg-ag.ch

Bernasconi.ch
Boden Decke Wände

MALEN
GIPSEN
BODENBELÄGE
TAPEZIEREN
DECKEN
PLATTEN

Bern | 031 382 44 00
bern@bernasconi.ch



ZOLLINGER
IMMOBILIEN

Erfolgreich bewirtschaften

Wir **optimieren die Rendite** Ihrer Liegenschaft, sorgen für den **nachhaltigen Werterhalt** und entlasten Sie kompetent von allen administrativen Aufgaben in der Mieterbetreuung. Wir freuen uns auf Sie.

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



holzbau ag

Sieber Holzbau AG
Radelfingenstrasse 126
3068 Utzigen
031 839 06 27

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

Ihr Fachbetrieb für:
Umbau / Sanierung
Neubau / Holzrahmenbau
Energetische Erneuerung
MINERGIE-Fachpartner

Von der Natur das Holz von uns die Technik!





info@haehli-thoerishaus.ch
www.haehli-thoerishaus.ch
031 901 30 30

WIRTSCHAFT ZUM HÄHLI



Freiburgstrasse 850
3174 Thörishaus
Dienstag bis Freitag



Elektroheizungen im Kanton Bern: Bis Ende 2031 müssen sie vom Netz

Im Kanton Bern läuft die Zeit für Elektroheizungen ab. Nach geltendem kantonalen Energiegesetz (KE nG) dürfen ortsfeste elektrische Widerstandsheizungen nur noch bis zum 31. Dezember 2031 betrieben werden – danach ist Schluss. Eine Ausnahme besteht einzig für mobile, vorübergehend eingesetzte Heizgeräte. Der HEV wurde bereits von zahlreichen betroffenen Hauseigentümern mit Fragen kontaktiert. Vorliegend versuchen wir, Klarheit zu schaffen.

Warum das Verbot? Ein Blick zurück

Viele dieser Heizsysteme stammen aus einer Zeit, in der Strom günstig war und die Ölkrise neue Lösungen verlangte. In den 1970er- und teilweise noch in den 1990er-Jahren wurden Elektroheizungen deshalb grossflächig installiert. Dass diese Geräte zwar Strom direkt in Wärme umwandeln, aber enorme Energiemengen verbrauchen, wurde erst später zum Problem. Bereits in den 1980er-Jahren kamen die ersten Wärmepumpen auf, die sich ab den 2000er-Jahren immer stärker durchsetzen. Sie benötigen deutlich weniger Strom: Aus einer Kilowattstunde Strom können sie drei bis fünf Kilowattstunden Wärme erzeugen. Damit wurde klar, dass reine Elektroheizungen Sicht weder effizient noch zeitgemäss waren.

Gesetzliche Vorgaben: Was gilt heute?

Seit der Revision des Energiegesetzes von 2012 dürfen keine neuen elektrischen Widerstandsheizungen mehr eingebaut werden. Für bestehende, fest installierte Systeme – etwa Infrarotheizungen, Elektroöfen, Speichersysteme oder elektrische Bodenheizungen – gilt die erwähnte Übergangsfrist bis Ende 2031. Mit der Gesetzesanpassung von 2023 wurden zudem auch elektrische Wassererwärmer einbezogen: Sie müssen bis Ende 2042 ersetzt werden, ausser es wird nachweislich Strom aus einer eigenen Photovoltaikanlage eingesetzt oder die Warmwasseraufbereitung spielt energetisch kaum eine Rolle.

Gibt es Ausnahmeregelungen?

Rechtlich gesehen ist gegen das Verbot bzw. die Sanierungspflicht, wie sie bereits in verschiedenen Kantonen gilt, gemäss Bundesgericht (Urteil 1C_37/2022 vom 23. März 2023 betreffend den Kanton Zürich) grundsätzlich nichts einzuwenden. Auch haben die bürgerlichen Parteien und der HEV dieses Verbot, das sich aus dem damaligen Zeitgeist ergeben hat, akzeptiert, indem selbst ihr sog. Volksvorschlag, welcher vom Volk dann angenommen worden war, dieses Verbot nicht in Frage stellte. Insofern ist es heute auch politisch kaum opportun, die Sache neu aufzurollen.

Betreffend Ausnahmeregelung ist Art. 36 KE nG massgebend. Dieser verweist auf die Ausnahmebestimmung von Art. 26 Baugesetz welcher besagt, dass bei besonderen Verhältnissen eine Ausnahme gewährt werden kann. Ob dies in einem Einzelfall zutrifft, dürfte davon abhängen, dass keine andere technisch



vernünftige und verhältnismässige Lösung möglich ist. In diesem Fall wäre ein Ausnahmegesuch nach Art. 64 Abs. 1 Bst. a der kantonalen Energieverordnung an das kantonale Amt für Umwelt und Energie zu richten.

Erfolgversprechender, aber wegen der Winterstromproblematik bei Photovoltaik ziemlich schwierig zu begehen, wäre der Weg, welcher mit der neuen Energieverordnung (Art. 38 Abs. Abs. 1 Bst. c) seit dem 1.1.2026 offen steht. Demnach darf man elektrische Widerstandsheizungen betreiben, sofern sie ausschliesslich mit eigenproduziertem Strom betrieben werden. Es wird also eine eigene autonome Lösung (evtl. inkl. eigene Strom-Speicherung) verlangt, falls keine gesetzestaugliche Gebäudeheizung vorhanden ist.

Wie geht man die Sanierung an?

Der HEV empfiehlt, eine unabhängige Energieberatung in Anspruch zu nehmen, welche einen Überblick über sinnvolle Alternativen und Fördermöglichkeiten gibt. Der Kanton Bern unterstützt im Übrigen den Ersatz von Elektroheizungen mit Förderbeiträgen. Deren Höhe richtet sich u. a. nach der Leistung des neuen Systems und der beheizten Fläche. •



Adrian Haas

Vizepräsident HEV Kanton Bern

Aufgepasst – Die Revision der ZöN kann auch Sie betreffen!

Der Gemeinderat der Stadt Bern bringt die Revision der Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) bis zum 16. Februar zur öffentlichen Mitwirkung. Sind sie betroffen? Dann äussern Sie sich und wahren Ihre Rechte!

Die Revision schafft neu zwei Grundnutzungszonen: ZöN (Zone für öffentliche Nutzungen) und Zal (Zone für allgemeine Interessen). Bisher war die ZöN in Freiflächen F mit Enteignungsrecht und F* ohne Enteignungsrecht aufgeteilt. F* wird neu als Zal bezeichnet.

Die ZöN-Revision will mit der Schaffung von Potenzialen an dafür geeigneten Standorten die Weiterentwicklung der öffentlichen Infrastruktur erleichtern.

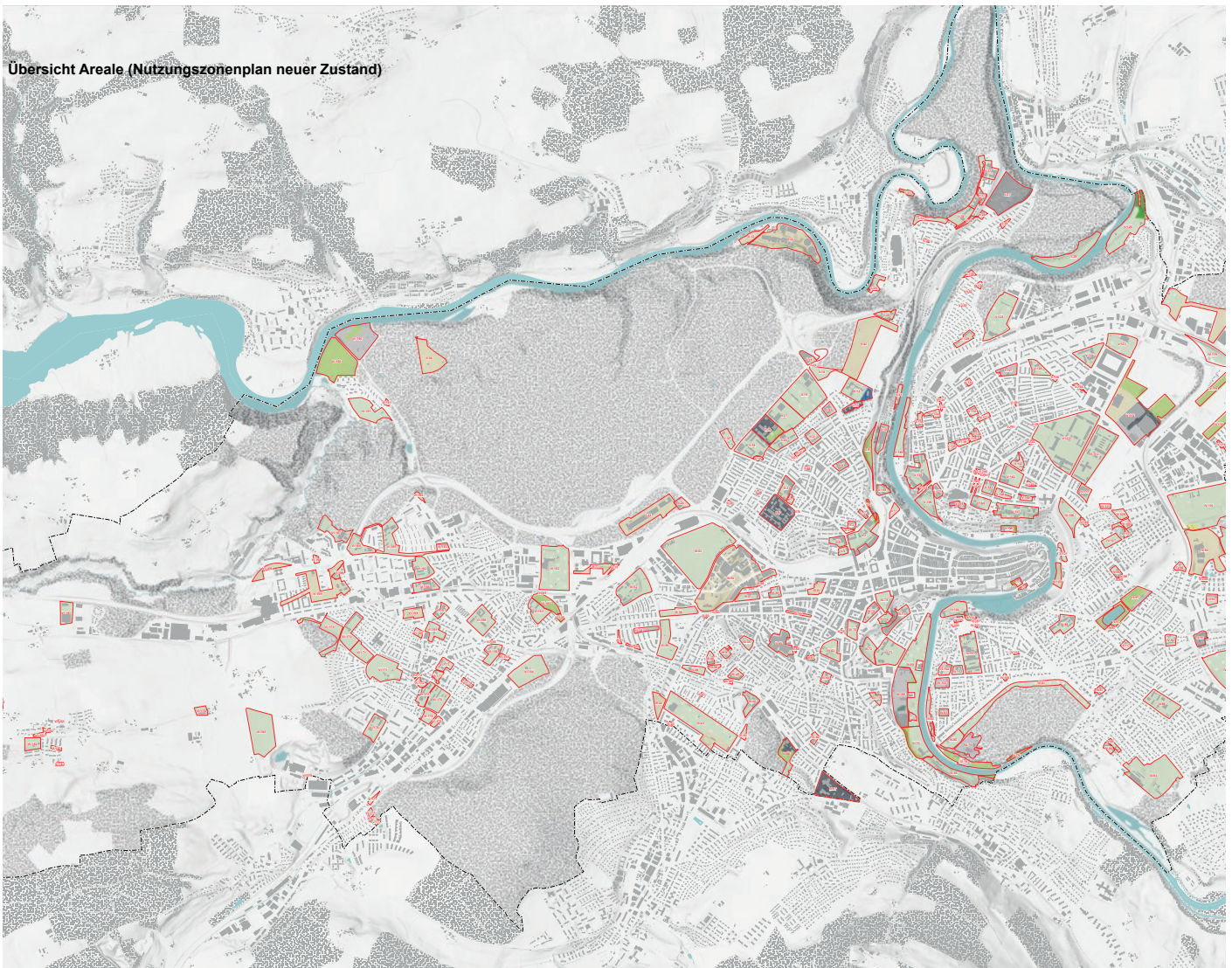
Was vorerst etwas sperrig und unspektakulär wirkt, kann Ihr Grundstück direkt und nachhaltig mit Nutzungseinschränkungen betreffen.

ZöN sind Teil der baurechtlichen Grundordnung (BGO) der Stadt Bern. Sie sichern Flächen für öffentliche Infrastrukturen wie Schulen, Frei- und Grünräume, Sportanlagen aber auch Spitäler, Kirchen, Friedhöfe und Entsorgungs- und Energieanlagen.

Grundeigentümerschaften erhalten mit ZöN Rechtssicherheit und Nachbarschaften mehr Klarheit.

Auch Sie können als privater Grundeigentümer als Nachbar betroffen sein. Nützen Sie die Gelegenheit sich dazu zu informieren und zu äussern! Hier einige Beispiele:

- Zuordnung Ihrer Parzelle zu Zal oder ZöN
- Bauliche Einschränkungen oder neue Mindestanforderungen
- Planerische Bereinigungen (Parzellengrenze, Baulinien, Lärmzonen)
- Strengere Regeln bei Neubauten
- Direkte oder indirekte Einflüsse durch neue öffentliche Nutzung im Umfeld (z.B. Lärm-, Licht- und Verkehrsemissionen)



Die Mitwirkungsunterlagen können bei der BauStelle, Bundesgasse 38 und im Stadtplanungsamt Bern, Zieglerstrasse 62 während den ordentlichen Bürozeiten sowie im Internet unter www.bern.ch/zoen-revision eingesehen werden. Das Stadtplanungsamt steht Ihnen unter 031 321 70 10 und stadtplanungsamt@bern.ch für die Beantwortung von Fragen zur Seite.

Während der Auflagefrist können dem Gemeinderat schriftliche Anregungen und Einwendungen unter www.bern.ch/zoen-revision oder physisch beim Stadtplanungsamt unterbreitet werden.

Es ist von grosser Wichtigkeit, dass sich alle Betroffenen in der Mitwirkung äussern.

Nehmen Sie sich die Zeit die Unterlagen zu studieren, damit Sie sich Klarheit über mögliche Einschränkungen Ihres Grundstücks verschaffen und Ihre Rechte wahren können.

Ob Ihre Liegenschaft im Einflussbereich der betroffenen Areale liegt, sehen Sie schnell, wenn Sie sich den Übersichtsplan der ZÖN-Areale über folgenden QR-Code der Stadt Bern ansehen:



oder per Link: https://www.bern.ch/revision-der-zonen-fuer-oeffentliche-nutzung/unterlagen/ftw-simplelayout-filelistingblock/ZoeN_Rev_MiWi_Arealblatt_Titelblatt_20251023.pdf/download

Für die Beantwortung von Fragen steht Ihnen die Geschäftsstelle des HEV Bern und Umgebung gerne zur Verfügung. •



Kurt E. Wagner

Vizepräsident HEV Bern und Umgebung

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



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

SEMOFIX
Insektenschutz
Innenbeschattung



**Ihr Fachbetrieb für
Insektenschutz**

www.semofix.ch 062 871 63 07

 **MIGROL**

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

In Liebe, Dein Heizöltank

**HEV-
MITGLIEDER
RABATT
CHF 100.-**



MIGROL Tankrevision

Jetzt Offerte anfordern unter
www.migrol.ch/pltr-hev

> QR-Code scannen oder

> anrufen ☎ 026 684 80 80

Weitere Rabatte für HEV-Mitglieder sowie Informationen zu unseren HEV-Aktionen finden Sie unter www.hev-schweiz.ch/migrol

Kantonspolizei Bern verhindert Grossbrand bei unbewilligter Demonstration

Am 11. Oktober 2025 erlebten wir vom Arbeitgeberverband für Restauration und Hotellerie GastroBern und als Mitglieder des Hauseigentümergebietes Bern und Umgebung wahrlich einen Schreckensmoment, der nur dank dem beherzten Einsatz der Kantonspolizei Bern nicht in einem Grossbrand mit Schaden an Leib und Leben unserer Mitarbeitenden endete.

Die Teilnehmenden der unbewilligten Grossdemonstration zogen durch die Strassen, zerstörten Schaufenster und verschmierten unter anderem Liegenschaften an der Schauplatzgasse. Beim Restaurant Della Casa, das landläufig auch als „Delli“ bezeichnet wird, zerstörten die Teilnehmenden die Aussenbestuhlung und setzten das Gebäude mit Pyros in Brand. Die Mitarbeitenden konnten sich vor den gewalttätigen Demonstranten noch rechtzeitig ins Innere des über 450-jährigen Holzgebäudes retten, mussten dort aber mitansehen, wie die Flammen vor den alten und verzierten Fenstern bedrohlich hochstiegen. Sie waren im Gebäude gefangen und mussten mit dem Schlimmsten rechnen. Die Mannschaft des Wasserwerfers der Kantonspolizei Bern erkannte die Gefahr und löschte den Brand am Gebäude.

Der Schrecken sitzt heute immer noch tief. Unverständlich mit welcher rohen Gewalt die Demonstranten gegen die Grundwerte unserer Gemeinschaft und die Rechtsordnung angegangen sind. Der vereinzelt als Rechtfertigung für das Vorgehen der Demonstranten gehörte Verweis, dass die Gebäude im Kanton Bern obligatorisch versichert seien und die Hauseigentümer deshalb keinen Schaden erleiden würden, wirkt vor diesem Hintergrund geradezu als Hohn.

Erfreulich ist, dass die Vereinigung Allianz Sicherheit Schweiz als Reaktion auf den 11. Oktober 2025 diverse Vorschläge ausgearbeitet hat, wie die Gesetze zum Schutz der inneren Sicherheit anzupassen sind, um solche sinnlosen Gewaltausbrüche zu verhindern.

Wir bleiben dran, die Sicherheit unserer Betriebe zu wahren, unsere Mitarbeitenden zu schützen und unseren Gästen weiterhin unvergessliche und schöne Momente in unseren Betrieben zu schenken! •



Zur Person:

Name:	Tatjana Rothenbühler
Titel:	Dr. iur.
Beruf:	Direktorin GastroBern
Wohnhaft:	Spiegel bei Bern
Zivilstand:	verheiratet, zwei Söhne
Politische Ämter:	Mitglied Parlament Kōniz In der Parteileitung der FDP. Die Liberalen des Kantons Bern



Dr. Tatjana Rothenbühler
Direktorin GastroBern

Ostermundiger Ortsplanung – wo ist der Wurm drin?

Kennen Sie das Theaterstück «Warten auf Godot»? Beim Warten auf eine Antwort des Amts für Gemeinden und Raumordnung (AGR) ist es ähnlich. Man wartet und wartet. So auch bei der Ostermundiger Ortsplanung «Omun-do». Warum eigentlich?

Würde man eine Liste der Bauplanungen in den Gemeinden erstellen, würde in ganz vielen Kästchen stehen «bei AGR» hängig. Warum bloss?

Vor rund 10 Jahren trat das revidierte Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) mit verschärften Vorgaben für die Ausscheidung von Bauzonen und die Siedlungsentwicklung nach innen in Kraft. Seither ist alles anspruchsvoller und komplexer geworden. Der mit der RPG-Revision vom Schweizer Stimmvolk beschlossene Paradigmenwechsel vom «Bauen auf der grünen Wiese» zur verstärkten Nutzung der bestehenden Baulandreserven führt zu mühsameren Planungsprozessen. Konflikte sind quasi vorprogrammiert und vor lauter Angst vor gerichtlichen Entscheiden wird alles und jedes im Vorfeld abgeklärt und in Betracht gezogen. Das Resultat: Endlos lange Verfahren.

Auseinandersetzungen gibt es auch bei der Beurteilung der Zonenkonformität und der Erteilung von Ausnahmegewilligungen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen. Das AGR steht in der Kritik, einen zu strengen Vollzug der Bundesgesetzgebung für das Bauen ausserhalb der Bauzonen zu pflegen, sieht selber aber kaum Möglichkeiten für Lockerungen des Vollzugs.

Die deutlich längeren Bearbeitungsfristen für die Vorprüfung und Genehmigung von Planungen der Gemeinden und Regionen sind längst auch ein Thema im Grossen Rat.

Die Direktion für Inneres und Justiz hat daher schon 2019 mit dem Verband Bernischer Gemeinden (VBG) ein paritätisch zusammengesetztes «Kontaktgremium Planung» eingesetzt, um gemeinsam Massnahmen zur Vereinfachung, Straffung und partnerschaftlichen Ausgestaltung der Planungsverfahren zu erarbeiten. Ein erstes Massnahmenpaket zur Optimierung des Vorprüfungsverfahrens wurde verabschiedet. Es folgten Anpassungen im Vollzug mit der vom Grossen Rat 2022 beschlossenen Änderung des Baugesetzes (BauG) und den danach vom Regierungsrat erlassenen Ausführungsbestimmungen in der Bauverordnung (BauV). Diese sind am 1. April 2023 in Kraft getreten.

Ein Bericht belegt, dass ein Grund für die Verzögerungen auch bei der Zunahme der Anzahl der zu bearbeitenden Planungsgeschäfte in der Abteilung Orts- und Regionalplanung des AGR (Vorabfragen, Vorprüfungen und Genehmigungen) liegt. Es sind rund 30% mehr Geschäfte zu bewältigen. Schliesslich trägt



auch die erhöhte Einsprache- und Beschwerdebereitschaft zu den Verzögerungen im Planungsverfahren bei. Der Regierungsrat hat deshalb beschlossen, im Budget 2024 und in der Aufgaben- und Finanzplanung 2025 – 2027 fünf zusätzliche unbefristete Vollzeitstellen beim AGR einzustellen.

Nun fragt man sich allerdings: Wieso geht es immer noch nicht voran? Immer noch stauen sich die Geschäfte und warten Gemeinden auf Antwort. Das ist nicht nur in Ostermundigen ein grosses Thema. Wahrscheinlich muss da die Politik noch einmal nachdoppeln und am besten geben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger dazu den Anstoss!

Am 29. März 2026 haben Sie es in der Hand, mit dem Wahlzettel einen kleinen Stupser in Richtung bürgerliche Effizienz zu geben! Nutzen Sie also die Gelegenheit und nehmen Sie Ihr Wahlrecht wahr! Beachten Sie die Wahlempfehlungen des HEV und wählen Sie eigentümerfreundliche Politikerinnen und Politiker in die Regierung und in den Grossen Rat! •



Dr. phil. hist. Alik Panayides
Vize-Gemeindepräsidentin Ostermundigen
Vorstandsmitglied HEV Bern und Umgebung

Baubewilligungsverfahren beschleunigen: Worten müssen Taten folgen



Zu lange Baubewilligungsverfahren bremsen Bauprojekte, verteuern Investitionen und schaffen Unsicherheit. Der Grosse Rat hat einen weiteren Vorstoss überwiesen, der Fristen verkürzt und Verfahren vereinfacht. Entscheidend ist nun die konsequente Umsetzung.

Wer im Kanton Bern bauen, umbauen oder sanieren will, braucht vor allem eines: Zeit. Oft zu viel Zeit. Lange Auflagefristen, ausgedehnte Einsprachemöglichkeiten und verzögerte Abklärungen führen dazu, dass selbst überschaubare Projekte Monate- oder jahrelang blockiert bleiben. Für Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer ist das nicht nur frustrierend, sondern zunehmend auch kostentreibend.

Dieses Thema ist altbekannt. Seit meiner Wahl in den Grossrat erlebe ich es hautnah. Die Rückmeldungen stammen von konkret Betroffenen: von privaten Eigentümerinnen und Eigentümern, von Bauherrschaften, Architektinnen und Planern, von Investoren sowie von Gemeinden, die auf Entscheide warten. Die Kritik ist überall ähnlich: Die Verfahren sind komplex, dauern lange und lassen sich zeitlich kaum abschätzen.

Vor diesem Hintergrund hat mein Grossratskollege Martin Lerch einen weiteren wichtigen Vorstoss eingereicht, den der Grosse Rat kürzlich in allen Punkten überwiesen hat. Ziel ist es, die Baubewilligungsverfahren zu straffen, insbesondere durch die Verkürzung der Einsprache-, Auflage-, Behandlungs- und Beschwerdefristen von heute 30 auf 20 Tage. Andere Kantone zeigen seit Jahren, dass kürzere Fristen möglich sind, ohne rechtsstaatliche Grundsätze zu schwächen.

Ein weiterer zentraler Punkt betrifft die Verwesentlichung. Dieses Thema war bereits Gegenstand eines früheren, ebenfalls überwiesenen Vorstosses, der verlangte, Einsprache- und Beschwerdeverfahren auf das Wesentliche zu konzentrieren. Nicht jedes Detail und nicht jede subjektive Betroffenheit soll auto-

matisch zu langwierigen Verzögerungen führen. Sachliche Einsprachen bleiben wichtig, missbräuchliche Verzögerungen hingegen bringen niemanden weiter.

Auch die Frage der Amtsberichte ist von grosser praktischer Bedeutung. Wenn Stellungnahmen über längere Zeit ausstehen, steht das gesamte Verfahren still. Der aktuelle Vorstoss verlangt deshalb, dass Amtsberichte künftig als erteilt gelten, wenn sie nicht fristgerecht vorliegen. Die Möglichkeit einer einmaligen, klar begrenzten Fristerstreckung bleibt bestehen. Verantwortung und Verbindlichkeit werden so gestärkt.

Dieser Vorstoss reiht sich ein in eine längere Serie parlamentarischer Initiativen. Der Grosse Rat beschäftigt sich seit Jahren intensiv mit der Frage, wie Bauen, Sanieren und Umbauen erleichtert werden kann. Die Regierung betont regelmässig, dass auch sie eine Verkürzung der Verfahren anstrebt. In der täglichen Praxis ist davon bislang wenig zu spüren.

In den kommenden Sessionen wird sich das Parlament erneut mit diesem Themenkreis befassen. Im Fokus stehen dabei mehrere Vorstösse zum Schutzstatus von Gebäuden, insbesondere zur Denkmalpflege. Gerade bei Sanierungen und Umbauten besteht hier grosser Handlungsbedarf, damit notwendige Investitionen nicht an unverhältnismässigen Auflagen scheitern.

Der Grosse Rat hat zahlreiche Aufträge erteilt und klare Erwartungen formuliert. Damit sind wichtige Grundlagen gelegt. Ob daraus tatsächlich schnellere, einfachere und verlässlichere Verfahren entstehen, entscheidet sich bei der Umsetzung. Diese Verantwortung liegt bei der Regierung und der Verwaltung. Dort braucht es den Willen, vorhandene Spielräume zu nutzen und Verfahren voranzubringen.

Die kommenden kantonalen Wahlen sind deshalb von zentraler Bedeutung. Wer eigentümerfreundliche Rahmenbedingungen, mehr Planungssicherheit und effizientere Verfahren will, sollte genau hinschauen, welchen politischen Kompass die Kandidatinnen und Kandidaten mitbringen. Schlussendlich entscheidet die Zusammensetzung der Berner Regierung massgebend darüber, ob parlamentarische Beschlüsse auch im Alltag der Eigentümerinnen und Eigentümer im Kanton Bern spürbar werden. •



Reto Zbinden

Grossrat Kanton Bern

Vorstandsmitglied HEV Bern und Umgebung

Warum staatliche Immobilienkäufe höchst problematisch sind

Die Verlängerung des Rahmenkredits für den Kauf von Immobilien durch den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik steht für eine Wohnpolitik, die immer stärker auf staatliches Eigentum setzt. Auch wenn Sie demokratisch legitimiert ist, bleibt sie teuer, ineffizient und ordnungspolitisch falsch.

Ein Instrument ohne Enddatum

Was als zeitlich begrenztes Mittel begann, wird zur Dauereinrichtung. Der Rahmenkredit für den Kauf von Immobilien durch die Stadt Bern (Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik) soll erneut verlängert werden. Zudem sind bereits weitere finanzielle Aufstockungen angekündigt. Statt innezuhalten und Alternativen zu prüfen, wird der eingeschlagene Weg blind weitergeführt; unabhängig von Wirksamkeit, Kosten, Risiken und Marktfolgen.

Die Stadt Bern als Immobilienkonzern

Mit dem Rahmenkredit agiert die Stadt nicht mehr nur als Regulatorin, sondern immer mehr als Käuferin, Eigentümerin und Vermieterin. Aus meiner Sicht ist das ein fundamentaler ordnungspolitischer Fehler. In einem angespannten Markt konkurriert die Stadt mit privaten Investoren um knappe Objekte. Das verdrängt privates Kapital, verzerrt (erhöht) Preise und hemmt Investitionen. Der Staat schafft so Probleme, die er später mit noch mehr Staat zu lösen versucht.

Mehr Geld, weniger Wirkung

Der massive Kapitaleinsatz führt nicht zu mehr Wohnraum. Er verschiebt Eigentum, bindet öffentliche Mittel und schafft dauerhafte Verpflichtungen. Gleichzeitig ist die soziale Wirkung äusserst fraglich, was auch die aktuelle Forschung belegt: Wer eine günstige Wohnung erhält, profitiert unabhängig davon, ob tatsächlich Bedürftigkeit besteht. Wer jedoch wirklich auf Unterstützung angewiesen ist, geht möglicherweise leer aus. Aus meiner Sicht ist das weder gerecht noch effektiv.

Teure Risiken auf Kosten der Allgemeinheit

Der Gemeinderat verweist auf marktgerechte Preise und Mieterträge. Das blendet die Realität aus: Unterhalt, Sanierungen, ener-

getische Erneuerungen (welche bei der Stadt Bern erfahrungsgemäss immer überproportional teuer ausfallen) aber auch Zinsrisiken bleiben langfristig am Steuerzahler hängen. Mit jedem zusätzlichen Objekt wächst ein Immobilienbestand, der politische, finanzielle und operative Risiken mit sich bringt. Die sonst schon eingeschränkte finanzielle Beweglichkeit der Stadt wird so noch mehr eingeschränkt.

Wirksame Lösung

Bezahlbarer Wohnraum ist ein legitimes Ziel. Doch aus meiner Sicht wird hier das falsche Instrument eingesetzt. Statt den Staat zum Grossvermieter auszubauen, müsste die Unterstützung direkt bei allen bedürftigen Menschen ansetzen (Subjektsubvention). Der Aufkauf von Immobilien und die Weitervermietung zu günstigen Preisen (Objektsubventionierung) ist ungerecht und schwächt den ohnehin schon fragilen Immobilienmarkt.

Fazit

Die Verlängerung des Rahmenkredits des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik zementiert eine Wohnpolitik, die mit abnehmendem Nutzen, steigenden Kosten und Risiken auf immer mehr Staat setzt. Aus meiner Sicht braucht es keinen weiteren Ausbau staatlicher Eigentümerschaft, sondern einen Kurswechsel hin zu zielgenauen und verantwortbaren und vor allem bedarfsorientierten Lösungen. Subjektsubventionen (Mietzuschüsse, Vouchers) wirken treffsicher, ermöglichen die Wahlfreiheit und passen sich periodisch an die individuellen finanziellen Verhältnisse an. •



Stephan Ischi

Vorstand HEV Bern und Umgebung
Dipl. Finanz- und Anlageexperte
Berner Stadtrat (SVP)

Infokasten: Subjektsubvention versus Objektsubvention	
Objektsubvention (staatlich; heutiges Modell)	Subjektsubvention (marktnah, bessere Alternative)
Stadt kauft und besitzt Wohnungen, welche sie günstig vermietet	Gezielte Unterstützung bei Wohnkosten für bedürftige Menschen (analog Prämienverbilligung bei den Krankenkassen)
Pauschale Verbilligung von Wohnraum	Einkommensabhängige Unterstützung von Bedürftigen
Unterstützung bleibt auch bei gestiegener Leistungsfähigkeit der Mieter bestehen und blockiert in der Folge Wohnungen für effektiv Bedürftige.	Wohnhilfe passt sich automatisch an die Einkommens- und Vermögensänderungen an
Es profitieren Wenige und mutmasslich nicht immer die Richtigen	Es profitieren alle Bedürftigen.
Hoher Kapitaleinsatz, langfristige Bindung von Steuergeldern	Kapital steht der Stadt weiterhin flexibel zur Verfügung
Stadt trägt alle Risiken	Marktkonforme flexible jährliche Zahlung an Bedürftige
Marktverzerrung durch staatliche Konkurrenz	Preise von Immobilien bleiben dank weniger Konkurrenz stabiler

Auch aus der Sicht der aktuellen Forschung sind Subjektsubventionen klar überlegen: sozialer, treffsicherer, effizienter und ordnungspolitisch sauber.

Tipps gegen Milben im Haus

Hausstaubmilben bevölkern in grosser Anzahl fast jeden Haushalt und können bei manchen Menschen Allergien hervorrufen. Wir nennen Ihnen 5 Tipps, wie Sie Milben zwar nicht gänzlich eliminieren, in ihrer Anzahl jedoch reduzieren können.

Legen wir uns am Abend ins Bett, können wir fast sicher sein, dass wir dieses mit tausenden Hausstaubmilben teilen. Hausstaubmilben zählen zu den Spinnentieren und ernähren sich vorzugsweise von menschlichen und tierischen Hautschuppen. Nirgendwo sind diese Hautschuppen in grösserer Anzahl vorhanden als im Bett, in dem wir uns rund ein Drittel unseres Lebens aufhalten, es schön warm ist und Hausstaubmilben auch die für ihr Gedeihen notwendige, relativ hohe Luftfeuchtigkeit vorfinden. Kein Wunder also, finden sich auf Matratze, Kopfkissen, Duvets und Bettbezügen hunderttausende der Winzlinge. Aber auch auf Polstermöbeln, in Teppichen und Vorhängen, ja selbst in Stofftieren haben Hausstaubmilben ihre bevorzugten Aufenthaltsorte.

Ein grosses Problem sind die Tiere insbesondere für Menschen mit einer Hausstaubmilben-Allergie. Es sind allerdings nicht die Milben selbst, die allergische Reaktionen wie Schnupfen, Niesanfälle oder Juckreiz auslösen, sondern ihr Kot. Die winzigen Kotbällchen enthalten allergieauslösende Bestandteile, die sich wiederum als feiner Staub überall hin verteilen.



Mit diesen 5 Massnahmen, kann man das Vorkommen von Milben im Haus begrenzen:

1. Bettinhalt regelmässig waschen und ersetzen

Matratzen, Kopfkissen, Duvets und Bettbezüge sollten regelmässig gereinigt oder gewaschen werden. Dabei ist die Bettwäsche 60 Grad warm zu waschen, damit das die Spinnentiere abtötet. Allergiker können Matratzen auch mit allergendichten Bezügen beziehen. Aus Gesundheits- und Hygienegründe empfiehlt es sich, Matratzen nach sieben bis zehn Jahren auszuwechseln, Duvets nach spätestens acht Jahren. Kopfkissen sollten häufiger ersetzt werden.

2. Schlafräume gut lüften

Grosse Bedeutung kommt dem Lüften der Wohnräume zu, ganz besonders dem morgendlichen Lüften der Schlafräume. Dabei sollten die Schlafdecken zurückgeschlagen sein, damit die in der Nacht entstehende Luftfeuchtigkeit in der Decke und der Matratze entweichen kann. Fachleute raten ausserdem, Kleider nicht in Bettnähe ausziehen, weil dabei viele Hautschuppen durch die Luft gewirbelt werden und auf dem Bett landen können.

3. Luftfeuchtigkeit tief halten

Hausmilben bevorzugen eine Luftfeuchtigkeit von 60 bis 80 Prozent. Bei guter Durchlüftung der Wohnräume werden diese Werte zumindest in der kälteren Jahreszeit nicht erreicht. Es empfiehlt sich, im Winter den Luftbefeuchter nicht durchgehend eingeschaltet zu lassen und die Luftfeuchtigkeit regelmässig zu messen.

4. Auf Teppichböden verzichten

Gerade im Schlafzimmer sind Teppichböden der Milbenbekämpfung nicht förderlich. Es empfehlen sich Holz-, Stein- oder Plattenbeläge, die einfach feucht zu reinigen sind.

5. Staubsauger mit Mikro- oder Wasserfilter

Im Fachhandel sind neben Staubsaugern mit Mikrofiltern auch Staubsauger mit einem Wasserfilter erhältlich. Der Vorteil dieser Geräte besteht darin, dass der eingesaugte Schmutz in einem Wasserbad gebunden wird und Ausscheidungen der Milben nach der Anwendung einfach mit dem Wasser entleert werden. Auch Luftreiniger können mit speziellen Filtern ausgerüstet werden.

Grundsätzlich gilt: Man kann den Kampf gegen Hausstaubmilben nicht gewinnen, aber man kann ihnen das Leben so schwer wie möglich machen. •

Die Influencer

Liebe Leserin, lieber Leser

Psst. Erschrecken Sie nicht. Ich bin's nur – der Hausgeist. Nicht der mit weissem Laken und klappernden Ketten, sondern der, der nachts durchs Treppenhaus schwebt und tagsüber aufmerksam zuhört. Ich wohne hier schon länger. Sehr viel länger. Ich habe Generationen kommen und gehen sehen, Trends aufsteigen und wieder verschwinden – schneller als der Staub unter dem Sofa, den man gerne übersieht.

Ich bin kein Influencer. Ich bin eher ein *Einflüsterer*. Einer, der nicht ruft: «Schaut mich an!», sondern murmelt: «Hör kurz hin.» Meine Reichweite ist überschaubar – meist ein paar Gedanken, die in Küchen, Büros oder Sitzungszimmern hängen bleiben. Kein Ringlicht, kein Rabattcode. Mein Arbeitsplatz ist die Schwelle zwischen Alltag und Ahnung.

Früher, ja früher, da war Einfluss etwas Solides. Er hatte Gewicht. Man spürte ihn, wenn jemand den Raum betrat. Heute wird Einfluss gemessen, gezählt, skaliert. Follower rauf, Relevanz runter – manchmal jedenfalls. Ich beobachte das mit milder Skepsis. Nicht weil alles schlecht ist, was neu ist, sondern weil nicht alles, was glänzt, Substanz hat. Das wusste schon jeder Hausgeist vor mir.

Ich sehe sie kommen und gehen: Influencerinnen und Influencer, die mit grosser Geste erklären, wie das Leben funktioniert. Oft in 30 Sekunden. Ich frage mich dann leise: Wo bleibt der Zweifel? Wo die Erfahrung, die man sich nicht downloaden kann? Verantwortung lässt sich schlecht posten – sie wirkt eher im Nachgang. Und Reue ist bekanntlich kein guter Content.

Sie kennen mich als Hausgeist, der lieber zuhört als kommentiert. Ich höre Gespräche über Erfolg, Selbstverwirklichung und Sichtbarkeit. Und ich höre auch das andere: die Erschöpfung, die Unsicherheit, das leise Gefühl, dass man ständig etwas darstellen muss, statt einfach zu sein. Influencen ist anstrengend geworden. Dauerpräsenz hinterlässt Spuren – nicht nur auf der Haut, sondern auch im Inneren.

Natürlich habe auch ich mich angepasst. Ich weiss, was ein Algorithmus ist. Ich weiss sogar, dass er kein Gespenst ist – auch wenn er sich manchmal so verhält. Aber ich bleibe altmodisch: Vertrauen entsteht nicht durch Frequenz, sondern durch Verlässlichkeit. Durch Wiedererkennen. Durch Haltung. Dinge, die man nicht planen kann, sondern leben muss.

Was mir Hoffnung macht? Es gibt sie, die stillen Influencer. Menschen, die wirken, ohne sich dauernd zu inszenieren.

Die führen, ohne laut zu sein. Die Verantwortung übernehmen, auch wenn niemand zuschaut. Ich sehe sie in Sitzungen, in Vereinen, in Start-ups, in Verwaltungen. Menschen, die nicht fragen: «Wie komme ich rüber?», sondern: «Was bleibt zurück?»

Sie kennen mich als Hausgeist, der nicht jedem Trend applaudiert. Vielleicht auch, weil ich weiss, wie viele Trends ich schon habe kommen sehen. Die meisten verschwanden schneller, als sie «Authentizität» sagen konnten. Was bleibt, sind Werte. Und Geschichten. Und das, was man getan hat, als es unbequem wurde.

Influencer sein, aus meiner geisterhaften Sicht, heisst nicht, überall sichtbar zu sein. Sondern dort spürbar, wo es zählt. Brücken bauen, nicht Bühnen. Fragen stellen, statt Antworten zu verkaufen. Und manchmal auch einfach schweigen – was im digitalen Zeitalter eine fast revolutionäre Tat ist.

Wenn Sie mich also ab und zu spüren – als leisen Zweifel, als inneres Nicken oder als Gedanken, der Sie nicht loslässt – dann habe ich meine Arbeit getan. Ich brauche keinen Applaus. Kein Like. Kein Abo. Mir reicht es, wenn Sie kurz innehalten. Vielleicht sogar schmunzeln. Oder widersprechen. Auch Geister lernen dazu.

Herzlich spukend
Ihr Hausgeist



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

EINLADUNG

zur Wahlveranstaltung zu den kantonalen Wahlen

am Dienstag, 24. Februar 2026

18.00 Uhr im Hotel «National» am Hirschengraben 24 in Bern

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Verbandsmitglieder

Am **29. März 2026** finden die Erneuerungswahlen in den bernischen **Grossen Rat** und den Regierungsrat statt.

Wir gestatten uns deshalb höflich, Sie zu unserer traditionellen Wahlveranstaltung einzuladen.

Die bürgerlichen Kandidierenden für den **Berner Regierungsrat**, nämlich

- Frau Regierungsrätin **Astrid Bärtschi** (Die Mitte), bisher
- Herr Regierungsrat **Philippe Müller** (FDP), bisher
- Herr Regierungsrat **Pierre Alain Schnegg** (SVP), bisher
- Herr Grossrat **Daniel Bichsel** (SVP), neu
- Herr Grossrat **Raphael Lanz** (SVP), neu

werden sich unter der Moderation unserer Präsidentin Frau **Simone Richner** zu aktuellen Themen und Ihren kritischen Fragen äussern.

Lernen Sie auch unsere **HEV-Vorstandsmitglieder**, welche für den bernischen **Grossen Rat** kandidieren, näher kennen: unsere Moderatorin Frau **Anna Affolter** wird ihnen zu den politischen Themen im Zusammenhang mit Haus- und Grundeigentum auf den Zahn fühlen.

Wir würden uns ausserordentlich freuen, Sie zusammen mit Ihren Verwandten, Bekannten und Freunden am obgenannten Anlass begrüssen zu dürfen.

Die **Getränke und das Nachtessen** werden offeriert.

Die kantonalen Wahlen sind wegweisend und entscheidend für die künftige Politik rund um das Haus- und Grundeigentum – nehmen Sie zahlreich an dieser Wahlveranstaltung teil und lassen Sie sich informieren!

Der Vorstand des Hauseigentümerverbandes Bern und Umgebung

Hier abtrennen – Bitte unbedingt bis 14. Februar 2026 anmelden.

Anmeldung zur Wahlveranstaltung

des HEV Bern und Umgebung vom Dienstag 24. Februar 2026

18.00 Uhr, im Hotel «National» am Hirschengraben 24 in Bern

Name: _____

Vorname: _____

E-Mail: _____

Telefon: _____ Anzahl Personen (total max. 2) _____

**Bitte unbedingt bis
14. Februar 2026
anmelden:**

per Post an:
HEV Bern und Umgebung
Schwarztorstrasse 31
Postfach 338
3000 Bern 14

per E-Mail an:
anmeldung@hev-bern.ch

Am Anlass werden Bild- resp. Videoaufnahmen gemacht und in nahestehenden Publikationen für Marketingzwecke verwendet. Mit Ihrer Teilnahme stimmen Sie der Veröffentlichung zu.