



BERNER HAUSEIGENTÜMER

Magazin des Hauseigentümerverbandes Bern und Umgebung

Nr. 8 August 2026



Mit HEV-Schwung ans Schwingfest

Die Bedeutung der Individualbesteuerung für Hauseigentümer

Rechtssicherheit gestärkt dank HEV

Bundesgerichtsentscheid über Besucherparkplätze

marco mini ag

Maler- und Gipsergeschäft

**Ihr Spezialist
für gute Lösungen.**

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

Bernasconi.ch

Boden Decke Wände

MALEN
GIPSEN
BODENBELÄGE
TAPEZIEREN
DECKEN
PLATTEN

Bern | 031 382 44 00
bern@bernasconi.ch

VELUX®

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

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

Rufen Sie uns an!

**Ihre VELUX-Nummer:
Tel. 031 934 20 20**

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

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

**WIR HABEN
DIE FEUCHTIGKEIT
IM GRIFF.**

**ZIGERLIG
BAUTROCKNUNG AG**

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



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

WIRTSCHAFT ZUM HÄHLI

Freiburgstrasse 850
3174 Thörishaus
Dienstag bis Freitag



G & H
**Insekten®
Schutzgitter**

Insektenschutzgitter nach Mass.
Insektophon: 0848 800 688

**Sorry,
Tigermücke
und Co.**



**Kostenlose
Funktions-
Kontrolle
Abwasser
+ Lüftung**



ROHRMAX

**Fachwissen vor Ort
bestellen: 0848 852 856**
rohrmax.ch info@rohrmax.ch

**Es lohnt sich
Alles im Fluss?**

**Rohrreinigung Kanal-TV
Rohrsanierung Lüftungsreinigung
24h Abfluss-Notfallservice**

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

NORMAUFZÜGE
enorm individuell

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

Alles im grünen Bereich.

haas

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

Editorial

Liebe Verbandsmitglieder

Die Sommerpause klingt langsam aus und lässt die täglichen Herausforderungen wieder etwas mehr in den Fokus rücken. Lesen Sie in dieser Ausgabe unseres Verbandsmagazins:

Am 8. März 2026 haben die Schweizer Stimmberechtigten im Rahmen eines fakultativen Referendums betreffend das Bundesgesetz über die Individualbesteuerung (indirekter Gegenvorschlag zur Steuergerechtigkeits-Initiative) abgestimmt, wobei die Vorlage mit 54.26% Ja-Stimmen-Anteil angenommen worden ist. Was voraussichtlich ab dem Jahr 2032 gelten wird, was dies bedeutet und welche Dispositionen gegebenenfalls zu beachten wären, können Sie ab Seite 4 erfahren, wo der Vizepräsident des HEV Kanton Bern, Herr Adrian Haas, eine lesenswerte Übersicht zusammengestellt hat.

Der Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz lässt nicht locker: Mit der Mietpreis-Initiative sollen durch staatliche Kontrollen die Renditen von Mietwohnungen regelmässig überprüft werden, was aber als untaugliches Mittel zu taxieren ist. Die Medienmitteilung des HEV Schweiz klärt auf Seite 6 über die Gründe auf.

Die Stadt Bern wollte im Rahmen einer Revision der Bauordnung alle Arten von Zwischennutzungen in leerstehenden Gebäuden und brachliegenden Arealen in nahezu sämtlichen Bauzonen über Jahre hinweg zulassen, ohne dabei ausreichend zwischen Wohn-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und anderen Zonen zu unterscheiden, was zu einer temporären Entwertung der benachbarten Grundstücke geführt hätte. Diese lange Geschichte – der HEV Bern und Umgebung hat über Einsprachen

und Beschwerden dagegen angekämpft – hat nun hoffentlich ein gutes Ende gefunden (wobei das Urteil aufgrund der bei Redaktionsschluss noch laufenden Rechtsmittelfrist noch nicht in Rechtskraft erwachsen ist): Das Verwaltungsgericht des Kantons Bern hat mit Entscheid vom 24. Juni 2026 die zentrale Kritik unseres Verbandes bestätigt und die Genehmigung dieses neuen Artikels verhindert. Lesen Sie mehr dazu auf den hienach folgenden Seiten 12 und 13, wo unsere Präsidentin Simone Richner die Angelegenheit näher beleuchtet.

Schliesslich durften sich drei Verbandsmitglieder mit ihren Begleitpersonen glücklich schätzen, den in unserer letzten Ausgabe unserer Verbandszeitschrift lancierten Wettbewerb gewonnen zu haben und als Gäste beim Bernisch-Kantonalen Schwingfest dabei sein zu dürfen. Sie finden den Kurzbericht dazu auf Seite 7.

Zahlreiche weitere Berichte und Informationen aus der spannenden Welt des Hauseigentums finden Sie zusätzlich in der vorliegenden Ausgabe, wozu ich Ihnen eine gute Lektüre und viel HEV-Schwung für das zweite Halbjahr 2026 wünsche. •



Lukas Manuel Herren
Geschäftsführer HEV Bern und Umgebung

Inhalt Nr. 8 August 2026

- 4 – 5** Individualbesteuerung und Hauseigentum
- 6** Mietpreisinitiative schadet dem Wohnungsmarkt
- 7** Der HEV zu Gast am Schwingfest im Wankdorf
- 9** Fliegen und Fruchtfliegen bekämpfen
- 10** Fluch oder Segen? Die Denkmalpflege
- 11** Entspannte Hypothekarlage, angespannter Markt
- 12 – 13** Rechtssicherheit gestärkt dank dem HEV
- 14** Bundesgerichtsentscheid über Besucherparkplätze
- 15** Hausgeist – Motzomaten

Titelbild: Glücklicher Sieger im Wankdorf: Fabian Staudenmann
Foto: Sandra Blaser

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

Inseratenannahme und Herstellung

bm media AG
Layout: Silvio Stritt, Celine Lanz, Andrea Grau
Verkauf: Barbara Launer, Seftigenstr. 310,
3084 Wabern, 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).

Individualbesteuerung: Was Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer beachten sollten

Die Stimmbevölkerung hat am 8. März 2026 das Bundesgesetz über die Individualbesteuerung angenommen. Damit ist deren Einführung grundsätzlich beschlossen. Ehepaare und eingetragene Partnerschaften werden inskünftig (das heisst, voraussichtlich ab dem Jahr 2032) steuerlich nicht mehr gemeinsam, sondern als einzelne Personen veranlagt.

Verworrene Ausgangslage

Politisch abgeschlossen ist das Thema jedoch noch nicht. Die Mitte-Partei hält an ihrer eidgenössischen Volksinitiative «Ja zu fairen Bundessteuern auch für Ehepaare – Diskriminierung der Ehe endlich abschaffen!» fest. Diese verlangt, dass Ehepaare bei der direkten Bundessteuer weiterhin gemeinsam besteuert werden und gegenüber anderen Steuerpflichtigen nicht benachteiligt werden. Die Volksabstimmung wird am 29. September 2026 stattfinden.

Sollte auch diese Volksinitiative von Volk und Ständen angenommen werden, entstünde eine aussergewöhnliche rechtliche Situation: Das bereits beschlossene Bundesgesetz über die Individualbesteuerung bliebe zwar gültig und müsste spätestens 2032 in Kraft treten. Gleichzeitig müsste der Bundesrat aufgrund der neuen Verfassungsbestimmung bei der direkten Bundessteuer weiterhin eine gemeinsame Besteuerung der Ehepaare vorsehen. Für die kantonalen Steuern würde dagegen das Steuerharmonisierungsgesetz gelten, welches die Individualbesteuerung vorsieht. Nach Auffassung der Eidgenössischen Steuerverwaltung könnte damit während einer Übergangszeit bei der direkten Bundessteuer die gemeinsame Ehepaarbesteuerung gelten, während die Kantone bereits die Individualbesteuerung anwenden müssten. Diese Konstellation wäre administrativ sehr anspruchsvoll und würde wohl durch eine erneute Gesetzesrevision beseitigt werden.

In den vorliegenden Ausführungen gehe ich einmal davon aus, dass der Initiative kein Erfolg beschieden sein wird, so wie es National- und Ständerat mit ihrer mehrheitlichen Ablehnung empfehlen. Da die Volksabstimmung noch in diesem Jahr stattfinden wird, werden wir bald mehr wissen.

Das Ziel der Individualbesteuerung

Ziel der Reform ist es, die steuerliche Gleichbehandlung unabhängig vom Zivilstand zu verbessern und bestehende Verzerrungen im heutigen System zu mildern. Für die Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer stellt sich dabei die Frage, welche konkreten Auswirkungen diese Systemumstellung auf Einkommen, Abzüge und Vermögen hat.

Inkrafttreten erst nach der Abschaffung des Eigenmietwerts

Zunächst gilt es, die Individualbesteuerung von der Reform der Wohneigentumsbesteuerung (Abschaffung des Eigenmietwerts) zu unterscheiden, deren Inkrafttreten auf das Jahr 2029 festge-



legt worden ist. Wegen umfangreicher Gesetzesanpassungen auf kantonaler Ebene wird die Individualbesteuerung erst ab dem Jahr 2032 gelten (es sei denn, der Bundesrat würde sich für einen früheren Zeitpunkt entscheiden, was eher unwahrscheinlich ist). Zu diesem Zeitpunkt sind also der Eigenmietwert sowie gewisse damit verbundene Abzüge bereits abgeschafft. Die Auswirkungen für Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer ergeben sich somit aus dem Zusammenspiel beider Reformen.

Einkommenssteuer: Zurechnung von Einkommen und Abzügen

Mit der Abschaffung des Eigenmietwerts entfallen bei selbstgenutztem Wohneigentum die Besteuerung des fiktiven Einkommens sowie ein Teil der bisherigen Abzugsmöglichkeiten. Bei vermieteten Liegenschaften bleibt das heutige System im Grundsatz bestehen. Allerdings können Hypothekar- und andere Schuldzinsen künftig nur noch anteilmässig abgezogen werden, soweit sie auf Vermögen entfallen, das weiterhin steuerbare Erträge erzielt.

Die Individualbesteuerung betrifft alle Eigentümerinnen und Eigentümer gleichermassen. Es bedarf einer Zurechnung von Einkommen und Abzügen auf die einzelnen Personen. Massgebend sind dabei die Eigentumsverhältnisse gemäss Grundbuch. Ist nur ein Ehepartner eingetragen, muss dieser die Immobilie in seiner Steuererklärung vollständig deklarieren. Sind beide Partner eingetragen, erfolgt die Besteuerung anteilmässig nach Eigentumsquoten.

Weiterhin relevant bleiben gemäss einer im Grossen Rat in der Sommersession 2026 überwiesenen Motion – mit hoher Wahrscheinlichkeit – auch bei selbstgenutztem Wohneigentum die kantonalen Abzüge für Energie- und Umweltmassnahmen sowie – auch auf Bundesebene – jene für denkmalpflegerische Aufwendungen. Bei gemeinsamem Eigentum werden zulässige Abzüge künftig konsequent den jeweiligen Eigentumsanteilen zugewiesen, unabhängig davon, wer die Investition tatsächlich finanziert hat. Dies gilt sowohl für selbstgenutzte als auch für vermietete Liegenschaften. Wenn also die Frau im Grundbuch als Alleineigentümerin eingetragen ist und der Mann von seinem Einkommen den Heizungsersatz bezahlt, so kann nur die Frau

diese Investition in ihrer Steuererklärung zum Abzug bringen. Schuldzinsabzüge werden im Zuge der Wohneigentumsreform stark eingeschränkt. Sie sind künftig generell nur noch quotal-restriktiv zulässig. Eine weitergehende Abzugsmöglichkeit ist auf Ersterwerber von selbstgenutztem Wohneigentum beschränkt. Solche Abzüge kann bei der Individualbesteuerung nur geltend machen, wer gemäss Schuld- oder Hypothekarvertrag Schuldner ist. Es spielt dabei keine Rolle, wer die Zinsen tatsächlich bezahlt.

Vermögenssteuer: Zurechnung von Vermögenswerten

Vermögenswerte würden künftig nach den zivilrechtlichen Eigentumsverhältnissen besteuert. Immobilien, Wertschriften, Ersparnisse, Fahrzeuge oder Kunstgegenstände würden demjenigen Partner zugerechnet, dem sie gehören. Schulden bzw. Hypothekarschulden, die wie gewohnt das Vermögen mindern, kann derjenige angeben, der gemäss Schuld- oder Hypothekarvertrag als Schuldner aufgeführt ist. Bei gemeinsamem Eigentum wird der Steuerwert der Liegenschaft anteilmässig aufgeteilt, ebenso die darauf lastenden Hypothekarschulden.

Gleiche Regeln beim Stockwerkeigentum

Beim Stockwerkeigentum ergeben sich grundsätzlich dieselben Zurechnungsregeln wie bei anderen Liegenschaften. Massgebend sind die Eigentumsverhältnisse gemäss Grundbuch. Gehört eine Stockwerkeinheit einem Ehepartner allein, sind die Vermögenswerte, Erträge und abzugsfähigen Aufwendungen diesem zuzurechnen. Steht die Wohnung im Miteigentum beider Ehegatten, erfolgt die Zurechnung entsprechend den Eigentumsquoten.

Besondere Bedeutung kommt den gemeinschaftlichen Kosten zu. Einlagen in den Erneuerungsfonds sowie Unterhaltskosten für gemeinschaftliche Gebäudeteile können steuerlich nur insoweit berücksichtigt werden, als sie auf den jeweiligen Eigentumsanteil entfallen und nach den allgemeinen steuerrechtlichen Regeln abzugsfähig sind. Nicht entscheidend ist, welcher Ehepartner die Kosten tatsächlich bezahlt, sondern wem der Stockwerkeigentumsanteil zivilrechtlich gehört.

Für Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer empfiehlt es sich deshalb, bei grösseren Sanierungen oder energetischen Erneuerungen frühzeitig zu prüfen, welchem Eigentümer bzw. welcher Eigentümerin die entsprechenden Abzüge steuerlich zukommen.

Wer von der Individualbesteuerung profitiert

Die steuerlichen Auswirkungen der Individualbesteuerung hängen wesentlich von der Einkommens- und Vermögensverteilung innerhalb des Ehepaars ab. Am stärksten profitieren Paare mit ähnlich hohen Erwerbseinkommen, da die getrennte Veranlagung die Progressionswirkung deutlich reduziert. Bei Ehepaaren mit stark unterschiedlichen Einkommen fällt der Entlastungseffekt geringer aus, da das Haupteinkommen weiterhin einem hohen Steuersatz unterliegt. Es kann hier sogar eine Mehrbelastung resultieren.

Für Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer bedeutet dies, dass nicht das Eigentum an sich über eine Mehr- oder Minderbelastung entscheidet, sondern die Kombination aus Einkommensverteilung und Eigentumsstruktur

Administrativer Mehraufwand und Planungsbedarf

Mit der Individualbesteuerung steigt der administrative Aufwand. Statt einer gemeinsamen Steuererklärung müssen künftig zwei separate Erklärungen eingereicht werden. Immobilienwerte, Schulden, Erträge und abzugsfähige Aufwendungen sind korrekt aufzuteilen und konsistent zu deklarieren. Dies erfordert insbesondere bei mehreren Liegenschaften oder komplexeren Eigentumsverhältnissen eine sorgfältige steuerliche Planung.

Fazit und Empfehlung

Die Einführung der Individualbesteuerung verändert für Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer weniger die materielle Besteuerung von Liegenschaften als vielmehr die steuerliche Behandlung von Ehepaaren und anderen Paaren. Der Wegfall des Eigenmietwerts und die Einschränkung der Schuldzinsabzüge sind bereits Folge der beschlossenen Wohneigentumsbesteuerung. Die Individualbesteuerung regelt demgegenüber, wie Einkommen, Vermögen, Schuldzinsen und weitere Abzüge den einzelnen steuerpflichtigen Personen zugerechnet werden. Ob Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer dadurch steuerlich entlastet oder belastet werden, hängt deshalb in erster Linie von ihren Eigentums-, Einkommens- und Finanzierungsverhältnissen ab.

Mit der hängigen Volksinitiative der Mitte bleibt zudem eine politische Unsicherheit bestehen. Sollte auch sie angenommen werden, müsste der Gesetzgeber die beiden Volksentscheide miteinander in Einklang bringen. Dies könnte Auswirkungen auf den Zeitpunkt oder die konkrete Ausgestaltung der Individualbesteuerung haben.

Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer sind deshalb gut beraten, ihre Eigentums- und Finanzierungsverhältnisse bereits heute zu überprüfen und die möglichen Auswirkungen der Individualbesteuerung auf ihre persönliche Situation zu analysieren. Auch bei Schenkungen oder Erbvorbezügen sollte künftig berücksichtigt werden, welche steuerlichen Folgen die Eigentumsverhältnisse später im Rahmen der Individualbesteuerung haben werden.

Übrigens: Wer die Eigentumsverhältnisse ändern möchte, muss dies rechtlich (z.B. durch Eigentumsübertragung) vornehmen; Eine blossе interne Abrede (z.B. in einem Ehevertrag) genügt nicht.

Für vorschnelle Übertragungen von Liegenschaften oder Hypotheken allein aus steuerlichen Gründen besteht allerdings kein Anlass. Solche Entscheide haben regelmässig weitreichende zivil-, güter-, erb- und steuerrechtliche Folgen und sollten deshalb stets aufgrund einer umfassenden Gesamtbeurteilung und nicht allein im Hinblick auf die Individualbesteuerung getroffen werden. •



Adrian Haas

Vizepräsident HEV Kanton Bern

Mietpreis-Initiative schadet dem Wohnungsmarkt

Der Hauseigentümerverband Schweiz lehnt die Mietpreis-Initiative des Mieterinnen- und Mieterverbands Schweiz klar ab. Sie setzt am falschen Ort an und schafft keine einzige neue Wohnung. Der Hauptgrund für den mangelnden Wohnraum liegt nicht in fehlenden Kontrollen, sondern in fehlendem Wohnraum. In der Schweiz werden deutlich zu wenig Wohnungen gebaut, während die Bevölkerung stetig wächst. Das treibt die Mietzinsen vor allem bei neuen Mietverträgen an.

«Die Mietpreis-Initiative ist ein untaugliches Bürokratieprogramm gegen den Wohnungsbau», sagt Nationalrat Gregor Rutz, Präsident des HEV Schweiz. «Sie bringt keine einzige zusätzliche Wohnung, schreckt Investitionen ab, und macht Bauen und Sanieren noch unattraktiver. Wer tiefere Mieten will, muss die Wohnungsknappheit mit mehr Wohnraum bekämpfen. Dazu braucht es weniger Vorschriften und schnellere Bewilligungsverfahren. Alles andere ist Augenwischerei.»

Die Mietpreis-Initiative will die Renditen von Mietwohnungen regelmässig staatlich überprüfen lassen. In der Praxis bedeutet das einen neuen gigantischen Kontrollapparat für die Prüfungen von rund 2.4 Millionen Mietverhältnissen. Der Staat müsste laufend Erwerbspreise bzw. Erstellungs- und Landkosten, Investitionen, Finanzierungen, Hypozinsen, Sanierungen, Unterhalt und Betriebskosten jedes einzelnen Mietobjekts kontrollieren. Auch vermeintlich identische Wohnungen können sich hinsichtlich Kosten, je nach Kaufpreis und Unterhaltsstand deutlich unterscheiden. Bei Altbauten fehlen Erwerbskosten häufig. Daher ist bei über 30-jährigen Bauten die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten massgebend. Eine staatliche Mietzinskontrolle müsste all diese Unterschiede erfassen, bewerten und dauernd nachführen.

«Die Schweiz verfügt bereits über einen starken Mieterschutz», sagt Markus Meier, Direktor des HEV Schweiz:

- Bei Notlagen oder erheblich höherem Anfangsmietzins gegenüber dem Mietzins des Vormieters, kann der Anfangsmietzins angefochten werden.
- Sinkt der Referenzzinssatz, kann eine Mietzinssenkung verlangt werden. Zudem kann jede Mietzinserhöhung – zum

Beispiel bei wertvermehrenden Investitionen – angefochten werden. Die Mieter werden mit offiziellem Formular auf diese Anfechtungsrechte hingewiesen.

- Die zuständige Schlichtungsbehörde besteht zu gleichen Teilen aus Mieter- und Vermietersvertretern.
- Das Anfechtungsverfahren ist für die Parteien kostenlos.

Die Initiative ersetzt dieses bewährte System durch eine flächendeckende staatliche Kontrolle von Millionen Mietverhältnissen. Das ist teuer, langsam und am Ende kontraproduktiv. Der Mieterverband stützt seine Forderungen auf eine eigene, äusserst umstrittene Auftragsstudie. Diese berechnet einen theoretischen Mietzins. Sie zeigt aber nicht, ob ein Mietzins nach geltendem Recht tatsächlich missbräuchlich ist. Mietzinsen hängen nicht nur vom Referenzzinssatz ab, sondern auch von Unterhalt, Betriebskosten, Teuerung, Investitionen, Sanierungen, Lage und Qualität.

Das Problem des Wohnungsmarktes ist das ungenügende Angebot von Wohnungen. Mehr Wohnraum bedeutet mehr Auswahl für die Bevölkerung. Mehr Auswahl schafft für Wohnangebote mehr Wettbewerb und generiert Druck auf die Anfangsmietzinsen. Automatische Mietzinskontrollen schaffen keinen Wohnraum. Sie bedeuten mehr Bürokratie auf Kosten der Steuerzahler. Investoren werden durch die Rechtsunsicherheit abgeschreckt, der dringend benötigte Wohnungsbau wird zusätzlich verlangsamt – und die Wohnungsknappheit wird weiter verschärft.

Der HEV Schweiz fordert echte, taugliche Lösungen. Nur wenn mehr Wohnungen entstehen, funktionieren Angebot und Nachfrage mit dem erwünschten Wettbewerbsdruck auf die Angebote.

Der Hauseigentümerverband Schweiz (www.hev-schweiz.ch) ist die Dachorganisation der schweizerischen Wohneigentümer und Vermieter. Der Verband zählt rund 340'000 Mitglieder und setzt sich auf allen Ebenen konsequent für die Förderung und Erhaltung des Wohn- und Grundeigentums in der Schweiz ein. •

Medienmitteilung HEV Schweiz vom 23. Juni 2026



MÖSSINGER IMMOBILIEN

Ihr Partner in Immobilienfragen seit 1966

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



Mit dem HEV am Schwingfest



Die drei Vertreter aus dem Vorstand des HEV Bern und Umgebung. V.l.n.r.: Kurt E. Wagner, Vizepräsident; Simone Richner, Präsidentin; Luca Strebel, Vorstandsmitglied. Foto: Kurt E. Wagner

Wenn im Wankdorf nicht der Fussball, sondern das Sägemehl im Mittelpunkt steht, ist ein besonderer Tag garantiert. Am 5. Juli 2026 verwandelte sich das Stadion in die Arena des Bernisch-Kantonalen Schwingfests. Über 27'000 Zuschauerinnen und Zuschauer erlebten starken Schwing-sport, gelebte Tradition und eine besondere Atmosphäre.

Auch der HEV Bern und Umgebung durfte diesen besonderen Anlass miterleben. Unser Vorstandsmitglied Reto Zbinden trug als Mitglied des Organisationskomitees zur reibungslosen Durchführung des Grossanlasses bei. Herzlichen Dank, Reto! Präsidentin Simone Richner, Vizepräsident Kurt Wagner und Vorstandsmitglied Luca Strebel begleiteten jene Mitglieder, die beim Wettbewerb in der Mai-/Juni-Ausgabe unseres Magazins durch die korrekte Angabe des derzeitigen Schwingerkönigs (Armon Orlik) je zwei Eintrittskarten gewonnen hatten. Gemeinsam genoss die Gruppe beste Sicht auf die fünf Schwingplätze, spannende Gänge und die besondere Stimmung im Stadion.

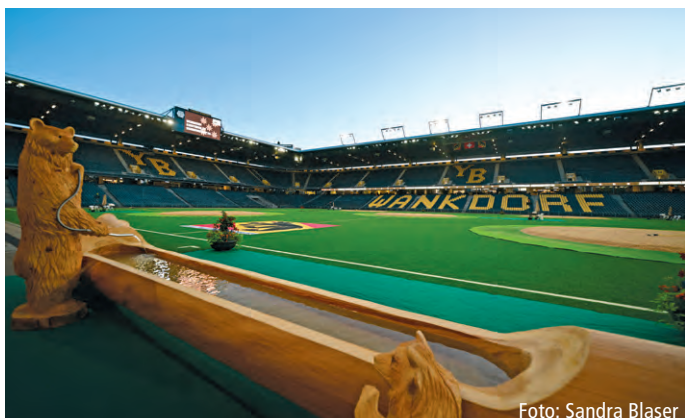


Foto: Sandra Blaser

Sportlich setzte der Berner Fabian Staudenmann dem Fest die Krone auf. Er gewann, nachdem der Schlussgang gegen Werner Schlegel nach zwölf Minuten gestellt endete. Doch das Schwingfest bot weit mehr als Ranglisten und Resultate. Es zeigte, weshalb dieser Sport im Kanton Bern so stark verankert ist: Leistung zählt, zugleich gehören Respekt, Verlässlichkeit und Bodenhaftung dazu.

Diese Werte sind auch Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern vertraut. Ein Haus entsteht nicht durch eine einzelne starke Hand, sondern durch solides Handwerk, vorausschauende Entscheidungen und Menschen, die Verantwortung übernehmen. Ebenso braucht eine funktionierende Gemeinschaft klare Regeln, gegenseitigen Respekt und die Bereitschaft, gemeinsam anzupacken. In diesem Sinn passte der Anlass zum HEV: traditionsbewusst, eigenständig und fest in der Gemeinschaft verankert.

Das Mitgliedergewinnspiel machte den Grossanlass für unsere Gewinnerinnen und Gewinner zu einem persönlichen Erlebnis. Der Tag im Wankdorf zeigte zugleich einen weiteren Mehrwert des HEV: Er vertritt Interessen, vermittelt Wissen und schafft besondere Begegnungen für seine Mitglieder. • Auf eine Publikation der Wettbewerbsgewinner wird aus Persönlichkeitsschutzgründen verzichtet.



Luca Strebel

Vorstandsmitglied HEV Bern und Umgebung

SEMOFIX
Insektenschutz
Innenbeschattung



**Ihr Fachbetrieb für
Insektenschutz**

www.semofix.ch 062 871 63 07

seit über 80 Jahren!

WOTREVA AG
Immobilien-Dienstleistungen

Allmendstrasse 7
3014 Bern

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

Bewirtschaftung
Vermarktung
Schätzung
Beratung / Mediation
Treuhand / Steuererklärungen
Suchaufträge
Projektentwicklung

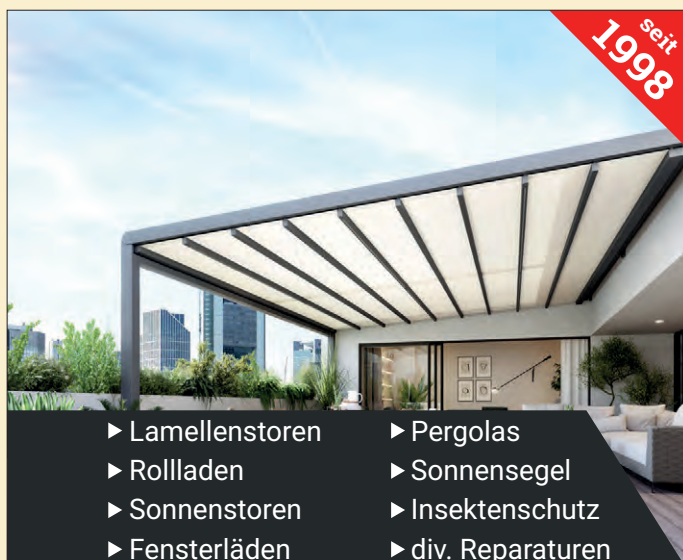


MFK BEIM TCS

Für PWs, Motorrad, Camper, Anhänger & Nutzfahrzeuge < 3,5t
In Ittigen, Thun-Allmendingen, Langnau, Langenthal
Mitglieder: CHF 50.- / Nicht-Mitglieder: CHF 60.-

**Jetzt
buchen:**

tcsbe.ch/mfk



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

Storentechnik AG



Der Familienbetrieb in Ihrer Region

033 345 37 87 | storentechnik@bluewin.ch

Uttigenstrasse 77 | 3661 Uetendorf



**MALEREI
GIPSEREI**

Daniel Arn
Balmholzweg 11
031 842 08 42

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

**der kundenfreundliche Malerbetrieb
aus der Region**

as immobilien
stark in Liegenschaften

**Seit 1999 meistern wir jede
Immobilien-Herausforderung**

**VERMIETEN / VERKAUFEN
BEWERTEN / BEWIRTSCHAFTEN
STOCKWERKEIGENTUM**

Mühleberg | Bern | Murten
as-immo.ch



Barbara Launer

Gerne nehme ich Ihre **Inserateanfrage** entgegen.

Telefon 031 848 20 32
hev-bern@bm-media.ch

BERNER HAUSEIGENTÜMER

Fliegen und Fruchtfliegen wirksam abwehren und bekämpfen



Mit steigenden Temperaturen häufen sich auch die Fliegen und Fruchtfliegen im Haus. Einmal darin, ist es schwer, sie wieder loszuwerden. Wir sagen Ihnen, wie sie gegen die Tiere wirksam vorgehen können und was zu tun ist, damit sie gar nicht erst ins Haus gelangen.

Fliegen sind uns aus verschiedenen Gründen unangenehm. Nicht nur, dass sie uns mit ihrem Herumschwirren und Surren auf die Nerven gehen. Es ist eklig und unhygienisch, wenn sie sich auf allem Essbaren niederlassen. Und mit Fliegendreck verkotete Fenster und Türen zu putzen, ist keine schöne Angelegenheit.

Weil sie sich rasch fortpflanzen und reichlich Nachwuchs produzieren, kommen Fliegen meist auch in grosser Zahl vor. Gerade in ländlichen Gegenden ist ihnen kaum beizukommen. Nicht umsonst hat sich um die Bekämpfung von Fliegen die reinste Industrie entwickelt. Mit diesen Mitteln und Massnahmen können Sie sich gegen die Plagegeister zu Wehr setzen:

Vermeiden Sie alles, was Fliegen anzieht

- Beseitigen Sie Speiseresten so schnell wie möglich
- Räumen Sie benutztes Geschirr in die Maschine
- Entsorgen Sie faulendes Obst auf dem Kompost oder in einer zugebundenen Tüte
- Achten Sie darauf, dass der Abfallkübel immer gut geschlossen ist
- Als Haustierbesitzer sollten die Hinterlassenschaften der Tiere schnell entsorgt werden

Vertrieben Sie Fliegen mit Duftstoffen

- Gerüche, die wir im Sommer geniessen, mögen Fliegen nur bedingt. Dazu gehört der Geschmack von Basilikum, von Rosmarin, Lavendel, Flieder oder Pfefferminze.
- Hängen Sie Zweige dieser Pflanzen auf oder geben Sie ein paar Tropfen ätherisches Öl auf kleine Tücher, die Sie im Innenbereich auslegen.

- Auch eine Schale mit Essig oder eine Zitrone versetzt mit Nelken kann helfen.

Fliegenbekämpfung mit Fallen und Co.

- Zur Beseitigung von Fliegen im Haus kann eine selber hergestellte Fliegenfalle helfen: Geben Sie dafür etwas Fruchtsaft oder Sirup mit etwas Wasser und wenig Spülmittel in ein flaches Gefäss. Davon angezogen, gehen die Tiere darin unter und ertrinken.
- Oder Sie greifen zu einem der zahlreichen Produkte aus dem Fachhandel, wie die elektrische Fliegenklatsche oder Fliegenstecker. Unansehnlich und brutal sind Fliegenköder, bei dem die Tiere mit den Flügeln festkleben und daran verenden.

So kommen Fliegen gar nicht erst ins Haus

Grundsätzlich besteht die beste Bekämpfung darin, dass die Fliegen mal gar nicht erst ins Innere eines Gebäudes gelangen. Versuchen Sie es damit:

- Füllen Sie einen durchsichtigen Plastikbeutel zu etwa zwei Drittel mit Wasser, knüpfen sie ihn zu und hängen Sie das Konstrukt vor Fenstern oder Türen auf. Mit der durch das Sonnenlicht entstehenden Reflexion können sich Fliegen nicht anfreunden. Wenn Sie zusätzlich noch Münzen in den Beutel füllen, wird der Effekt dadurch verstärkt.
- Die effektivste Massnahme, um Fliegen abzuwehren, sind aber immer noch Fensternetze und Fliegengitter, die es in allen Grössen und Ausführungen gibt. Das Gute dabei ist, dass diese nicht nur Fliegen, sondern auch andere Insekten wie Mücken und Wespen draussen halten. •

hausinfo

Bilder: iStockphoto

Quelle: hausinfo

Autor: Patrick Gunti

www.hausinfo.ch

Denkmalpflege: Fluch oder Segen?



Schichtuntersuchung zur Bestimmung des Farbkonzepts.



Zeitfenster in neu gefasstem Gang.



Restaurierte Fassade mit freigelegter Malerei unter dem Vordach.



Verbindung historisch erhaltener Wohnung zu neuem Küchenanbau.

Erhalt um jeden Preis – das alte Klischee zur Denkmalpflege. Alte Bilder sind zwar schwer zu übermalen, auch wenn das mit Fresken in unseren Gebäuden einfach ist. Es ist wichtig, diese Behörde und die Interaktion mit ihr in ein neues Licht zu rücken.

Die Denkmalpflege ist ein grosses Schreckgespenst in der Vorstellung vieler Hauseigentümer. So gibt es viele Hausbesitzende, die es sich zweimal überlegen, ob sie an der eigenen Liegenschaft nötige Unterhaltsarbeiten, zeitgemässe Modernisierungen oder gewünschte Ausbauten in Angriff nehmen wollen, wenn die Denkmalpflege dabei involviert werden muss. Die Gesellschaft hat dieses schlechte Bild aufgebaut. Die Denkmalpflege hat auch ihren Teil beigetragen, indem sie früher bei vielen Objekten keine Kompromissbereitschaft gezeigt hat.

Dabei ist mit der Zusammenarbeit mit dieser Behörde viel Positives verbunden. Wenn die Denkmalpflege frühzeitig in ein Projekt involviert wird, kann bereits von Beginn weg das Verständnis für den Bestand und die vorhandene Substanz bei Eigentümerschaft und involvierten Parteien aufgebaut werden. Denn so wie sich viele Eigentümerinnen und Eigentümer vor der Interaktion mit der Denkmalpflege scheuen, fehlt auch bei vielen Liegenschaftsbesitzenden das Wissen und das Bewusstsein, welche Werte sich unter Jahrzehnten von Pinselsanierungen und unvorteilhaften Umbauten verstecken.

Ist es nicht das Ziel jedes Hausbesitzenden, den Wert seiner Liegenschaft zu erhalten und im besten Fall zu erhöhen?

Schonender Umgang mit der vorhandenen Substanz, Restauration von überdeckten Schichten und Wiederherstellung von in der Vergangenheit zerstörten Elementen, kann nicht nur den Wert der Liegenschaft materiell erhöhen, sondern auch die Lebensqualität für die Eigentümerschaft bzw. Anzugskraft für Mietinteressenten steigern.

Sollte ihre Liegenschaft im Inventar der Denkmalpflege als «Erhaltenswert» oder «Schützenswert» geführt sein, empfiehlt es sich, ein Planungsbüro mit Erfahrung in der Denkmalpflege beizuziehen, um auf einer Ebene mit der Behörde in einen Austausch zu treten und im Sinne der Eigentümerinnen und Eigentümer zu argumentieren. Aus dieser Zusammenarbeit entsteht dann ein Resultat, das nicht nur Besitzerschaft und Behörde gefällt, sondern auch dem Objekt die alten Werte wieder gibt. •



Thomas Schmid

Eidg. Dipl. Bauleiter Burkhalter Architekten AG
Bautechnischer Berater
HEV Bern und Umgebung

Entspannte Hypothekarzinsen – angespannter Immobilienmarkt

Nach Jahren historisch tiefer Hypothekarzinsen führte die Inflation 2022 zu einer abrupten Zinswende. Heute haben sich die Finanzierungskosten wieder beruhigt. Der Traum vom Eigenheim scheitert jedoch zunehmend an hohen Immobilienpreisen, einem knappen Angebot und immer strengeren regulatorischen Vorgaben.

Vom Tiefzinsumfeld zur Zinswende

Während mehr als zehn Jahren herrschte in der Schweiz ein aussergewöhnlich tiefes Zinsniveau. Die expansive Geldpolitik der Schweizerischen Nationalbank (SNB) und die zeitweise geltenden Negativzinsen ermöglichten zehnjährige Festhypotheken zu Zinssätzen von rund einem Prozent. Wohneigentum liess sich dadurch äusserst günstig finanzieren, was die Nachfrage nach Eigenheimen zusätzlich belebte. Im Jahr 2022 änderte sich die Situation grundlegend. Nachwirkungen der Corona-Pandemie, unterbrochene Lieferketten und der Krieg in der Ukraine führten weltweit zu einem starken Inflationsanstieg. Die Zentralbanken erhöhten ihre Leitzinsen innert kurzer Zeit deutlich. Auch die SNB beendete ihre Negativzinspolitik und leitete die Zinswende ein. Die Kapitalmärkte reagierten unmittelbar. Festhypotheken verteuerten sich innert weniger Monate markant. Entsprechend wurde mit einer deutlichen Korrektur am Immobilienmarkt gerechnet.

Die Immobilienpreise blieben stabil

Diese Korrektur blieb jedoch weitgehend aus. Zwar kühlte sich die Nachfrage kurzfristig etwas ab, die Preise für Wohneigentum gingen jedoch nur geringfügig zurück und stiegen anschliessend wieder an. Die Preisentwicklung ist damit weniger Ausdruck einer spekulativen Überhitzung als vielmehr Folge eines anhaltenden Nachfrageüberhangs. Die hohe Zuwanderung und das Bevölkerungswachstum trafen auf eine ungenügende Bautätigkeit. Gleichzeitig verzögerten langwierige Bewilligungsverfahren, Einsprachen und zusätzliche regulatorische Anforderungen den dringend benötigten Wohnungsbau. Das Angebot konnte mit der Nachfrage nicht Schritt halten. Mit dem Rückgang der Inflation lockerte die SNB ihre Geldpolitik schrittweise wieder. Die Hypothekarzinsen liegen heute deutlich unter den Höchstständen von 2022. Die rekordtiefen Zinsen der Negativzinsphase dürften zwar vorbei sein, insgesamt bewegen sich die Finanzierungskosten jedoch wieder auf einem attraktiven Niveau.

Moderate Zinsen bleiben wahrscheinlich

Die weitere Entwicklung hängt vor allem von Inflation und Konjunktur ab. Aus heutiger Sicht spricht wenig für eine Rückkehr zu den rekordtiefen Zinsen der vergangenen Jahre, aber ebenso wenig für einen erneuten markanten Zinsanstieg. Am wahrscheinlichsten ist eine längere Phase moderater Hypothekarzinsen mit gewissen Schwankungen. Risiken bestehen insbesondere bei einer erneuten Inflationswelle oder einer Verschärfung geopolitischer Konflikte.

Tiefe Zinsen haben ihren Preis

Die langjährige Tiefzinsphase hatte allerdings auch Schattenseiten. Die günstigen Finanzierungskosten liessen die Nachfrage nach Wohneigentum stark steigen, während das Angebot nicht mithalten konnte. Die Folge waren deutlich höhere Immobilienpreise. Selbst der Zinsanstieg von 2022 vermochte diese Entwicklung kaum zu bremsen. Gemäss dem aktuellen Private Real Estate Price Index von IAZI sind die Preise für Wohneigentum innerhalb der letzten zwölf Monate erneut um **3,5 %** gestiegen. Einfamilienhäuser verteuerten sich um **3,2 %**, Eigentumswohnungen sogar um **3,9 %**. Für bestehende Eigentümer bedeutet dies einen erfreulichen Vermögenszuwachs. Für Familien mit durchschnittlichem Einkommen wird der Erwerb von Wohneigentum dagegen immer schwieriger. Die Schere zwischen Eigentümern und Nicht-Eigentümern öffnet sich weiter.

Nicht die Zinsen sind heute das Problem

Die grösste Hürde beim Erwerb von Wohneigentum sind heute nicht mehr die Hypothekarzinsen. Banken unterliegen strengen Eigenmittelvorschriften und müssen für Hypotheken mehr Eigenkapital hinterlegen. Gleichzeitig haben regulatorische Vorgaben ihren Spielraum bei der Kreditvergabe deutlich eingeschränkt. Besonders problematisch ist die heutige Tragbarkeitsberechnung. Obwohl Hypotheken vielfach für deutlich unter zwei Prozent erhältlich sind, müssen Banken weiterhin mit einem kalkulatorischen Zinssatz von rund fünf Prozent rechnen. Viele Familien scheitern deshalb nicht an den effektiven Finanzierungskosten, sondern an den regulatorischen Finanzierungsbedingungen.

Mehr Angebot statt mehr Regulierung

Der Zinsschock von 2022 ist weitgehend überwunden. Die eigentlichen Herausforderungen liegen heute bei den hohen Immobilienpreisen, dem knappen Angebot und den zunehmenden regulatorischen Hürden. Wer den Traum vom Eigenheim erhalten will, muss den Wohnungsbau fördern, Bewilligungsverfahren beschleunigen und regulatorische Vorgaben kritisch überprüfen. Wohneigentum ist ein wichtiger Pfeiler der privaten Vorsorge und der Eigenverantwortung. Es darf nicht zum Privileg weniger werden, sondern muss auch künftig für Familien mit durchschnittlichem Einkommen erreichbar bleiben. •



Stephan Ischi

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

Rechtssicherheit gestärkt: Ein wichtiger Erfolg des HEV Bern und Umgebung

Das Verwaltungsgericht verwirft die pauschale Sonderregel für Zwischennutzungen. Der Erfolg des HEVs stärkt die Rechtssicherheit, schützt Eigentümerinnen und Eigentümer und zeigt: Eine lebendige Stadtentwicklung braucht verlässliche und faire Regeln.

Der Hauseigentümerverband Bern und Umgebung hat vor dem bernischen Verwaltungsgericht einen wichtigen Erfolg erzielt. Das Gericht hiess die Beschwerde des HEV und mehrerer Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer gut und verweigerte die Genehmigung von Artikel 27a der städtischen Bauordnung. Die vorgesehene Sonderregel für Zwischennutzungen war mit übergeordnetem Recht nicht vereinbar.

Bereits 2019 hatte der HEV gegen die Vorlage Einsprache erhoben. Der Gemeinderat wollte befristete Zwischennutzungen in fast allen Bauzonen wesentlich erleichtern. Nutzungen, die dem jeweiligen Zonenzweck widersprechen, sollten während fünf Jahren dennoch als zonenkonform gelten. Unter bestimmten Voraussetzungen wäre eine Verlängerung auf acht Jahre oder darüber hinaus möglich gewesen. Erfasst gewesen wären bestehende Gebäude ebenso wie sogenannte leicht entfernbare Neubauten.

Der HEV wandte sich nicht gegen Zwischennutzungen als solche. Leerstehende Gebäude oder brachliegende Areale vorübergehend zu beleben, kann für die Eigentümerschaft, ein Quartier und die Stadtentwicklung sinnvoll sein. Voraussetzung ist jedoch, dass eine solche Nutzung zum Standort passt, ihre Auswirkungen geprüft und die Interessen der Betroffenen berücksichtigt werden.

Genau daran fehlte es der Vorlage. Sie wollte «alle Arten» befristeter Nutzungen in nahezu sämtlichen Bauzonen zulassen, ohne ausreichend zwischen Wohn-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und anderen Zonen zu unterscheiden. Allein die Befristung hätte genügt, um eine ansonsten zonenwidrige Nutzung als zonenkonform zu behandeln. Die unterschiedlichen Zwecke der einzelnen Zonen wären damit weitgehend bedeutungslos geworden.

Nutzungszonen legen verbindlich fest, welche Nutzungen an welchem Ort zulässig sind, und vermeiden Konflikte, bevor diese entstehen. Wer ein Grundstück erwirbt, bewohnt oder bewirtschaftet, darf darauf vertrauen, dass diese Ordnung Bestand hat. Eine pauschale Ausnahmebestimmung hätte diese Verlässlichkeit empfindlich geschwächt.

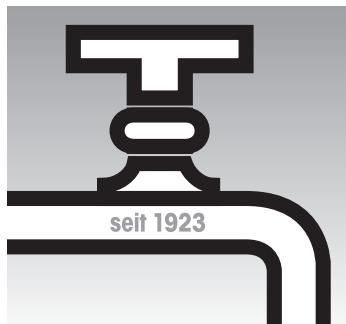
Regional. Persönlich. Zuverlässig

hänggi

www.haenggi-oel.ch
031 938 88 88

JOST SEIT 1923
BEDACHUNGEN AG BEDACHT.

3173 Oberwangen
jost-bedachungen.ch



MORGENEGG AG

Sanitäre Anlagen und Spenglerei
Sägestrasse 53 3098 Köniz

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

renobau

Renovation und Umbau

Mit Termin- und Kostengarantie.

Auf Wunsch als Generalunternehmer.

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

Zufriedenheit ist planbar!

Renobau Planung + Bauleitung AG

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

Das Verwaltungsgericht bestätigte die zentrale Kritik des HEV. Eine ausdifferenzierte Zonenordnung darf nicht durch eine generelle Sonderbestimmung überlagert werden. Wer zusätzliche Nutzungen ermöglichen will, muss die örtlichen Verhältnisse, den Charakter der Zone und die Folgen für bestehende Nutzungen einbeziehen. Die Stadt hatte die gegenläufigen öffentlichen und privaten Interessen nicht rechtsgenügend ermittelt und abgewogen. Potenzielle Nutzungskonflikte wären nach den Worten des Gerichts nicht verhindert, sondern «legalisiert» worden.

Für Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer ist dies von grosser Bedeutung. Eine Zwischennutzung kann Auswirkungen haben, die weit über messbaren Lärm hinausgehen. Zusätzlicher Verkehr, Besucherströme, nächtliche Aktivitäten, Licht, Gerüche oder Sicherheitsfragen können die Wohn- und Lebensqualität spürbar verändern. Lärmgrenzwerte und Grenzabstände sind wichtig, ersetzen aber keine vorausschauende raumplanerische Beurteilung.

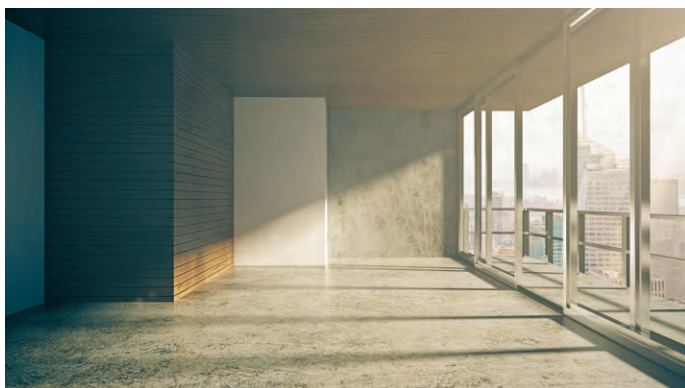
Hinzu kam ein weiterer Mangel: Die Stadt wollte sich vorbehalten, ein Vorhaben selbst dann nicht zu bewilligen, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt wären und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstünden. Dies widerspricht der Rechtsnatur der Baubewilligung. Sind die gesetzlichen Anforderungen erfüllt, besteht grundsätzlich ein Anspruch auf ihre Erteilung. Ob ein Projekt politisch erwünscht ist, darf kein zusätzliches Bewilligungskriterium sein.

Der Entscheid schützt Nachbarinnen und Nachbarn vor unvorhersehbaren Belastungen und gibt zugleich Eigentümerinnen und Eigentümern Sicherheit, die ein eigenes Vorhaben planen. Für sie ist entscheidend, dass die Voraussetzungen im Voraus erkennbar sind und für alle gleich angewendet werden. Das erleichtert Investitionen, verhindert unnötige Verfahren und stärkt das Vertrauen in den Immobilienstandort.

Damit schützt das Urteil zudem den Wert von Liegenschaften, der von klaren Nutzungsregeln und einem berechenbaren Umfeld abhängt.

Der Erfolg des HEV schafft die Grundlage für eine lebendige Stadtentwicklung mit klaren und verlässlichen Regeln. Zwischennutzungen bleiben möglich, müssen jedoch nach Nutzungsart, Standort und Auswirkungen sorgfältig beurteilt werden. Wo ein Projekt zum Umfeld passt und die Rechte der Betroffenen gewahrt bleiben, steht einer pragmatischen Bewilligung nichts entgegen.

Bern braucht Raum für neue Ideen und Regelungen, die flexible Lösungen ermöglichen. Voraussetzung dafür sind klare, sachliche und überprüfbare Kriterien. Der aufgehobene Artikel erfüllte diesen Anspruch nicht, weil er zu weit gefasst war und der Bewilligungsbehörde einen kaum begrenzten Spielraum liess. Das Urteil setzt deshalb einen wichtigen Massstab: Flexibilität ist sinnvoll, wenn sie mit planerischer Sorgfalt und Respekt vor dem Grundeigentum verbunden wird. •



Simone Richner

Stadträtin,
Präsidentin HEV Bern und Umgebung



250 CHF Rabatt
auf alle Garagentore.
Jetzt entdecken.

Preisbeispiele und Angebotsbedingungen unter hsb-bern.ch/sonderangebot-garagentore

HSB ZÄUNE CLÔTURES
TORE PORTAILS
SICHERHEIT SÉCURITÉ

**Garagentor jetzt
modernisieren?
Mehr Komfort.
Mehr Sicherheit.
Steuern optimiert.**

Hans Schmid AG hsb-bern.ch • 031 998 31 91

Besucherparkplätze: Was das neue Bundesgerichtsurteil wirklich bedeutet

Ein Schild «Besucher» allein schützt Besucherparkplätze nicht. Das Bundesgericht hat dies in einem neuen Urteil bestätigt. Für Hauseigentümer bedeutet dies jedoch keineswegs, dass Besucherparkplätze künftig von jedermann beliebig benutzt werden dürfen. Entscheidend ist vielmehr die richtige rechtliche Absicherung.

Das Bundesgericht hatte kürzlich über einen Fall aus dem Kanton Genf zu entscheiden (BGE 6B_829/2025 von 16. Juli 2026). Ein Bewohner stellte sein Fahrzeug regelmässig auf einem als «Visiteurs» bezeichneten Besucherparkplatz ab, welcher ohne Schranke befahrbar war und wurde deswegen von der Polizei mit einer Busse bestraft. Das Bundesgericht hob diese Verurteilung auf.

«Besucher» ist kein offizielles Verkehrssignal

Die Vorinstanz vertrat die Auffassung, dass die Kombination aus Parkplatzsignal, Zusatztafel und Bodenmarkierung «Besucher» eine verbindliche Verkehrsregel darstelle. Das Bundesgericht folgte dieser Argumentation jedoch nicht. Es verwies auf seine bereits 2019 entwickelte Rechtsprechung und hielt ausdrücklich fest, dass auch die Revision der Signalisationsverordnung von 2021 daran nichts geändert hat. Entscheidend sei die Systematik der Signalisationsverordnung. Diese kenne ausdrücklich reservierte Parkplätze für Menschen mit Behinderungen, Elektrofahrzeuge, Motorräder, Fahrräder, Carsharing und Cargobikes nicht aber eine Kategorie «Besucher». Deshalb schaffe eine bloss Besucheraufschrift keine strafrechtlich durchsetzbare Verkehrsregel im Sinne des Strassenverkehrsgesetzes.

Das Urteil wird teilweise missverstanden

In den Medien entstand teilweise der Eindruck, Besucherparkplätze könnten künftig beliebig benutzt werden. Das greift jedoch zu kurz. Das Bundesgericht entschied ausschliesslich darüber, ob die Polizei gestützt auf das Strassenverkehrsgesetz eine Ordnungsbusse aussprechen durfte. Diese Frage wurde verneint. Nicht beurteilt wurde hingegen die privatrechtliche Absicherung von Besucherparkplätzen. Wichtig ist auch noch zu wissen, dass Besucherparkplätze trotz privaten Eigentums strassenverkehrsrechtlich als öffentliche Verkehrsfläche gelten, wenn sie einem unbestimmten Personenkreis offenstehen und nicht abgeschränkt sind. Gerade deshalb stand die Anwendung des Strassenverkehrsrechts und damit die Zuständigkeit der Polizei überhaupt erst in Frage.

Richterliches Verbot bleibt das wirksamste Mittel

Hier liegt der entscheidende Punkt. Ein richterliches Verbot stützt sich nicht auf das Strassenverkehrsgesetz, sondern auf das Zivilprozessrecht (Art. 258 ZPO). Wer ein entsprechend ausgeschildertes richterliches Verbot missachtet, kann wegen Ungehorsams gegen eine amtliche Verfügung (Art. 292 StGB) strafrechtlich verfolgt werden. Diese Rechtsgrundlage war im



vorliegenden Verfahren nicht Gegenstand des Urteils. Das Urteil ändert deshalb nichts daran, dass ein richterliches Verbot weiterhin den wirksamsten Schutz gegen unberechtigtes Parkieren bietet.

Was sollten Hauseigentümer jetzt tun?

Aus Sicht des Hauseigentümerverbandes ergeben sich aus dem Urteil folgende Empfehlungen:

1. Richterliches Verbot beantragen

Bei wiederkehrenden Problemen sollte für Besucherparkplätze ein richterliches Verbot erwirkt werden. Dieses schafft eine klare und rechtssichere Grundlage gegen unbefugtes Parkieren.

2. Klare Signalisation

Eine bloss Bodenaufschrift oder ein Schild «Besucher» genügt nicht. Das richterliche Verbot muss gut sichtbar angeschlagen werden. Eine eindeutige Signalisation verhindert zudem Missverständnisse.

3. Private Parkraumüberwachung

Bei häufigen Verstössen kann eine private Parkraumüberwachung sinnvoll sein. Sie dokumentiert Widerhandlungen und kann – je nach Vertragsmodell – privatrechtliche Umtriebsentschädigungen geltend machen. Sie ersetzt das richterliche Verbot jedoch nicht, sondern ergänzt dieses.

4. Verstösse konsequent verfolgen

Ein richterliches Verbot entfaltet seine Wirkung nur, wenn Verstösse auch tatsächlich angezeigt werden. Wiederholte Widerhandlungen sollten deshalb konsequent verfolgt werden. •



Adrian Haas

Vizepräsident HEV Kanton Bern

Die Motzomaten

Liebe Leserinnen, liebe Leser

Ich bin es wieder.

Ihr lautloser Begleiter zwischen Briefkästen und Dachbalken. Der Einzige im Haus, der jede Wohnung kennt, aber keinen Schlüssel braucht. Als Hausgeist genieße ich gewisse Freiheiten. Ich kann durch Wände schweben, Gespräche belauschen und mich unbemerkt in Verwaltungsbüros niederlassen. Eine Fähigkeit, die überraschend lehrreich ist.

Neulich sass ich auf einem Aktenschrank in einer Hausverwaltung. Ein ausgesprochen staubiger Aussichtspunkt, aber mit hervorragender Akustik.

Die Telefone klingelten. E-Mails ploppten auf. Irgendwo summte ein Drucker mit der Gelassenheit eines Beamten kurz vor Feierabend.

Dann fiel dieser Satz.

«Die Mieter sind alles Motzomaten.»

Ich musste unwillkürlich durch die Zimmerdecke schweben, um nicht laut loszulachen.

Motzomaten.

Ein wunderbares Wort.

Es klingt wie eine Maschine, in die man oben ein kleines Ärgernis hineinwirft und unten kommt zuverlässig eine Beschwerde heraus. Münze einwerfen. Taste drücken. Reklamation erhalten.

Je länger ich darüber nachdachte, desto sympathischer wurde mir dieser Begriff.

Denn tatsächlich verfügen Menschen über eine bemerkenswerte Fähigkeit: Sie nehmen funktionierende Dinge kaum wahr.

Wenn die Haustür seit 847 Tagen problemlos schließt – Stille. Wenn das Warmwasser seit Monaten zuverlässig warm ist – Schweigen.

Wenn der Lift täglich Hunderte Male fährt, ohne jemanden im dritten Stock zwischenzuparken – kein Wort.

Doch wehe, die Lampe im Treppenhaus bleibt einen Abend dunkel.

Plötzlich entwickelt sich eine bemerkenswerte sprachliche Kreativität.

«Seit Wochen!»

«Immer dasselbe!»

«Das kann doch nicht sein!»

Als Geist verfüge ich glücklicherweise über ein ausgezeichnetes Langzeitgedächtnis.

Die Lampe war genau seit viereinhalb Stunden defekt.

Aber ich will nicht kleinlich sein.

Interessanterweise hörte ich zehn Minuten später das Telefon klingeln.

Eine Mieterin bedankte sich ausdrücklich dafür, dass der kaputte Rollladen so schnell repariert worden war.

Im Büro trat für einen kurzen Moment absolute Stille ein.

Sie sehen: Auch Verwaltungen rechnen offenbar nicht täglich mit Lob.

Was mich zu einer kleinen Erkenntnis geführt hat.

Vielleicht sind Mieter gar keine Motzomaten.

Vielleicht sind sie eher Frühwarnsysteme.

Sie entdecken jede tropfende Leitung, jede flackernde Glühbirne und jede Haustür, die plötzlich einen halben Millimeter lauter zufällt als sonst.

Manchmal mit einer beeindruckenden Leidenschaft.

Und die Verwaltung?

Sie entwickelt im Gegenzug eine erstaunliche Fähigkeit, Beschwerden nach Dringlichkeit zu sortieren.

Der tropfende Wasserhahn.

Die ausgefallene Heizung.

Der Nachbar, dessen Schuhe angeblich zu aggressiv, stinkend vor der Wohnungstür stehen.

Nicht alles besitzt dieselbe Priorität.

Auch wenn jede E-Mail mit drei Ausrufezeichen etwas anderes vermuten lässt.

Aus meiner schwebenden Perspektive sieht das Ganze ohnehin anders aus.

Auf der einen Seite wohnen Menschen, die möchten, dass ihr Zuhause funktioniert.

Auf der anderen Seite arbeiten Menschen, die genau das ermöglichen sollen.

Dazwischen liegen Handwerker, Lieferfristen, Ersatzteile, Ferienabwesenheiten und ungefähr 386 ungelesene E-Mails.

Eigentlich verfolgen alle dasselbe Ziel.

Nur mit leicht unterschiedlicher Lautstärke.

Deshalb werde ich künftig jedes Mal schmunzeln, wenn ich in einer Verwaltung höre: «Die Mieter sind Motzomaten.»

Denn ich weiß längst:

Kaum ist das Telefon aufgelegt, wird trotzdem nach einer Lösung gesucht.

Und kaum ist das Problem behoben, beschwert sich derselbe Mieter wahrscheinlich über etwas Neues.

Nicht aus Bosheit.

Sondern weil Menschen ihr Zuhause eben erst dann richtig wahrnehmen, wenn irgendetwas nicht mehr so ist wie gestern.

Vielleicht sind wir am Ende alle ein bisschen Motzomaten.

Die einen im Wohnzimmer.

Die anderen im Büro.

Und ich?

Ich motze höchstens darüber, dass seit 84 Jahren niemand den Dachboden entstaubt hat.

Aber das hört ja wieder keiner.

Herzlich, Ihr Hausgeist



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



Jetzt Hagelschutz
installieren!

HIMMU STÄRKE HAGEL!

Vorsorgen statt fluchen:
Jetzt Hagelschutz installieren!
fachstelle-naturgefahren.ch



GVB

Wir versichern Ihr Gebäude.