



BERNER HAUSEIGENTÜMER

Magazin des Hauseigentümergebietes Bern und Umgebung

Nr. 4 April 2026

Alles zur Generalversammlung 2026

Gartentrends für den Frühling und darüber hinaus

Stadtfescht 2026

Beilage: Anmeldekarte für die Generalversammlung



KÖCHLI
HAUSTECHNIK
SANITÄR & HEIZUNG

**75 Jahre – Technik, die bleibt.
Service der begeistert.**

Bei Köchli Haustechnik trifft solides Handwerk auf moderne Lösungen – vom stillvollen Badezimmer über effiziente Heizsysteme. Qualität, die man sieht und spürt. Und ein Team das zuhört, mitdenkt und zuverlässig umsetzt. Egal ob Umbau, Renovation oder Unterhalt.

Köchli Haustechnik – Sanitär, Heizung, Bäder aus einer Hand.

Freiburgstrasse 480 | 3018 Bern | T 031 981 30 92 |
info@koechli-sanitaer.ch | www.koechli-sanitaer.ch

WOTREVA AG
Immobilien-Dienstleistungen

seit über 80 Jahren!

Allmendstrasse 7
3014 Bern

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

Bewirtschaftung
Vermarktung
Schätzung
Beratung / Mediation
Treuhand / Steuererklärungen
Suchaufträge
Projektentwicklung

JOST
BEDACHUNGEN AG

**SEIT 1923
BEDACHT.**

3173 Oberwangen
jost-bedachungen.ch

Ferienstimmung zu Hause!

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

+ Reparaturen und Service von Storen fast jeder Marke!

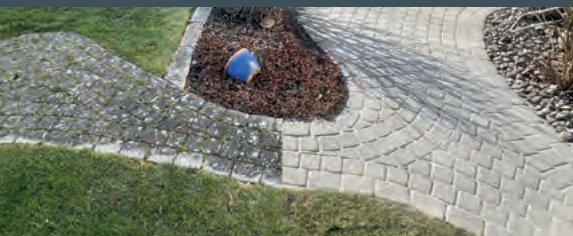
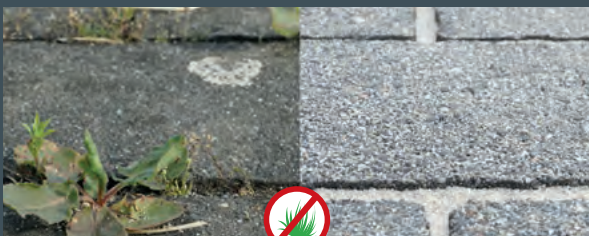
Ihr Spezialist im
Emmental

+ Aaretal
Bern und
Thun

STOBAG
GOLD PARTNER

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

DIE STEINPFLEGER  **PFLASTERAUFBEREITUNG MIT LANGZEITSCHUTZ!**

 **Reinigung** mit bis zu 100° C heissem Wasser (350 BAR Druck)

 Gleichzeitige **Absaugung** von Fugenmaterial und Schmutzwasser

 **ca. 75% günstiger** als eine Neuverlegung

 **Neuverfugung** mit unkrauthemmendem Fugenmaterial

 **Langzeitschutz** dank Steinpfleger-Protect-Imprägnierung

 **Fair und seriös** - schriftliche Angebote und Topbewertungen

REGIONAL VERTRETEN

Gebiet Bern
Hauptstrasse 63
2575 Täuffelen

Tel. +41 31 511 03 80



Lass dich von unserem **KURZFILM** überzeugen!

Ø Bewertung von DIE STEINPFLEGER bei > 600 Rezensionen und > 7.000 Kunden jährlich in der DACH Region.

G 4,9 ★★★★★



KEIN FAKE

Kostenfreie Probefläche, ohne Anfahrtkosten!

www.die-steinpfleger.ch • kontakt@die-steinpfleger.ch

Editorial

Liebe Verbandsmitglieder

In der vorliegenden Ausgabe unserer Verbandszeitschrift legen wir Rechenschaft ab über die Verbandstätigkeit im vergangenen Jahr 2025: Sie finden einerseits den traditionellen Jahresbericht mit umfassenden Informationen rund ums Haus- und Grundeigentum auf den drei Ebenen HEV Schweiz, HEV Kanton Bern und natürlich auch auf Ebene unserer Sektion HEV Bern und Umgebung. Dem Umfang von 20 Seiten können Sie entnehmen, dass sich wieder sehr viel rund ums Thema Haus- und Grundeigentum ereignet hat. Dies hat sich andererseits auch auf unsere Verbandsrechnung ausgewirkt, welche Sie inklusive Revisionsbericht ebenfalls in der vorliegenden Ausgabe vorfinden.

Zur diesjährigen Generalversammlung vom 11. Mai 2026 im Kursaal Bern sind Sie herzlich eingeladen, wobei Sie die Informationen dazu unmittelbar ab der Folgeseite vorfinden werden. Beachten Sie bitte auch das beiliegende hellgrüne Blatt, welches sämtliche Unterlagen für Anmeldung, Eintritt und Abstimmungsverfahren enthält.

Des Weiteren ist eine leichte Anpassung unserer Statuten notwendig: um Ihnen aktuelle Informationen ausserhalb des starren Fahrplans unserer Druckerzeugnisse bieten zu können, plant der HEV, seinen interessierten Mitgliedern jeweils einen elektronischen Newsletter zu senden, was aufgrund des seit der letzten Statutenrevision in Kraft getretenen Datenschutzgesetzes eine neuerliche Anpassung derselben anlässlich unserer Generalversammlung notwendig macht. Die näheren Informationen dazu finden Sie auf Seite 26 hienach.

Ausserdem schätzen wir uns glücklich, Ihnen als Gastreferenten Herrn Prof. Dr. Donato Scognamiglio präsentieren zu dürfen, den Verwaltungsratspräsidenten des bekannten Informations- und Ausbildungszentrums für Immobilien (IAZI AG) in Zürich. Freuen Sie sich auf ein spannendes sowie kurzweilig und humorvoll präsentiertes Referat!

Am 29. März 2026 – notabene nach Redaktionsschluss des vorliegenden Editorials, was eine konkrete Namensnennung leider verunmöglicht – haben die Kantonalen Wahlen stattgefunden.

Wir gratulieren all' unseren Verbandsmitgliedern, welche eine Neuwahl oder eine Wiederwahl in die Legislative bzw. die Exekutive geschafft haben – allen Gewählten wünschen wir gutes Gelingen und viel Freude und Erfolg im Amt! •



Lukas Manuel Herren
Geschäftsführer HEV Bern und Umgebung

Inhalt Nr. 4 April 2026

3	Editorial
4	Anmelde- und Abstimmungsverfahren
5	Gastreferent an der diesjährigen Generalversammlung ist Prof. Dr. Donato Scognamiglio
6	Jahresbericht 2025
26	Statutenanpassung
27	Verbandsrechnung 2025 mit Revisorenbericht
30	Die Gartentrends 2026
31	Gefährliche Äste im Strassenraum
33	Bärner Stadtfescht 2026
35	Unser Hausgeist poltert wieder

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 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

bm media AG, Layout: Silvio Stritt, Celine Lanz
Seftigenstrasse 310, 3084 Wabern
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).

Anmelde- und Abstimmungsverfahren an der Generalversammlung vom 11. Mai 2026 im Kursaal Bern

Das **Anmelde- und Abstimmungsverfahren** gestaltet sich nach bewährter Methode wie folgt: Sofern Sie Mitglied unseres Verbandes (und nicht lediglich Abonnent der Zeitschrift «Berner Hauseigentümer») sind, finden Sie ein der vorliegenden Zeitschrift beigelegtes **hellgrünes Zusatzblatt** mit den perforierten Unterlagen für die Anmeldung und die Teilnahme an unserer Generalversammlung. Bitte trennen Sie die adressierte **Anmeldekarte 1**, welche bereits mit Ihrem Namen sowie Ihrer Mitgliedsnummer versehen ist, bei der vorgesehenen Perforation ab. Sofern Sie eine Begleitperson mitnehmen möchten, ergänzen Sie die Karte gegebenenfalls mit deren Namen und Vornamen **x**, frankieren die Karte und schicken diese uns bis **spätestens am 30. April 2026, 17.00 Uhr (eintreffend)** zu. Bitte beachten Sie, dass wir zu spät eingehende Anmeldungen wegen der regelmässigen Überbuchung des Anlasses allenfalls nicht berücksichtigen können. Aus organisatorischen Gründen sowie zu Kontrollzwecken können wir nur Originalkarten und keine Kopien oder Fax-Kopien akzeptieren. Ebenso wenig sind Anmeldungen per Telefon oder per E-Mail möglich – danke für Ihr Verständnis.

Die vom beigelegten hellgrünen Blatt verbliebenen Eintrittskarten für Sie sowie für Ihre allfällige Begleitperson bewahren Sie zusammen mit der Stimmkarte gut auf. Ihre **Eintrittskarte 2**

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

Grundsätzlich gilt der Eintritt an unsere Generalversammlung für maximal zwei Personen; sofern Sie sich jedoch ausnahmsweise durch eine **Drittperson** begleiten lassen möchten, können Sie am Abend der Generalversammlung an einem speziellen Helpdesk im Foyer vor der Arena bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des HEV eine **Eintrittskarte für Drittpersonen** (inkl. Abendessen) für 50 Fr. erwerben. Namen und Vornamen einer allfälligen Drittperson sollten jedoch vorgängig auf der Anmeldekarte **1** ergänzt werden, damit wir genügend Abendessen bestellen können.

Anlässlich des geschäftlichen Teils im Saal werden Sie mit der **Stimmkarte 4** Ihren Abstimmungswillen kundtun können. **Bringen Sie somit dieses Dokument 4 sowie die Eintrittskarten 2+3 unbedingt an die Generalversammlung mit.** •

Eintrittskarte Arena	Anmeldekarte
Generalversammlung des HEV Bern und Umgebung 11. Mai 2026 um 18.00 Uhr im Kursaal Bern ARENA Türöffnung 17.00 Uhr	Generalversammlung des HEV Bern und Umgebung vom 11. Mai 2026 um 18.00 Uhr im Kursaal Bern, Türöffnung 17.00 Uhr
Mitglied	Teilnahme ☐ Person/en Anzahl (max. 2 Personen)
	☐ nur Versammlung ☐ Versammlung mit Imbiss Anzahl (max. 2 Personen)
	Mitglied 1
	Begleitperson Name und Vorname x
	Kontakte:
	E-Mail
	Telefon
	Hier abtrennen und bis spätestens 30. April 2026, 17.00 Uhr eintreffend einsenden
Eintrittskarte Arena Generalversammlung des HEV Bern und Umgebung 11. Mai 2026 um 18.00 Uhr	AZB CH-3000 Bern 14 P.P./Journal Post CH AG
Begleitperson Name und Vorname x	4
HEV Bern und Umgebung Hauseigentümerverband Bern und Umgebung Schwarztorstrasse 31 Postfach 338 – 3000 Bern 14	3

Herzlich willkommen zur Generalversammlung im Kursaal Bern am Montag, 11. Mai 2026

Werte Mitglieder

Am Montag, 11. Mai 2026, um 18.00 Uhr, führt der Hauseigentümerverband Bern und Umgebung gemäss Art. 14 der geltenden Statuten für seine Mitglieder die ordentliche Generalversammlung in gewohntem traditionellem Rahmen in der Arena im Kursaal Bern, Kornhausstrasse 3, durch.

Geschäftlicher Teil

Die Traktandenliste für den **geschäftlichen Teil** ist im vorliegenden Textbeitrag in einen separaten Kasten gestellt. Den ausführlichen Jahresbericht 2025 finden Sie im Innern dieses Heftes abgedruckt. Ebenso haben wir die Verbandsrechnung für das Jahr 2025 mit Revisionsbericht sowie das Budget für das Jahr 2026 auf den folgenden Seiten publiziert. Zudem finden Sie noch Informationen zur traktandierten Statutenanpassung.

Anmelde- und Abstimmungsverfahren

Das **Anmelde- und Abstimmungsverfahren** gestaltet sich nach bewährter Methode gemäss nebenstehendem Beschrieb. Mit dem bereits gut eingeführten Zutritts- und Abstimmungsverfahren wird Gewähr geboten, dass der Wille der Generalversammlung klar und korrekt erfasst wird. Das vorstehend geschilderte Zutrittsverfahren hat sich in der Vergangenheit bewährt und dient dem Wohle sämtlicher Mitglieder unserer Sektion.

Unser diesjähriger Gastreferent

Nach dem geschäftlichen Teil wird uns Herr **Prof. Dr. Donato Scognamiglio** beehren. Mit Berner Wurzeln weist er als Verwaltungsratspräsident des von ihm gegründeten Informations- und Ausbildungszentrums für Immobilien (IAZI AG) in Zürich und als Zürcher Kantonsrat im Wahlkreis Bülach enorme Kenntnisse und eine reiche Erfahrung im Bereich des Immobilienmarktes auf. Er wird uns ein höchst interessantes und spannendes Referat zum Thema **«Immobilienmarkt Schweiz – Aktuelles Umfeld und Trends»** präsentieren.

Wie üblich wird unseren Mitgliedern zum Ausklang des Abends ein **Imbiss** serviert. Aus organisatorischen Gründen (infolge



grosser Teilnehmerzahl) werden das Forum sowie mehrere Säle im Kursaal für den HEV bereitstehen.

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

Traktandenliste

1. Begrüssung
2. Jahresbericht 2025
3. Jahresrechnung 2025; Bericht der Revisionsstelle
4. Entlastung der Verwaltungsorgane
5. Genehmigung des Budgets 2026
6. Festsetzung der Mitgliederbeiträge 2027
7. Statutenanpassung
8. Wahlen
9. Verschiedenes

marcel brändle

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

SANITÄR | HEIZUNG | SPENGLEREI



Badezimmer, Heizungs- und Energielösungen

Jahresbericht 2025

Inhalt Jahresbericht

Allgemeiner Überblick	6
Mietzinsentwicklung	11
Mietrecht und Wohnungspolitik	12
Tätigkeit der Schlichtungsstellen bzw. Mietämter	13
Eigentumsrecht	13
Steuern	14
Raumplanung und Bodenrecht	15
Energie und Umwelt	17
Weitere politische Geschäfte	18
HEV Bern und Umgebung	18
HEV Kanton Bern	23
HEV Schweiz	24
Schlusswort der Präsidentin	25

Allgemeiner Überblick

Wirtschaftslage

Die **Weltwirtschaft** zeigt sich widerstandsfähiger als erwartet. Tiefere Zinsen, staatliche Ausgaben und Investitionen in neue Technologien stützen das Wachstum. Die wirtschaftliche Entwicklung verläuft regional unterschiedlich, insgesamt jedoch stabil. Trotz höherer US-Zölle und anhaltender handelspolitischer Unsicherheit wuchs die globale Wirtschaft im dritten Quartal kräftig. Der internationale Warenhandel nahm weiter zu, und auch die Investitionen lagen über den Erwartungen. Ein wichtiger Treiber war dabei die hohe Investitionstätigkeit im Bereich der künstlichen Intelligenz.

Die Schweizerische Nationalbank (SNB) rechnet damit, dass die Weltwirtschaft in den kommenden Quartalen moderat weiterwächst. Unterstützend wirken tiefere Zinsen und in einigen Ländern eine expansivere Fiskalpolitik. Gleichzeitig bleibt die Unsicherheit hoch. Handelskonflikte könnten die **Konjunktur** stärker belasten als bisher, es ist aber auch möglich, dass sich die Weltwirtschaft weiterhin besser entwickelt als erwartet. An den internationalen Finanzmärkten standen zuletzt die Konjunkturentwicklung sowie die Frage im Vordergrund, wie stark künstliche Intelligenz das künftige Wachstum beeinflussen wird. Zusätzliche Unsicherheit entstand durch einen mehrwöchigen Stillstand vieler US-Regierungsstellen, der die Veröffentlichung wichtiger Konjunkturdaten verzögerte.

Die langfristigen **Zinsen** blieben in den meisten Industrieländern weitgehend stabil. Die Aktienmärkte legten insgesamt weiter zu, getragen vor allem von guten Gewinnen im US-Technologiesektor. Zwischenzeitlich kam es zwar zu Kursschwankungen, insgesamt entwickelten sich die Märkte aber positiv. Der Ölpreis ging zurück, während die Preise für Industriemetalle leicht stiegen. Gold erreichte zeitweise einen neuen Höchststand.

In den **USA** ist die Wirtschaft im dritten Quartal erneut kräftig gewachsen. Der temporäre Stillstand vieler Regierungsstellen dürfte das Wachstum im vierten Quartal hingegen gebremst haben. Für Anfang 2026 wird ein Nachholeffekt erwartet. Die Inflation blieb mit rund 3% deutlich über dem Zielwert. Gründe dafür sind unter anderem höhere Preise für importierte Waren infolge der Zölle sowie steigende Dienstleistungspreise. Aus Sorge um den Arbeitsmarkt senkte die US-Notenbank die Leitzinsen im Herbst zweimal leicht. Die SNB erwartet für die USA ein solides Wirtschaftswachstum von rund 2% in den Jahren 2025 und 2026. Die weitere Entwicklung hängt jedoch stark von der Handelspolitik ab und bleibt entsprechend unsicher.

Die Wirtschaft in der **Eurozone** wuchs im dritten Quartal moderat. Exporte und Investitionen nahmen zu, und der Arbeitsmarkt blieb stabil. Die Arbeitslosenquote liegt weiterhin auf einem historisch tiefen Niveau. Kurzfristig zeigen sich vorsichtige Anzeichen einer Verbesserung, insbesondere im Dienstleistungssektor. Für die kommenden Quartale wird mit einem moderaten Wachstum gerechnet. Mittelfristig dürften höhere Staatsausgaben, etwa für Verteidigung und Infrastruktur, zusätzliche Impulse geben. Die Inflation liegt nahe beim Zielwert der Europäischen Zentralbank. Entsprechend hielt diese die Leitzinsen konstant und reduziert schrittweise ihre Anleihebestände.

Die **chinesische Wirtschaft** wuchs im dritten Quartal stärker als zuvor. Besonders dynamisch entwickelte sich der Hightech-Sektor. Schwächer blieb hingegen die Bau- und Immobilienbranche. Die Exporte legten insgesamt weiter zu, auch wenn die Lieferungen in die USA wegen der Zölle rückläufig waren. Eine neue Handelsvereinbarung mit den USA, die befristete Zollsenkungen vorsieht, sorgt für etwas mehr Planungssicherheit. Zudem stützt die chinesische Regierung die Wirtschaft weiterhin mit einer expansiven Fiskalpolitik, insbesondere durch zusätzliche Infrastrukturinvestitionen. Die Inflation ist wieder leicht positiv, bleibt aber insgesamt niedrig.

Betreffend **Konjunktur in der Schweiz** ist im dritten Quartal 2025 das Schweizer Bruttoinlandprodukt (**BIP**) gesunken. Der Hauptgrund war ein deutlicher Rückgang in der Pharmaindustrie. Dort gab es zuvor einen Sondereffekt: Anfang Jahr wurden viele Pharmaprodukte vorzeitig in die USA geliefert, weil man mögliche US-Zölle befürchtete. Nach diesem «Vorlauf» kam später eine Gegenbewegung.

Rückgänge gab es auch im **Energie- und Bausektor**. Abseits dieser Branchen war die Lage weniger negativ. Andere Industriezweige (ohne Chemie/Pharma) legten leicht zu und auch der Dienstleistungssektor wuchs moderat. Insgesamt führte die gedämpfte Entwicklung allerdings dazu, dass sich der Arbeitsmarkt abkühlte und die Arbeitslosigkeit anstieg.

Die SNB und das KOF Institut der ETH (KOF) sind sich einig, die **wirtschaftlichen Aussichten für die Schweiz** bleiben zwar von hoher Unsicherheit geprägt, haben sich aber zum Jahresende 2025 insgesamt stabilisiert – vor allem, weil im November tiefere US-Zölle vereinbart wurden und die Auslandsnachfrage etwas besser aussieht. Davon profitieren insbesondere exportorientierte Branchen wie der Maschinen-, Uhren- und Präzisionsinstrumentensektor. Die SNB erwartet für 2025 ein BIP-Wachstum von knapp 1.5% (KOF 1.4%) und für 2026 ein BIP-Wachstum von rund 1% (KOF 1.1%). Dabei dürfte die Arbeitslosigkeit leicht zunehmen. Das Hauptrisiko für die Schweiz bleibt die Entwicklung der Weltwirtschaft.

Auf der **Nachfrageseite** zeigt sich ein gemischtes Bild. Der private Konsum wuchs «durchschnittlich», also nicht besonders stark, aber stabil. Die Bauinvestitionen, insbesondere im Wohnungsbau, bleiben schwach und erholen sich nur langsam, Grossprojekte im Infrastrukturbereich wirken stabilisierend. Exporte sanken insgesamt – vor allem wegen der schwachen Pharmaentwicklung. Die Importe stiegen leicht.

Für das **vierte Quartal 2025** deuteten verschiedene Frühindikatoren auf eine Erholung hin (u.a. KOF-Barometer, SNB Business Cycle Index). Die Stimmung in der Industrie war nach verschärften US-Zöllen zunächst deutlich schlechter, verbesserte sich aber im Herbst wieder, und nach der Zollreduktion im November zusätzlich. Der Arbeitsmarkt kühlte ab. Die Beschäftigung stagnierte insgesamt – In Industrie und Bau wurden weiter Stellen abgebaut, währenddessen im Dienstleistungssektor neue Stellen entstanden. Ende November waren (saisonbereinigt) rund 140'000 Personen arbeitslos gemeldet. Die Arbeitslosenquote stieg saisonbereinigt von 2.9% (August) auf 3.0% (November). Gleichzeitig ist der vieldiskutierte «Fachkräftemangel» etwas zurückgegangen. Firmen berichten zwar weiterhin von Rekrutierungsschwierigkeiten, aber weniger als zuvor.

Die **SNB** beschreibt die Auslastung der hiesigen Wirtschaft als leicht unterdurchschnittlich (sogenannte leicht negative «Produktionslücke»). Vereinfacht heisst das: Die Wirtschaft arbeitet nicht am Anschlag, sondern hat etwas Luft.

In der **Industrie** liegt die Auslastung deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt. Im Dienstleistungssektor eher leicht über dem Durchschnitt.

Die **Inflation** fällt tiefer aus als erwartet und liegt aktuell praktisch bei 0%, die Erwartungen bleiben stabil. Die Teuerung in der Schweiz ist weiter zurückgegangen – Die LIK-Inflation fiel von 0.2% (August) auf 0.0% (November). Wichtige Gründe dafür sind tiefere Preise bzw. weniger Preisdruck bei Hotellerie, Mietzinse, Bekleidung und Schuhen sowie die gesunkene Kerninflation, was darauf hindeutet, dass der «grundsätzliche» Preisdruck nachlässt. Kurz- und langfristige Erwartungen änderten sich kaum und liegen weiterhin im Bereich der Preisstabilität (die SNB versteht darunter 0% bis 2% jährliche Teuerung). Für 2026 erwartet das KOF eine Teuerung von 0.3%, für 2027 von 0.6% erwartet.

Der **SNB-Leitzins** bleibt bei 0%, auch diesbezüglich sind sich SNB und KOF einig. Die SNB steuert die Geldmarktzinsen (SARON) so, dass sie nahe beim Leitzins liegen (zuletzt etwa –0.04%). Sie arbeitet weiterhin mit Instrumenten wie Repo-Geschäften und SNB Bills, um Liquidität zu steuern. Die Sichtguthaben bei der SNB sind leicht gesunken. Gemäss dem KOF dürfte die SNB den Leitzins über den gesamten Zeitraum bei Null belassen.

Im **Immobiliensektor** stiegen die Wohnimmobilienpreise weiter. Hypothekarkredite wachsen schneller (zuletzt rund 3.3% jährlich). Zehnjährige Hypothekarzinsen lagen zuletzt um 1.8%.

Leerstände

Der **Wohnungsleerstand in der Schweiz** ist gemäss Bundesamt für Statistik (BFS) weiter gesunken. Am 1. Juni 2025 waren 48'455 Wohnungen leer, das entspricht 1% des gesamten Wohnungsbestands. Gegenüber dem Vorjahr sind 3'519 Wohnungen weniger leer gewesen (-6.8%). Es ist bereits der fünfte Rückgang in Folge. Die Leerwohnungsziffer sank innert Jahresfrist von 1.08% auf 1% (-0.08%). Seit 2021 ging die Quote insgesamt um 0.72% zurück.

Die tiefsten Leerstände wiesen die Kantone Genf (0.34%), Zug (0.42%) und Zürich (0.48%) auf. Insgesamt lagen 15 Kantone unter der 1%-Marke, was auf einen schweizweit sehr angespannten Wohnungsmarkt hindeutet. Die höchsten Leerstände verzeichneten die Kantone Jura (3.03%) und Solothurn (2.05%), die damit als einzige Kantone über einer Leerstandsquote von 2% lagen.

Am Stichtag standen 37'194 Mietwohnungen leer, das sind 3'229 Einheiten bzw. 8% weniger als im Vorjahr. Damit setzt sich der Rückgang bei den leerstehenden Mietwohnungen bereits seit fünf Jahren in Folge fort. Auch bei den zum Kauf angebotenen Eigentumswohnungen nahm der Leerstand ab: Ihre Zahl sank innert Jahresfrist um 290 Einheiten bzw. 2.5% auf insgesamt 11'261 Wohnungen. Ebenfalls leicht gesunken ist der Leerstand bei den Einfamilienhäusern: Insgesamt standen 6'797 Häuser leer, 25 weniger als ein Jahr zuvor (-0.4%).

Am häufigsten leer stehen Drei- und Vierzimmerwohnungen, mit 14'664 beziehungsweise 12'804 Einheiten. Bei Wohnungen mit ein bis fünf Zimmern nahm der Leerstand gegenüber dem Vorjahr durchgehend ab, mit Rückgängen zwischen 3.9% und 9%. Grosswohnungen mit sechs und mehr Zimmern bildeten hingegen eine Ausnahme: Hier stieg der Leerstand leicht um 84 Einheiten auf insgesamt 3'717 Wohnungen, was einem Plus von 2.3% entspricht.

Gemäss offizieller Mitteilung von Statistik Stadt Bern ist die **Leerwohnungsziffer in der Stadt Bern** mit 0.44% (Vorjahr 0.44%) unverändert geblieben, das heisst, 351 (Vorjahr 349) Wohnungen waren in der Stadt Bern am 1. Juni 2025 zu mieten oder zu kaufen; das sind 2 mehr als im Vorjahr. Von den erfassten Leerwohnungen waren 31 1-Zimmer-, 91 2-Zimmer-, 153 3-Zimmer-, 66 4-Zimmer- und 6 5-Zimmer-Wohnungen; 4 Wohnungen hatten 6 oder mehr Zimmer. Am meisten Leerwohnungen waren im Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen mit 96

zu verzeichnen, gefolgt vom Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl mit 85, Kirchenfeld-Schosshalde mit 65, Breitenrain-Lorraine mit 50, Länggasse-Felsenau mit 33 und Innere Stadt mit 22 Wohnungen.

Immobilienmarkt

Der **Mietwohnungsmarkt** leidet nicht an einer zyklischen, sondern an einer strukturellen Unterversorgung. Der Neubau ist nicht in der Lage, den bestehenden Nachfrageüberhang zu kompensieren. Darin sind sich die Analysten von Wüest Partner (WP) und die Verfasser des Online Wohnungsindex (OWI) einig. Aktuell fehlen insbesondere kompakte und bezahlbare Wohnungen. Eine Entspannung ist nicht in Sicht. Gleichwohl funktioniert der Markt insofern, als er Verhaltensanpassungen auslöst: Haushalte reagieren mit Verdichtung, und der Pro-Kopf-Flächenkonsum nimmt ab.

Glaubt man Wüest Partner, bleibt der Mietwohnungsmarkt angespannt. Zwar lagen die Baubewilligungen für Mietwohnungen im dritten Quartal 2025 rund 15% über dem Vorjahreswert, was 2026 und 2027 zu einem etwas stärkeren Angebotswachstum führen dürfte. Gleichzeitig gingen die neu eingereichten Baugesuche um 8% zurück, weshalb die erhöhte Neubautätigkeit mittelfristig wieder abflachen dürfte. Das Angebot an ausgeschriebenen Mietwohnungen stagnierte gemäss WP im dritten Quartal 2025 bei rund 102'000 Inseraten (+0.1%), bei einer weiterhin sehr tiefen Angebotsziffer von 3.6%. Der Neubau verschiebt sich nur leicht zu kleineren Wohnungen, bei insgesamt tieferen Fertigstellungszahlen, sodass der Mangel an kompakten und bezahlbaren Wohnungen insbesondere im unteren und mittleren Preissegment bestehen bleibt. Auf der Nachfrageseite dürfte sich das Bevölkerungswachstum infolge der Abkühlung am Arbeitsmarkt verlangsamen; für 2026 wird ein Zuwachs von knapp 60'000 Personen erwartet. Die Senkung des Referenzzinssatzes auf 1.25% führt 2026 voraussichtlich zu leicht sinkenden Bestandesmieten, ohne die angespannte Marktlage spürbar zu entschärfen.

Die aktuelle OWI-Studie bestätigt die Einschätzungen von Wüest Partner in nahezu allen zentralen Punkten. Für den Zeitraum Oktober 2024 bis September 2025 zeigt der OWI einen Mietwohnungsmarkt mit hoher Dynamik und anhaltend starkem Nachfragedruck. Schweizweit steigt das Angebot an ausgeschriebenen Mietwohnungen gegenüber dem Vorjahr um rund 6% auf insgesamt etwa 408'600 Inserate. Gleichzeitig verkürzt sich die durchschnittliche Insertionsdauer trotz des grösseren Angebots auf 24 Tage. Damit erreicht die Vermarktungsdauer wieder das tiefe Niveau von 2015. Diese gegenläufige Entwicklung von wachsendem Angebot und kürzerer Vermarktungszeit zeigt, dass die Nachfrage stärker zunimmt als das Angebot.

Die Angebotsausweitung ist in weiten Teilen der Schweiz zu beobachten. In 19 von 26 Kantonen werden mehr Mietwohnungen ausgeschrieben als im Vorjahr, während sich in 14 Kantonen gleichzeitig die Insertionsdauer verkürzt. Besonders ausgeprägt ist der Angebotszuwachs in Appenzell Ausserrhoden, im Wallis, in der Waadt, und in Graubünden. Dennoch

werden Wohnungen in diesen Kantonen schneller vermietet, was auf eine hohe Marktaufnahmefähigkeit hinweist. In einzelnen Regionen bestehen weiterhin Unterschiede: Während in Kantonen wie Jura und Neuenburg die Insertionszeiten vergleichsweise lang bleiben und auf lokale Überkapazitäten hindeuten, zeigt sich im Tessin eine rückläufige Nachfrage mit weniger Inseraten und deutlich längeren Vermarktungszeiten.

Im Städtevergleich bestätigt sich das Bild eines angespannten Marktes mit regionalen Nuancen. In 11 der 15 untersuchten Städte steigt die Nachfrage, gemessen an kürzeren Insertionszeiten trotz teilweise wachsendem Angebot. Besonders kurze Vermarktungszeiten weisen Chur, Winterthur, Zug, und Davos auf. In Chur liegt die durchschnittliche Insertionsdauer bei nur zehn Tagen und bleibt damit schweizweit am tiefsten. Auch in Winterthur und Zug reicht das Angebot bei weitem nicht aus, um die Nachfrage zu decken. Demgegenüber zeigen Städte wie Lugano, St. Gallen, Olten, Basel, und Freiburg längere Vermarktungszeiten und damit relativ entspanntere Marktverhältnisse. In Lugano ist die Nachfrage im Jahresvergleich deutlich zurückgegangen, was sich in einem starken Rückgang des Angebots und gleichzeitig längeren Insertionszeiten widerspiegelt. In der Stadt Zürich setzt sich die bereits im Vorjahr beobachtete leichte Entspannung fort, allerdings auf hohem Aktivitätsniveau: Das Inseratevolumen erreicht ein Rekordniveau, während sich die Insertionsdauer zuletzt auf rund elf Tage verkürzt.

Deutlich sind auch strukturelle Verschiebungen in der Nachfrage nach Wohnungsgrössen erkennbar. Kleinere Wohnungen, insbesondere 2-Zimmer-Wohnungen, werden in fast allen untersuchten Städten stärker nachgefragt als im Vorjahr. Auch 1- und 3-Zimmer-Wohnungen lassen sich in vielen Regionen rasch vermieten. Dagegen nimmt die Nachfrage nach grossen Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern in den meisten Städten ab. Nur in wenigen Märkten bleibt sie stabil oder steigt leicht. Damit bestätigt sich der längerfristige Trend hin zu kleineren, zentral gelegenen Wohnungen, während grössere Objekte und das obere Preissegment an Dynamik verlieren.

Auch nach Preissegmenten zeigt sich ein differenziertes Bild. Günstige und mittlere Mietzinssegmente werden in vielen Regionen stärker nachgefragt und schneller vermietet, selbst bei wachsendem Angebot. Hochpreisige Wohnungen weisen dagegen häufiger längere Vermarktungszeiten auf, insbesondere in Städten mit hohem Anteil teurer Objekte. Insgesamt bleibt der Markt jedoch auch in diesen Segmenten stark von regionalen Besonderheiten geprägt.

Der Markt wird weiterhin klar von Wiedervermietungen dominiert. Der Anteil der Erstvermietungen variiert je nach Stadt und Region, bleibt aber insgesamt zu tief, um den strukturellen Nachfrageüberhang spürbar zu entschärfen. In vielen Städten und Regionen ist die Neubautätigkeit gering oder stagniert, sodass der zusätzliche Wohnraum nur begrenzt zur Marktentlastung beiträgt.

Zusammenfassend zeigt der OWI für 2024/25 einen Schweizer Mietwohnungsmarkt mit sehr hoher Nachfrage, steigender

Mobilität, und kurzen Vermarktungszeiten. Trotz punktueller Entspannung in einzelnen Städten und Regionen bleibt der Markt insgesamt angespannt. Schnelle Vermietungen werden zunehmend zur Regel, während das Angebot mit dem Nachfragewachstum nicht Schritt halten kann.

Der Markt für **Eigentumswohnungen** bleibt auch 2026 strukturell angespannt. Zwar zieht die Neubautätigkeit wieder an: Die Zahl der Baubewilligungen für Eigentumswohnungen lag im dritten Quartal 2025 deutlich über dem Vorjahresniveau. Dennoch reicht das zusätzliche Angebot nicht aus, um den in den vergangenen Jahren aufgebauten Nachfrageüberhang abzubauen. Neu erstellte Wohnungen werden rasch absorbiert, das am Markt sichtbare Angebot bleibt entsprechend knapp. Diese Einschätzung wird sowohl von Wüest Partner (WP) als auch von Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) geteilt. Beide Analysen zeigen, dass die Nachfrage nach Eigentumswohnungen trotz einer leichten konjunkturellen Abkühlung hoch bleibt. Gestützt wird sie durch stabile Haushaltseinkommen, ein weiterhin günstiges Finanzierungsumfeld sowie das dauerhaft knappe Angebot an Mietwohnungen, das viele Haushalte in das Eigentumssegment drängt.

Regional bestehen weiterhin deutliche Unterschiede. Besonders knapp ist das Angebot in den grossen Zentren, in steuerattraktiven Kantonen sowie in touristischen Regionen. Entspannter präsentiert sich die Lage in einzelnen peripheren Regionen, etwa im Tessin. Insgesamt bleibt der Markt jedoch schweizweit von Angebotsknappheit geprägt.

Auf der Nachfrageseite mehrten sich Anzeichen einer leichten Beruhigung. Das Bevölkerungswachstum dürfte sich infolge der Abkühlung am Arbeitsmarkt verlangsamen, und auch das Nachfragewachstum nach Eigentumswohnungen verliert etwas an Dynamik. Gleichzeitig wirken regulatorische Vorgaben bei der Finanzierung sowie die Tragbarkeitsannahmen der Banken preisdämpfend. Eine eigentliche Nachfrageschwäche ist jedoch nicht erkennbar.

Vor diesem Hintergrund erwarten sowohl Wüest Partner als auch FPRE für 2026 keinen Preiserückgang, sondern eine Abkühlung des Preiswachstums gegenüber den sehr dynamischen Vorjahren. Die Preise für Eigentumswohnungen dürften weiter steigen, jedoch mit geringeren jährlichen Zuwachsraten und stärkerer Differenzierung nach Lage und Segment.

Das aussergewöhnlich starke Angebotswachstum von **Einfamilienhäusern** aus dem Vorjahr setzte sich zwischen Juli 2024 und Juni 2025 nicht fort. Schweizweit wurden online 77'517 Objekte ausgeschrieben, rund 3.4% mehr als im Jahr zuvor. 2023/2024 lag der Zuwachs jedoch noch bei 36%. Mit dem leicht höheren Angebot ging eine moderate Verlängerung der Insertionsdauer einher. Einfamilienhäuser blieben im Berichtszeitraum durchschnittlich 79 Tage online und damit knapp 4% länger als im vorhergehenden Analysezeitraum. Der gleichzeitige prozentuale Anstieg von Angebotsmenge und Insertionsdauer deutet auf eine konstante Nachfrage hin – dies trotz deutlich sinkender Hypothekarzinsen seit März

2024. In einzelnen Regionen schwächte sich die Nachfrage sogar leicht ab.

Auch wenn sich die Insertionsdauer gesamtschweizerisch verlängerte, zeigt sich regional ein differenziertes Bild. In der Zentralschweiz und im Espace Mittelland verkürzte sich die durchschnittliche Ausschreibungszeit spürbar. Die Zentralschweiz liegt mit 54 Insertionstagen nur noch zwei Tage hinter der bisher unangefochtenen Nummer eins: der Region Zürich mit 52 Tagen.

Am anderen Ende des Spektrums liegen Genf, Waadt / Wallis und das Tessin, wobei Letzteres trotz einer Verkürzung der Insertionsdauer um elf Tage nach wie vor das Schlusslicht bildet. Hier muss ein Einfamilienhaus mehr als zweieinhalbmals so lange inseriert werden wie in Zürich, bis es verkauft ist. Immerhin konnte das Tessin mit diesem deutlichen Rückgang den Abstand zum übrigen Feld leicht verringern. Deutlich längere Insertionszeiten als in der Vorperiode verzeichneten hingegen die Westschweizer Kantone: In Genf verlängerte sich die Vermarktungsdauer merklich um zwölf Tage, und auch in Waadt / Wallis dauerte der Verkauf rund acht Tage länger als bisher. In den übrigen Regionen, darunter auch Zürich, gab es dagegen nur sehr moderate Veränderungen.

Obwohl die Nachfrage nach Einfamilienhäusern gesamtschweizerisch konstant bleibt, driften die Regionen bei genauer Betrachtung stärker auseinander als in der Vergangenheit. Während im vorherigen Analysezeitraum in allen Regionen noch eine steigende Nachfrage zu beobachten war, ist dies 2024/2025 nicht mehr der Fall. Etwa die Hälfte der untersuchten (Sub-)Regionen verzeichnet weiterhin eine zunehmende Nachfrage, während sie sich in der anderen Hälfte stabilisiert oder abgeschwächt hat.

Eine zunehmende Nachfrage zeigt sich dabei insbesondere im Tessin, in der Zentralschweiz, im Espace Mittelland und in der Ostschweiz. Im Tessin ist die Zahl der Online-Inserate deutlich gestiegen (plus 8.7 %), während sich die Insertionsdauer verhältnismässig stark verkürzt hat (minus 9.2 %). Ein ähnliches Muster zeigt sich in der Zentralschweiz und im Espace Mittelland. In Genf, Waadt / Wallis und, wenn auch weniger ausgeprägt, in Zürich zeigt sich hingegen eine abnehmende Nachfrage.

Während das landesweite Angebot leicht zunimmt, bleibt der Zugang zu Wohneigentum für viele Haushalte leider anspruchsvoll. Regionale Unterschiede bei Nachfrage, Vermarktungsdauer und Angebotsentwicklung zeigen zudem, wie unterschiedlich die Wohnraumsituation in der Schweiz ist. Für Politik und Branche bestätigt die Analyse damit, dass regional differenzierte Ansätze notwendig bleiben – sei es bei der Förderung von Wohneigentum, bei der Planung neuer Wohnzonen oder bei der Weiterentwicklung regulatorischer Rahmenbedingungen.

Hypothekarmarkt

Im Jahr 2024 hat sich der Hypothekarmarkt in der Schweiz durch eine spürbare Lockerung der Geldpolitik und sinkende

Zinssätze verändert. Die gesenkten Zinsen führten zu einer erhöhten Nachfrage nach langfristigen Hypotheken, da sich viele Kreditnehmer die aktuell tiefen Konditionen sichern wollen. Aufgrund der tiefen Inflation sowie des moderaten Konjunkturausblicks ist im Jahresverlauf mit weiteren Leitzinssenkungen zu rechnen. Diese Entwicklung trug dazu bei, dass die Schweizerische Nationalbank (SNB) und F&P Partner Raumentwicklung (FPRE) zeichnen beim Hypothekarmarkt ein konsistentes Gesamtbild, das für die Entwicklung der Preise von Eigentumswohnungen zentral ist. Die SNB hält in ihrer geldpolitischen Lagebeurteilung fest, dass sie für die kommenden Jahre von einem weiterhin sehr tiefen Zinsumfeld ausgeht. Gemäss Prognose der SNB bleibt die Inflation 2026 mit rund 0.3% klar im Bereich der Preisstabilität, womit aus geldpolitischer Sicht kein Anlass für Zinserhöhungen besteht. Entsprechend bleiben Hypotheken günstig, was die Nachfrage nach Wohneigentum grundsätzlich stützt.

Gleichzeitig betont die SNB im Quartalsheft 4/2025, dass das Wachstum der Hypothekarkredite weiter zunimmt und die Preise für Wohnimmobilien nochmals angestiegen sind. Von einer Überhitzung spricht sie jedoch nicht. Vielmehr wird der Hypothekarmarkt als robust und kontrolliert wachsend beschrieben. Entscheidend ist dabei, dass die Banken trotz tiefer Marktzinsen weiterhin mit hohen kalkulatorischen Zinssätzen arbeiten und strenge Tragbarkeitsanforderungen anwenden. Diese wirken risikodämpfend und begrenzen die maximal mögliche Zahlungsbereitschaft der Käufer.

Diese Einschätzung deckt sich mit der Analyse von F&P Partner Raumentwicklung (FPRE). FPRE stellt fest, dass sich das Finanzierungsumfeld 2025 zwar verbessert hat, für 2026 jedoch kaum mit weiteren zinsbedingten Impulsen zu rechnen ist. Hypotheken bleiben günstig, liefern aber keinen zusätzlichen Preisschub mehr. Auch FPRE verweist explizit auf die regulatorischen Leitplanken im Hypothekarmarkt und die konservative Kreditvergabe der Banken als zentrale Bremsfaktoren für die Preisentwicklung.

Sowohl gemäss SNB als auch gemäss FPRE stabilisiert der Hypothekarmarkt damit die Nachfrage nach Eigentumswohnungen, ohne neue Risiken aufzubauen. Für die Preisentwicklung bedeutet dies: Die Finanzierung bleibt unterstützend, gleichzeitig begrenzen Regulierung, Tragbarkeitsregeln und eine sich abschwächende konjunkturelle Dynamik das weitere Preiswachstum. In der Kombination tragen diese Faktoren dazu bei, dass die Preise für Eigentumswohnungen 2026 weiter steigen dürfen, allerdings mit deutlich geringerer Dynamik als in den Vorjahren.

Der SARON, der durchschnittliche Tageszinssatz am besicherten Geldmarkt, bewegte sich wie schon in den Vorquartalen innerhalb eines engen Bandes leicht unter dem SNB-Leitzins. Mitte Dezember lag der SARON bei -0.04% und damit auf dem gleichen Niveau wie Mitte September.

Der hypothekarische Referenzzinssatz wird vierteljährlich durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) kommuniziert und ist massgebend für die Mietzinsanpassungen bei bestehenden unbefristeten Mietverhältnissen. Aktuell liegt der hypothekarische Referenzzinssatz bei 1.25% (gültig ab 2. September 2025).

Nach dem Rückgang im September 2025 erwarten Analysten mittelfristig keine Veränderungen des Referenzzinssatzes und folglich auch keine weiteren Mietzinsanpassungen bei bestehenden unbefristeten Mietverhältnissen. Die SNB weist darauf hin, dass sich der Rückgang von September erstmals im Februar 2026 auf den Mietpreisindex auswirken wird, weil sich Veränderungen des Referenzzinssatzes aufgrund von vertraglichen Fristen üblicherweise mit einer Verzögerung von mehreren Monaten auf die Mietsteuerung übertragen.

Im Einklang mit der Zinsentwicklung am Kapitalmarkt sanken die publizierten Zinssätze für festverzinsliche Hypotheken bis Dezember 2024. Seit Anfang 2025 haben sie sich jedoch – ebenso wie die Kapitalmarktzinsen – stabilisiert. Der zehnjährige Hypothekarzinssatz lag Ende Oktober 2025 bei rund 1.8%. Noch gestützt durch den Zinsrückgang bis Ende 2024 beschleunigte sich das Wachstum der Hypothekarforderungen der Banken im Verlauf des Jahres 2025. Die Wachstumsrate der Hypothekarforderungen betrug im Oktober 2025 3.3%, während sie im Jahr 2024 durchschnittlich noch bei 2.4% gelegen hatte.

Baukonjunktur

Die Schweizer Baukonjunktur zeigte 2025 ein durchgezogenes Bild. Gemäss dem Baumeisterverband dürfte die Bautätigkeit im Gesamtjahr um rund 0.6% zugelegt haben, getragen vor allem vom Wohnungsbau, der von tieferen Zinsen und einer anhaltend hohen Nachfrage profitiert. Der Wirtschaftsbau stagnierte hingegen auf einem tiefen Niveau, und der Tiefbau erholte sich nur allmählich. Trotz dieser Schwächephasen stiegen die Auftragseingänge und Umsätze im ersten bis dritten Quartal leicht, was auf eine insgesamt stabile Nachfrage hindeutet. In Summe lässt der Bauindex des Baumeisterverbands darauf schliessen, dass 2025 für das Bauhauptgewerbe ein moderates Wachstum gebracht hat.

Für 2026 erwartet der Baumeisterverband, dass die Bautätigkeit weiter zunimmt, konkret um etwa 1.9%, wobei Wohnungsbau und Tiefbau weiterhin die zentralen Wachstumstreiber bleiben. Hemmend wirken jedoch nach wie vor hohe Baukosten und rückläufige Baugesuche. Die Schwäche im Wirtschaftsbau dürfte anhalten, während der Wohnungsbau voraussichtlich nur bis Mitte 2026 im Aufschwung bleibt, bevor sich die Dynamik abschwächt.

Parallel dazu signalisiert der KOF-Konjunkturbarometer insgesamt leichte Aufhellungen in der Stimmung für die Schweizer Gesamtwirtschaft, was auch auf den Bausektor abstrahlen kann. Der Indikator hat sich zuletzt wieder über den mittelfristigen Durchschnittswert bewegt und zeigt stabilere Erwartungen für die kommenden Monate an.

In der Zusammenschau deuten die Indikatoren auf eine Baukonjunktur 2025 mit mässigem Wachstum und positiver Grundtendenz, sowie auf eine leichte Erholung und stabile Grundstimmung für 2026, wenn auch weiterhin mit Unsicherheiten und sektorspezifischen Unterschieden zwischen Wohn-, Tief- und Wirtschaftsbau.

HEV-Immobilienumfrage 2025

Der HEV Schweiz befragt jedes Jahr Personen, die beruflich im Immobilienbereich tätig sind, darunter Immobilienmakler, Liegenschaftsverwalter, Bewirtschafter, Immobilienbewerter sowie weitere Branchenvertreter aus der gesamten Schweiz. Die Umfrage beleuchtet sowohl die aktuelle Lage auf dem Immobilienmarkt als auch die Erwartungen für die kommenden zwölf Monate. An der diesjährigen Erhebung beteiligten sich 432 Fachleute.

Die Resultate zeigen ein klares Bild: Der Schweizer Immobilienmarkt bleibt von struktureller Knappheit geprägt. Die Nachfrage nach Wohneigentum ist weiterhin hoch, während das Angebot in weiten Teilen stagniert oder rückläufig ist. Die Preisdynamik hält entsprechend an. Ohne substantielle Verbesserungen bei den regulatorischen Rahmenbedingungen bleibt der Zugang zu Wohneigentum für breite Bevölkerungsschichten erschwert. Besonders betroffen sind junge Familien, die erstmals Wohneigentum erwerben möchten, sowie breite Mittelschichten, deren Traum vom Eigenheim trotz steigender Einkommen in weite Ferne rückt.

Die Nachfrage nach Wohneigentum hat sich 2025 erneut verstärkt. Bei Einfamilienhäusern registrierten 45.8% der Befragten eine steigende Nachfrage (2024: 40.3%), 48.6% meldeten stabile Werte (2024: 51.5%), und nur 5.5% beobachteten einen Rückgang – nochmals weniger als im Vorjahr (2024: 8.2%). Auch bei Eigentumswohnungen zeigt sich ein ähnliches Bild: 48.0% der Teilnehmenden meldeten eine steigende Nachfrage (2024: 38.7%), 46.7% sahen stabile Verhältnisse (2024: 50%), und lediglich 5.3% verzeichneten sinkende Nachfrage – deutlich weniger als im Vorjahr (2024: 11.3%). Der Trend setzt sich auch bei Mehrfamilienhäusern fort. 39.0% der Befragten berichten von einer steigenden Nachfrage (2024: 28.9%), 52.6% sehen stabile Verhältnisse (2024: 53.4%), und nur 8.4% beobachten rückläufige Werte (2024: 17.7%). Auch der Baulandmarkt bleibt angespannt: 51.3% der Befragten stellten eine steigende Nachfrage fest (2024: 49.3%), 39.3% meldeten stabile Werte (2024: 39.6%), und 9.4% registrierten rückläufige Nachfrage (2024: 11.1%).

Einer steigenden Nachfrage steht ein zunehmend knappes Einfamilienhausangebot gegenüber. 35.7% der Befragten sahen 2025 ein kleineres Angebot (2024: 31.2%), 50.9% ein stabiles (2024: 51.6%), und nur 13.4% eine Zunahme (2024: 17.2%). Angespannt zeigt sich weiterhin auch der Baulandmarkt: 52.1% der Befragten registrierten ein sinkendes Angebot (2024: 48.2%), 39.3% unveränderte Verhältnisse (2024: 41.9%), und lediglich 8.6% eine Zunahme (2024: 9.9%). Die Situation bei Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäusern scheint sich hingegen zu stabilisieren. 53.9% der Teilnehmenden sahen stabile Eigentumswohnungsangebote (2024: 53.3%), 25.5% eine Ausweitung (2024: 25.6%), und 20.5% einen Rückgang (2024: 21.1%). Bei den Mehrfamilienhäusern meldeten 31.3% der Befragten ein rückläufiges Angebot, weniger als im Vorjahr (2024: 32.3%), 55.2% stabile Verhältnisse (2024: 49.5%), und 13.5% eine Zunahme (2024: 18.2%). Ein stabiles Angebot bei Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäusern bei gleichzeitig wachsender Nachfrage bedeutet faktisch eine relative Verknappung.

Das verschärft den Wettbewerb und erhöht die Preisdynamik.

Die Folgen dieser Preisdynamik zeigen sich in den Einschätzungen der Befragten: Die erwartete Preisentwicklung im Wohneigentumssegment bleibt in den kommenden zwölf Monaten kräftig. 78.7% der Befragten rechnen bei Einfamilienhäusern mit steigenden Preisen (2024: 71%), 17.6% mit stabilen Werten (2024: 26%), und nur 3.8% mit sinkenden Preisen (2024: 3%). Bei Eigentumswohnungen erwarten 74.4% steigende Preise (2024: 70%), 21.9% stabile (2024: 24%), und 3.8% sinkende Werte (2024: 6%). Für Mehrfamilienhäuser prognostizieren 65.3% steigende Preise (2024: 55%), 30.6% stabile Werte (2024: 38%), und 4.1% rückläufige Preise (2024: 7%). Für Haushalte mit mittleren Einkommen bedeutet dies, dass Finanzierbarkeit und Auswahlmöglichkeiten weiter eingeschränkt werden.

Die Preisdynamik und die Wohnungsknappheit werden durch die unzureichende Neubautätigkeit zusätzlich befeuert. Bei Einfamilienhäusern erwarten 46.1% eine abnehmende Bautätigkeit (2024: 50.8%), 49.2% stabile Werte (2024: 44.6%), und nur 4.7% eine Zunahme (2024: 4.5%). Bei Eigentumswohnungen gehen 16.8% von einer Abnahme aus (2024: 24.3%), 56.8% von stabilen Verhältnissen (2024: 53%), und 26.4% von einer Zunahme (2024: 22.7%). Bei Mehrfamilienhäusern rechnen 26% mit einer Abnahme (2024: 35.7%), 52% mit Stabilität (2024: 43%), und 26% mit einer Zunahme (2024: 35.7%). Die Wohnraumproduktion dürfte somit weiterhin nicht mit dem Bevölkerungswachstum Schritt halten.

Wohneigentum ist weit mehr als eine Wohnform. Es steht für Stabilität, Sicherheit, und Unabhängigkeit. Es bildet einen wichtigen Pfeiler der privaten Altersvorsorge und ermöglicht Familien wie auch der Mittelschicht den Aufbau von Vermögen über Generationen hinweg. Auch darum muss der Zugang zu Wohneigentum auch für kommende Generationen garantiert werden – damit die Schweiz ein Land bleibt, in dem breite Bevölkerungsschichten die Chance auf ein eigenes Zuhause haben und nicht nur wenige Privilegierte. Um dies zu gewährleisten, braucht es entschlossene politische Signale: weniger bürokratische Hürden, schnellere Verfahren, mehr Planungssicherheit, weniger missbräuchliche Einsprachen und gezielte Anreize für Investoren.

Mietzinsentwicklung

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

In Bern kostete im November 2025 im Mittel eine 1-Zimmer-Wohnung CHF 809.00, eine 2-Zimmer-Wohnung CHF 1'125.00, eine 3-Zimmer-Wohnung CHF 1'338.00, eine 4-Zimmer-Wohnung CHF 1'666.00 und eine 5-Zimmer-Wohnung CHF 2'090.00.

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

Mietrecht und Wohnungspolitik

Referenzzinssatz

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

Der mietrechtliche Referenzzinssatz ist am 2. März 2020 auf ein historisches Tief von 1.25% gesunken. Seit seiner erstmaligen Publikation am 9. September 2008 ist der hypothekarische Referenzzinssatz für die Mieten kontinuierlich von 3.5% auf 1.25% gesunken. 2023 erfolgte die Trendwende: In zwei Schritten wurde der Referenzzinssatz auf 1.75% erhöht. Im Berichtsjahr erfolgte auf den 4. März 2025 wiederum eine Trendwende in der Form einer Senkung auf 1.5%. Diese setzte sich mit einer erneuten Senkung auf 1.25% per 2. September 2025 fort.

Orts- und Quartierüblichkeit

Bereits 2017 reichte der damalige Präsident des HEV Schweiz, aNR Hans Egloff (SVP, ZH), die parlamentarische Initiative «Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mietzinse schaffen» ein. Die gesetzliche Bestimmung, wonach ein Mietzins, der im Rahmen der orts- und quartierüblichen Mietzinse vergleichbarer Objekte liegt, nicht missbräuchlich ist, wurde von der Rechtsprechung faktisch der Anwendung versagt. Die Beweisforderungen wurden derart hochgeschraubt, dass sie in der Praxis nur mit immensem Aufwand zu erfüllen wären.

Die Rechtskommission des Nationalrates hatte 2024 einen Gesetzesvorschlag in die Vernehmlassung geschickt, um die vom Gesetz vorgesehene Orts- und Quartierüblichkeit eines Mietzinses durch einfache Regeln zur Vergleichbarkeit der Mietobjekte anwendbar zu machen. Nach Abschluss der Vernehmlassung verlangte die Kommission von der Verwaltung zusätzliche Abklärungen im Zusammenhang mit der Erhebung der Orts- und Quartierüblichkeit. Seither verharret das Geschäft zur Umsetzung in der Kommission.

Der HEV Schweiz setzt sich dafür ein, dass eine praxistaugliche Lösung geschaffen wird. Dies dient den Mietparteien ebenso wie den Schlichtungsbehörden und Gerichten.

Formvorschriften: Erleichterungen und Erschwernisse

Der Bundesrat hatte im Sommer 2024 einen Entwurf zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen in die Vernehmlassung geschickt. Mit der Umsetzung zweier parlamentarischer Vorstösse hatte das Parlament 2023 eine Gesetzesänderung beschlossen, wonach die Formulare für Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen nicht mehr einzeln vom Vermieter handschriftlich unterzeichnet werden müssen. Der Bundesrat setzte

die Gesetzesänderung per 1. Oktober 2025 in Kraft. Seither genügt eine auf mechanischem Weg nachgebildete Unterschrift auf dem vorgeschriebenen Formular.

Dies stellt eine Erleichterung für grosse Liegenschaftsverwaltungen dar, welche zum Beispiel nach einer Referenzzinssatzerhöhung eine grosse Anzahl Mietzinserhöhungsformulare erstellen müssen. Des Weiteren wurde die gesetzeswidrige Verordnungsbestimmung aufgehoben, wonach Mietzinserhöhungen gestützt auf eine vertraglich bereits vereinbarte Mietzinsstaffelung nicht mehr einzeln mit Formular mitgeteilt werden mussten. Neu steht im Gesetz ausdrücklich fest, dass für die Mitteilung vereinbarter Mietzinsstaffeln die schriftliche Form genügt.

Vermieterfeindliche Revision abgeschwächt

Im April 2024 hatte der Bundesrat sodann einen Entwurf zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) in die Vernehmlassung geschickt. Diese hätte für Vermietende äusserst einschneidende Folgen gehabt. Es entstand der Eindruck, Vermietende sollten mit zusätzlichen Formhürden davon abgehalten werden, Mietzinserhöhungen vorzunehmen, die ihnen von Gesetzes wegen zustehen.

Der Verwaltungsaufwand hätte sich massiv vergrössert, insbesondere im Zusammenhang mit der Beweisführung für Kostensteigerungen. Bewährte Jahrespauschalen der Schlichtungsbehörden wären verboten worden. Vermietende hätten insbesondere nach energetischen oder wertvermehrenden Sanierungen vermehrt mit langen Beweisverfahren über die zulässige Rendite oder die orts- und quartierüblichen Mietzinse rechnen müssen und riskiert, die wertvermehrenden Investitionen schliesslich nicht mehr amortisieren zu können.

Zudem hätte die Kaufkraftsicherung der investierten Eigenmittel des Eigentümers ohne sachlichen Grund reduziert werden sollen. Damit wären Mieterinnen und Mieter – unabhängig von Einkommen und Vermögen – zulasten der Vermietenden begünstigt worden. Der HEV Schweiz hatte sich dezidiert gegen diese einseitigen und eigentümerfeindlichen Vorschläge gewehrt.

Neue Formvorgaben beim Anfangsmietzins

Gestützt auf die Vernehmlassung liess der Bundesrat die gravierendsten Vorschläge fallen. Die verbleibenden Änderungen bringen jedoch neue Formvorgaben, insbesondere für die Neufestlegung der Anfangsmietzinse in Kantonen mit Formularpflicht – zu welchen nun der Kanton Bern seit dem 1. Dezember 2025 auch gehört. Die Angaben, welche der Vermieter auf dem Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses zwingend auszufüllen hat, wurden erweitert.

Neu müssen der Referenzzinssatz sowie der Stand der Teuerung vermerkt werden, auf denen der Mietzins des Vormieters im früheren Mietvertrag basierte. Die Kantone sowie Vermieter, welche eigene Formulare vom Kanton bewilligen liessen, mussten ihre Formulare entsprechend anpassen. Seit 1. Oktober

2025 dürfen in jenen Kantonen, welche zu diesem Zeitpunkt die Formularpflicht hatten, keine alten Anfangsmietzinsformulare mehr verwendet werden.

Tätigkeit der Schlichtungsstellen bzw. Mietämter

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

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

Eigentumsrecht

Änderung des ZGB: Vorgehen gegen Hausbesetzer wird vereinfacht

Insbesondere in grösseren Städten kommt es immer wieder zu Hausbesetzungen. Für die betroffenen Grundeigentümer führt dies zu massiven Kosten, zusätzlichem Aufwand, und oft zu erheblichen Verzögerungen, etwa bei Bauvorhaben. Hausbesetzungen stellen einen gravierenden Verstoss gegen die Eigentumsgarantie dar.

In der Sommersession 2025 hat das Parlament in Umsetzung der Motion NR Olivier Feller (FDP, VD) «Bedingungen für die Anwendbarkeit von Artikel 926 ZGB lockern, um besser gegen Hausbesetzer vorgehen zu können» Änderungen des ZGB und der Zivilprozessordnung beschlossen.

Nach geltendem Recht muss ein betroffener Grundeigentümer sofort handeln, wenn er Hausbesetzer – etwa mit Unterstützung einer Sicherheitsfirma – selbst von seinem Grundstück vertreiben will. Das Bundesgericht legt den Begriff «sofort» jedoch so streng aus, dass Selbsthilfe in vielen Fällen praktisch ausgeschlossen ist: Der Eigentümer müsste bereits im Moment der Ankunft der Besetzer reagieren, nicht erst ab dem Zeitpunkt, in dem er tatsächlich davon erfährt. Mit der nun beschlossenen Änderung von Art. 926 ZGB wird «sofort» daher durch die Formulierung «innert angemessener Frist nach Kenntnisnahme» ersetzt. Diese Anpassung berücksichtigt die Umstände des Einzelfalls und ermöglicht ein tatsächliches Vorgehen gegen Hausbesetzer. Trotzdem ist Selbsthilfe weiterhin nur unter strengen Voraussetzungen zulässig. Der Eigentümer darf keine unverhältnismässige Gewalt anwenden und nur dann selbst einschreiten, wenn amtliche Hilfe nicht rechtzeitig verfügbar ist.

Das Vorgehen gegen Hausbesetzungen wird im Zivilprozess deutlich effizienter gestaltet. Nach bisherigem Recht war eine

zivilrechtliche Durchsetzung oft gar nicht möglich, weil die Identität der Besetzer unbekannt war. Mit der neu eingeführten «gerichtlichen Verfügung» kann der Betroffene beim Gericht beantragen, dass gegenüber einem unbestimmten Personenkreis die Beseitigung der Störung oder die Rückgabe des Grundstücks angeordnet wird. Zudem kann er die Vollstreckung durch die zuständige Behörde verlangen. Das Gericht muss innert fünf Tagen entscheiden und kann eine vorzeitige Vollstreckung verfügen – das bedeutet, dass eine Räumung auch trotz erhobener Einsprache der Besetzer erfolgen kann.

Die beschlossenen Änderungen sorgen für einen wirksamen Schutz der Immobilieneigentümer und tragen den besonderen Gegebenheiten von Hausbesetzungen Rechnung. Die Referendumsfrist lief am 9. Oktober 2025 ungenutzt ab. Über das Datum des Inkrafttretens der Änderungen bestimmt der Bundesrat.

Entlastungspaket 2027 (EP27)

In der Schweiz basiert die Altersvorsorge auf einem Drei-Säulen-System: Die erste Säule (AHV) deckt den Existenzbedarf, die zweite Säule (Pensionskasse) soll die gewohnte Lebenshaltung sichern, und die dritte Säule (unterteilt in Säule 3a und 3b) dient der Selbstvorsorge. Beiträge in die ersten drei Säulen (mit Ausnahme von Säule 3b) können von der Einkommenssteuer abgezogen werden. Später können die Vorsorgegelder als Rente oder als Kapitalbezug genutzt werden. Beim Kapitalbezug fällt bei der Auszahlung eine Steuer an, wobei ein reduzierter Steuersatz angewendet wird, um das Sparen für die selbstverantwortliche Altersvorsorge zu fördern.

Wichtig für viele ist auch die Möglichkeit, Gelder aus der zweiten und dritten Säule vorzeitig für selbstgenutztes Wohneigentum oder zur Tilgung von Hypotheken zu verwenden. Laut einer Fachstudie nutzen rund 58% der Wohneigentümer dieses Instrument. Im Durchschnitt beziehen sie CHF 103'000 aus der Pensionskasse und CHF 53'000 aus der Säule 3a. Diese Möglichkeit ist derzeit eines der wichtigsten Mittel zur Förderung von Wohneigentum.

Der Bundesrat plant nun, die Steuern auf Kapitalauszahlungen im Rahmen des Entlastungspakets 2027 massiv zu erhöhen. Bisher ist die Besteuerung progressiv, mit einem maximalen Satz von 2.3% ab einer Auszahlung von 1 Million Franken. Neu sollen die Sätze gestaffelt bis auf 9.338% steigen. Die Regelungen der Kantone bleiben vorerst unberührt, könnten aber folgen.

Der HEV Schweiz lehnt diese Erhöhung ab, da sie bestehende und insbesondere auch zukünftige Eigentümer belastet. Wer sein Vorsorgekapital für ein Eigenheim oder zur Tilgung von Hypotheken nutzt, hätte weniger Mittel zur Verfügung. Dies widerspricht der Bundesverfassung, die den Erwerb von Wohnraum fördert, und untergräbt die bisher wirksame Förderung der selbstverantwortlichen Altersvorsorge sowie den Erwerb von Wohneigentum. Während der Bund gleichzeitig den gemeinnützigen Wohnungsbau unterstützt, verteuert er das selbstgenutzte Wohneigentum unnötig.

Das revidierte CO₂-Gesetz ist am 1. Januar 2025 in Kraft getreten. Darin ist festgehalten, dass der Bund mit maximal einem Drittel des Reinertrags der CO₂-Abgabe (rund CHF 350–400 Mio. pro Jahr) Finanzhilfen zur Reduktion des CO₂-Ausstosses leistet. Gleichzeitig in Kraft getreten ist das neue Bundesgesetz über die Ziele im Klimaschutz, die Innovation, und die Stärkung der Energiesicherheit (KIG) vom 30. September 2022. Darin sind zwei weitere Subventionen vorgesehen. Im Rahmen des Impulsprogramms im Gebäudebereich sollen für den Heizungsersatz und die Energieeffizienz ab 2025 während zehn Jahren maximal CHF 200 Mio. pro Jahr aus Bundesmitteln zur Verfügung stehen.

Der Bundesrat fordert im Rahmen des Entlastungspakets 2027 massive Kürzungen beim Gebäudeprogramm. Stattdessen sollen die Einnahmen aus der CO₂-Abgabe für die neuen Innovations- und Impulsprogramme des KIG eingesetzt werden. Damit wird der Volksentscheid zum Klimaschutzgesetz ignoriert, das vielmehr zusätzliche Massnahmen im Gebäudebereich verlangt hat. Um die von der Stimmbevölkerung im Juni 2023 mit dem KIG gutgeheissenen neuen Subventionen im anvisierten Umfang finanzieren zu können, ist eine bis Ende 2031 befristete Erhöhung der Teilzweckbindung der CO₂-Abgabe für Subventionen von heute einem Drittel auf höchstens 41% notwendig.

Weiter wird die Bedeutung des Gebäudeprogramms für die flächendeckende Umsetzung energetischer Sanierungen sowie von Heizungssanierungen verkannt, und die Erreichung der Klimaziele wird infrage gestellt. Sollen die Klimaziele bis 2050 erreicht werden, müssen verlässliche Rahmenbedingungen geschaffen werden, statt erfolgreiche Programme zu kürzen. Das Gebäudeprogramm hat seinen Auftrag noch nicht erfüllt: Es ist das zentrale Instrument zur Dekarbonisierung des Gebädeparks und zur Senkung des Winterstrombedarfs. Der HEV Schweiz lehnt deshalb die vorgeschlagenen Änderungen zugunsten des geltenden Rechts ab.

Werden die Mittel aus dem Gebäudeprogramm gekürzt, sind ergänzende Massnahmen mit gleicher Wirkung erforderlich, um die Zielerreichung sicherzustellen.

Volksinitiative «Für eine soziale Klimapolitik – steuerlich gerecht finanziert»

Die Volksinitiative «Für eine soziale Klimapolitik – steuerlich gerecht finanziert» wurde am 30. November 2025 vom schweizerischen Stimmvolk deutlich abgelehnt. Ziel der Initiative war es, mit einer sogenannten Zukunftssteuer grosse Vermögen stärker zur Finanzierung des Klimaschutzes heranzuziehen. Konkret hätten Erbschaften und Schenkungen von natürlichen Personen ab einem Freibetrag von 50 Millionen Franken zur Hälfte besteuert werden sollen. Das hätte bedeutet: Wer mehr als diesen Betrag vererbt oder verschenkt, hätte 50% des übersteigenden Wertes an den Staat abgeben müssen. Die Einnahmen wären für soziale und ökologische Massnahmen im Klimabereich verwendet worden.

Der Bundesrat lehnte die Initiative ab, da sie seiner Ansicht nach kein geeignetes Mittel für den Klimaschutz darstellt und die Steuerhoheit der Kantone verletzt. Der HEV Schweiz sprach sich

im Rahmen der politischen Beratung ebenfalls gegen die Initiative aus und beschloss im Vorstand die Nein-Parole.

Für private Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer mag diese Initiative auf den ersten Blick weit entfernt wirken – schliesslich hätte der Freibetrag nur sehr grosse Vermögen betroffen. Dennoch sollten Eigentümer aufmerksam hinschauen. Immobilien machen oft den grössten Teil des Familienvermögens aus. Wenn ein Haus, zusätzliches Bauland oder ein Mehrfamilienhaus über Generationen hinweg vererbt wird, kann der Gesamtwert rasch beträchtlich sein. Insbesondere bei Besitz mehrerer Liegenschaften und bei steigenden Immobilienpreisen hätte der Freibetrag künftig schneller erreicht werden können, als man heute annimmt.

Das Hauptproblem liegt darin, dass Häuser und Wohnungen gebundenes Vermögen darstellen – sie lassen sich nicht ohne Weiteres in Bargeld umwandeln. Würde im Erbfall plötzlich eine hohe Steuer fällig, könnten die Erben gezwungen sein, Liegenschaften zu verkaufen, um die Steuer zu begleichen. Besonders für Familien, die ihre Immobilien – insbesondere ein Eigenheim – über Jahre hinweg erhalten oder weitergeben möchten, wäre dies ein schwerer Einschnitt. Auch die Planung einer generationsübergreifenden Vermögensübergabe würde deutlich erschwert.

Zwar wäre die grosse Mehrheit der Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer von der Initiative nicht direkt betroffen gewesen. Dennoch zeigt sie eine klare politische Tendenz: Vermögen – und damit auch Immobilienbesitz – geraten zunehmend in den Fokus steuerpolitischer Diskussionen.

Steuern

Abschaffung des Eigenmietwerts

Der «Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung» hielt den HEV Schweiz 2025 wie in den Vorjahren stets auf Trab, was schliesslich in die eidgenössische Volksabstimmung vom 28. September 2025 mündete.

Aber von vorne: Nach den Schlussabstimmungen vom 20. Dezember 2024, in der beide Räte dem finalen Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung zugestimmt haben, hat nach fast acht Jahren Beratung das Parlament eine Vorlage zur längst fälligen Abschaffung der Besteuerung der fiktiven «Eigenmiete» verabschiedet.

Die finale Vorlage beider Räte sah wie folgt aus:

Keine Einkommensbesteuerung einer fiktiven «Eigenmiete» mehr für selbstgenutztes Wohneigentum. Der Wegfall der aufwendigen und umstrittenen Besteuerung der «Eigenmiete» wird zu einer erheblichen Vereinfachung des Steuersystems führen.

Abbau der Privatverschuldung: Die Begrenzung des Abzugs für private Schuldzinsen (gemäss einer quotalrestriktiven Berech-

nung) und die generelle Streichung des bisher zusätzlichen Schuldzinsabzugs bis zu CHF 50'000 führen zu einer Verbesserung der Finanzstabilität der Schweiz und werden dafür sorgen, dass die stetig steigende Privatverschuldung nicht mehr gefördert und deshalb sinken wird.

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

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

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

Das Parlament hat das Inkrafttreten des verabschiedeten Bundesgesetzes über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung allerdings an eine Verfassungsänderung geknüpft. Diese gibt den Kantonen die Möglichkeit, eine Objektsteuer für Zweitliegenschaften einzuführen. Tourismuskantone sollen damit die Steuerausfälle aus der Eigenmietwert-Besteuerung von selbstgenutzten Zweitwohnungen kompensieren können. Diese Verfassungsänderung untersteht dem obligatorischen Referendum. In einem beispiellosen Abstimmungskampf hat der HEV, der seit Jahrzehnten die Abschaffung des Eigenmietwerts als fiktives Einkommen gefordert hat, für ein JA geworben. Das Schweizer Stimmvolk hat am 28. September 2025 dieser Reform der Wohneigentumsbesteuerung, welche die Abschaffung des Eigenmietwerts beinhaltet, mit 57.7% Ja-Stimmen gegenüber 42.3% Nein-Stimmen zugestimmt. Damit erfolgt ein Systemwechsel, bei dem der Eigenmietwert als fiktives Einkommen für selbstgenutztes Wohneigentum entfällt.

Raumplanung und Bodenrecht

Beschleunigung von Baubewilligungsverfahren

Die in einigen Regionen bestehende Wohnungsknappheit und der politische Druck zur rascheren Schaffung von Wohnraum rücken die Dauer von Planungs- und Bewilligungsverfahren zunehmend in den Fokus. Vor diesem Hintergrund hat der Bund 2024 den «Aktionsplan Wohnungsknappheit» verabschiedet. Dieser umfasst über 30 Massnahmen zur Ausweitung des Wohnangebots und verweist ausdrücklich auch auf die Rolle von Verfahren und Rechtsmitteln im öffentlichen Baurecht.

Der HEV Schweiz fordert seit Langem weniger Regulierung, die Ausweisung zusätzlicher Bauzonen, deutlich beschleunigte Baubewilligungsverfahren, eine Reduktion missbräuchlicher Einsprachen, sowie gezielte Anreize zur Erstellung von zusätzlichem Wohnraum. Inzwischen liegen sowohl wissenschaftliche Erkenntnisse als auch erste parlamentarische Vorstösse vor, welche diese Stossrichtung in zentralen Punkten stützen und konkretisieren.

Die vom Bund in Auftrag gegebene Studie «Rechtsmittelsysteme im öffentlichen Baurecht» analysiert die verfahrensrelevanten Stellschrauben entlang des Instanzenzugs, der Legitimation, sowie der Einsprache- und Beschwerdeverfahren. Der Bericht zeigt deutlich, dass Rechtsmittel zu den grössten Hindernissen bei der Bereitstellung von Wohnraum gehören: Rund 90% der befragten Wohnungsproduzenten stufen Einsprachen und Rekurse als grosse oder mittlere Hürde ein; auch Juristen bestätigen ihre erhebliche Bedeutung für Verzögerungen.

Zudem hält die Studie fest, dass Rechtsmittel häufig opportunistisch oder missbräuchlich eingesetzt werden. Viele Einsprachen beruhen nicht auf konkreten Betroffenheiten, sondern auf der Bewilligungsfähigkeit sowie auf «Passepartout»-Begründungen wie Lärm, Verkehr oder Ortsbildschutz, obwohl es – wie im Bericht festgehalten wird – nicht Aufgabe der Privaten ist, die Interessen der Öffentlichkeit zu vertreten. Häufig fehlt ein tatsächliches schutzwürdiges Interesse. Die Studie diskutiert mehrere Hebel zur Missbrauchsbekämpfung, namentlich eine klarere Definition des Rechtsmissbrauchs im Einsprache- und Beschwerdeverfahren, ein gesetzliches Verbot unzulässiger Abmachungen wie Geldzahlungen gegen Rechtsmittelverzicht, sowie eine stärker rügespezifische und legitimationsbezogene Begrenzung der Einsprachemöglichkeiten.

Die Auswirkungen der heutigen Rechtslage sind klar dokumentiert: 80% der Wohnbauprojekte kommen verspätet auf den Markt, 71% werden teurer, 37% müssen ihre Wohnungszahl reduzieren, und 41% realisieren weniger Wohnfläche. Diese Effekte verschärfen die Wohnraumknappheit zusätzlich.

Gemäss den Studienautoren besteht ein reales Beschleunigungspotenzial bei der Digitalisierung der Bewilligungsverfahren. Demgegenüber äussert die Studie deutliche Vorbehalte gegenüber Ansätzen wie einer automatischen Baubewilligung nach Ablauf einer Frist oder stark vereinfachten Dokumentationspflichten.

Der HEV Schweiz unterstützt eine rasche und konsequente Digitalisierung der Bewilligungsverfahren ausdrücklich. Gleichzeitig, so die Position unseres Verbandes, soll die Möglichkeit bestehen bleiben, Baugesuche weiterhin auch in Papierform einzureichen, damit Bauwillige frei wählen können, wie dies beispielsweise bei der Steuererklärung bereits heute der Fall ist.

Auch das Parlament hat das Thema aufgegriffen. Mit der Motion «Einsprachen sind wieder auf schutzwürdige Interessen zu beschränken», eingereicht von Andrea Caroni (FDP, AR), wird verlangt, dass Einsprachen wieder konsequent auf tatsächlich schutzwürdige Interessen begrenzt werden.

In dieselbe Richtung zielen auch drei Vorstösse von Andrea Gmür-Schönenberger (Die Mitte, LU). Die Motion «Baueinsprachen. Schutzwürdige Interessen klar definieren» fordert eine klarere gesetzliche Definition der schutzwürdigen Interessen als Voraussetzung für die Einspracheberechtigung. Die Motion «Missbräuchliche Baueinsprachen sanktionieren» verlangt eine ausdrückliche gesetzliche Grundlage, um missbräuchlich handelnde Einsprecher künftig sanktionieren zu können, etwa über Kostenfolgen oder Schadenersatzansprüche. Das Postulat «Massvolle Kostenaufgabe bei Einsprachen in Bewilligungsverfahren» verlangt die Prüfung einer Kostenpflicht für Einsprachen im Baubewilligungsverfahren.

Das Postulat «Keine Gratisverzögerungen von rechtskonformen Baugesuchen», eingereicht von Leo Müller (Die Mitte, LU), verlangt, dass eine gesetzliche Grundlage für ein Kostenrisiko bei Einsprachen geschaffen werden kann. Die Motion «Bauverfahren beschleunigen», eingereicht von Martin Wicki (FDP, NW), verlangt, dass Bund und Kantone zusätzliche Massnahmen zur Verkürzung von Planungs- und Bewilligungsverfahren prüfen und umsetzen.

Der Bundesrat empfiehlt sämtliche im vorliegenden Zusammenhang erwähnten Motionen und Postulate zur Annahme; mehrere dieser Vorstösse wurden inzwischen bereits überwiesen. Auch der HEV Schweiz unterstützt sämtliche im vorliegenden Zusammenhang erwähnten Motionen und Postulate und setzt sich für deren Annahme beziehungsweise Umsetzung ein.

Aus der Kombination von parlamentarischen Forderungen und Studienerkenntnissen ergibt sich ein klarer «Dreiklang» für schnellere Bauverfahren: erstens eine präzisere Abgrenzung der Einspracheberechtigung über klar definierte schutzwürdige Interessen, zweitens gezielte Instrumente zur Bekämpfung von Rechtsmissbrauch, etwa über Kosten- und Haftungsfolgen sowie klare Regeln zu unzulässigen Vereinbarungen, und drittens ein Beschleunigungspotenzial durch Digitalisierung.

Aus Sicht des HEV Schweiz bilden eine präzisere Definition der schutzwürdigen Interessen, gezielte Sanktionen gegen missbräuchliche Einsprachen, sowie effiziente Verfahren durch Digitalisierung entscheidende Voraussetzungen, um ein zentrales Hindernis bei der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum abzubauen.

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS) – wie weiter?

Im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) sind rund 1'200 Ortsbilder verzeichnet. Sie unterstehen verschiedenen Erhaltungszielen. Ortsbilder werden im ISOS inventarisiert, ohne dass die betroffenen Grundeigentümer vorgängig dazu angehört werden – obwohl daraus massive Eigentumsbeschränkungen resultieren können. Befindet sich ein Gebäude in einer Siedlung, welche ins ISOS aufgenommen ist, oder soll ein Neubau in diesem Gebiet oder angrenzend dazu erstellt werden, kann das ISOS bzw. seine Rechtswirkung ein solches Projekt erschweren oder gar verunmöglichen.

Denn das Bundesgericht gibt dem ISOS in problematischer Weise eine Rechtswirkung, die über jene eines Fachinventars und der damit verbundenen Planungsgrundlage hinausgeht. Statt einer blossen Beachtungspflicht besteht eine Berücksichtigungspflicht. Damit haben kantonale und kommunale Planungen das ISOS inhaltlich zwingend zu berücksichtigen. Dem ISOS kommt damit der Charakter eines Sachplans oder eines Konzepts i.S.v. Art. 13 RPG zu.

Berührt ein Bauprojekt eine Bundesaufgabe (Gewässerschutz, Photovoltaikanlage etc.), führt dies zur Direktanwendung (unmittelbaren Berücksichtigung) des ISOS. Dies hat insbesondere in der Stadt Zürich eine Blockade-Situation zur Folge: Drei Viertel des Gebiets der Stadt Zürich sind im ISOS verzeichnet, wobei sich ein Grossteil der Stadt Zürich im Gewässerschutzbereich befindet. Damit gelangt das ISOS häufig zur Direktanwendung, was zu Verzögerungen in Baubewilligungsverfahren führt, diese verteuert oder Bauprojekte gar ganz verunmöglicht. Findige Baujuristen nutzen diese Rechtslage zunehmend aus, um unliebsame Projekte im Rekursverfahren zu bekämpfen. Gemäss Hochbaudepartement der Stadt Zürich sind derzeit rund 4'000 Wohnungen blockiert, und zahlreiche Bauprojekte werden sistiert, weil die Rechtslage aufgrund der Direktwirkung des ISOS derart unsicher ist. Die raumplanerisch geforderte Siedlungsverdichtung wird durch die Direktanwendung verhindert.

Aufgrund dieser prekären Situation ist der Kanton Zürich beim Bund vorstellig geworden. Bundesrätin Elisabeth Baume-Schneider hat daraufhin den Runden Tisch ISOS einberufen. Dieser wurde in zwei Etappen durchgeführt. Eine erste fand mit Vertretern der öffentlichen Hand statt, eine zweite in erweiterter Runde, an der zusätzlich der Privatsektor und Zivilgesellschaften vertreten waren. Der HEV Schweiz wurde zur zweiten Runde am 5. Juni 2025 eingeladen und brachte die Interessen der Immobilieneigentümer ein.

Als wichtigste Massnahme wurde beschlossen, die Direktanwendung des ISOS auf Bundesaufgaben zu beschränken, die eine Auswirkung auf das Ortsbild haben. Dies soll im Rahmen einer Verordnungsanpassung rasch umgesetzt werden. Diese Massnahme wird vom HEV Schweiz begrüsst, denn sie stellt einen Schritt in die richtige Richtung dar. Der HEV Schweiz schlägt jedoch vor, parallel zur Verordnungsänderung auch eine Gesetzesrevision auszuarbeiten, um Planungs- und Rechtssicherheit zu erreichen. Denn Verordnungsbestimmungen können im konkreten Fall vom Bundesgericht überprüft werden (akzessorische Normenkontrolle) und im schlimmsten Fall nicht mehr angewendet werden – nicht so hingegen bundesrechtliche Gesetzesbestimmungen.

Die im Rahmen des Runden Tisches beschlossenen Massnahmen sollen rasch umgesetzt werden. Die notwendigen Anpassungen der regulatorischen Grundlagen sollen gemäss Auftrag des Bundesrats bis im Herbst 2026 erfolgen. Der HEV Schweiz wird die Umsetzung weiterhin kritisch begleiten.

Staatliche Solidarhaftung im Falle eines schweren Erdbebens

Immer wieder gelangte das Thema einer obligatorischen schweizerischen Erdbebenversicherung von Neuem auf das politische Parkett und wurde – gestützt auf vertiefte Abklärungen und Arbeitsgruppen der Versicherungen und Betroffenen – verworfen. Auch der Bundesrat war dagegen. In Umsetzung der Motion «Schweizerische Erdbebenversicherung mittels Systems der Eventualverpflichtung» hatte er einen Vorschlag im Rahmen eines Bundesbeschlusses auszuarbeiten. Dieser sieht eine Änderung der Bundesverfassung vor: Im Falle eines schweren Erdbebens müssten alle Immobilieneigentümer der Schweiz eine Einmalprämie leisten. Diese soll maximal 0.7% des Gebäudeversicherungswerts betragen, bei einem zusätzlichen Selbstbehalt von 0.5% der Gebäudeversicherungssumme, mindestens aber CHF 25'000. Diese sogenannte «Eventualverpflichtung» soll im Grundbuch dinglich abgesichert werden.

Nach durchgeführter Vernehmlassung und Verabschiedung durch den Bundesrat am 13. Dezember 2024 hat die vorberatende Kommission, UREK-S, mit der Behandlung des Geschäfts begonnen und im Herbst 2025 Anhörungen durchgeführt. Der HEV Schweiz wurde dazu eingeladen und hat die Rechte der Immobilieneigentümer vertreten. Die vorberatende Kommission des Ständerates (UREK-S) und der Ständerat haben beschlossen, auf den Bundesbeschluss nicht einzutreten. Der HEV Schweiz begrüsst diesen folgerichtigen Entscheid.

Bereits für ein Obligatorium bei einem Erdbeben fehlt es am klaren Rückhalt bei den betroffenen Grundeigentümern und den Kantonen. Die Regelung der Gebäudeversicherung liegt in der Kompetenz der Kantone. Wenn überhaupt ein Bedarf für eine nationale Lösung bei starken Erdbeben besteht, was der HEV Schweiz stark bezweifelt, ist es klar Sache der Kantone, eine Lösung zu präsentieren. Sie müssen ihre Verantwortung wahrnehmen. An der bestehenden Kompetenzverteilung zugunsten der Kantone muss festgehalten werden. Auf dem schweizerischen Versicherungsmarkt bestehen zudem bereits heute verschiedene Versicherungsprodukte zur Absicherung des Erdbebenrisikos. Wer sich versichern möchte, kann dies bereits heute freiwillig tun.

Mit dem Bundesbeschluss soll eine staatlich verordnete Solidarhaftung für alle Eigentümer eingeführt werden: eine spezielle Haftung für eine einzelne spezifische Zielgruppe. Die Hauptgefahr der Vorlage besteht in ihrer richtungsweisenden Wirkung pro futuro. Wird eine solche Speziallösung für ein einzelnes Risiko einer spezifischen Zielgruppe einmal zugelassen, droht dies inskünftig auch für weitere Risiken und Risikogruppen erwogen zu werden.

Die Vorlage gelangt nun in die vorberatende Kommission des Nationalrates (UREK-N).

Umsetzung Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich 2025 (MuKEN)

Am 4. April 2025 hat die Plenarversammlung der Konferenz der Energiedirektoren (EnDK) die Revision der neuen «Mustervor-

schriften der Kantone im Energiebereich» (MuKEN 2025) verabschiedet. Mit dieser Revision werden die harmonisierten Energievorschriften der Kantone für Gebäude an den Stand der Technik angepasst. Damit soll ein wichtiger Beitrag zur Energiewende geleistet werden.

Mit den MuKEN 2025 wurde die seit 1992 bestehende schweizerweite Empfehlung einer koordinierten Umsetzung der Energie- und Klimapolitik im kantonalen Bau- und Energierecht zum fünften Mal revidiert. Ziel der Revision war es unter anderem, bei Bestandesbauten die betrieblichen CO₂-Emissionen weiter zu senken und die Nutzung erneuerbarer Energie weiter zu steigern. Neu kommt zudem eine interkantonal entwickelte Applikation für den elektronischen Vollzug energetischer Nachweise hinzu.

Für die Erstellung von Neubauten enthalten die MuKEN 2025 neue Grenzwerte für die graue Energie. Die Wärmeerzeugung soll zu 100% erneuerbar erfolgen, und die Anforderungen an die Eigenstromerzeugung werden vor dem Hintergrund der fortschreitenden Elektrifizierung von Gebäuden erhöht. Die Anforderungen an den Wärmeschutz bleiben hingegen unverändert. Bei umfangreichen Dachsanierungen ist neu eine Photovoltaik-Anlage zur Eigenstromerzeugung zu erstellen. Fossile Heizsysteme müssen künftig durch Heizsysteme mit erneuerbaren Energieträgern ersetzt werden, und ab 2050 sollen verbleibende fossile Heizungen mit erneuerbaren Brennstoffen betrieben werden.

Um die Harmonisierung zu gewährleisten, sollen die Bestimmungen des Basismoduls als eine Art «Pflichtmodul» von allen Kantonen bis ins Detail übernommen werden. Mit der Übernahme des Basismoduls erfüllen die Kantone die Vorgaben nach EnG (Art. 45 Abs. 2 und 3) sowie die von der EnDK beschlossenen Vorgaben gemäss den «Energiepolitischen Leitlinien». Die Zusatzmodule 2–14 enthalten weitergehende Vorschriften, die von den Kantonen übernommen werden können, jedoch aus Gründen der Harmonisierung unverändert zu übernehmen sind.

Der HEV Schweiz empfiehlt das Basismodul zur Annahme und rät zu einer sachkritischen Hinterfragung im Umgang mit Energiedaten (Modul 10). Die Ausrüstung mit Ladeinfrastruktur nach Modul 12 darf hingegen keine Pflicht sein und, wenn überhaupt, auf Pflichtparkplätze beschränkt werden. Die Formulierung in Modul 13 zur Gebäudehülleneffizienz führt zu einem faktischen Investitionszwang für Hauseigentümer von Gebäuden, die vor 1980 erstellt und in den letzten 50 Jahren nicht energetisch saniert wurden, auch wenn sie über ein erneuerbares Heizsystem verfügen. Für Bautypologien, die nur unverhältnismässig von einer Dämmung der Gebäudehülle profitieren, sollten Ausnahmen möglich sein. Der HEV Schweiz wird Verschärfungen weiterhin verfolgen und sich gegen unverhältnismässige direkte oder indirekte Investitionszwänge sowie für die Eigenverantwortung der Hauseigentümer einsetzen.

Änderung des Umweltschutzgesetzes (Lärmschutz): Umsetzung auf Verordnungsstufe

Am 27. September 2024 hat das Parlament eine Änderung des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) beschlossen – die Referendumsfrist ist am 16. Januar 2025 ungenutzt abge-

laufen. Mit dieser Änderung wird die Koordination von Lärm-bekämpfung und Raumentwicklung verbessert: Die lärmschutzrechtlichen Kriterien für Baubewilligungen in lärm-belasteten Gebieten werden präziser formuliert, um die Rechts- und Planungssicherheit zu erhöhen. Bauen an lärm-belasteten Standorten wird durch eine Lockerung des Lärmschutzes erleichtert.

Bei der Planung von zusätzlichem Wohnraum in lärm-belasteten Gebieten werden die Interessen an einer Siedlungsentwicklung nach innen stärker gewichtet. Dabei sollen sowohl Freiräume für die Erholung als auch Massnahmen zur Verbesserung der akustischen Wohnqualität vorgesehen werden.

Die im Sommer 2025 in Vernehmlassung gegebene Revision der Lärmschutz-Verordnung (LSV) soll die Umsetzung der neuen USG-Bestimmungen unterstützen. Einerseits möchte der Bundesrat die neuen Anforderungen weiter konkretisieren. Andererseits will er Widersprüche in der LSV sowie zwischen USG und LSV beseitigen. Schliesslich fallen durch die Änderungen auf Gesetzesstufe die lärmschutzrechtlichen Anforderungen an die Erschliessung weg.

Der HEV Schweiz unterstützt grundsätzlich die Änderungen der LSV. Sie sollen dazu führen, dass Bauprojekte effizienter bewilligt und rascher realisiert werden können. Gemäss Art. 31 Abs. 1bis nLSV müssen Wohnraumlüftungen und Kühlsysteme in den lärmempfindlichen Räumen bei geschlossenen Fenstern Tag und Nacht ein angemessenes Raumklima, insbesondere in Bezug auf die Frischluftzufuhr, die Temperatur und den Lärm, sicherstellen. Nicht weiter ausgeführt wird jedoch, um welche Kühlsysteme es sich handeln soll. In der Praxis gibt es verschiedenste Kühlsysteme. Nach Rücksprache mit Experten muss in der Verordnung und im erläuternden Bericht weiter ausgeführt werden, welche Kühlsysteme konkret erlaubt sein sollen und welche nicht. Eine solche Konkretisierung ist unerlässlich, um Rechts- und Planungssicherheit zu schaffen sowie im Vollzug den Interpretationsspielraum einzuschränken.

Zudem begrüsst der HEV Schweiz die Konkretisierung, dass bei Fluglärm und bei höchstens zehn Prozent der Wohneinheiten von grossen Wohnüberbauungen eine Ausnahme gewährt wird, sofern eine kontrollierte Wohnraumlüftung und ein Kühlsystem vorgesehen sind. Auch hier muss konkretisiert werden, welche Kühlsysteme zulässig sein sollen.

Die Vernehmlassungsfrist lief am 6. Oktober 2025 ab. Gemäss Vernehmlassungsentwurf ist geplant, dass die revidierte LSV im Frühjahr 2026 in Kraft treten soll.

Weitere politische Geschäfte

Betreibungsregistrauszug

Heute gibt das Betreibungsregister Auskunft über offene Schulden einer Person – allerdings nur innerhalb eines Betreibungskreises, also eines bestimmten geografischen Gebiets. Das bedeutet: Wer umzieht und dabei den Betreibungskreis wechselt,

beginnt im neuen Kreis praktisch wieder bei Null. Die bisherigen Betreibungen tauchen im neuen Auszug nicht auf. Das kann für Vermieter, Handwerker, Lieferanten, und andere Vertragspartner schnell zu unangenehmen Überraschungen führen, weil sie auf einen blütenreinen Betreibungsregistrauszug vertrauen, der in Wirklichkeit nicht die ganze Bonität einer Person widerspiegelt. Viele Betroffene wissen gar nicht, dass diese Lücke besteht, und gehen davon aus, dass der Auszug vollständig ist.

Der HEV Schweiz unterstützt daher alle Schritte, die das System transparenter und verlässlicher machen. Ein schweizweiter Betreibungsregistrauszug, wie er derzeit diskutiert wird und auch vom Nationalrat bereits in der Herbstsession 2025 wuchtig unterstützt wurde, ist die einfachste und sicherste Lösung. Dabei würden sämtliche Betreibungen einer Person bundesweit erfasst – unabhängig vom Wohnsitz oder dem lokalen Betreibungskreis. Ähnlich wie beim Waffenregister könnte so zuverlässig überprüft werden, ob jemand Schulden hat oder sich in Zahlungsschwierigkeiten befindet. Das Projekt «BRA.CH», in dessen Ausschuss auch eine Juristin des HEV Schweiz vertreten ist, verfolgt genau dieses Ziel. Die Projektgruppe hat gemeinsam mit diversen Stakeholdern einen Vorschlag zur konkreten Umsetzung eines schweizweiten Betreibungsregistrauszugs erarbeitet, der im Parlament auf grosse Zustimmung stiess.

Ein schweizweiter Auszug bringt Vorteile für alle Beteiligten: Vermieter können sichere Mietentscheide treffen, Handwerker und Lieferanten reduzieren ihr Risiko, und auch die betroffenen Personen profitieren, weil das System fairer und transparenter wird. Wer einmal umzieht, muss sich keine Sorgen machen, dass frühere Schulden im neuen Betreibungskreis «verschwinden» – alles wird sauber und korrekt abgebildet. So wird das Vertrauen in die Betreibungsregister gestärkt, und Missverständnisse oder finanzielle Nachteile werden vermieden.

Mit der Einführung des neuen Art. 8a Abs. 3bis im Schuldbetreibungs- und Konkursgesetz (SchKG) wird bereits ein erster Schritt unternommen: Künftig soll bei der Ausstellung eines Betreibungsregistrauszugs der aktuelle Wohnsitz überprüft werden. Das erhöht die Aussagekraft des Auszugs, löst das Problem aber nur teilweise. Langfristig ist ein vollständiger, schweizweiter Betreibungsregistrauszug die beste Lösung.

HEV Bern und Umgebung

Vom Vorstand behandelte Geschäfte

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

Veranstaltungen

Den Veranstaltungsreigen des Berichtsjahrs eröffneten am 25. Januar 2025 und am 1. Februar 2025 in Unterstützung der Bemühungen des federführenden HEV Kanton Bern je eine Standaktion auf dem Casinoplatz, um den ausgewogenen **Gegen-vorschlag zur extremen Solar-Initiative** der interessierten Bevölkerung zu präsentieren und ein JA in die Urne zu legen.

Am 3. März 2025 fand unsere traditionelle Veranstaltung **«Steuerfragen zum Haus- und Wohneigentum»** im Hotel National in Bern statt. Unser bewährter Referent Herr Philipp Beck seitens der T+R AG in Gümligen gab einer Vielzahl von Gästen und Mitgliedern Tipps und Tricks im Steuerrecht weiter. Am Konzept der Veranstaltung wurde nichts geändert:

An diskreten Beratungstischen konnten unsere Mitglieder ihre individuellen Steuerfragen mit Herrn Philipp Beck persönlich sowie weiteren Steuerexperten klären, nämlich mit Frau Isabelle Seiler (ebenfalls T+R AG), den Herren Daniel Wägli und David Rauber (BDO AG), den Herren Frédéric Bonny und Michel Greter (EY Ernst & Young AG), Frau Claudia Büchi und Herrn Adrian Schurter (G+S Treuhand AG), Frau Maxi Müller und Herrn Frank Roth (KPMG AG) sowie Frau Simone Kägi und Herrn Demian Blaser (PwC PricewaterhouseCoopers AG). Zudem wurde vorab ein Video mit Herrn Philipp Beck gedreht, in welchem er einige wichtige Merkmale im Zusammenhang mit Liegenschaften im Steuerrecht erörterte. Dieses Video wurde in der Folge auf www.hev-tax.ch online gestellt.

Am 11. Mai 2025 wurde unsere **Generalversammlung** als traditioneller Grossanlass unseres Verbandes über die Bühne geführt. Rund 1000 Personen, nämlich Verbandsmitglieder mit deren Partnerinnen und Partnern sowie eine stattliche Anzahl an Ehrengästen, konnten in der Arena des Kursaals Bern empfangen werden, wo unser scheidender Präsident, Herr Dr. Adrian Haas, die Anwesenden mit grosser Freude begrüssen durfte. Hernach erfolgte die Durchführung des geschäftlichen Teils der Versammlung, wobei gewichtige personelle Wechsel zu verzeichnen waren: einerseits gab der Präsident den Stab an seine Nachfolgerin, Frau Stadträtin Simone Richner weiter, andererseits waren unsere langjährigen Vorstandsmitglieder Herren Peter Rub, Beat Schori und Rudolf Friedli zu verabschieden. Zur Ergänzung des Vorstands wurde Herr Luca Stebel, Leiter Public Affairs, Politikwissenschaftler, in Wichtrach, neu in den Vorstand gewählt. Schliesslich legte unser Überraschungsgast, die Sängerin Francine Jordi, eine mitreissende Performance hin und verbreitete anlässlich unserer Versammlung eine ausgelassene Stimmung, die ihresgleichen suchte.

Unsere Sektion hat auch mit grossem Einsatz den HEV Schweiz und dessen **Kampagne zur Abschaffung des Eigenmietwerts** unterstützt: so sind am 23. August 2025 und am 13. September 2025 zwei Standaktionen auf dem Casinoplatz durchgeführt worden und man konnte mit Abgabe von zusätzlichen Informationen die Bevölkerung über die bevorstehende Abstimmungsvorlage orientieren. Zuhanden unserer Mitglieder wurde zudem ein Informations-Frühstück in der Neuen Festhalle am Guisanplatz organisiert, was auf reges Interesse gestossen ist.

Auch im Berichtsjahr hat unsere Sektion an der Messe **Bauen Wohnen Energie** bzw. den **Energy Future Days** in der Bernexpo vom 20. bis 23. November 2025 mit einem Standauftritt mit Glücksrad und Wettbewerb teilgenommen. Die nächste Bauen Wohnen Energie bzw. die Energy Future Days finden vom 5. bis 8. November 2026 statt.

Politisches Umfeld in der Stadt Bern

Die seit 1992 herrschende rot-grüne Mehrheit in Stadt- und Gemeinderat hat auch im Berichtsjahr den rot-grünen Kurs vorangetrieben, wobei sich vor allem das Parlament – der Berner Stadtrat – mit faktenfreien, von Ideologie getriebenen Beschlüssen hervortat. Sei es die Wohnpolitik, seien es in Verkehrsfragen oder punkto Werbeverbote und Prüfung des Ausstiegs aus dem Kapitalismus, jedes Thema wurde durch die ideologische Brille der grossmehrheitlich links-grün dominierten Ratsmitglieder betrachtet und entsprechende Vorstösse wurden ungeachtet der politischen Risiken und finanziellen Konsequenzen durchgewinkt.

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

Bilaterale Treffen mit Mitgliedern des Gemeinderats – per Jahresbeginn 2025 hat eine grosse Rochade in sämtlichen Direktionen stattgefunden – verliefen hingegen grossmehrheitlich konstruktiv und zumindest in diesem Gremium werden bürgerliche Wünsche und Forderungen zumindest angehört und zur Kenntnis genommen bzw. teilweise auch in die Handlungen einbezogen.

Politische Aktionen in Stadt und Region Bern

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

Als neues Projekt ist seitens der Stadt vorgesehen, dereinst Parkkarten nur noch an Mietende abzugeben, sofern die Mietliegenschaft über keine oder nicht genügend Parkplätze verfügt. Ferner soll pro Person nur noch eine einzige Parkkarte abgegeben werden und beispielsweise für Wohnmobile sollen keine Parkkarten mehr erhältlich sein. Das Gewerbe wäre von

diesen Einschränkungen nicht direkt betroffen, hingegen können sich Einschränkungen allenfalls für Arbeitnehmende, welche für ihren Arbeitsweg das Auto benötigen, ergeben.

Der Berner Stadtrat hat am 11. November 2024 die Motion «Für eine soziale Wohnungspolitik – Mietzinsdeckel statt Luxussanierungen» angenommen. Der von der Partei der Arbeit (PdA) eingereichte Vorstoss zielt darauf ab, **Mietzinsanpassungen** nach Sanierungen, Umbauten und Ersatzneubauten in der Stadt Bern zu begrenzen. Hier gilt es, zwecks Wahrung der Eigentumsfreiheit, aber auch zur Vermeidung einer Verlotterung der Liegenschaften, Gegensteuer zu geben und unser Vorstand behielt die Angelegenheit auch im Berichtsjahr im Auge.

Die Ausgabenpolitik insbesondere des Stadtrats ist seit Jahren ausser Rand und Band: Es besteht die wiederholte Tendenz, neue Verordnungen und Regelungen einzuführen, die zusätzliche Ausgaben und Bürokratie verursachen – daraus erhöhen sich die städtischen Schulden, welche weitgehend durch wiederkehrende Ausgaben und nicht durch strategische Investitionen entstehen. Trotz gestiegener Steuereinnahmen und bereits geplanter, da lange aufgeschobener Investitionen in die Infrastruktur, wird somit munter Geld ausgegeben. Immerhin konnte im Berichtsjahr ein seit Jahren endlich wieder einmal ausgeglichenes **Budget 2026** präsentiert werden. Eine satte Mehrheit der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger hat diesem Budget an der Volksabstimmung vom 30. November 2025 mit 68.1% zugestimmt.

Der Gemeinderat plant im Rahmen der Änderungen der Bauordnung der Stadt Bern auch die **Vermietung von Zweitwohnungen als so genannten Business-Appartements (insbesondere via Plattform Airbnb)** in Gebäudeteilen, welche allein dem Wohnen vorbehalten sind, zu verbieten. Damit soll aus rein präventivem Charakter eine angebliche Verdrängung der Wohnbevölkerung aus der Altstadt verhindert werden. Der HEV lehnt den vorgeschlagenen Eingriff ins Mietrecht ab, da in der Altstadt weder eine Verdrängung von Anwohnenden noch eine übermässige Mietzinssteigerung nachgewiesen werden kann und auch eine Entwicklung in dieser Richtung nicht absehbar ist. Weiter ist diese Regelung unnötig, da nur etwa 5% des Wohnungsbestands als Zweitwohnungen genutzt werden, wovon lediglich ein verschwindend kleiner Teil im gewerbsmässigen Sinn vermietet werden und dies gar nicht in den Wohnzonen, sondern in Arbeitszonen ausserhalb der Altstadt, wo solche Nutzungen auch nach Aussagen des Gemeinderates erwünscht sind. Ein Vollzug der Vorschrift ist zudem ohne gross ausgebauten Kontrollapparat schwierig. Aufgrund der juristischen Vorbehalte hat der HEV eine Beschwerde eingereicht, welche nach wie vor beim Verwaltungsgericht hängig ist.

Bereits im Jahr 2021 stimmte die Stadtberner Bevölkerung einer **Containerpflicht** zu, damals kombiniert mit dem **Farbsack-Trennsystem**. Bei der Umsetzung zeigte sich jedoch, dass das neue System nicht wie geplant eingeführt werden kann. Auf die Farbsäcke wird nun verzichtet, doch an den Containern, welche gratis zur Verfügung gestellt werden, hält die Stadt Bern ge-

mäss Stadtratsbeschluss vom 6. November 2025 fest. Mit den Containern sollen mehrere Probleme entschärft werden, die das heutige Abfallsystem mit der losen Bereitstellung von Kehrichtsäcken und Papier-/Kartonbündeln mit sich bringt: unflexible Bereitstellungszeiten, aufgerissene Kehrichtsäcke, Gesundheitsrisiken für Mitarbeitende und überlastete Sammelstellen für Papier und Karton.

Die Stadt Bern ist eine mehr denn je links-grün dominierte Stadt, mit einem politischen Credo, das den Interessen des Privateigentums im Allgemeinen und dem Grundeigentum im Speziellen oft diametral zuwiderläuft. Erfolge für die bürgerliche Seite müssen in zähem Ringen und unter grossem Aufwand der Gegenseite abgerungen werden. Auch in den Agglomerationsgemeinden sind seit geraumer Zeit gewisse ähnliche Tendenzen feststellbar. Gegensteuer konnte beispielsweise mit der tatkräftigen Unterstützung valabler bürgerlicher Kandidierenden anlässlich der **Wahlen in Köniz** gegeben werden.

Insgesamt konnte unser Verband jedoch auf die stete Unterstützung unserer Vertreter auf kommunaler und kantonaler Ebene zählen, die in dauerndem Einsatz die Interessen des Hauseigentümergebietes Bern und Umgebung zu wahren und zu unterstützen wissen.

Verein CasaBlanca Bern

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

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

Der Versuch wurde zunächst auf die Innenstadt beschränkt – aufgrund des anhaltenden Erfolgs im Lauf der Zeit auf weitere Objekte und Einfahrtsachsen von Aussenquartieren auf Stadtgebiet ausgedehnt.

Der Verein CasaBlanca Bern und damit auch die GVB Privatversicherungen AG wenden alljährlich sehr hohe Mittel auf, um die zu reinigenden Gebiete in einem ordentlichen Zustand zu erhalten, wobei der Lauf der Zeit beweist, dass die Aktion CasaBlanca insofern erfolgreich ist, als dass die Sprayereien und Schmierereien in den Reinigungsgebieten laufend abnehmen. Dennoch ist Sparen angesagt, damit die finanziellen Ressourcen ausreichen, die Aktion beizubehalten. Der Vorstand ist daran, mittels einer Öffentlichkeitsoffensive die Dienstleistungen des Vereins noch bekannter zu machen, um auch den Mitgliederkreis erweitern zu können.

Verein CasaSegura Bern

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

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

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

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

Inzwischen wurden die Bemühungen zur Akquisition reduziert, zumal eine gewisse Sättigung festzustellen ist und sich die Neuakquisitionen stark reduziert haben. Obwohl es dem Verein weiterhin ein grosses Anliegen ist, den Abdeckungsgrad weiter zu erhöhen, hat sich seine Haupttätigkeit auf die Sicherstellung des Betriebes von bestehenden Anlagen verlagert.

Hausinfo

Die Online-Plattform Hausinfo, welche von der GVB Services AG, einer Tochtergesellschaft der Gebäudeversicherung Bern (GVB), und dem Hauseigentümerverband (HEV) getragen wird, versteht sich seit über 20 Jahren als schweizweit führender Informations- und Dienstleistungsservice zu den Themen Eigen-

heim, Wohnen und Garten. Der Online-Ratgeber verzeichnet monatlich rund 375'000 Seitenzugriffe und richtet sich an bestehende und künftige Wohneigentümer. Die Adressen der zweisprachigen Plattform lauten **www.hausinfo.ch** und **www.infomaison.ch**.

Nebst redaktionellen Inhalten bietet Hausinfo seinen Lesern Ratgeber und Checklisten zum Downloaden, einen Online-Shop mit einem Produktesortiment rund um Prävention und Energie sparen und ein eigenes Diskussionsforum. Zudem richtet sich Hausinfo mit diversen Newsletters an seine Leser.

Seit Jahresbeginn 2026 werden die Inhalte von Hausinfo nun in die Plattform **www.myky.ch** integriert, um noch vielfältigere Möglichkeiten zur Information und Selbstverwaltung des Haus- und Grundeigentums zu bieten.

Verbandsinternes

Vorstand

Der Vorstand setzte sich im Berichtsjahr wie folgt zusammen:

Präsident/in:

- Dr. Adrian Haas, Fürsprecher, alt Grossrat, Bern (bis Mai 2025)
- Simone Richner, Rechtsanwältin, Stadträtin, Bern (ab Mai 2025)

Vizepräsident:

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

Mitglieder:

- Theres Bieri-Mössinger, Kauffrau, Immobilienvermarkterin, Zollikofen
- Markus Burkhalter, dipl. Architekt ETH, Ittigen
- Rudolf Friedli, Fürsprecher, Bern (bis Mai 2025)
- Dr. Patrick Freudiger, Rechtsanwalt, Vertreter des Kantonalverbandes, Langenthal
- Stephan Ischi, Finanz- und Anlageexperte, Bern
- Philip Kohli, Fürsprecher, Grossrat, Wabern
- Aliko Panayides, Dr. phil. hist., alt Grossrätin, Vize-Gemeindepräsidentin, Ostermundigen
- Simone Richner, Rechtsanwältin, Stadträtin, Bern
- Peter Rub, Unternehmer, Kirchlindach (bis Mai 2025)
- Beat Schori, Geschäftsführer, alt Grossrat, Bern (bis Mai 2025)
- Luca Strebel, Leiter Public Affairs, Politikwissenschaftler, Wichtrach (ab Mai 2025)
- Reto Zbinden, Kaufmann, Grossrat, Mitglied des Parlaments von Köniz, Mithäusern

Geschäftsführung

Geschäftsführer

und Kassier: – Notar Lukas Manuel Herren, Muri bei Bern

Geschäfts- und

Protokollführer: – Notar und Rechtsanwalt Markus Caflisch, Bern

Geschäftsführer: – Notar Daniel Rutsch, Bern

Rechtsberater: – Fürsprecherin Eveline Rutsch-Blaser, Bern
– Rechtsanwältin Janine Waeber-Lehmann, Bern
– Rechtsanwalt Mathias Bigler, Bern
– Rechtsanwalt Stephan Rothenbühler, Spiegel

Rechnungs-

revisoren: – Marcel Grossglauser, Worb
– GFAG Wirtschaftsprüfung AG, Ostermundigen

Sachbearbeitung

Sekretariat: – Isabelle Wenger, Zimmerwald (bis Juli 2025)
– Jasmina Makovic, Bern (ab Juni 2025)
– Melisa Vazquez Osinde, Wabern

Sachbearbeitung

Buchhaltung: – Beatrice Mäder, Laupen
– Linda Ingold, Münchenbuchsee

Rechtsberatungsdienst

Im Jahr 2025 wurden anlässlich unseres Sprechstundendienstes rund 1'536 juristische Auskünfte an unsere Mitglieder erteilt.

Vertretung in der Schlichtungsbehörde Bern-Mittelland

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

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

Wohnungsabnahmeexperten

- Immostalder GmbH, Renata Stalder Merz, Jubiläumsstrasse 91, Postfach 326, 3000 Bern 6, Tel. 031 964 13 00
- Micoccio Real Estate AG, Ivan Micoccio, Könizstrasse 271, 3097 Liebefeld, Tel. 031 555 22 22
- Notariat & Verwaltungen Herren Caflisch Rutsch, Yves Junker, Schwarztorstrasse 31, 3007 Bern, Tel. 031 388 58 58
- Raum-3 AG, Michael Wyss, Solecht 40, 3303 Jegenstorf, Tel. 079 773 83 06
- STRAMO Immobilien GmbH, Linda Strässle, Flugbrunnenstrasse 17b, 3065 Bolligen, Tel. 078 774 94 05

Bautechnischer Beratungsdienst

- Marc Zimmermann, Waldriedstrasse 1, 3074 Muri bei Bern, Tel. 079 722 24 34
- Baumann & Schmid Architekten AG, Thomas Schmid, Talgut-Zentrum 25, 3063 Ittigen, Tel. 031 925 90 90

Experte für amtliche Bewertungen

- Kurt Keller, dipl. Architekt HTL, Hübeliweg 6, 3053 Münchenbuchsee, Tel. 079 606 95 69

Experte für Bauberatungen und -abnahmen

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

Mitgliederbewegung

Mitgliederbestand am 31.12.2025	11'214
Eintritte vom 01.01.2025 bis 31.12.2025	379
Austritte vom 01.01.2025 bis 31.12.2025	641
Abonnemente «Berner Hauseigentümer»	129

Verkauf von Formularen

Wiederum konnte unser Sekretariat zahlreiche Drucksachen wie Mietverträge, Hausordnungen, Rückgabeprotokolle, etc. sowie die offiziell genehmigten Formulare für Mietvertragsänderungen bzw. Kündigungen bzw. Mitteilung des Anfangsmietzinses von Wohnräumen unseren interessierten Mitgliedern auf Nachfrage anbieten.

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

Zudem sind sie auf der Homepage des Obergerichts des Kantons Bern wie folgt erhältlich: http://www.justice.be.ch/justice/de/index/zivilverfahren/zivilverfahren/formulare_merkblaetter.html. Die beiden relevanten Formulare befinden sich daselbst unter dem Kapitel «Musterformulare, Merkblätter, Richtlinien und Weisungen» ganz unten auf der Seite und können entsprechend ausgedruckt und von Hand oder mit der Schreibmaschine ausgefüllt werden. Zudem sind auch online ausfüllbare Versionen dieser Formulare erhältlich. Die Rückseite des Formulars mit den Bestimmungen des Obligationenrechts ist ebenfalls

auszudrucken: entweder rückseitig auf das Formular oder separat (zusammengeheftet) und ist zwingend der Mieter-/Pächterschaft abzugeben.

Verbandsorgan

Das Verbandsorgan «Berner Hauseigentümer» erschien in 12 Ausgaben (wovon 3 Doppelhefte) mit total 180 Seiten. Die nominell beglaubigte Auflage betrug 12'489 Exemplare.

Versammlungen und Veranstaltungen

- **Steuerfragen zum Haus- und Wohneigentum**, vom 3. März 2025, im Hotel National, Bern.
- **Generalversammlung**, vom 12. Mai 2025, im Kursaal Bern.
- **Informations-Frühstück zur Abstimmung betreffend Abschaffung des Eigenmietwerts**, vom 10. September 2025, in der Neuen Festhalle BernEXPO, Bern.

Bautechnischer Beratungsdienst

Im Jahr 2025 wurde der bautechnische Beratungsdienst in total 62 Fällen (Telefonberatungen) zu Rate gezogen.

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

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

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

HEV Kanton Bern

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

Die **Delegiertenversammlung** fand am 24. Juni 2025 im Casino Bern statt und wurde von knapp 100 Personen besucht.

Die Sachgeschäfte wurden gemäss Traktandenliste abgehandelt und Präsident Francesco Rappa sowie Geschäftsführer Dr. Patrick Freudiger konnten zahlreiche Informationen, was auf kantonaler Ebene im Zusammenhang mit dem Haus- und Grundeigentum läuft, vermitteln. Im geschäftlichen Teil ist insbesondere erwähnenswert, dass eine Statutenänderung erfolgt ist und eine Mitgliederbeitragserhöhung beschlossen worden ist, die die HEV-Sektionen, welche die Mitglieder des HEV Kanton Bern bilden, betrifft. Auf diese Weise konnten die durch die Volksabstimmungen stark beanspruchten Finanzen konsolidiert werden und der HEV Kanton Bern bleibt für das ordentliche Engagement handlungsfähig.

Anschliessend überbrachte Regierungspräsident Christoph Neuhaus eine Grussbotschaft aus dem Regierungsrat.

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

Die **Berner Solar-Initiative** ging sehr weit und verlangte beispielsweise, dass bis 2040 sämtliche Dächer – also auch diejenigen der Altbauten – mit einer Photovoltaik-Anlage ausgestattet werden. Die Regierung hatte 2023 einen Gegenvorschlag ausgearbeitet, der bei Altbauten lediglich eine Nachrüstung verlangt, sofern eine umfassende Sanierung des Daches erfolgt. Andere Massnahmen in diesem abgeschwächten Vorschlag haben jedoch die Eigentumsgarantie verletzt. Dies und zahlreiche weitere unscharf definierte Formulierungen wurden in der Vernehmlassung durch die damit befassten Organe des HEV Kanton Bern zur kritischen Diskussion eingebracht. In den Lesungen des Grossen Rats konnte über die einzelnen vorgesehenen Gesetzesmassnahmen im Gegenvorschlag abgestimmt werden und glücklicherweise konnten sich die Grundzüge der Eigentumsfreiheit durchsetzen und somit die schlimmsten Entwicklungen verhindert werden.

Der HEV Kanton Bern ist nicht per se gegen Solarenergie, er lehnt jedoch alle Arten von Zwängen ab. In diesem Sinne wurde auch der Abstimmungskampf vom 9. Februar 2025 geführt, indem die Solar-Initiative abgelehnt, der Gegenvorschlag jedoch zur Annahme empfohlen wurde. Diese Meinung hat sich schliesslich erfreulicherweise an der Urne durchgesetzt, indem die Solar-Initiative mit 71.2% Nein-Stimmen verworfen, der Gegenvorschlag hingegen mit 66.7% Ja-Stimmen-Anteil angenommen worden ist.

Eine links-grüne Motion zur Einführung der **Formularpflicht** ist im Grossen Rat in der Sommersession 2019 abgelehnt worden. Im Jahr 2023 wurde seitens des kantonalen Mieterinnen- und Mieterverbands (MV) sowie weiteren Mitstreitern die kantonale Initiative «für faire und bezahlbare Mieten dank transparenter Vormiete» lanciert und im Herbst bei der Staatskanzlei eingereicht. Konkret verlangt die Initiative einen neuen Gesetzesartikel, der als Grundlage dafür dienen soll, dass die Kantonsregierung im Fall eines Wohnungsmangels Vermieterinnen und Vermietern obligatorisch vorschreibt, beim Abschluss von Mietverträgen die Vormiete transparent auszuweisen. Damit soll der Mieter motiviert werden, innert 30 Tagen nach Vertragsabschluss das im OR bereits stipulierte Recht, den Anfangsmietzins anzufechten, auch wahrzunehmen. In Kantonen mit einer derartigen Formularpflicht sind markant höhere An-

fechtungen der Anfangsmiete zu verzeichnen. Sofern vergessen gegangen ist, das Formular zu übergeben, könnte der Mieter auch mehrere Jahre später rückwirkend Mietzinsen zurückverlangen.

Aus diesen und aus weiteren Gründen hatte der HEV die Initiative abgelehnt und sich im Abstimmungskampf entsprechend eingebracht. Die kantonale Volksabstimmung hat am 28. September 2025 stattgefunden und die Befürworter haben sich mit relativ knappen 51.2% durchgesetzt. Damit aber noch nicht genug: In unbernischer Hast hatte nun der Regierungsrat beschlossen, nicht die nächste zu erfolgende Leerwohnungszählung abzuwarten, sondern mit geringer Ankündigungsfrist die neuen Bestimmungen äusserst kurzfristig per 1. Dezember 2025 in Kraft zu setzen. Damit sind erwartungsgemäss zahlreiche (insbesondere auch professionelle) Vermietende auf dem linken Fuss erwischt worden. Pflichtangaben im Formular sind nun unter anderem die Höhe der Vormiete, die Nebenkosten bisher und künftig sowie die Begründung einer allfälligen Mietzinserhöhung.

Anlässlich der geplanten **Revision des Handänderungssteuergesetzes** stellt der HEV Kanton Bern einen Delegierten, um in der Begleitgruppe Einsitz zu nehmen. Dabei handelt es sich um den Geschäftsführer Markus Cafilich unserer Sektion HEV Bern und Umgebung. Konkret geht es darum, gewisse Präzisierungen und Vereinfachungen in der Definition, welche Grundstückeile von der Handänderungsbefreiung bei selbstbewohntem Eigentum befreit sind, vorzunehmen, so insbesondere betreffend zu einem Eigenheim gehörende Parkplätze, Bastelräume, etc. Diese Revision war auch noch im Berichtsjahr im Gange.

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

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

Um dem aus demografischen Gründen und der heutzutage nicht mehr selbstverständlichen Mitgliedschaft in einem Interessenverband erfolgenden Mitgliederschwund entgegenzutreten, betreiben zahlreiche Sektionen auf dem Kantonsgebiet **Mitgliederverwerbung**. Dabei werden gemäss einem Kommunikations- und Marketingkonzept zahlreiche Massnahmen wie Messeauftritte, Versand von Flyern, persönliche Briefe, Gutscheine, Social Media, etc. angewendet, die gewisse Erfolge zeitigen, wobei der Aufwand relativ hoch ist. Damit der HEV Kanton Bern die Newsletters seinen Sektionen schicken kann, sind auch diese gehalten, ihrerseits ihre Statuten anzupassen, damit sie dem Datenschutzgesetz betreffen.

HEV Schweiz

Versammlungen

Die 110. **ordentliche Delegiertenversammlung** des HEV Schweiz fand am 2. Juli 2025 im Kursaal in Bern statt. Sie wurde von rund 400 Delegierten und Gästen aus Politik und Wirtschaft besucht. Der Präsident, Nationalrat Gregor Rutz, und der Direktor Markus Meier führten souverän durch den geschäftlichen Teil der Versammlung, wobei auch über die verschiedenen Aktivitäten des HEV Schweiz informiert worden ist. Im Rahmen des Hauptthemas des Nachmittags wurden die Delegierten animiert, in ihren Sektionen alles zu geben, um die im Herbst anstehende Abstimmung zur Abschaffung des Eigenmietwerts zu gewinnen.

Nach den offiziellen Grussbotschaften aus der gastgebenden Region, wobei auch unsere Sektionspräsidentin Simone Richner ein vielbeachtetes Referat gehalten hat, folgte ein musikalisches Intermezzo und mit einem feinen Abendessen wurde der Abend schliesslich abgerundet.

Der HEV Schweiz lud am 28. November 2025 nach Zürich zur alljährlichen **Präsidentenkonferenz**, wobei sich rund 220 geladene Gäste eingefunden haben. Nebst wohneigentumspolitischen Themen stand auch hier vor allem die gelungene Abschaffung des Eigenmietwerts im Fokus. Im zweiten Teil hat Prof. Dr. Thomas Zurbuchen, Leiter von ETH Zürich/Space, ein interessantes Referat zum Thema «Wohnen auf dem Mars? Wie Innovation den Umgang mit Immobilien verändert» gehalten. Der Nachmittag fand seinen Ausklang bei einem Stehbuffet.

Mitgliedervergünstigungen

Rund 30 offizielle Partner gewährten auch 2025 den HEV-Mitgliedern attraktive Vergünstigungen. Informative Lektüre bieten die Weltwoche, Handelszeitung, Sonntagszeitung oder die Schweizer Familie. Zu den Themen Schöner Wohnen, die eigenen vier Wände und den Garten neugestalten liefern die Magazine «Das Einfamilienhaus», «Das ideale Heim» oder der «Schweizer Garten» viele Inspirationen. Ausflüge zu reduzierten Eintrittspreisen in das Verkehrshaus Luzern, das Sauriermuseum Aathal oder ins Alpamare erfreuen die ganze Familie. Nähere Informationen zu den Mitgliedervergünstigungen stehen unter nachstehendem Link zur Verfügung: <http://www.hev-schweiz.ch/verband/mitgliedschaft/verguenstigungen>.

Weitere Informationen

Die jährlich durchgeführte 54. **Schweizerische Fachmesse für BAUEN & MODERNISIEREN** fand vom 18. bis 21. September 2025 in Zürich statt. Die unter dem Patronat des HEV Schweiz stehende Ausstellung vermittelt einen Überblick über das Angebot zahlreicher Firmen im Renovationssektor. Mit rund 140 Ausstellern und 10'000 Besuchern nimmt diese Fachmesse eine wichtige Stellung in der schweizerischen Messelandschaft ein. Die moderne Infrastruktur der Messe Zürich hat sich auf den Ausstellungsverlauf vorteilhaft ausgewirkt und positive Auswirkungen gezeitigt. Die nächste BAUEN & MODERNISIEREN findet vom 17. bis 20. September 2026 statt.

Auch im Berichtsjahr konnte im Rahmen der Schweizerischen Solarpreisverleihung in der Kategorie «Sanierungen» der **HEV-Sondersolarpreis** für mustergültige Solarenergienutzung für Ein- und Doppel­einfamilienhäuser vergeben werden. Das ursprünglich als Abbruchobjekt eingestufte Einfamilienhaus aus den 1950er Jahren wurde im Rahmen einer Gesamt­sanierung mit einer vorbildlich integrierten Dach-Photovoltaik-Anlage versehen. Unter Wahrung des unaufgeregten Ausdrucks des Baumeisterhauses konnte das Gebäude unter ökologischen Aspekten und bei effizientem Umgang mit Grund und Boden in einen zukunftsgerichteten neuen Lebenszyklus mit Neubaustandard transformiert werden.

Im Berichtsjahr hat der **Mitgliederbestand** aller HEV Schweiz-Sektionen von 334'041 auf 333'159 abgenommen.

Schlusswort der Präsidentin

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

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

Einen speziellen Dank richte ich an meinen Vizepräsidenten Kurt Wagner und an den Vorstand für das beträchtliche Engagement im sehr herausfordernden Jahr 2025 sowie das gute Einvernehmen. Auch unserer zuverlässigen und effizienten Geschäftsstelle unter der Leitung von Lukas Manuel Herren, Mar-

kus Caflisch und Daniel Rutsch mit den guten Seelen im Sekretariat, Jasmina Mackovic, Melisa Vazquez (und Isabelle Wenger bis Juli 2025), sowie in der Buchhaltung, Beatrice Mäder und Linda Ingold, gebührt mein herzliches Dankeschön. Ohne sie wären die zahlreichen und wachsenden Aufgaben, die nur zum Teil in diesem Jahresbericht Berücksichtigung finden konnten, kaum zu bewältigen.

Einen grossen Dank richte ich schliesslich an unseren Kantonalverband mit Francesco Rappa an der Spitze sowie Dr. Patrick Freudiger als Geschäftsführer. Ein ebensolcher Dank geht auch an den schweizerischen Dachverband unter dem Präsidenten NR Gregor Rutz sowie dem Sekretariat unter Direktor Markus Meier. Ihre Leistungen und Dienstleistungen sind ebenso beeindruckend wie wertvoll und führen dazu, dass der HEV in Stadt, Region und Kanton Bern und auch schweizweit bei den Medien, in der Politik und der breiten Öffentlichkeit als sehr ernst zu nehmende Kraft wahrgenommen wird. •

Bern, im März 2026

HEV Bern und Umgebung

Die Präsidentin:

Der Geschäftsführer:

S. Richner

L.M. Herren



Holzbau im Einklang mit der Natur

Der BEERner Holzbauer an der BEA.

Stand
G8 010

Obere Zollgasse 76 | CH-3072 Ostermundigen
www.beer-holzbau.ch



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

WIRTSCHAFT ZUM HÄHLI

Freiburgstrasse 850
3174 Thörishaus
Dienstag bis Freitag



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

SEMOFIX
Insektenschutz
Innenbeschattung



**Ihr Fachbetrieb für
Insektenschutz**

www.semofix.ch 062 871 63 07

Statutenanpassung anlässlich der Generalversammlung vom Montag, 11. Mai 2026

Moderne technische Möglichkeiten, aber auch das neue Datenschutzgesetz machen eine Anpassung der geltenden Statuten unseres Verbands erforderlich.

Seitens des HEV Kanton Bern erscheint seit geraumer Zeit ein Newsletter zuhanden der Mitglieder der 13 kantonalen Sektionen, wozu auch der HEV Bern und Umgebung gehört.

Aufgrund des Inkrafttretens des neuen Datenschutzgesetzes dürfen die Sektionen die Adressen ihrer Mitglieder nicht einfach so herausgeben, auch nicht an Institutionen innerhalb der HEV-Organisation. Zudem erfordern die Produktion und der Versand des Verbandsorgans «Berner Hauseigentümer» sowie allfällige separate Mitteilungen an unsere Mitglieder ebenfalls die Herausgabe der Adressen an externe Dienstleister.

Keine Änderung bisher gelebter Praxis

Selbstverständlich wird die schon seit Jahrzehnten gelebte Praxis der Verbandsführung, die Adressen der HEV-Mitglieder nicht an Externe herauszugeben, ausnahmslos weitergeführt. Die vorliegende Anpassung beinhaltet nun auch den Vorteil für die Mitglieder, dass diese Beschränkung nunmehr in den Statuten festgeschrieben steht.

Der Vorstand beantragt Ihnen entsprechend, unter Traktandum 7 den folgenden neuen Art. 29 in die Statuten aufzunehmen, unter Neubezeichnung der bisherigen Art. 29ff. als Art. 30ff.:

Art. 29 (neu)

Der HEV Bern und Umgebung kann zur Information der Mitglieder oder zu administrativen Zwecken Kontaktdaten (wie Post- oder E-Mail-Adressen) seiner Mitglieder an den HEV Kanton Bern, an den HEV Schweiz oder an andere HEV-Sektionen weitergeben. Eine Weitergabe an externe Dritte, die nicht Teil der HEV-Organisation sind, ist ausgeschlossen.

Vorbehalten bleibt hingegen der Beizug externer Dienstleister als Auftragsbearbeiter (z.B. für Druck, Produktion, Versand oder elektronische Zustellung von Mitgliederinformationen), sofern diese die Daten ausschliesslich im Auftrag und nach Weisung des HEV Bern und Umgebung bearbeiten und keine eigenen Zwecke verfolgen.

Die Weitergabe erfolgt unter Einhaltung der geltenden datenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere des Bundesgesetzes über den Datenschutz (DSG).

Art. 14 (Ergänzung, welche nachfolgend in Fettschrift hervorgehoben ist)

Gleichzeitig wird beantragt, inskünftig die Einladung zur ordentlichen Generalversammlung auch **in elektronischer Form** erfolgen zu lassen, was die entsprechende Ergänzung im bestehenden Art. 14 im zweiten Absatz erforderlich macht.

Fragen Sie
Ihren Nachbarn –
der kennt
uns schon!



www.baur-uttigen.ch



T +41 (0)33 345 07 77

Insektenschutz-Systeme

BAUR
Insektenschutz AG

Alles im grünen Bereich.

haas

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



Regional. Persönlich. Zuverlässig

hänggi

www.haenggi-oel.ch

031 938 88 88



Sticher
innovation

Sonnenschutz auf Mass

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



Bilanz per 31.12.2025

AKTIVEN		Berichtsjahr		Vorjahr	
Umlaufvermögen					
Kasse	CHF	539.70	CHF	568.65	
Kasse Formularverkauf	CHF	1'157.70	CHF	567.20	
Post (30-12947-3)	CHF	94'876.07	CHF	73'176.61	
Valiant (16 6.542.545.06)	CHF	29'698.80	CHF	24'981.80	
Migros Bank (67.471.617)	CHF	368'804.08	CHF	22'749.99	
Total flüssige Mittel	CHF	495'076.35	CHF	122'044.25	
Festgeld Valiant Bank	CHF	2'000'000.00	CHF	1'500'000.00	
Festgeld Migros Bank	CHF	0.00	CHF	1'000'000.00	
Total Festgelder bis 12 Monate	CHF	2'000'000.00	CHF	2'500'000.00	
Forderungen Lieferungen / Leistungen	CHF	21.00	CHF	4'912.50	
Wertberichtigung auf Forderungen (Delkredere)	CHF	0.00	CHF	0.00	
Total Forderungen aus Lieferungen / Leistungen	CHF	21.00	CHF	4'912.50	
Guthaben Verrechnungssteuer	CHF	3'111.05	CHF	18'536.75	
Total übrige kurzfristige Forderungen	CHF	3'111.05	CHF	18'536.75	
Vorrat Drucksachen	CHF	5'400.00	CHF	10'000.00	
Total Vorräte	CHF	5'400.00	CHF	10'000.00	
Aktive Rechnungsabgrenzung	CHF	115'100.70	CHF	78'662.73	
Total aktive Rechnungsabgrenzung	CHF	115'100.70	CHF	78'662.73	
Total Umlaufvermögen	CHF	2'618'709.10	CHF	2'734'156.23	
Anlagevermögen					
Aktien Valiant Bank	CHF	10'891.50	CHF	10'891.50	
Total Finanzanlagen	CHF	10'891.50	CHF	10'891.50	
Mobiliar	CHF	1.00	CHF	1.00	
Total mobile Sachanlagen	CHF	1.00	CHF	1.00	
Total Anlagevermögen	CHF	10'892.50	CHF	10'892.50	
Total AKTIVEN	CHF	2'629'601.60	CHF	2'745'048.73	
PASSIVEN					
		Berichtsjahr		Vorjahr	
Kurzfristiges Fremdkapital					
Verbindlichkeiten Lieferungen / Leistungen	CHF	50'265.25	CHF	7'775.10	
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen / Leistungen	CHF	50'265.25	CHF	7'775.10	
Passive Rechnungsabgrenzung	CHF	66'679.08	CHF	87'193.49	
Total passive Rechnungsabgrenzung	CHF	66'679.08	CHF	87'193.49	
Total kurzfristiges Fremdkapital	CHF	116'944.33	CHF	94'968.59	
Langfristiges Fremdkapital					
Aktionsfonds	CHF	1'173'348.35	CHF	1'213'348.35	
Total übrige langfristige Verbindlichkeiten	CHF	1'173'348.35	CHF	1'213'348.35	
Rückstellungen	CHF	0.00	CHF	0.00	
Total Rückstellungen	CHF	0.00	CHF	0.00	
Total langfristiges Fremdkapital	CHF	1'173'348.35	CHF	1'213'348.35	
Eigenkapital					
Genossenschaftskapital	CHF	1'436'731.79	CHF	1'431'751.70	
Total Kapital	CHF	1'436'731.79	CHF	1'431'751.70	
Jahresverlust / -gewinn	CHF	-97'422.87	CHF	4'980.09	
Total Eigenkapital	CHF	1'339'308.92	CHF	1'436'731.79	
Total PASSIVEN	CHF	2'629'601.60	CHF	2'745'048.73	

Erfolgsrechnung 2025

	Berichtsjahr		Vorjahr	
Mitgliederbeiträge	CHF	1'121'922.00	CHF	1'152'365.00
Drucksachenverkauf	CHF	4'650.17	CHF	6'028.38
Rechtsauskünfte	CHF	250.00	CHF	230.00
Total Erlöse Mitgliederbeiträge, Lieferung und Leistung	CHF	1'126'822.17	CHF	1'158'623.38
Verluste aus Forderungen / Veränderungen WB Forderungen	CHF	0.00	CHF	0.00
Total Erlösminderung	CHF	0.00	CHF	0.00
Nettoerlös aus Lieferung und Leistung	CHF	1'126'822.17	CHF	1'158'623.38
Einkauf Drucksachen	CHF	-8'797.50	CHF	-2'446.00
Total Materialaufwand	CHF	-8'797.50	CHF	-2'446.00
Bruttogewinn I	CHF	1'118'024.67	CHF	1'156'177.38
Miete	CHF	-42'159.00	CHF	-42'159.00
Total Raumaufwand	CHF	-42'159.00	CHF	-42'159.00
Bautechnische Beratung	CHF	-1'598.60	CHF	-1'255.40
a.o. Rechtsberatung	CHF	-32'430.00	CHF	-32'430.00
Generalversammlung und Veranstaltungen	CHF	-161'913.25	CHF	-190'642.65
Bau- und Energiemesse	CHF	-38'955.15	CHF	-39'456.40
Mitgliederwerbung / Propaganda	CHF	-33'229.80	CHF	-15'939.45
Wahlen / Abstimmungen / Diverse Aktionen	CHF	-149'024.15	CHF	-216'800.96
Hausinfo	CHF	-21'620.00	CHF	-21'620.00
CasaBlanca	CHF	-40'000.00	CHF	-20'000.00
CasaSegura	CHF	-16'000.00	CHF	-16'000.00
Total Aufwand aus Verbandstätigkeiten	CHF	-494'770.95	CHF	-554'144.86
Geschäftsführung	CHF	-281'202.60	CHF	-264'387.80
Entschädigungen Revisoren / Präsident / Vizepräsident / AHV, etc.	CHF	-31'857.55	CHF	-27'337.90
Delegationen und Sitzungsgelder	CHF	-112'712.80	CHF	-79'134.00
Verbandsbeiträge HEV Schweiz / HEV Kanton Bern	CHF	-244'170.10	CHF	-249'431.10
Büromaterial / Drucksachen	CHF	-3'438.90	CHF	-3'280.85
Zeitungen / Literatur / Spenden	CHF	-2'596.20	CHF	-1'808.20
Telefon / Porti / Website	CHF	-18'840.99	CHF	-17'955.85
Diverser Aufwand	CHF	-30'261.55	CHF	-24'517.85
Einlage Aktionsfonds	CHF	0.00	CHF	0.00
Total übriger betrieblicher Aufwand	CHF	-725'080.69	CHF	-667'853.55
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen (EBITDA)	CHF	-143'985.97	CHF	-107'980.03
Total Abschreibungen	CHF	0.00	CHF	0.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF	-143'985.97	CHF	-107'980.03
Finanzaufwand	CHF	-1'046.68	CHF	-1'158.84
Finanzertrag	CHF	8'156.78	CHF	29'712.36
Total übriger Finanzaufwand und -ertrag	CHF	7'110.10	CHF	28'553.52
Betriebsergebnis vor Steuern (EBT)	CHF	-136'875.87	CHF	-79'426.51
Ausserordentlicher Aufwand	CHF	0.00	CHF	0.00
Ausserordentlicher Ertrag	CHF	40'000.00	CHF	85'000.00
Total ausserordentlicher Aufwand / Ertrag	CHF	40'000.00	CHF	85'000.00
Betriebsergebnis vor Steuern	CHF	-96'875.87	CHF	5'573.49
Steuern	CHF	-547.00	CHF	-593.40
Jahresverlust / -gewinn	CHF	-97'422.87	CHF	4'980.09

Anhang / Bericht Revisionsstelle

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

	Berichtsjahr	Vorjahr
Firma, Rechtsform und Sitz		
Hauseigentümerverband Bern und Umgebung, Genossenschaft mit Sitz in Bern		
Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt (0-10, 11-50, 51-250, über 250)		
Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	0-10	0-10
Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen in der Erfolgsrechnung		
Ausserordentlicher Ertrag		
Bezug Aktionsfonds	CHF 40'000.00	CHF 85'000.00
Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag		
Es sind keine wesentlichen Ereignisse vorgefallen.		

Als Revisionsstelle Ihres Verbandes haben wir die Buchführung und die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

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

Bern, 6. März 2026



Marcel Grossglauser
zugelassener Revisionsexperte
Grossglauser Treuhand AG
Worb



Rolf Fuhrer
zugelassener Revisor
wirtschaftsprüfung.gfag
Ostermundigen

Die Gartentrends 2026



Natürlichkeit lädt zum Entspannen ein – der naturnah gestaltete Garten in dem klimaresiliente Pflanzen gedeihen ist der Gartentrend 2026 schlechthin. Eine Gartenoase lässt sich selbst auf kleinstem Raum verwirklichen. Hier finden Sie die Trends für ihren Garten oder Balkon, die in diesem Jahr besonders angesagt sind.

Das Gartenjahr 2026 ist eingeläutet und begeistert mit zahlreichen spannenden Gartentrends. Ganz im Zeichen der Natur präsentieren sich die Farben und Materialien für die gemütliche Gartenoase. Moosartiges Grün, warme Terracotta- und Brauntöne sowie ein pudriges Rosa sind die Stars unter den Trendfarben. Klimaresiliente Stauden, Gräser und Gehölze hüpfen ins Gartenbeet. Sie trotzen der Trockenheit und den warmen Temperaturen. Dabei sind sie äusserst pflegeleicht. So bleibt ausreichend Zeit das Gartenparadies zu geniessen. Welche Gartentrends 2026 sie auf keinen Fall verpassen sollten, erfahren Sie hier.

Gartentrend 2026: Klimaresiliente Gärten

Tschüss Rasen – hallo klimaresiliente Pflanzen. Nun ziehen Gehölze, Staudenschönheiten und Gräser in den Garten, die den heissen Temperaturen trotzen. So entfällt das zeitintensive Wässern des Rasens. Dies spart zugleich die wertvolle Ressource Wasser. Duftveilchen, Storchenschnabel, Sommersalbei begeistern mit einem üppiges Blütenmeer und bieten Insekten einen reich gedeckten Tisch.

Eine besondere Augenweide sind Gräser wie Federborstengras, Engelshaar und Blutgras. Im Staudenbeet schaffen sie wunderschöne Strukturen und bringen Bewegung und Dynamik in den Garten. Gehölze wie Sanddorn und Felsenbirne trotzen den heissen Temperaturen. Die feinen Früchte der Gehölze sind aromatisch und zugleich sehr gesund.

Natürliche Farben und Materialien

Die Trendfarben 2026 stehen ganz im Zeichen von Natürlichkeit und Gemütlichkeit. Im Gartenparadies strahlen sie Ruhe und Behaglichkeit aus. Die Farbpalette vereinigt warme erdige Grundtöne mit lebendigen Kontrasten. Zu einem fast moosartigen Grün gesellen sich Terracotta, ein warmes Braun, Sandstein und ein pudriges Rosa.

Nachhaltigkeit spielt bei den Gartenmöbeln auch im Jahr 2026 eine wichtige Rolle. Die Hersteller greifen zu natürlichen Pigmenten und umweltfreundlichen Lacken. Rattan und Bambus sorgen für eine warme mediterrane Atmosphäre. Möbel und Sichtschutzwände präsentieren sich in hellem Holz. Dabei setzen Metalle in Rostoptik oder Messing elegante Kontraste.

Balkonoasen – ein Gartenparadies auf kleinstem Raum

Wer keinen Garten sein Eigen nennen kann, muss noch lange nicht auf eine Pflanzenoase zu Hause verzichten. So lässt sich selbst auf dem kleinsten Balkon ein wunderbarer Ort zum Gärtnern und Entspannen schaffen. Blütenräume oder leckeres Obst und Gemüse – es bleiben nahezu keine Wünsche offen.

Das Thema Selbstversorgung ist auch im Jahr 2026 ein wichtiger Gartentrend. Für einen Naschbalkon eignet sich Säulen- und Zwergobst wie beispielsweise die Apfelsorte 'Croquella®' oder die Kirschsorte 'Morellino' aufgrund der kompakten Wuchsform besonders. Ein weiteres Plus: Die kleinen Obstbäume erreichen eine Endhöhe von maximal 100–120 cm. Der kurztriebige Wuchs ist genetisch bedingt. Das heisst, die Pflanzen müssen kaum geschnitten zu werden. •

hausinfo

Bild: Getty Images

Text: hausinfo, Christine Huld



Gefährliche Äste im Strassenraum – so schneiden Sie richtig

Der Frühling ist da und die Pflanzen im Garten beginnen wieder kräftig zu spriessen. Warum jetzt ein regelmässiger Rückschnitt für die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmenden wichtig ist – und welche Vorgaben Eigentümerinnen sowie Eigentümer beachten müssen.

Mehr Verkehrssicherheit für alle

Bäume, Hecken und Sträucher verschönern nicht nur Gärten und das Ortsbild, sondern leisten auch einen wichtigen Beitrag zum Erhalt der Biodiversität und zu einem besseren Stadtklima.

Wachsen Pflanzen aus dem privaten Garten in den öffentlichen Strassenraum, kann es aber schnell gefährlich werden.

«Überhängende Äste beeinträchtigen die Sicht(-barkeit) aller Verkehrsteilnehmenden», erklärt Stefan Schärer von Tiefbau Stadt Bern, der für die Einhaltung der Grünschnitt-Vorgaben verantwortlich ist. «Spielende Kinder können von Autofahren übersehen und Seniorinnen sowie Senioren beim Überqueren der Strasse zu spät wahrgenommen werden», so Schärer, «oder ein von Efeu bedecktes Stoppschild bleibt unbemerkt. Auch Velofahrende sind gefährdet, wenn sie Hindernisse wegen überwucherter Strassenlampen zu spät sehen und stürzen.»

Ein hindernisfreier und übersichtlicher Strassenraum erleichtert zudem grossen Fahrzeugen wie Ambulanzen, Reinigungsmaschinen oder Feuerwehr eine schnelle Durchfahrt – in Notfällen entscheidend.

Kantonale Vorgaben für den Rückschnitt

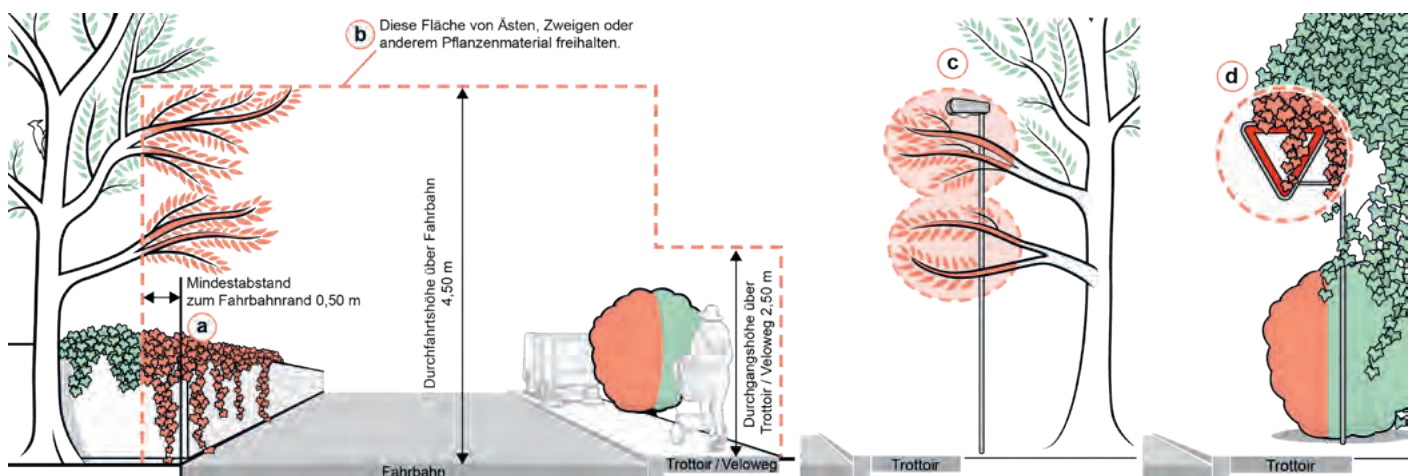
Wie Pflanzen korrekt zurückgeschnitten werden müssen, ist im Strassenrecht des Kantons Bern festgelegt. Die geltenden Re-



geln sind in den untenstehenden Abbildungen und Erläuterungen dargestellt. Eigentümerinnen und Eigentümer sind verpflichtet, ihre Bäume und Sträucher eigenverantwortlich zu schneiden. Ein regelmässiger Rückschnitt wird ganzjährig empfohlen; von März bis Juli ist auf brütende Vögel Rücksicht zu nehmen.

Wer nicht zurückschneidet, wird von der Stadt Bern dazu aufgefordert. In der Regel gilt eine 14-tägige Frist. «Benötigt jemand aus bestimmten Gründen mehr Zeit, sind Fristverlängerungen möglich, sofern die Sicherheits- und Sichtverhältnisse es zulassen», betont Stefan Schärer.

«Wir danken allen Eigentümerinnen und Eigentümern für ihre aktive Mithilfe, damit Trottoirs und Strassen sicher, übersichtlich und für alle nutzbar bleiben», sagt Stefan Schärer. •



Das gilt konkret:

- a) Es ist ein seitlicher Abstand von mindestens 0,50 m zum Fahrbahnrand einzuhalten.
- b) Über Fahrbahnen müssen 4,50 m, über Trottoirs und Velowegen 2,50 m frei bleiben, auch bei Schneelast.
- c) Die Leuchtkraft von Strassenbeleuchtungen darf nicht beeinträchtigt werden.
- d) Verkehrssignale und -spiegel müssen von allen Strassenseiten jederzeit gut sichtbar sein.

ERPRESSEN ERLAUBT

Soeben erschienen: Der neue Krimi von Sacha Jacqueroud, der zweite Fall von Desiree Winter

Firmenbosse verschwinden spurlos, auf den Bundesrat wird ein Attentat verübt, erneut hält die ganze Schweiz den Atem an und schaut besorgt nach Bern. Doch die Recherchen der Journalistin Desiree Winter gestalten sich schwierig. Ihr ehemaliger Praktikant Noël Affolter kündigt beim Berner Kurier und wird Mediensprecher bei der Schweizerischen Post. Ein Hochverrat am Journalismus, wie Desiree Winter findet.

Doch für Streit bleibt keine Zeit. Der CEO der Post verschwindet spurlos, und Noël Affolter steckt mittendrin. Zeitgleich gerät der Bundesrat unter Beschuss. Desiree Winter wittert Wortbruch und geht auf Spurensuche. Ihre Recherchen führen sie in die Abgründe halbstaatlicher Unternehmen der Schweiz.

«Mit seinem zweiten Fall für die scharfsinnige Journalistin Desiree Winter legt Sacha Jacqueroud kräftig nach», schreibt der Büchertreff schon im Vorfeld der Erscheinung. «Mit einem untrüglichen Gespür für Tempo, überraschende Wendungen und einem Blick hinter die Kulissen schweizerischer Machtspiele liefert Jacqueroud einen Politthriller, der den Puls nach oben treibt und zugleich klug beobachtet, wie eng Journalismus, Politik und Wirtschaft miteinander verflochten sind. Die Leserinnen und Leser erwartet ein Krimi, der nicht nur unterhält, sondern auch den Blick für die Mechanismen gesellschaftlicher Macht schärft.» So lautet die Beurteilung von «World of Games».

Ab dem 15. März ist das Buch in den Läden. Ein Thriller über Bevorteilungen, Verlierer und eine Täterschaft, für die «Erpressen erlaubt» scheint.

Neptun Verlag

P.S. Und die Serie mit Desiree Winter geht weiter.



Jetzt bestellen

Der zweite Fall von Desiree Winter, «Erpressen erlaubt», erscheint ab 15. März beim Neptun Verlag. Wer das Buch bestellen möchte: bm media AG, Seftigenstrasse 310, 3084 Wabern, Mail: info@bm-media.ch, Telefon: 031 848 20 20. Preis: CHF 27.90 plus Porto. Bitte um Angabe, falls der Autor das Buch signieren soll.

Beide Bücher bestellen

Es ist nicht nötig, den ersten Fall «Töten erlaubt» zu kennen, aber das Vergnügen potenziert sich, wenn man die Protagonisten schon aus dem ersten Buch kennt. Wer gleich beide Bücher bestellen möchte, kann dies zum Sonderpreis von 49 Franken tun (statt 55.80 Franken): bm media AG, Seftigenstrasse 310, 3084 Wabern, info@bm-media.ch.

Seien Sie live dabei an einer der Lesungen

Sacha Jacqueroud wird erneut verschiedene Orte aufsuchen, um aus dem neusten Buch zu lesen. Seien Sie live dabei. Die Daten werden demnächst auf der Autorenwebseite veröffentlicht: jacqueroud.com

Bärner Stadtfescht 2026 – Machen Sie mit!



Vom 19. bis 21. Juni 2026 findet die zweite Ausgabe des Bärner Stadtfescht in Berns Innenstadt statt. Das Fest bietet einem breiten Publikum ein vielfältiges Programm und zeichnet sich durch eine breite Partizipation und private Finanzierung aus. Unterstützen auch Sie das Fest: Sei es als Supporterin oder als Besucher.

Das Fest

Das Wochenende vom 19. bis 21. Juni 2026 wird hoffentlich bei Ihnen, liebe Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer, und auch bei mir für Glücksgefühle sorgen. An diesem Wochenende steigt die zweite Ausgabe des Bärner Stadtfescht, welches Berns Innenstadt zu einem Familien-, Begegnungs-, Kultur- und Partyort macht. Auf dem Bundes- und Waisenhausplatz sowie rund ums Münster spielen sowohl lokale wie nationale Musikprominenz als auch verheissungsvolle Newcomerinnen und Newcomer auf, diverse karitative Organisationen zeigen sich einem breiten Publikum und die Innenstadtgassen sind gesäumt von vielfältiger Kulinarik sowie leckeren Getränken. Tagsüber schlendern Familien mit neugierigen Kindern durch die Gassen, am späteren Nachmittag säumen Mittelalterliche wie ich die unzähligen Bars und in der Nacht machen die Jungen, was wir auch schon machten: Party.

Meine Begeisterung

Kritikerinnen und Kritiker mögen einwenden, das klinge nach einem Fest wie jedes andere. Mitnichten! Das Bärner Stadtfescht hebt sich aus zwei Gründen aus der Masse hervor: Erstens bietet es allen interessierten Berner Organisationen – seien es karitative, kirchliche, politische, explizit apolitische oder ausschliesslich «zum Plausch» gegründete – viele Möglichkeiten, einen Beitrag zu leisten und sich so einem breiten, bisher nicht abgedeckten Publikum zu zeigen. Dies ist im Vergleich zu den vielen, primär kommerziell orientierten Konzerten, Festivals und Festveranstaltungen ein grosser Unterschied. Es ist ein Fest von Bernerinnen und Bernern für Bernerinnen und Berner.

Zweitens ist das Bärner Stadtfescht – wie bereits seine Erstaussgabe – für alle Besucherinnen und Besucher kostenlos, da privat finanziert. Dies ist nur dank des Zusammenstehens vieler wichtiger Player auf dem Platz Bern möglich. Apropos Zusammenarbeit: Die Stadt Bern unterstützt das Fest selbstverständlich auch, sei es direkt mit kostenlosen Reinigungs- und Sicherheitsdienstleistungen oder indirekt über die städtischen Verkehrsbetriebe. Und mit dem Kauf eines Festbändelis zeige ich meine Solidarität mit der grössten Sommerparty des Jahres.

Mein Engagement. Ihr Engagement?

Für ein solches Fest engagiere ich mich gerne. In der Erstaussgabe 2022 noch als OK-Präsident, nun als Beirat und Vorstandsmitglied des Supporterclubs. Falls Sie, liebe Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer, das Bärner Stadtfescht und dessen Sinn und Geist ebenfalls unterstützen möchten: Treten Sie doch unserem Unterstützungs- resp. Supporterclub bei (Informationen vgl. unten). Und vergessen Sie nicht, sich das Datum in der Agenda einzutragen. Es lohnt sich. •

Informationen zum Fest:

www.bernerstadtfest.ch

Informationen zum Supporterclub:

www.bernerstadtfest.ch/supporter

Dr. Bernhard Eicher

Leiter der Steuerverwaltung Stadt Bern,
ehrenamtlicher Beirat und Vorstand
Supporterclub des Bärner Stadtfescht 2026





MALEREI GIPSEREI

Daniel Arn
Balmholzweg 11
031 842 08 42

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

**der kundenfreundliche Malerbetrieb
aus der Region**



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-neuenschwander.ch
www.egger-neuenschwander.ch

Spenglertechnik

für Steil- und Flachdächer
Reparaturen / Unterhalt



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



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



bm media

Das Fenster zur Region

Könizer Zeitung | Der Sensetaler
Bümpfz Wochen
Gantrisch Zeitung

bm media AG
Seftigenstrasse 310
3084 Wabern
Telefon 031 848 20 20

Bernasconi.ch

Boden Decke Wände

MALEN
GIPSEN
BODENBELÄGE
TAPEZIEREN
DECKEN
PLATTEN

Bern | 031 382 44 00
bern@bernasconi.ch

**WIR HABEN
DIE FEUCHTIGKEIT
IM GRIFF.**

**ZIGERLIG
BAUTROCKNUNG AG**

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



renobau

Renovation und Umbau

Mit Termin- und Kostengarantie.

Auf Wunsch als Generalunter-
nehmer.

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

Zufriedenheit ist planbar!

Renobau Planung + Bauleitung AG

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



MORGENEGG AG

Sanitäre Anlagen und Spenglerei
Sägestrasse 53 3098 Köniz

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



G & H

Insekten®
Schutzgitter

Insektenschutzgitter nach Mass.

Insektophon: 0848 800 688

**Sorry,
Tigermücke
und Co.**



Die Polterer

Liebe Leserin, lieber Leser

Erschrecken Sie nicht. Es rumpelt nur ein wenig. Nein, kein Rohrbruch, kein Umzug um drei Uhr morgens – ich bin's. Der Hausgeist. Der mit dem feinen Gehör für grobe Töne. Ich wohne hier schon lange genug, um zu wissen: Wo es poltert, da will meist jemand gehört werden. Und zwar sofort.

Polterer sind keine neue Erscheinung. Es gab sie schon, als Türen noch aus massivem Holz waren und Argumente mit der Faust auf den Tisch unterstrichen wurden. Heute poltert man eleganter. Oder zumindest lauter. Als Chef in Meetings, als Journalist in Kommentarspalten oder als Politiker im Plenarsaal. Man nennt es «Klartext». Ich nenne es akustische Dominanz.

Ein Polterer betritt keinen Raum – er überfällt ihn. Seine Meinung kommt nicht an, sie schlägt auf. Punkt. Ausrufezeichen. Diskussion beendet. Ich stehe dann gerne unsichtbar in der Ecke und frage mich: Ist das noch Überzeugung oder schon Übersteuerung? Denn Lautstärke wird ja oft mit Stärke verwechselt. Ein Irrtum, der erstaunlich hartnäckig ist.

Ich höre sie poltern über Effizienz, über Prinzipien, über «man wird ja wohl noch sagen dürfen». Und meist sagen sie es dann auch. Mehrfach. Mit Nachdruck. Was sie seltener tun: zuhören. Zuhören ist leise Arbeit. Poltern hingegen ist einfach. Es spart Zeit – und kostet Beziehung.

Früher dachte man, Polterer seien Führungspersönlichkeiten. Heute weiss man: Sie sind oft nur schlecht gedämpft. Ein bisschen Unsicherheit, ein bisschen Angst vor Kontrollverlust – und schon knallt es. Ich sage das nicht vorwurfsvoll. Auch Geister kennen Nervosität. Aber wir haben gelernt, sie nicht gegen die Wände zu werfen.

Besonders faszinierend finde ich die moralischen Polterer. Sie poltern nicht nur laut, sondern richtig. Mit empörtem Brustton und erhobenem Zeigefinger. Ihre Empörung hallt lange nach, ihre Argumente weniger. Moral, so scheint es mir, verliert an Gewicht, wenn sie ständig auf den Boden geworfen wird.

Dabei gäbe es Alternativen. Die leisen Bestimmten. Die ruhigen Klaren. Menschen, die nicht poltern müssen, weil ihre Worte stehen bleiben, auch ohne Nachhall. Ich sehe sie oft: Sie warten, bis der Staub sich legt. Dann sagen sie einen Satz. Einen. Und der wirkt länger als jedes Getöse.

Ich weiss, Poltern fühlt sich manchmal gut an. Wie Dampf ablassen. Wie Ordnung schaffen. Kurzfristig stimmt das sogar. Langfristig aber bleiben Risse. In Gesprächen. In Teams. In Vertrauen. Häuser mit zu viel Polterei entwickeln feine Sprünge – unsichtbar zuerst, aber dauerhaft. Glauben Sie mir, ich kenne mich mit alten Mauern aus.

Was mir Hoffnung macht? Dass immer mehr Menschen merken: Man muss nicht laut sein, um ernst genommen zu werden. Haltung hat nichts mit Dezibel zu tun. Und Respekt lässt sich nicht erzwingen – er entsteht. Leise. Fast unmerklich.

Wenn es also das nächste Mal irgendwo poltert, vielleicht sogar in Ihnen selbst, dann hören Sie kurz hin. Fragen Sie sich: Will ich gehört werden – oder verstanden? Zwischen diesen beiden Dingen liegt oft nur ein Atemzug.

Ich bleibe der Hausgeist. Zuhörend. Registrierend. Und ein kleines bisschen allergisch auf unnötigen Lärm.

Herzlich nachhallend

Ihr Hausgeist



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



MÖSSINGER IMMOBILIEN

Ihr Partner in Immobilienfragen seit 1966

Grenzweg 1 | Postfach 108 | 3097 Liebfeld | 031 972 21 22 | www.moessinger.ch





Tag der offenen Tür:

Freitag, 17. April 2026

13:30 bis 19:00 Uhr

Samstag, 18. April 2026

10:00 bis 17:00 Uhr

Storentechnik AG



seit
1998

Special Guest

Adrian Walther

Autogrammstunde
mit dem Spitzenschwinger

Samstag, 18. April

11:00 bis 13:00 Uhr



Uttigenstrasse 77 | 3661 Uetendorf | Tel. 033 345 37 87 | www.storentechnik-hadorn.ch



MFK BEIM TCS

Für PWs, Motorrad, Camper, Anhänger & Nutzfahrzeuge < 3,5t
In Ittigen, Thun-Allmendingen, Langnau, Langenthal

**Jetzt
buchen:**

tcsbe.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

AP AUGUSTA POOL ONLINESHOP

Führender Schweizer Onlineshop für Pooltechnik
für Endkunden und Fachpartner in der Schweiz.

BEA 2026 – Bern 24. April – 3. Mai 2026

Freigelände – Stand G9.004

Nur für Besucher der BEA:

BEA-Shop mit rund 400 Produkten
zu **exklusiven** BEA-Messerabatten.

Online kaufen. Live erleben.

augusta-pool.ch

