

NEWSLETTER

16.07.2021

Avenue ID: 1411
Artikel: 2
Folgeseiten: 44

Print

	15.07.2021	Der Berner Hauseigentümer I. Allgemeiner Überblick	01
	10.07.2021	Sponsoring Extra General-/Bauunternehmen	46



I. Allgemeiner Überblick

Wirtschaftslage

Der **weltwirtschaftliche** Einbruch im ersten Halbjahr – welcher durch die Pandemie herbeigeführt wurde – konnte im dritten Quartal teilweise wieder aufgefangen werden. Nachdem das weltweite BIP 2019 mit 3,3 % gewachsen war, mussten die Industrieländer im Frühjahr eine Einbusse von 10 % verbuchen. Dies lag vor allem an den weltweiten Eindämmungsmassnahmen aufgrund des Coronavirus. Daher rechnet die Schweizerische Nationalbank (SNB) mit einem historischen Rückgang des weltweiten BIP von –2,6 %. Die Prognose für 2021 geht von einer Kontrolle der Pandemie und somit einer starken Erholung des Welthandels aus: 6,8 % soll das BIP gegenüber dem Vorjahr steigen. Jedoch ist das Basisszenario dieses Jahr vermehrtem Risiko in beiden Richtungen ausgesetzt.

Die SNB rechnet auch für die US-Wirtschaft mit einem noch nie dagewesenen Rückgang von –3,7 %. Auch die Arbeitslosenquote verharrte auf einem hohen Niveau von 6,7 % im November 2020. Die aktuelle Entwicklung der Pandemie liess sämtliche Bundesstaaten neue Eindämmungsmassnahmen einleiten und stellt somit eine erneute Erholung der Wirtschaft in Gefahr. Die SNB korrigierte deshalb ihre Prognose für das BIP-Wachstum im Jahr 2021 auf 3,2 %.

Im Frühjahr betrachtete die SNB einen Einbruch von rund 15 % des realen BIP in der **Eurozone**. Auch wenn die EZB mit massiven Pandemie-Notfallankaufprogrammen (PEPP) eine erneute Lockerung der Geldpolitik vornimmt, rechnet die SNB trotzdem mit einem historischen Rückgang von –7 %. Das BIP-Wachstum dürfte 2021 nach einer aktuellen Korrektur folglich der steigenden Anzahlen im Winter bei 4,5 % liegen. Dies ist unter anderem auf weitere Massnahmen in der Fiskalpolitik zurückzuführen: Viele Mitgliedsländer behalten die Programme für Kurzarbeit und sollten mittelfristig Zuschüsse und Darlehen aus dem EU-Wiederaufbaufonds erhalten.

Auch die **Schweizer Wirtschaft** wurde im Frühjahr durch den Lockdown stark gebremst. Nachdem das BIP im zweiten Quartal 8 % unter dem Vorjahresniveau lag, konnte es sich im dritten Quartal noch auf 2 % Vorkrisenniveau halten.

Im vierten Quartal – vor allem wegen der erneuten Eindämmungsmassnahmen im Dezember – rechnet die SNB wieder mit einem Rückgang. Zusammenfassend geht die Nationalbank für das Jahr 2020 von einem Rückgang des BIP von –3 % aus. Auch diese Prognose hängt stark von der weiteren Eindämmung der



Pandemie im Inland sowie im Ausland ab. Für das Jahr 2021 geht die SNB von einer leichten Erholung von 2,5 bis 3 % aus. Die **Inflation** lag im November 2020 bei -0,7 %. Für 2021 prognostiziert die SNB eine Erholung auf 0 % und für 2022 auf 0,2 %. Die Schweizerische Nationalbank belässt ihren Leitzins unverändert bei -0,75 % und ist weiterhin bereit, verstärkt am Devisenmarkt zu intervenieren, um den starken Franken abzuschwächen. Die LIK-Teuerungsrate (Teuerungsrate des Landesindex der Konsumentenpreise) sank um 0,6 % im Vergleich zum Vorjahr und lag im November bei 0,7 %.

Die **Konjunktur-Aussichten für 2021** sind schwierig einzuschätzen und hängen stark von der weiteren Entwicklung der Pandemie ab. Die zweite Welle Ende des Berichtsjahres unterbrach die wirtschaftliche Erholung jedoch weniger stark als die erste Welle im Frühjahr. Sollte es nicht zu neuen Einschränkungen in der Schweiz kommen, rechnet die SNB für 2021 mit einem BIP-Wachstum zwischen 2,5 % und 3 %.

Die Kurzarbeit ging dank des wirtschaftlichen Aufschwungs im dritten Quartal etwas zurück, verzeichnete jedoch immer noch 200 000 eingeschriebene Personen (Finanzkrise 2009: 92 000 Personen). Die **Arbeitslosenquote** konnte sich Ende November auf 3,4 % stabilisieren, wie das Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO) mitteilte. Die Beschäftigung lag im dritten Quartal 1 % tiefer als vor der Krise. Die Prognose für das Jahr 2021 lässt eine leicht steigende Tendenz vermuten, die sich bei 3,6 % einpendeln sollte. Jedoch hängt diese stark von der weiteren Entwicklung der Pandemie ab.

Wegen der Pandemie hat der **Wanderungssaldo** in der Schweiz stark zugenommen: Die Auswanderung der ständigen ausländischen Wohnbevölkerung nahm um 12,1 % ab, während die Zuwanderung um 2,6 % zurückging. Der Saldo war um 6373 Personen höher als 2019. Im ersten Quartal 2020 verzeichnete die Schweiz aufgrund der guten Konjunkturaussichten eine relativ starke Zuwanderung, wie das Staatssekretariat für Migration (SEM) mitteilte. Der Rückgang im zweiten Quartal sei in erster Linie auf die Schutzmassnahmen zur Eindämmung des Coronavirus zurückzuführen. Nach Aufhebung der Einschränkungen zeigten sich im dritten und vierten Quartal Nachholeffekte.

Immobilienmarkt

Die **Wohnbautätigkeit** wurde durch die Pandemie stark beeinflusst. Aufgrund der staatlichen Teil-Schliessungen der Bau-



stellen im Frühjahr und der zurückhaltenden Freigabe von Baugesuchen hat die Schweiz ein schwaches Baujahr in Kauf nehmen müssen. Mit Mühe erholte sich das Baugewerbe im letzten Quartal.

Der **Bauindex**, den der schweizerische Baumeisterverband (SBV) und die Credit Suisse gemeinsam herausgeben, erreichte Ende 2020 einen Wert von 141: Die Veränderung gegenüber dem Vorjahresquartal mit -6,9 % ist markant. Jedoch zeigt sich eine Verbesserung der Situation, denn der Bauindex war im vorgängigen dritten Quartal auf 137 Punkte gesunken. Die Baupreise sind 2020 nur leicht angestiegen: plus 0,2 % gegenüber dem Vorjahr. Der **Baupreisindex** verringerte sich seit April um 0,2 % auf 99,7 Punkte (Oktober 2015: 100). Dieses Ergebnis ist auf den Preisrückgang im Hochbau und auf eine leichte Zunahme im Tiefbau zurückzuführen. Im Vergleich zum Vorjahr hat er sich jedoch nicht verändert. Das Bundesamt für Statistik (BFS) publizierte im Oktober 2020 ein stabil gebliebenes Preisniveau im Baugewerbe.

Das **Preiswachstum** beim Wohneigentum scheint ungebremst. Dies bestätigt eine Mitteilung der schweizerischen Grossbank UBS im Januar. Die Preise der Einfamilienhäuser stiegen im vergangenen Jahr um 3 %, die der Mehrfamilienhäuser um 5 %. Die Pandemie heizt diesen Trend weiter an, da das Zuhause nun zunehmend mit dem Arbeitsplatz verbunden wird und dies dazu führt, dass auf dem privaten Wohnungsmarkt viele in Kauflaune sind. Auch auf institutioneller Seite wird vermehrt in den krisenbeständigen Immobilienmarkt investiert, der dank des anhaltenden Tiefzinses stabile Erträge verspricht. Es wird jedoch erwartet, dass die Nachfrage – und somit der Preisanstieg – sich in diesem Jahr etwas abschwächen wird, jedenfalls für Mehrfamilienhäuser. Wie die Immobilienberatungsfirma Wüest Partner berichtet, haben die Transaktionspreise der Eigentumswohnungen um 3,1 % zugelegt. Vor allem in ländlichen Regionen nahe von Grosszentren wurde ein erhöhter Preisanstieg festgestellt. Dies kann auf das neue Arbeitsklima – Stichwort Homeoffice – zurückzuführen sein.

Die **Hypothekarzinsen** bewegten sich aufgrund der Tiefzinsphase stetig weiter nach unten. Alleine der Rezessionsschock der Pandemie Anfang März trieb die Zinsen etwas in die Höhe. Doch die baldige Intervention der Zentralbanken und der Staaten in der Eurozone und die somit einkehrende Ruhe an den Börsen- und Kapitalmärkten liess die Hypothekarzinsen wieder auf die 1 %-Marke sinken. Somit sollte auch die Nachfrage im



neuen Jahr nicht nachlassen. Der zugrunde liegende Durchschnittszinssatz der Hypotheken lag im Dezember 2020 bei 1,30 %. Das Wachstum des Hypothekenvolumens ist auch im Coronajahr wieder gestiegen: 2021 dürfte die Marke von 1100 Mrd. CHF geknackt werden (2018: 1000 Mrd. CHF).

Der **Referenzzinssatz** liegt seit März 2020 bei 1,25 %. Die Durchschnittsmiete einer Wohnung in der Schweiz ist seit 2017 bei 1329 Franken geblieben. Der Leitzins der SNB wird durch den starken Franken und die expansive Geldpolitik vermutlich weiterhin im Minusbereich verharren und den Referenzzinssatz somit nicht in die Höhe treiben. Die **Teuerungsrate für Mietwohnungen** ist wegen des im März 2020 gesunkenen Referenzzinssatzes im November auf 0,4 % gesunken (August 2020: 0,7 %).

Obwohl der Leerstand seit zehn Jahren sowie die **Nachfrage nach Wohneigentum** unaufhörlich steigen, werden immer mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen gebaut. Der Trend «Buy-to-let» der letzten Jahre verführt immer mehr Investoren, in die schweizerische Immobilienwelt zu investieren. Gerade in Krisenzeiten gelten Immobilien als sichere Anlage. Wurden im Jahr 2000 in der Schweiz noch über 13 000 neue Einfamilienhäuser erstellt, waren es 2018 nur noch knapp 6400. Zwischen dem zweiten Quartal 2019 und dem zweiten Quartal 2020 wurden nach Wüest Partner nur 6330 Einfamilienhäuser bewilligt. Die Bauzahlen für die letzten Quartale sind zwar noch nicht offiziell erschienen, doch werden sie gewiss nicht höher ausfallen, denn das Baugewerbe wurde durch die Pandemie deutlich gebremst, wie der Bauindex der Credit Suisse darlegt. Bei den Eigentumswohnungen wurde von Mitte 2019 bis Mitte 2020 die tiefste Monatssumme der letzten zehn Jahre bei den Neubaubewilligungen erreicht: 12 600 neue Eigentumswohnungen sollen gebaut werden.

Auch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) erkennt **tiefgreifende Ungleichgewichte** zwischen dem Miet- und dem Wohneigentumsmarkt. Während das Wohnungsangebot stärker zunimmt als die Zahl der Haushalte und somit der Leerstand auf dem Mietwohnungsmarkt weiter steigt, lässt die starke Ausrichtung der Neubautätigkeit auf den Mietwohnungsmarkt den Wohneigentumsmarkt auf ein Knappheitsniveau ansteigen, das zuletzt 2014 erreicht wurde.

In einem Land, das im Vergleich mit den europäischen Nachbarn mit der **niedrigsten Wohneigentumsquote** von knapp 40 % (Quelle: BWO) kämpft, darf man sich die Frage stellen, wie lange sich denn der Staat mit der in der Bundesverfassung verankerten



Wohneigentumsförderung noch Zeit lassen will (BV Art. 108).

Das Resultat der **Leerwohnungszählung** mit Stichtag 1. Juni 2020, die vom BFS durchgeführt wurde, folgt dem Trend der letzten zehn Jahre und der Leerwohnungsbestand stieg im Vergleich zum Vorjahr mit 4,6 % erneut an. Gezählt wurden nicht weniger als 1,72 % leere Mietobjekte in der Schweiz. Am 1. Juni 2020 standen 78 832 leere Wohnungen auf helvetischem Boden, 3449 mehr als im Vorjahr. Das entspricht nahezu dem gesamten Wohnungspark des ganzen Kantons Schwyz. Folglich herrscht mit einer Leerwohnungsquote von 1,72 % in der Schweiz auch dieses Jahr keine Wohnungsknappheit (eine solche wird jeweils bei Werten unter 1,5 % geltend gemacht). Andererseits wurde auch das Rekordhoch von 1998 (1,85 %) nicht überschritten. Mit dieser Tatsache gehen die Schätzungen der Experten ins Leere, die aufgrund der Covid-19-Krise im Sommer problematische Szenarien an die Wand malten.

Gemäss offizieller Mitteilung von Statistik Stadt Bern ist die **Leerwohnungsziffer in der Stadt Bern** auf 0,58 % (Vorjahr 0,56 %) gestiegen, das heisst, 449 (Vorjahr 435) Wohnungen waren in der Stadt Bern am 1. Juni 2020 zu mieten oder zu kaufen; das sind 14 mehr als im Vorjahr. Von den erfassten Leerwohnungen waren 68 1-Zimmer-, 95 2-Zimmer-, 201 3-Zimmer-, 66 4-Zimmer- und 20 5-Zimmer-Wohnungen; 5 Wohnungen hatten 6 oder mehr Zimmer. Am meisten Leerwohnungen waren im Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen mit 139 zu verzeichnen, gefolgt vom Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl mit 90, Kirchenfeld-Schosshalde mit 78, Länggasse-Felsenau mit 64, Breitenrain-Lorraine mit 53 und Innere Stadt mit 25 Wohnungen.

Bei einer Leerwohnungsziffer von über 0,5 % wird von **Wohnungsnot** gesprochen – was allerdings **kritisch zu hinterfragen** ist: Die obgenannte Statistik erfasst lediglich die Zahl der leerstehenden Wohnungen innerhalb der engen Stadtgrenzen, ohne die bestehenden Leerstände der Nachbargemeinden zu berücksichtigen. Es darf als durchaus zumutbar betrachtet werden, in einer Nachbargemeinde zu wohnen und die meist kurzen Reisewege in die Stadt in Anspruch zu nehmen, womit man nicht in Not gerät. Zudem sagt die Leerwohnungsziffer kaum aus, wie viele Personen pro Jahr tatsächlich eine Wohnung finden; denn Wohnungen werden häufig ohne Unterbruch weitervermietet und stehen somit gar nicht leer – womit sie auch nicht in der Statistik erscheinen. So werden in der Stadt Bern pro Jahr regelmässig rund 11 000 Umzüge registriert, was bedeutet, dass ungefähr jede siebte Wohnung den Besitzer wech-



selt, womit offensichtlich ist, dass alle diese Personen innerhalb der Stadt auf der Suche nach einer neuen Bleibe fündig geworden sind. In einem gut funktionierenden Wohnungsmarkt – zumal an zentralen Lagen – ist die Nachfrage immer etwas grösser als das Angebot, was übrigens auf alle Wohnsegmente zutrifft und nicht nur auf die preisgünstigen Wohnungen.

Die Auswertung der **HEV-Immobilienumfrage 2020** basiert auf den Resultaten der traditionellen Expertenumfrage des HEV Schweiz. Seit den 1980er-Jahren führt der HEV Schweiz jeden Herbst eine Umfrage bei Immobilienreuhändlern, Maklern, Analysten und Verwaltern durch. An der diesjährigen Umfrage haben 320 Experten aus allen Regionen der Schweiz teilgenommen und ihre Einschätzung zur vergangenen und zukünftigen Entwicklung des Immobilienmarktes mitgeteilt. Die Umfrage wurde dieses Jahr ebenfalls wieder durch die Fédération Romande Immobilière (FRI) und die Chambre genevoise immobilière (CGI) verschickt. Daraus ergab sich eine verstärkte Signifikanz der Datenbasis in der Westschweiz. Fahrländer Partner verdichtet jeweils die Ergebnisse der HEV-Umfrage mit eigenen Daten und errechnet damit einen Preiserwartungsindex, welcher ebenfalls veröffentlicht wird. In diesem Artikel werden gesamtschweizerische Tendenzen beschrieben. Die regionalen Entwicklungen können davon abweichen.

Mehr als die Hälfte der befragten Experten verspürten letztes Jahr eine steigende **Nachfrage** für alle Formen von Wohneigentum. Das hat auch mit der aktuellen epidemischen Lage zu tun. Für die Schweizerinnen und Schweizer ist schön wohnen noch wichtiger geworden. Durch das Homeoffice wird vermehrt Zeit zuhause verbracht. Deshalb hegen die Eigentümer ein grösseres Bedürfnis, dieses Zuhause auch wohnlicher einzurichten, was sich in den eigenen vier Wänden nun mal besser verwirklichen lässt als in einer Mietwohnung.

Das **Angebot** hingegen hinkt etwas hinterher. In der Schweiz werden vermehrt Mietwohnungen und weniger Eigentumswohnungen gebaut. Auch Einfamilienhäuser werden seltener, da das hip gewordene Mehrfamilienhaus eine bessere Rendite auf gleicher Parzellengrösse abwirft. Eine erhöhte Nachfrage mit einem geringeren Angebot führt in einer volkswirtschaftlichen Situation zu einer Steigerung des Preises des behandelten Gutes. Einfamilienhäuser wurden somit auch dieses Jahr wieder teurer. Das berichten drei Viertel der Befragten. Der erneute Preisanstieg betrifft alle Regionen der Schweiz. Über 60 % der Experten sind der Meinung, dass auch nächstes Jahr mit einem



weiteren Preisanstieg zu rechnen ist. Die Preise für Stockwerkeigentum und Mehrfamilienhäuser werden gemäss den Experten ebenfalls steigen.

Die **Auswirkungen der Covid-19-Pandemie** scheinen im Büro- und Gewerbebetrieb nicht lange auf sich warten zu lassen. Dieses Jahr erlebten 69 % der befragten Experten eine verkleinerte Nachfrage. Die Preise mussten nachgeben. 48 % der Antwortenden verzeichneten rückläufige Preise, 11 % meldeten stark sinkende Preise. Bei den Büro- und Geschäftsliegenschaften werden die Erwartungen für die Preisentwicklungen den aktuellen Umständen gerecht. An den grossstädtischen Zentrumsanlagen erwarten für das kommende Jahr wieder mehr als die Hälfte der Experten sinkende Mieten. Für die übrigen grossstädtischen Quartiere sowie Lagen in der Agglomeration oder in mittelgrossen Städten prognostizieren mehr als 75 % sinkende Mieten. Die Erwartungen sind somit überall stark negativer als im Vorjahr. Für das Jahr 2021 erwarten rund drei Viertel der Befragten eine sinkende Bruttorendite und sogar 80 % eine rückläufige Neubautätigkeit für Büro- und Geschäftshäuser. 59 % der Experten gehen von einem Rückgang und 18 % sogar von einem starken Rückgang der Preise pro Quadratmeter bei Büro-/Geschäftsflächen aus. Für 2021 erwarten 57 % der antwortenden Immobilienexperten für ihr Marktge-

biet steigende Preise. Im Vergleich zum Vorjahr hat der Anteil Personen, die steigende Preise für Einfamilienhäuser erwarten, nochmals zugenommen.

II. Mietzinsentwicklung

Jeweils mit Stichtag vom 1. November wird durch die Statistikdienste der **Stadt Bern** eine Mietpreisstrukturerhebung durchgeführt. Einbezogen werden rund 2000 Wohnungen mit 1 bis 5 Zimmern.

In Bern kostete im November 2020 im Mittel eine 1-Zimmer-Wohnung Fr. 724.00, eine 2-Zimmer-Wohnung Fr. 1028.00, eine 3-Zimmer-Wohnung Fr. 1215.00, eine 4-Zimmer-Wohnung Fr. 1536.00 und eine 5-Zimmer-Wohnung Fr. 1928.00.

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

III. Mietrecht



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 im Berichtsjahr 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.

IV. Auswirkungen von Covid-19

Covid-19-bedingte Einschränkungen für Vermieter und Stockwerkeigentümer

Als Folge der Covid-19-Pandemie hat der Bundesrat im März 2020 diverse **notrechtliche Anordnungen zum Gesundheitsschutz** erlassen. Dazu gehört insbesondere ein Verbot zur Durchführung öffentlicher oder privater Veranstaltungen. Dies machte auch die «physische» Durchführung von Stockwerkeigentümersammlungen, welche in aller Regel grössere Personengruppen umfassen, unzulässig. Um die Beschlussfassungen von Gesellschaften dennoch zu gewährleisten, erliess der Bundesrat in der obgenannten Verordnung Sondervorschriften für die Durchführung von Generalversammlungen sämtlicher Gesellschaften, die auch für Stockwerkeigentümersammlungen gelten.

Die Wahrnehmung der Rechte der Stockwerkeigentümer konnte daher schriftlich oder in elektronischer Form erfolgen. Bei Beschlussfassungen auf dem Schriftweg (Zirkularbeschlüsse) wurde dabei gestützt auf die Sondervorschriften keine Einstimmigkeit verlangt. Diese Sonderbestimmung für Versammlungen von Gesellschaften hat der Bundesrat schliesslich mit Wirkung bis zum 31. Dezember 2021 verlängert.



Betriebseinschränkungen belasten Geschäftsmieter und Eigentümer

Als Folge der notrechtlichen Anordnungen des Bundesrates konnten per 17. März 2020 sodann Gewerbebetriebe ihre kundenintensiven Tätigkeiten nur noch eingeschränkt oder gar nicht mehr betreiben. Mieterverbandsnahe Juristen vertraten die Ansicht, die angeordneten Betriebsschliessungen stellten «einen Mangel am Mietobjekt» dar und der Mieter habe Anspruch auf eine Herabsetzung des Mietzinses bzw. einen vollständigen Mieterlass. Nach Ansicht des HEV Schweiz stellen die notrechtlichen Betriebsschliessungen keinen «Mangel an der Mietsache» dar. Sie sind weder objekt- bzw. umgebungsbezogen, noch richten sie sich an den Vermieter. Er hat denn auch keinerlei Möglichkeit, die Betriebsschliessung «zu beheben». Die betrieblichen Schliessungen richten sich vielmehr an den Unternehmer und stellen ein Betriebsrisiko dar. Dies ist auch das Ergebnis einer neutralen gutachterlichen Stellungnahme von Prof. Dr. iur. Peter Higi, von Prof. Dr. François Bohnet und weiterer juristischer Gutachten. Gerichtsurteile zu dieser absolut neuen Konstellation gab es (noch) keine. Kommt hinzu, dass Urteile immer einzelfallbezogen auf die konkreten Umstände und vertragliche Situation zugeschnitten wären.

Partnerschaftliche Lösungen sind sachgerecht

Der Bundesrat berief eine Task Force ein, bestehend aus Vertretern der von den Einschränkungen betroffenen Branchen sowie der Vermieter- und Mieterorganisationen, um einen allfälligen mietrechtlichen Handlungsbedarf abzuklären. Auch der HEV Schweiz war in dieser Task Force vertreten. Der HEV Schweiz lehnte Zwangseingriffe ins Mietrecht entschieden ab. Ungeachtet der umstrittenen Rechtslage rief der Verband seine Mitglieder von Beginn weg dazu auf, bei Notlagen infolge von Betriebsschliessungen für beide Vertragspartner tragbare Lösungen auszuarbeiten. Die vertraglich vereinbarten Leistungspflichten von Mietern und Vermietern sind äusserst vielfältig. Im Geschäftsmietbereich umfassen die Parteivereinbarungen neben rein mietrechtlichen Aspekten weitere Vertragsabreden und Leistungspflichten der Parteien. Zahlreiche private und auch institutionelle Vermieter sind ihren Geschäftsmietern, die ihren Betrieb schliessen mussten, mit diversen Erleichterungen und Mieterlassen entgegengekommen. Nicht alle privaten Eigentümer sind aufgrund ihrer eigenen weiterlaufenden finanziellen Belastungen dazu bereit. Schliesslich sind auf beiden Seiten die finanziellen Verhältnisse äusserst unterschiedlich. Es gibt sowohl



Unternehmer (Mieter) wie auch Vermieter, welche in vergangenen Jahren ausreichend finanzielle Reserven zum Schultern der Lasten anlegen konnten. Eine erzwungene undifferenzierte Lastenüberbindung auf die Vermieter ist daher verfehlt.

Zahlungsverzug des Mieters

Der Bundesrat erliess schliesslich mit Wirkung ab dem 28. März 2020 eine Verordnung über die Abfederung der Auswirkungen des Coronavirus im Miet- und Pachtwesen (Covid-Verordnung Miete und Pacht). Darin wurde zur Klärung der Rechtslage klar festgehalten, dass – unter Einhaltung der Empfehlungen des Bundesamtes für Gesundheit (BAG) betreffend Hygiene und soziale Distanz – Wohnungs- und Geschäftsumzüge weiterhin zulässig sind.

Der HEV Schweiz begrüusste dies. Zum Nachteil der Vermieter dehnte die Verordnung sodann im Falle von Zahlungsverzug des Mieters die gesetzliche Nachfristansetzung mit dem Zweck der vorzeitigen Kündigung bei unbenütztem Fristablauf von 30 Tagen auf 90 (bei Pacht sogar auf 120) Tage aus, falls der Mieter aufgrund der Massnahmen des Bundesrates zur Bekämpfung des Coronavirus mit der Bezahlung fällig werdender Mietzinsen oder Nebenkosten zwischen dem 13. März 2020 und dem 31. Mai 2020 in Zahlungsrückstand geriet. Mit dieser notrechtlichen Zwangsstundung wurde das Ausfallrisiko für Vermieter massiv vergrössert. Der HEV Schweiz wehrte sich gegen eine weitere Verlängerung der Zwangsstundung, welche das Parlament sodann ablehnte. Die Verordnung wurde per 31. Mai 2020 ersatzlos ausser Kraft gesetzt.

Staatlicher Zwangseingriff in Mietverhältnisse ist willkürlich und verfehlt

Bereits während der Sondersession im Mai beschäftigte sich das Parlament mit diversen Vorstössen, wonach die Vermieter von Gewerberäumen zum Erlass der Mietzinszahlungen zugunsten der Mieter gezwungen werden sollten. Die vorgeschlagenen Zwangserlasse zulasten der Vermieter variierten zwischen 60 und 100 % der vertraglich vereinbarten Mietzinse. Sie sollten für die Zeit mit angeordneter Betriebsschliessung oder -reduktion oder noch länger zur Anwendung gelangen. Alle Vorstösse stellten einen krassen Eingriff ins Eigentum und in die privatrechtliche Vertragstreue dar. Die starren Regelungen waren willkürlich und ungerecht: Sie nahmen keinerlei Rücksicht auf die konkreten vertraglichen Leistungspflichten der Parteien und ihre finanziellen Verhältnisse. Keiner der diversen Vorschläge wurde von



beiden Räten unterstützt.

Der HEV Schweiz verwies darauf, dass ein staatlicher Zwangseingriff in die Mietvertragsverhältnisse ungerecht und willkürlich ist, da die Vermieter ihre Geschäftsobjekte nach wie vor unverändert zur Verfügung stellen. Die Geschäftsmieter der behördlich geschlossenen Mietobjekte belegen diese weiterhin, sie wurden nicht an den Vermieter zurückgegeben und dieser kann nicht darüber verfügen. Auch laufen die Kosten der Vermieter ungeachtet der Betriebsschliessungen weiter, so etwa Hypothekarzinsen, Amortisationen, Gebühren und Abgaben, Entschädigungen/Löhne von Hauswarten und Liegenschaftsverwaltungen, Handwerkern, Servicefirmen, Energielieferanten etc. All diese Kosten will die Kommissionsmehrheit den Vermietern nicht per gesetzlichen Zwang erlassen. Der Vermieter soll seine kompletten Leistungen gegenüber den Mietern sowie gegenüber seinen anderen Vertragspartnern weiterhin absolut ungeschmälert erbringen müssen. Dies obwohl die Betriebschliessungen weder vom Vermieter verursacht noch von ihm zu verantworten sind.

Es ist an den Vertragsparteien, bilateral im Bedarfsfall sachgerechte Lösungen auszuhandeln. Viele private Vermieter und immer mehr auch grosse Vermieter kamen ihren betroffenen Geschäftsmietern mit Erlassen und anderen Erleichterungen entgegen, um Konkurse zu vermeiden. In diversen Kantonen gibt es sodann Regelungen für freiwillige Vereinbarungen der Parteien mit finanzieller Unterstützung des Kantons. Dies hat einen weiteren Schub für einvernehmliche Lösungen gegeben. Sodann gibt es neben den Unterstützungen für Unternehmen durch den Bund auch Kantone und Gemeinden, welche betroffenen Geschäftsmietern die Mietzinse vergüten. Trotz all dem beauftragten National- und Ständerat im Juni mit zwei Motionen den Bundesrat, gegen seinen Willen ein Gesetz auszuarbeiten, das Vermieter von Geschäftsräumen generell zu einem Mieterlass von 60 % des Mietzinses bei Covid-19-bedingten Betriebsschliessungen zwingt. Der Bundesrat kam diesem Auftrag mit dem Entwurf eines Covid-19-Geschäftsmietegesetzes nach. Er selbst lehnte einen pauschalen Staatseingriff in bestehende Mietverträge jedoch stets ab. Er empfahl daher dem Parlament, den Gesetzesentwurf nicht zu unterstützen. Auch der HEV Schweiz setzte sich gegen das verfassungswidrige und willkürliche Gesetz zur Wehr. Der Verband verwies auch darauf, dass ein staatlicher Mieterlasszwang eigentums- und wettbewerbsfeindliche Benachteiligungen schafft: Eingemietete Gewerbe-



treibende werden von den Mietkosten entlastet, während Gewerbetreibende in der eigenen Liegenschaft weiterhin alle ihre Raumkosten (Hypothekarzinsen, Betrieb, Unterhalt) selber zahlen müssen.

Zwang zu generellem Mieterlass durch Covid-19-Geschäftsmietegesetz gescheitert

Schliesslich verwarf das Parlament im Dezember 2020 das Covid-19-Geschäftsmietegesetz klar. Die rückwirkende gesetzliche Sonderregelung war damit gescheitert. Der HEV Schweiz begrüsst, dass die Verunsicherung aufgrund der politischen Diskussionen beendet wurde. Seit Verabschiedung der Motionen im Parlament wurden die Härtefallmassnahmen des Bundes in Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie weiter aufgestockt. Diese Massnahmen sind wettbewerbsneutral und kommen jenen zugute, die es tatsächlich nötig haben. Es wäre zudem eine Illusion zu glauben, dass mit einem – wie auch immer gearteten – rückwirkenden gesetzlichen Eingriff in die vereinbarten Mietverträge Rechtssicherheit entstehen würde. Jeder gesetzliche Eingriff schafft neue Auslegungsprobleme und bietet Juristenfutter für lange Gerichtsverfahren. Es ist nun wieder an den Mietparteien selbst, im Bedarfsfall situationsgerechte und nachhaltige Lösungen für ihr Mietverhältnis auszuloten. Es kann nicht im Interesse der Vermieter sein, überlebensfähige Unternehmen als Geschäftsmieter zu verlieren. Dies gilt in der jetzigen unsicheren Zeit ganz besonders.

V. Wohnpolitik

Am 9. Februar 2020 entschied die Schweiz an der Urne über die **Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen»**. Die Initiative verlangte unter anderem, dass mindestens 10 % der neu gebauten Wohnungen gemeinnützigen Bauträgern gehören sollen. Auf den dafür nötigen Grundstücken hätte ein Vorkaufsrecht für Kantone und Gemeinden geherrscht. Selbstverständlich wäre die Finanzierung über die Steuerzahler gelaufen. Doch das Volk erkannte die trügerischen Tricks, mit welchen der Mieterverband versuchte, eine Quote für gemeinnützige Neubauwohnungen einzuführen, und lehnte die Initiative ab.

In der Schweiz gibt es insgesamt ausreichend guten und finanziell tragbaren Wohnraum. Die hohe Bautätigkeit der letzten Jahre hat die Wahlmöglichkeiten der Wohnungssuchenden erweitert. Trotzdem haben Mieterverband und andere Befürworter der Initiative «Mehr bezahlbarer Wohnraum» alles darangesetzt, eine nationale Wohnungsnot zu erfinden.



Denn eine Quote von 10 % aller neuen Wohnungen – in der ganzen Schweiz – für gemeinnützigen Wohnraum zu rechtfertigen, war nicht einfach. Auch der verführerische – jedoch trügerische – Initiativtitel versuchte das Volk für sich zu gewinnen. Das Vorkaufsrecht auf geeignete Grundstücke, welches den Kantonen und Städten zugutegekommen wäre, stellte nur das Pünktchen auf dem i dar. Die geforderten Vorkaufsrechte hätten zu einer Benachteiligung der Privaten im Immobilienmarkt geführt. Die zusätzlichen Einschränkungen bei der Förderung energieeffizienter Sanierungen hätten solche Projekte höchst unattraktiv gemacht und die Energiestrategie 2050 verspottet. Ein Verbot von Mieterhöhungen nach der Renovierung hätte entweder zu einer weniger energieeffizienten Renovierung geführt oder dazu, dass Vermieter die vollen Kosten der Renovierung auf die Mieter umgewälzt hätten. Die Energieeffizienz des Schweizer Immobilienmarktes wäre auf dem heutigen Niveau stehen geblieben, was deutlich gegen eine Verminderung der CO₂-Werte in der Schweiz gewirkt hätte. Die von der Initiative geforderten Markteingriffe waren und sind immer noch überflüssig. Das Schweizer Stimmvolk hat das zu Recht erkannt und die Initiative am 9. Februar 2020 mit einem deutlichen Nein von 57,1 % abgelehnt. Dazu kommt, dass mit dem vom Parlament genehmigten Gegenvorschlag der Fonds de Roulement mit einem Rahmenkredit im Umfang von 250 Millionen Franken während der nächsten zehn Jahre aufgestockt wird. So stehen genügend Mittel zur Verfügung, damit der gemeinnützige Wohnungsbau seinen Marktanteil von rund 4 % längerfristig halten kann. Somit kann auch regional und lokal gehandelt werden, wenn ein Bedarf für gemeinnützigen Wohnraum besteht. Doch das Schweizer Volk hat erkannt, dass dies zur Zuständigkeit der Kantone und der Gemeinden gehört und ein Eintrag in die Bundesverfassung weit übers Ziel geschossen war. Es vertraut in die kantonalen Kompetenzen, den Wohnungsmarkt gerecht und für alle zugänglich zu gestalten. Schliesslich baut auch die Privatwirtschaft günstigen Wohnraum. Das bestätigt das Bundesamt für Statistik, welches auch dieses Jahr eine tiefe Durchschnittsmiete von 1332 Schweizer Franken verkündet.

Vorstösse ISOS und Verdichtung

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) ist ein Grundlageninstrument, das den Behörden der Denkmalpflege und des Bau- und Planungswesens hilft, baukulturelle Werte zu erkennen



und langfristig zu sichern. Jedoch herrscht im heutigen Gesetz ein Interessenkonflikt zwischen ISOS und dem raumplanerischen Ziel, in den schweizerischen Bauzonen das Bauen nach innen zu verdichten.

Das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt, dass sich die Siedlungsentwicklung nach innen konzentriert. Damit soll der Zersiedelung und dem Verbrauch von Kulturland Einhalt geboten werden. Die Bevölkerung in der Schweiz wird weiterwachsen. In Zukunft soll das Bevölkerungswachstum vor allem in den Städten und Agglomerationen aufgefangen werden, wo Infrastrukturen bereits vorhanden sind. Das bedeutet, dass innerhalb der bestehenden Bauzonen viel mehr Menschen untergebracht werden müssen als bisher. Gleichzeitig aber sind beispielsweise in der Stadt Zürich 76 % der Bauzonen Erhaltungszielen des ISOS unterstellt. Wie will man da der Siedlungsverdichtung nach innen noch Folge leisten, ohne Ausnahmeklausel, die eine Interessenabwägung zwischen Erhaltungsziel und anderen Interessen ermöglicht, eine Abweichung zulässt und eine zeitgemässe Bodennutzung anstrebt?

Die Abwägung für das Vorgehen beim Vorliegen öffentlicher Interessen, insbesondere auch der Verdichtung nach innen, sei mit der inzwischen revidierten Verordnung (VISOS) gewährleistet. Dies trifft nicht zu. Die revidierte VISOS klärt zwar, welche Objekte ins Inventar aufgenommen werden müssen. Sie klärt hingegen nicht die Vorgehensweise bei der Interessenabwägung zwischen den Zielkonflikten des vom ISOS formulierten Erhaltungsziels und anderen Interessen, insbesondere der Siedlungsverdichtung nach innen. Somit besteht nach wie vor gesetzgeberischer Handlungsbedarf. Im Bericht «ISOS und Verdichtung» einer Arbeitsgruppe des Bundes wird festgehalten, dass das ISOS eine Grundlage für die Interessenermittlung ist und nicht bereits das Ergebnis einer Interessenabwägung. Die Erhaltungsziele des ISOS sollen nicht direkt in die Interessenabwägung einfließen, sondern müssen zuerst durch die planenden Behörden präzisiert und auf ihre Aktualität überprüft werden.

Der HEV Schweiz setzt sich generell seit Langem für eine verstärkte Interessenabwägung zwischen Schutz und Nutzung in der Raumplanung ein. Ziel muss sein, die Interessenabwägung wieder stärker in den Fokus der Raumplanung zu rücken. Prioritärer Zweck der Raumplanung ist, die raumrelevanten Interessen gegeneinander abzuwägen. Hierfür ist eine Interessenabwägung zu ermöglichen, welche diesen Namen auch verdient. Erforderlich sind mehr raumplanerische Handlungsspielräume,



damit eine umfassende Abwägung der raumplanerischen Ansprüche möglich ist, welche nicht ausschliesslich auf «Schutz und Bewahren» basiert, sondern auch eine zeitgemässe Nutzung (wirtschaftliche Entwicklung, Erschliessung, Tourismus, Landwirtschaft etc.) berücksichtigt. Nur wenn ein gewisses Mass an Handlungsfreiheit besteht, können die diversen Bedürfnisse gegeneinander abgewogen und ein bestmöglicher Ausgleich geschaffen werden. Wird effektiv mehr Handlungsspielraum für die Abwägung der unterschiedlichen Nutzungs- und Schutzbedürfnisse an den Raum möglich gemacht, kann das dem öffentlichen Gesamtinteresse am besten entsprechende Ergebnis erzielt werden. Indem Ausnahmen bei der Berücksichtigung von Inventaren ermöglicht werden, wird mehr Handlungsspielraum erreicht.

Der HEV Schweiz unterstützt daher zwei Vorstösse, die eine reale Lösung für den Interessenkonflikt zwischen dem Erhaltungsziel des ISOS und der Siedlungsverdichtung nach innen vorschlagen. Diese beiden parlamentarischen Initiativen 17.525 Rutz und 17.526 Walliser (Egloff) verlangen, Ausnahmen vorzusehen, damit von der ungeschmälernten Erhaltung im Sinne des ISOS abgewichen werden kann, wenn ihr öffentliche Interessen entgegenstehen. Dabei steht die Verdichtung der Siedlungsfläche nach innen im Vordergrund. Die beiden Kommissionen der UREK haben diesen parlamentarischen Initiativen 2019 Folge gegeben. Sie haben damals den Interessenkonflikt zwischen ISOS und Verdichtung nach innen bestätigt. Dies bestätigte auch das Parlament, indem es in der Wintersession 2020 die beiden Vorstösse nicht abgeschrieben hat.

Leitungskataster Schweiz

Eine interdepartementale Arbeitsgruppe des Bundes hat sich gestützt auf den Bericht des Bundesrates zur Nutzung des Untergrundes in Erfüllung des Postulats Riklin (11.3229) mit dem Thema der Nutzung im Untergrund befasst. Dabei wurde als ein wesentliches Element der Leitungskataster für Wasser, Abwasser, Gas, Fernwärme, Elektrizität, Kommunikation etc. identifiziert.

Eine Machbarkeitsstudie im Jahr 2017 stellte fest, dass ein Leitungskataster Schweiz (LKCH) nicht nur machbar ist, sondern auch einem Bedürfnis nach einer besseren Dokumentation des Untergrundes entspricht. Die in der Folge geschaffene paritätische Arbeitsgruppe «Leitungskataster Schweiz» erarbeitete deshalb einen Bericht. Der HEV Schweiz nimmt Einsitz in dieser Arbeitsgruppe. Der verfasste Bericht über Vision, Strategie und



Konzept zum Leitungskataster Schweiz (Bericht Leitungskataster Schweiz) wurde im Sommer 2019 in die Vernehmlassung geschickt.

Unter dem Leitungskataster wird die Teilmenge der Werkinformation verstanden, die es erlaubt, den durch Leitungen und Trassenführung verschiedener Medien belegten Raum darzustellen. Er umfasst die zugehörigen Geodaten in einem Ver- und Entsorgungsgebiet. Ein Medium definiert einen bestimmten Ver- und Entsorgungsbereich, beispielsweise Gas oder Elektrizität. Die Werkinformation stellt die Gesamtheit aller Daten eines Mediums in einem Ver- oder Entsorgungsgebiet dar, die ein Werkleitungsbetreiber (Werkeigentümer) für den Betrieb und den Unterhalt seines Leitungsnetzes benötigt. Die Werkinformation wird durch den Werkeigentümer in einem Werkinformationssystem mit einheitlichem Raumbezug verwaltet und nachgeführt. Erfasst werden soll der öffentliche Raum. Dank der Intervention des HEV Schweiz sollen private Leitungen auf privatem Grund nicht Bestandteil des LKCH bilden.

Nach Auffassung des HEV Schweiz schafft der geplante LKCH grundsätzlich einen Mehrwert. Es macht Sinn, dass die für den Leitungskataster vorgesehenen Daten nach einem schweizweit einheitlichen Modell gleich erfasst werden, zumal dies bis jetzt nicht der Fall ist. Etwa die Hälfte aller Kantone verfügt über keine gesetzliche Regelung für einen Leitungskataster. Die Erfassung der Lage der Leitung unter dem Boden ist essenziell. Nur so lässt sich eruieren, wo die Leitungen liegen und wo noch Freiräume im Boden für eine weitere Nutzung bestehen. Durch eine einheitliche Erfassung wird die Planung vereinfacht, effektiver, schneller und kostengünstiger. Planer haben derzeit keine einheitliche Übersicht, was für Leitungen sich wo im Boden befinden. Der LKCH würde eine Übersicht über Werkeigentümer auf einen Blick bieten. Dem LKCH soll nur ein rein informativer Charakter zukommen und er soll das Grundbuch nicht konkurrenzieren.

Aber ein Mehrwert bedingt ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis. Ob sich die Einführung und der Betrieb eines LKCH anlässlich der zu erwartenden hohen Kosten und des geringeren Nutzens tatsächlich lohnen werden, ist zu bezweifeln. Derzeit fehlt es an einer fundierten Kosten-Nutzen-Analyse für das Projekt LKCH. Der HEV Schweiz befürchtet, dass eine realistische Einschätzung ein schlechtes Kosten-Nutzen-Verhältnis ergäbe, und kann deshalb den LKCH in der jetzigen Form nicht unterstützen. Sollte eine fundierte und realistische Analyse wider Erwarten zeigen, dass die Kosten im Vergleich zum erreich-



baren Mehrnutzen verhältnismässig sind, muss insbesondere gewährleistet sein, dass die Daten nicht öffentlich für jedermann einsehbar sind. Auch weiterhin wird der HEV Schweiz das Projekt LKCH in der Arbeitsgruppe kritisch begleiten.

VI. Tätigkeit der Schlichtungsstellen und Mietämter

Gemessen an den über zwei 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.

Im Zuge der Justizreform II im Kanton Bern ist der Betrieb der Mietämter nicht mehr den Gemeinden überlassen, sondern auf den 1. Januar 2011 dem Kanton übertragen worden. Für mietrechtliche Angelegenheiten ist die **Regionale Schlichtungsbehörde Bern-Mittelland, Effingerstrasse 34, 3008 Bern**, zuständig. Telefon: 031 635 47 50; Fax: 031 635 47 51; Internet: www.justice.be.ch.

VII. Steuern

Abschaffung des Eigenmietwertes

Nicht so zügig voran wie erhofft ging es im Jahr 2020 mit einem der wohl wichtigsten politischen Geschäfte für selbstnutzende Immobilieneigentümer, der parlamentarischen Initiative «Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung» (17.400). Kaum ein anderes Thema beschäftigt die schweizerischen Wohneigentümer und den HEV Schweiz so lang und so intensiv wie die ungerechte Besteuerung des fiktiven Mietzinses für die eigenen vier Wände.

Mehrfach appellierte der HEV Schweiz im Interesse der Immobilieneigentümer an die federführende ständerätliche Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK-S) und forderte die zügige Ausarbeitung einer Vorlage.

Die im März 2020 geplante Behandlung der Vorlage in der WAK-S wurde zunächst aufgrund der Covid-19-Pandemie verschoben. Im August 2020 beschloss die WAK-S zum wiederholten Male, weitere Abklärungen bei der Verwaltung in Auftrag zu geben; nun muss die Verwaltung einen Bericht zu Fragen wie den Verteilungswirkungen oder der interkantonalen Steuer aufteilung vorlegen.

Der HEV Schweiz wird die Behandlung des Geschäfts weiterhin



vorantreiben und die Verabschiedung einer konkreten Gesetzesvorlage zuhanden des Ständerates fordern. Für den HEV Schweiz ist die Abschaffung des Eigenmietwertes eines der Hauptthemen. Die HEV-Petition «Eigenmietwert abschaffen» mit über 145 000 Unterschriften mobilisierte die WAK-S, die im Februar 2017 die Kommissionsinitiative «Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung» einreichte. Es folgten mehrere Behandlungen in beiden Kommissionen, bis im Sommer 2019 die Vernehmlassung eröffnet wurde. Zur Frage des privaten Schuldzinsabzugs wurden dabei gleich fünf Varianten zur Diskussion gestellt. Sie reichten von einem Schuldzinsabzug in Höhe von 100 % der steuerbaren Vermögenserträge bis zu einer generellen Streichung aller Schuldzinsabzüge.

In seiner Vernehmlassungs-Stellungnahme unterstützte der HEV Schweiz die Vorlage und damit die Abschaffung des Eigenmietwertes für selbstgenutztes Wohneigentum am Hauptwohnsitz grundsätzlich. Bei der Umsetzung ist aber dem Verfassungsauftrag der Wohneigentumsförderung angemessen Rechnung zu tragen. Der im Vorentwurf vorgesehene zeitlich und betragsmässig begrenzte Schuldzinsabzug für Ersterwerber soll Jungen den Traum der eigenen vier Wände ermöglichen. Er wird vom HEV Schweiz ausdrücklich unterstützt, gefordert wird aber eine zeitliche Ausweitung auf 15 Jahre (analog zu den Vorgaben der Banken zur Amortisation einer zweiten Hypothek).

Bei der Frage der Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen fordert der HEV Schweiz eine systemkonforme Umsetzung: Wo ein Ertrag versteuert werden muss, müssen auch die damit verbundenen Aufwendungen abzugsfähig bleiben. Aus diesem Grund wird die vorgeschlagene Variante 1 (private Schuldzinsen bleiben im Umfang von 100 % der steuerbaren Vermögenserträge abzugsfähig) unterstützt. So sollen Eigentümer mit Zweitwohnungen oder Renditeliegenschaften im Privatvermögen, für die weiterhin ein Ertrag versteuert werden muss, auch die damit verbundenen Schuldzinsen abziehen können. Keine Option ist aus Sicht des HEV Schweiz die Streichung aller Schuldzinsabzüge (Variante 5) – sie hätte eine erhebliche Schlechterstellung aller Steuerpflichtigen zur Folge und würde zudem das Gebot der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit massiv verletzen.

Auch bei den Abzügen des Liegenschaftsunterhalts und der weiteren Gewinnungskosten ist eine solche Umsetzung systemkonform. Hinsichtlich der Regelung der Abzüge zur Förderung von Energiespar-, Umwelt- und Denkmalschutzmassnahmen



setzt sich der HEV Schweiz dafür ein, dass die Kantone die Kompetenz zur Einführung solcher Abzüge beibehalten. Auch die Kantone Basel-Stadt und Genf empfanden die geltende Besteuerung des Eigenmietwertes als unzeitgemäss und ungerecht. Beide begründen ihre Forderung vor allem damit, dass die Eigenmietwertbesteuerung zu Ungerechtigkeiten und finanziellen Nachteilen bei den Eigentümerinnen und Eigentümern führt. Sie forderten daher im Januar 2018 in ihren Vorstössen «Abschaffung der Besteuerung des Eigenmietwertes» (18.301) und «Abschaffung des Eigenmietwertes in der Schweiz» (18.302) die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung. Beide Vorstösse wurden im März 2019 im Ständerat sowie im September 2020 im Nationalrat abgelehnt und sind damit erledigt. Grund dafür ist aber keinesfalls der Inhalt der Vorstösse, denn der Nationalrat begründete seinen Entscheid damit, dass der Kommissionsinitiative «Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung» der Vorzug zu geben und eine «doppelte Behandlung» der Thematik nicht zielführend sei.

Neue Liegenschaftskostenverordnung macht grössere Sanierungen finanziell attraktiver

Seit dem 1. Januar 2020 ist die neue Liegenschaftskostenverordnung in Kraft. Sie regelt den Abzug von Kosten im Zusammenhang mit Immobilien bei der direkten Bundessteuer und soll grosse Sanierungen auch finanziell attraktiver machen. Zum einen können neu die Rückbaukosten einer bestehenden Baute in Abzug gebracht werden, sofern innert einer angemessenen Frist auf dem gleichen Grundstück ein neues Gebäude erstellt wird, das in gleicher Weise genutzt wird wie das bisherige Gebäude. Darunter fallen die Kosten der Demontage von Installationen, des Abbruchs, des Abtransports und der Entsorgung des Bauabfalls.

Gleichzeitig können Investitionskosten, also energiesparende und umweltschonende Investitionskosten sowie die Rückbaukosten, länger in Abzug gebracht werden. Übersteigen die abzugsfähigen Kosten das steuerbare Einkommen im Jahr der Arbeiten, können sie neu ins folgende Jahr übertragen werden und gesamthaft über drei Steuerperioden hinweg abgezogen werden. Dies soll insbesondere Gesamtanierungen fördern. Bislang mussten Immobilienbesitzer entsprechende Sanierungen auf mehrere Jahre aufteilen, um steuerliche Entlastungen erzielen zu können, was wiederum mit Aufwand und Mehrinvestitionen verbunden war. Förderbeiträge müssen natürlich weiterhin in Abzug gebracht werden.



VIII. Energie und Umwelt

Klimapolitik nach 2020 – Revision CO₂-Gesetz

Der Vorschlag zu einem neuen CO₂-Grenzwert für Gebäude aus dem Ständerat wurde im Sommer durch den Nationalrat aufgenommen und bestätigt. In der Folge war der neue Grenzwert in Stein gemeisselt. Auch die bis anhin vorgesehene Koppelung an den bis 2026/27 zu erreichenden Zielwert wurde fallen gelassen. Einzig die verzögerte Einführung für Kantone, welche die Vorgaben der MuKE 2014 zum Heizungsersatz in ihre Energiegesetzgebung aufgenommen haben, kam neu noch dazu. Gänzlich unbestritten in der Debatte war die Erhöhung der CO₂-Abgabe bis Fr. 210.– pro Tonne CO₂.

In der Herbstsession verabschiedeten die beiden Räte das CO₂-Gesetz, worauf die Automobilverbände und Avenergy (ehemals Erdölvereinigung) das Referendum gegen den Gesetzesvorschlag ergriffen. Seitens HEV Schweiz sprach sich die Delegiertenversammlung, nach einem knappen Vorstandsentcheid, deutlich für die Unterstützung des Referendums aus. Dieser Entscheid wurde zusammen mit einem Unterschriftenbogen in der Zeitung vom 15. Dezember publiziert. Am 12. Januar 2021 wurde das Referendum mit mehr als 110'000 Unterschriften eingereicht. Nach einem emotional geführten Abstimmungskampf wurde das revidierte CO₂-Gesetz schliesslich an der Volksabstimmung vom 13. Juni 2021 von Volk und Ständen mit einem Ergebnis von 51,59 % abgelehnt.

Aufgrund der Verzögerungen bei der Beratung zum CO₂-Gesetz hat der Bundesrat im Frühling 2020 eine Verordnungsrevision in die Vernehmlassung geschickt und die CO₂-Verordnung sodann auf den 1. Januar 2021 in Kraft gesetzt. Diese erlaubt dem Bund, die CO₂-Abgabe auf Brennstoffe auf den 1. Januar 2022 von Fr. 96.– pro Tonne CO₂ auf Fr. 120.– pro Tonne zu erhöhen.

Ebenfalls einer Vernehmlassung unterziehen musste sich der Gegenvorschlag des Bundesrates zur Gletscherinitiative. Diese fordert das Netto-Null-Ziel beim Treibhausgasausstoss und ein Verbot von fossilen Energieträgern ab 2050. In seinem Gegenvorschlag folgt der Bundesrat massgeblich dem Initiativtext mit nur leichten Korrekturen bei den Wirtschaftlichkeitsfaktoren. Aus Sicht des HEV Schweiz gehören weder die bereits vereinbarten Klimaziele noch die Massnahmen zu deren Erreichung in die Bundesverfassung.

Umsetzung der Mustervorschriften im Energiebereich



(MuKE n 2014)

Per Ende 2019 hatten acht Kantone die neuen Energievorschriften eingeführt. Unter dem Druck des sich verschärfenden CO₂-Gesetzes waren sämtliche Kantone aktiv bemüht, die eigenen Energiegesetze schnellstmöglich anzupassen. Insbesondere in die Ostschweizer Kantone Thurgau, Schaffhausen, St. Gallen und Graubünden sowie auch Neuenburg führten die parlamentarische Beratung durch und setzen das revidierte Energiegesetz auf Anfang 2021 oder in der ersten Jahreshälfte in Kraft. Coronabedingt musste der Kanton Glarus dreimal die Landsgemeinde verschieben. Voraussichtlich wird im September 2021 über das neue Energiegesetz abgestimmt. Stattgefunden hat die Abstimmung zum neuen Energiegesetz im Kanton Aargau. Mit 50,7 % der Stimmen wurde der Vorschlag der Regierung knapp verworfen. Der Kanton Aargau reiht sich somit hinter Bern und Solothurn ein, welche die Vorlage neu ausarbeiten müssen.

Bis Mitte 2021 werden somit 13 Kantone ihre Energiegesetze auf die MuKE n 2014 abgestimmt haben. Zwölf davon haben das Modul zum Heizungsersatz aufgenommen und werden von einer verzögerten Einführung des Grenzwertes aus dem CO₂-Gesetz profitieren können.

Die Kantone Appenzell Ausserrhoden, Schwyz und Zug haben im Berichtsjahr die Vernehmlassungen durchgeführt. Bereits in der politischen Diskussion stecken die Kantone Genf, Nidwalden, Tessin und Zürich. Einzig das Wallis und der Kanton Uri sind noch nicht ganz so weit. Es ist davon auszugehen, dass die jeweiligen Kantonsregierungen die Gesetzesanpassungen spätestens auf Anfang 2022 umsetzen wollen.

Revision des Gasversorgungsgesetzes

Der Schweizer Gasmarkt ist im Rohrleitungsgesetz (RLG) nur rudimentär geregelt. Die Weiterentwicklung der privatrechtlichen Netzzugangsbedingungen zwischen Industrie und Gasbranche (Verbändevereinbarung) stösst an ihre Grenzen. Eine spezialgesetzliche Regelung des Netzzugangs im neuen Gasversorgungsgesetz (GasVG) ist daher notwendig, um Rechtssicherheit zu schaffen. Der Bundesrat stiess diesen neuen Gesetzesvorschlag an und schickte ihn zu Beginn des Jahres in die Vernehmlassung.

Die Gasversorgung wird auch bei der zukünftigen Energieversorgung der Schweiz eine zentrale Rolle innehaben. Speicherkapazitäten für den saisonalen Ausgleich, die Möglichkeit, Überschussstrom in Methan umzuwandeln und wieder ins Gasnetz einzuspeisen, oder die Stromerzeugung im Winter mittels Gas-



kombikraftwerken und Wärmekraftkoppelungsanlagen werden wichtige Stützpfeiler der Landesversorgung bilden. Entsprechend soll hier weiterhin ein Markt spielen und die Entwicklungen sollen nicht durch starre Regulierungen eingeschränkt werden. Aus Sicht der Hauseigentümer ist insbesondere der Aspekt der Marktöffnung von Bedeutung. Die Vorlage sieht, analog zum Strommarkt, eine Teilmarktöffnung für Grosskunden über 100 MWh vor. Im Gegensatz zum Strom dürfte die Grenze hier nicht zwischen Wohnbauten und Industrie zu liegen kommen, sondern zwischen kleinen und grossen Wohnbauten. Eine willkürliche Bevorzugung einzelner Gebäudeeigentümer ist absehbar, weshalb sich der HEV Schweiz für eine volle Marktöffnung ausgesprochen hat.

Trinkwassernormierung

Mit der Verabschiedung der Revision des Lebensmittelgesetzes im Jahr 2014 wurde Trinkwasser als Lebensmittel und Gebrauchsgegenstand in dieses Gesetz aufgenommen. Dies ermöglicht fortan den Erlass von Bestimmungen über Bade- und Duschwasser durch den Bund.

Basierend darauf wurde auch die SIA-Norm 385/1 – «Anlagen für Trinkwarmwasser in Gebäuden – Grundlagen und Anforderungen» überarbeitet und auf den 1. November 2020 in Kraft gesetzt. In der überarbeiteten Version kommt der Legionellenprävention eine grössere Bedeutung zu. So ist bei Neubauten sicherzustellen, dass das Warmwasser an den Entnahmestellen konstant eine Temperatur von 50 °C aufweist. Je nach Wasserverteilsystem sind unterschiedliche Temperaturen im Warmwasserspeicher vorzusehen. Eine klassische Legionellenschaltung, welche den kompletten Boilerinhalt einmal pro Woche auf über 60 °C aufheizt, ist bei neuen Anlagen nicht mehr zulässig.

Nebst den neusten Normen sind auch Regelwerke von Branchenverbänden und Empfehlungen von Bundesämtern publiziert worden. Leider widersprechen sich die verschiedenen Dokumentationen bezüglich der minimalen Temperaturen im Wasserewärmer. Eine klare Absprache mit dem Sanitärplaner und die Abstützung auf die SIA-Norm schützen hier vor unliebsamen Überraschungen.

Verordnung zum Fernmeldegesetz

Die Änderungen am Fernmeldegesetz (FMG) hat das Parlament im Frühling 2019 verabschiedet. Die Referendumsfrist lief am 11. Juli 2019 ab. Im Hinblick auf sein Inkrafttreten müssen die dazugehörigen Verordnungen angepasst werden. Die Vernehm-



lassung lief am 25. März 2020 ab. Für die Immobilieneigentümer von Bedeutung sind die geplanten Änderungen der Verordnung über die Fernmeldedienste (FDV). Sie setzen die neu gesetzlich auferlegte Duldungs- und Leistungspflicht für Immobilieneigentümer um. Gemäss FMG müssen Liegenschaftseigentümer, soweit zumutbar, nebst dem Anschluss ihrer Wahl weitere Anschlüsse bis in die Wohnungen oder die Geschäftsräume dulden, wenn eine Fernmeldediensteanbieterin (z.B. UPC, Stadtwerke, Swisscom etc.) dies verlangt und die Kosten dafür übernimmt. Im geltenden Recht stand dieses Recht nur Mietern zu. Weiter wird im Gesetz vorgesehen, dass einer Anbieterin auch der Zugang zum Gebäudeeinführungspunkt (BEP) sowie die Mitbenutzung gebäudeinterner Anlagen, die der fernmeldetechnischen Übertragung dienen, gewährt werden muss. Das Recht einer Anbieterin auf Zugang zum BEP sowie auf Mitbenutzung der gebäudeinternen Anlagen ist jedoch an den Vorbehalt geknüpft, dass dies technisch vertretbar ist und keine anderen wichtigen Gründe für eine Verweigerung vorliegen. Der Gesetzgeber verfolgt damit das Ziel, dem nach seiner Auffassung nicht funktionierenden Wettbewerb bei der Breitbandnetzerschliessung (Glasfaser) zum Durchbruch zu verhelfen.

Es ist der Wille des Gesetzgebers, die Duldungs- und Leistungspflichten für Immobilieneigentümer auf Gesetzesstufe neu zu regeln. Somit besteht die Aufgabe des Ordnungsgebers darin, insbesondere unbestimmte Rechtsbegriffe wie «zumutbar» auf Verordnungsstufe auszuführen. Er will dies aber gänzlich der Praxis überlassen. Damit kommt er seiner Aufgabe nicht nach. Sowohl für Immobilieneigentümer als auch für Anbieterinnen ist es von essenzieller Bedeutung, wann ein weiterer Anschluss als zumutbar gilt und wann der Zugang zum Gebäudeeinführungspunkt verweigert werden kann. Der Ordnungsgeber hat für Rechtssicherheit und Klarheit zu sorgen. Es darf nicht Sinn und Zweck der Verordnung sein, noch mehr Probleme in der Praxis zu schaffen, als ohnehin bereits bestehen. Insbesondere der Vorschlag zur Umsetzung der Duldungspflicht, wenn es um Parallelerschliessungen geht, ist nicht haltbar. Ist ein Mehrfamilienhaus von einer Anbieterin erschlossen worden, kann eine andere Anbieterin, wenn die bestehenden Rohrlagen der Liegenschafterschliessung bereits belegt sind, ohne weiteres eine zweite Erschliessung (Verlegen einer weiteren Rohrleitung auf dem Grundstück etc.) vornehmen. Das ist klar gesetzwidrig. Nur wenn eine Parallelerschliessung zumutbar ist, muss der Eigentümer eine solche hinnehmen. Der HEV Schweiz ver-



langt deshalb, dass ein Bau einer zweiten Anlage nur mit Einschränkungen zulässig sein soll. Bedauerlicherweise wurden die Forderungen des HEV Schweiz in der Verordnungsrevision nicht berücksichtigt.

IX. Vom Vorstand behandelte Geschäfte

Vorab hatte sich ab Mitte März des Berichtsjahres die Geschäftsstelle um den **Umgang mit der Corona-Pandemie** zu kümmern. So wurde während des behördlich verfügten Lockdowns die Geschäftsstelle für den Publikumsverkehr geschlossen, wobei hinter den Kulissen weitergearbeitet werden konnte: Da das Verbandssekretariat durch ein Notariatsbüro geführt wird und derartige Dienstleister als systemrelevant eingestuft worden sind, brauchte nicht die gesamte Büroorganisation im Rahmen von Homeoffice wahrgenommen zu werden. Die Bedürfnisse unserer Verbandsmitglieder waren während des Lockdowns anderweitig zu decken: Formulare etc. wurden standardmässig verschickt, Rechtsberatungen fanden lediglich telefonisch statt. Der Kundenverkehr konnte somit dennoch mit Einschränkungen stattfinden, denn die neuen Herausforderungen im Zusammenhang mit der Pandemie (Stundungen von Mietzinszahlungen, Abfassen von entsprechenden Vereinbarungen, Durchführung von Besichtigungen und Wohnungsabnahmen etc.) verlangten nach einer entsprechenden juristischen Beratung und Betreuung zugunsten unserer Verbandsmitglieder. In diesem Zusammenhang sind auch einige juristische Beiträge in der Ausgabe Nr. 4/5 unserer Verbandszeitschrift publiziert worden.

Auch der Vorstand konnte aus Corona-Gründen nicht wie gewohnt im Sitzungszimmer des Sekretariats tagen – im Zunftsaal zu Zimmerleuten wurde jedoch ein temporäres Logis gefunden, wo die Sicherheitsabstände zwischen den Personen problemlos eingehalten werden konnten. Bis es jedoch so weit war, übte sich der Vorstand noch in Telefon- und Videokonferenzen. 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

Am 27. Januar 2020 fand unsere traditionelle Veranstaltung **«Steuerfragen des Hauseigentümers»** im Hotel National in Bern statt, anlässlich welcher erstmals unsere neue Referentin Christa Niklaus (T+R AG, Gümliigen) als Nachfolgerin des lang-



jährigen Referenten Fredy Brügger einer Vielzahl von Gästen und Mitgliedern Tipps und Tricks im Steuerrecht weitergab.

Das Konzept der Veranstaltung wurde nach dem Erfolg des Vorjahres analog durchgeführt: An runden Tischen konnten unsere Mitglieder ihre individuellen Steuerfragen in diskretem Rahmen mit Christa Niklaus persönlich sowie mit weiteren Steuerexperten klären, nämlich mit Philipp Beck (T+R AG), Milena Eichenberger und Marcel Zahnd (BDO AG), Michel Greter und Martin Kistler (EY Ernst & Young AG), Hans Jürg Steiner und Sibylle Fankhauser (KPMG AG) sowie Sina Porfido-Rohrbach und Demian Blaser (PwC PricewaterhouseCoopers AG).

Im Frühjahr hätte unsere Sektion den traditionellen Auftritt an der 26. Ausgabe der jeweils im Frühjahr stattfindenden **Eigenheimmesse ZUHAUSE** durchgeführt, welche vom 26. bis 29. März 2020 in der alten Festhalle von BERNEXPO in Bern aufgebaut worden wäre. Leider musste aufgrund der Corona-Pandemie behördlicherseits die Messe kurzfristig abgesagt werden – angesichts der damals sich rasch verbreitenden Fallzahlen sicher ein weiser Entscheid. Auch im Jahr 2021 konnte aus denselben Gründen keine ZUHAUSE durchgeführt werden – Organisatoren und Aussteller freuen sich jedoch auf eine Neuauflage im Jahr 2022.

Angesichts der Tatsache, dass zahlreiche Liegenschaften ein Um- und Ausbaupotenzial in der Form von kaum genutzten Estrichen und/oder Kellern aufweisen, hat der Vorstand beschlossen, unseren Mitgliedern wie im Vorjahr wiederum die Veranstaltung **«Innere Verdichtung»** anzubieten, um die entsprechenden Möglichkeiten aufzuzeigen, Unsicherheiten auszuräumen und Kontakte mit Fachleuten und Spezialisten herzustellen. Der Anlass **«Innere Verdichtung Ausbau | Sanierung»** wurde auf den 21. April 2020 geplant, konnte jedoch aus denselben Gründen wie die ZUHAUSE schliesslich nicht durchgeführt werden. Aufgeschoben ist jedoch nicht aufgehoben – auch hier ist eine spätere Durchführung geplant, wobei angesichts der noch unsicheren Gesundheitslage noch kein konkretes Datum definiert werden konnte.

Die **Generalversammlung** hätte ursprünglich am 12. Mai 2020 stattfinden sollen, musste jedoch ebenfalls aus Corona-Gründen verschoben werden. Die pandemische Lage erlaubte einen Anlass in reduzierter Form am 17. August 2020 in der Arena des Kursaals Bern. Zugelassen waren die Mitglieder unseres Verbandes, aufgrund der Abstandsvorschriften und der Saalkapazität konnten wir leider nicht wie üblich die Partnerinnen und Partner



unserer Mitglieder oder Ehrengäste empfangen. Als kleines «Trostpflaster» wurde eine Koch-Wendekelle aus Buchenholz mit Rezepten gegen Foodwaste der Verbandszeitschrift beigelegt. Anlässlich der Generalversammlung fanden sich rund 300 Mitglieder im Versammlungslokal ein, wo unser Präsident, Grossrat Adrian Haas, die Anwesenden unter ungewohnten Umständen begrüssen durfte. Simone Richner wurde neu als Vorstandsmitglied gewählt, während der langjährig für den Verband tätig gewesene Jacques Chèvre verabschiedet wurde. Nach der Durchführung des geschäftlichen Teils der Versammlung berichtete der neue Direktor des HEV Schweiz, Markus Meier, aus dem Alltag und über die Dienstleistungen unseres Dachverbandes. Im Herbst des Berichtsjahres kündigte sich die zweite Corona-Welle an und die **Wahlveranstaltung zu den städtischen Wahlen** konnte leider nicht vor Publikum durchgeführt werden. Damit dennoch die Wahlinformationen unserer Spitzenkandidatinnen und -kandidaten für den Gemeinderat und den Stadtrat ihre Adressaten fanden, wurde der Anlass am 2. November 2020 auf der Bühne des Hotels National durchgeführt und von einer Videoproduktionsfirma aufgezeichnet. Dieses Video konnte hernach mittels eines Links bequem und sicher von zuhause aus betrachtet werden – eine neuartige und noch ungewohnte Art der Präsentation einer üblicherweise live durchgeführten Veranstaltung!

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 ohne Rücksicht auf Verluste vorangetrieben. Sei es die Wohnpolitik, seien es Verkehrsfragen, jedes Thema wurde durch die ideologische Brille der grossmehrheitlich links-grünen Ratsmitglieder betrachtet und entsprechende Vorstösse wurden ungeachtet der politischen Risiken und finanziellen Verluste durchgewunken. Auf der bürgerlichen Seite agiert einzig CVP-Gemeinderat Reto Nause als Sicherheits-, Umwelt- und Energiedirektor und versucht, gewisse Impulse in diese Richtung zu geben. 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. 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 blosse Zufälle bereits gefährdet sein.

Umso wichtiger ist ein entsprechender Einsatz vor den städtischen Wahlen, um möglichst zahlreiche eigentumsfreundliche Kandidatinnen und Kandidaten in den städtischen Gremien platzieren zu können. Mit dem angekündigten Rücktritt von Verkehrsdirektorin Ursula Wyss (SP) bot sich im November des Berichtsjahrs die Chance, einen bürgerlichen Kandidaten zu präsentieren, welcher in der Person von Stadtrat und HEV-Vizepräsident Dr. Bernhard Eicher (FDP) gefunden wurde. Seine Wahl hätte ermöglicht, zumindest im Gemeinderat die grundsätzlichen bisherigen Abstimmungsergebnisse von 4:1 oder 3:2 zugunsten der links-grünen Anliegen neu aufzuweichen und gegebenenfalls 3:2-Ergebnisse zugunsten bürgerlicher Anliegen zu ermöglichen.

Doch es hat nicht sollen sein: Der Wahlkampf verlief aus unserer Sicht zwar problemlos und auch «unser» Kandidat, dem unsere Unterstützung gewiss war, hat seine Sache sehr gut gemacht, dennoch haben die Wählerinnen und Wähler der ebenfalls aus Stadtpolitik, Rundfunk und Fernsehen bestens bekannten Kandidatin Marieke Kruit (SP) den Vorzug gegeben. Trotz dieser Wahlschlappe sind zwei erfreuliche Feststellungen zu konstatieren: Einerseits mussten wir keinen neuen Vizepräsidenten suchen und wir dürfen weiterhin mit der tatkräftigen und wertvollen Mitarbeit von Bernhard Eicher rechnen. Andererseits haben die ersten Erfahrungen im Jahr 2021 mit der neugewählten Verkehrsdirektorin gezeigt, dass eine gewisse Vertrauensbasis geschaffen werden kann, was bereits als deutlicher Fortschritt gegenüber früher gewertet werden darf.

Immerhin, von einem Wahlerfolg darf dennoch berichtet werden: FDP-Senkrechtstarterin und Neo-HEV-Vorstandsmitglied Simone Richner kandidierte erstmals für den Stadtrat und wurde auf Anhieb gewählt. Wir freuen uns sehr, dass eine junge, weibliche Kraft die Anliegen unseres Verbandes direkt in dieses politische Gremium einbringen kann. Auch unser Vorstandsmitglied Stephan Ischi (SVP), welcher ebenfalls erstmals für den Stadtrat kandidierte, erzielte einen Achtungserfolg mit dem vierten Ersatzplatz.

Politische Aktionen in Stadt und Region Bern

Das Berichtsjahr begann politisch mit der Nein-Kampagne zur eidgenössischen Volksinitiative **«Mehr bezahlbare Wohnungen»** des Mieterinnen- und Mieterverbands, welche am 9. Februar 2020 zur Abstimmung gelangte. Tatkräftig hat unsere Sek-



tion das gegnerische Komitee unterstützt, um das teure und unrealistische Paket abzuwenden: Im Gegensatz zu heute hätte nicht mehr der Wohnungsbau im Allgemeinen gefördert werden sollen, sondern nur noch der Bau preisgünstiger Wohnungen. Sanierungen hätten nicht mehr zum Verlust preisgünstiger Wohnungen führen dürfen und im Rahmen der Neubautätigkeit hätten zwingend mindestens 10 % Wohnungen im preisgünstigen Segment entstehen sollen. Ein Vorkaufsrecht zugunsten von Gemeinden und Kantonen für geeignete Grundstücke hätte das Ganze noch garniert, vom Verbot von Mietzins erhöhungen nach subventionierten energetischen Sanierungen gar nicht erst zu reden. Glücklicherweise versenkte das Volk mit 57 % Nein-Anteil diese überzogenen Anliegen.

Die **«Wohninitiative – für bezahlbare Wohnungen»** in der Stadt Bern will mit investitionsfeindlichen Bestimmungen den Wohnungsmarkt zusätzlich regulieren – und durch die rigorosen Vorschriften dieser Überregulierung wird riskiert, dass der Wohnungsbau behindert wird. In der Volksabstimmung im Jahr 2014 wurde die Initiative zwar gutgeheissen – die formellen und materiellen Mängel der Initiative (z.B. unterlassenes Mitwirkungsverfahren, Verletzung des rechtlichen Gehörs, mangelnde Stufengerechtigkeit, ungenügende gesetzliche Grundlage etc.) veranlassten unseren Verband, sämtliche Rechtsmittel bis vor Bundesgericht auszuschöpfen. Leider hatte das oberste Gericht kein Gehör für unsere Begründungen und wies die Beschwerde im November 2019 ab. Unsere Verbandsführung schaut in der Folge genau hin, wie die Stadt Bern die Initiative insbesondere bei den unbestimmten Begriffen in konkreten Anwendungsfällen umsetzen will.

Auch in diversen Vorortsgemeinden wie Köniz, Wohlen und Muri b. Bern sind eigene Wohninitiativen lanciert worden, welche jedoch aufgrund der geübten Anfechtungs-Erfahrungen der Initiative in der Stadt Bern teilweise moderater formuliert sind und/oder denen die Gemeinde einen abgedämpften Gegenvorschlag gegenübergestellt hat. Dennoch sind sie als ein planwirtschaftliches Instrument zu betrachten, welches durch den HEV abgelehnt wird. Kurz vor Redaktionsschluss dieses Jahresberichts zeigt sich, dass die Volksabstimmung in Muri b. Bern wohl noch dieses Jahr stattfinden wird.

Das Thema **innere Verdichtung** beschäftigt unseren Vorstand ebenfalls. Im Jahr 2018 wurde eine Arbeitsgruppe mit Vorstandsmitgliedern und externen Fachleuten zusammengestellt, welche mit dem Ziel, ein Netzwerk und einen Leitfaden für



Interessierte an einer inneren Verdichtung zu schaffen, an die Arbeit gegangen ist. Erste Resultate bzw. das bislang Erreichte wurden unseren Verbandsmitgliedern im Rahmen einer Veranstaltung im Jahr 2019 präsentiert. Der Erfolg dieses Anlasses und das Interesse unserer Mitglieder haben die Arbeitsgruppe und den Vorstand motiviert, eine Wiederholung der Veranstaltung zu planen. Das realisierte Projekt «Innere Verdichtung Ausbau | Sanierung» wäre im Rahmen eines Anlasses am 21. April 2020 in der WELLE 7 vorgestellt worden – aufgrund des behördlich verfügbaren Lockdowns musste der Anlass jedoch auf unbestimmte Zeit vertagt werden.

Dass in der Stadt Bern der motorisierte Individualverkehr (MIV) als Feindbild betrachtet wird, ist nicht neu – allein die Bestrebungen in der aktuellen **Verkehrspolitik** dagegen haben sich in der links-grünen Regierung und insbesondere auch im Berichtsjahr 2020 stark akzentuiert. Nebst Spuraufhebungen, Temporeduktionen, Fahrverboten, Pollern und anderen Schikanen sind auch die Parkplätze ins Visier der Behörden geraten. So soll mittels eines Parkierungskonzepts nicht nur eine Reduktion von Abstellflächen, sondern unter anderem auch eine exzessive Bewirtschaftung von Parkplätzen – gar auf privatem Grund – eingeführt werden. Hinter die Rechtmässigkeit derartiger Massnahmen können diverse Fragezeichen gesetzt werden und entsprechend hat sich der HEV in der Vernehmlassung negativ zu derartigen, in das Privateigentum eingreifenden Absichten geäußert. Konkrete Massnahmen der Stadt (Spuraufhebungen, Temporeduktionen inklusive deren versuchte Überführung vom Baustellenbetrieb in ein Definitivum, Aufhebung von Parkplätzen etc.) haben unseren Verband zusammen mit seinen Partnerverbänden (Handels- und Industrieverein, Gewerbeverband, Arbeitgeberverband, BernCity und Touring-Club) motiviert, jeweils Einsprache gegen diese Massnahmen zu erheben. Eine gute Erreichbarkeit der Liegenschaften (z. B. für Handwerker) und ein zuverlässig funktionierendes Basiserschliessungsnetz sind unerlässlich.

Der Gemeinderat plant, verschiedene **Änderungen der Bauordnung der Stadt Bern** in Kraft zu setzen. So sollen Auflagen für die Nutzung der Laubengeschosse eingeführt werden, die kurzfristige Vermietung von Zweitwohnungen in Gebäudeteilen, welche allein dem Wohnen vorbehalten sind, soll verboten werden, zonenfremde Zwischennutzungen sollen hingegen erlaubt werden und weiter sollen im Energiesektor diverse Auflagen und Verbote eingeführt werden. Der HEV lehnt die vor-



geschlagenen Änderungen ab, da aufgrund unscharfer Begriffe juristische Auseinandersetzungen vorprogrammiert sind, Vollzugsschwierigkeiten auftreten können, übergeordnetes Recht verletzt wird, nachbarliche Interessen ausgehebelt und Ungleichbehandlungen hervorgerufen werden sowie schliesslich Eingriffe in die Eigentumsrechte resultieren. Unser Verband ist mittels Einsprache dagegen vorgegangen, wobei das zuständige Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) nach erfolgter Volksabstimmung über dieses Rechtsmittel entscheiden wird. Die Volksabstimmung wird voraussichtlich am 28. November 2021 stattfinden.

Die Stadtverwaltung von Bern arbeitet immer noch daran, ihr **Abfallreglement** bundesgerichtskonform zu überarbeiten, auch wenn derweil der «Sauberkeitsrappen» gestorben ist. Der Probetrieb bei ausgewählten Liegenschaften mit dem **Farbsack-Trennsystem** wurde seitens der Stadt ausgewertet und als erfolgreich befunden, womit eine flächendeckende Einführung ins Auge gefasst wird. Hier schaut der HEV Bern und Umgebung genau hin, um allfällige negative Auswirkungen bei den Liegenschaftsbesitzern – Stichwort Containerpflicht – möglichst bald zu erkennen und gegebenenfalls dagegen vorzugehen. Auch Mieter hätten je nach örtlicher Situation nichts zu lachen, denn sie hätten den Abfallsack teilweise über grössere Distanzen hinweg zu einem Entsorgungspunkt zu schleppen. Mittlerweile scheint sich ebenfalls eine Volksabstimmung für das Jahr 2021 anzubahnen.

Durch die Einsitznahme in zahlreichen Gremien versuchen der Vorstand und die Geschäftsstelle, jeweils frühzeitig die Probleme zu orten, um rechtzeitig die notwendigen Massnahmen wie Vernehmlassungen, Einsprachen, Beschwerden etc. zu treffen, dies auch im Verbund und in Zusammenarbeit mit den anderen Wirtschaftsverbänden, zu welchen ein partnerschaftliches Verhältnis besteht – eine Aufzählung sämtlicher getroffenen Massnahmen würde den Umfang dieses Berichts sprengen.

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 diametral zuwiderläuft. Erfolge für die bürgerliche Seite müssen in zähem Ringen unter grossem Aufwand der Gegenseite abgerungen werden. Dabei konnten wir auf die stete Unterstützung unserer Vertreter auf kommunaler und kantonaler Ebene zählen, die in dauerndem Einsatz die Interessen des Hauseigen-



tümerversandes 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 Schmiereerei-Problems mündete im Jahr 2004 in der Gründung des Vereins CasaBlanca Bern (www.casablanca-bern.ch).

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

Der Hauseigentümer bzw. die Hauseigentümerin braucht nicht Mitglied des Vereins CasaBlanca Bern zu sein – der Abschluss der Zusatzversicherung «GVB Top» bei der Gebäudeversicherung sowie die Unterzeichnung der geforderten Vollmachten genügen. Sobald eine Schmiererei an einer Fassade festgestellt wird, kann dies der Geschäftsstelle des Vereins, welche beim HEV Bern und Umgebung angesiedelt ist, gemeldet werden, worauf automatisch eine Strafanzeige in die Wege geleitet, ein Reinigungsauftrag vergeben und anschliessend mit dem Malerunternehmen sowie der Gebäudeversicherung abgerechnet wird. Schäden bis Fr. 10'000.– pro Jahr gehen zulasten der Versicherung «GVB Top», was darüber liegt, geht zulasten des Vereins CasaBlanca Bern.

Der Versuch wurde vorläufig auf die Innenstadt beschränkt. Nachdem zahlreiche Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer von den Vorteilen der Aktion überzeugt werden konnten, wurde die Initialreinigung der Innenstadt im Frühjahr 2005 gestartet. Die Aktion darf nach nunmehr über 15 Betriebsjahren als Erfolg gewertet werden, hinterlässt doch der von CasaBlanca betroffene Perimeter (Bärengraben bis Hirschengraben) einen markant gepflegteren Eindruck als noch vor ein paar Jahren und die Altstadt ist es wieder würdig, als Trägerin des Titels «UNESCO-Weltkulturerbe» betrachtet zu werden.

Die Aktion wurde ab September 2007 aufgrund einer Motion des damaligen FDP-Stadtrats und HEV-Vorstandsmitglieds und heutigen Regierungsrats (und diesjährigem HEV-Generalversammlungs-Gastreferenten) Philippe Müller auf Schulgebäude,



Kindergärten und Turnhallen auf dem gesamten Stadtgebiet ausgedehnt. Diese Bauten zeigen sich nun wieder in gepflegtem Erscheinungsbild. Damit dies auch so bleibt, betreut CasaBlanca im Auftrag von ISB diese Objekte. Zusätzlich wurden im Jahr 2013 weitere Spezialobjekte der ISB unter Vertrag genommen, so Schwimmbäder, Friedhöfe etc.

Weiter wurde im Rahmen eines Versuchs die Aktion auf ein Aussenquartier ausgedehnt: Die Wahl war damals aufgrund verschiedener Faktoren auf die Einfahrtsachse Ostring–Burgernziel–Thunplatz–Helvetiaplatz gefallen. Mit der Initialreinigung wurde im Frühjahr 2009 begonnen und die teilnehmenden Liegenschaften erfreuen die Anwohner und Passanten mit sauber gereinigten Fassaden.

Aufgrund der anhaltenden Erfolge wurde 2014 das Reinigungsgebiet erneut ausgedehnt und die Achse Richtung Lorraine/Wyler, konkret von der Schützenmatte über Nordring–Standstrasse–Winkelriedstrasse bis zum Wankdorfplatz, sowie die Lorrainestrasse in den Reinigungsperimeter einbezogen. Ebenso wurde die Reinigungstätigkeit nach Westen in Richtung Europaplatz ausgedehnt: Seit Ende 2017 wurden vorläufig die Bereiche Effingerstrasse (zwischen Brunnmattstrasse und Loryplatz) sowie Schlosstrasse (zwischen Huberstrasse und Europaplatz) gereinigt, während ab 2019 auch das restliche Gebiet dieses Perimeters (Schwarztorstrasse, Effingerstrasse und Loryplatz) betreut wird. Tatkräftig wird unser Verein durch die vor Ort aus dem Quartierleist QM3 ins Leben gerufene «Interessengemeinschaft CasaBlanca» unterstützt.

Der Verein CasaBlanca wendet alljährlich hohe Mittel auf, um die zu reinigenden Gebiete in einem ordentlichen Zustand zu erhalten, wobei der Lauf der Zeit beweist, dass die Aktion CasaBlanca insofern erfolgreich ist, als die Sprayereien und Schmieereien in den Reinigungsgebieten laufend abnehmen.

Verein CasaSegura Bern

Eingedenk des Altstadtbrandes vom 30. Januar 1997 an der Junkerngasse in Bern wurde nach Möglichkeiten gesucht, in den einzelnen Liegenschaften Rauchwarnsysteme zu installieren. Aufgrund mangelnder Brandmauern und der verschachtelten Bauweise der Altstadt von Bern könnte sich nämlich ein derartiges Unglück jederzeit wiederholen.

Bisherige Lösungsansätze sind bislang an den zu erwartenden Kosten, dem Organisationsaufwand, den technischen Schwierigkeiten und der heterogenen Eigentümerstruktur gescheitert. Der neue Anlauf der Gebäudeversicherung Bern (GVB), welche nebst



der Stadt Bern und dem Verein der Vereinigten Altstadtsteile auch den HEV Bern und Umgebung ins Boot holte, wurde nun von Erfolg gekrönt und mündete am 15. Juni 2017 in der Gründung des Vereins CasaSegura Bern (www.casasegura.ch). Seither ist überdies die Burgergemeinde Bern in den Verein eingetreten. Entstehungsgeschichte und Organisation des Vereins CasaSegura lehnen sich nebst Namen und Erscheinungsbild an das erfolgreiche Modell CasaBlanca an. Gemäss Vereinszweck soll der Brandschutz in der unteren Altstadt verbessert werden, namentlich durch Unterstützung der Eigentümerschaften beim Einbau und Betrieb eines Rauchwarnsystems. Der Verein sorgt für Organisation und Durchführung des Vorhabens und regelt die Finanzierung.

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

Unmittelbar nach der Gründung wurden die anstehenden Arbeiten an die Hand genommen und es konnte im ersten Betriebsjahr bereits eine stattliche Anzahl von Gebäuden in der Altstadt von Bern mit Rauchwarnsystemen ausgerüstet werden. Diese Neuinstallationen wurden im Berichtsjahr weiter vorangetrieben und bei Redaktionsschluss sind nun (inklusive Pilotanlagen) total 95 CasaSegura-Rauchwarnsysteme in Betrieb (plus drei Pilot-Anlagen). Aufgrund der Corona-Pandemie ging die Geschäftstätigkeit im Berichtsjahr naturgemäss etwas zurück, dennoch konnten 19 Objekte fertiggestellt und in Betrieb genommen werden. In diesen Zahlen nicht einberechnet sind all jene öffentlichen und privaten Gebäude, die von Gesetzes wegen aufgrund des hohen Publikumsverkehrs bereits zwingend mit einer Brandmeldeanlage ausgerüstet sind.

Mit den Dienstleistungen des Vereins CasaSegura wird der freiwillige Einbau eines Rauchwarnsystems für die Liegenschaftseigentümer in der Berner Altstadt so weit als möglich vereinfacht, was wiederum dazu beiträgt, einen möglichst hohen Abdeckungsgrad und somit einen optimalen Brandschutz zu erreichen.



Hausinfo

Die Online-Plattform Hausinfo, welche von der GVB Services AG, einer Tochtergesellschaft der Gebäudeversicherung Bern (GVB), und dem Hauseigentümerverband Schweiz (HEV) getragen wird, versteht sich als schweizweit führender Informations- und Dienstleistungsservice zu den Themen Eigenheim, Wohnen und Garten. Der Online-Ratgeber verzeichnet monatlich rund 375'000 Seitenzugriffe und richtet sich an bestehende und künftige Wohneigentümer. Die Adressen der zweisprachigen Plattform lauten www.hausinfo.ch und www.infomaison.ch. Nebst redaktionellen Inhalten bietet Hausinfo seinen Lesern Ratgeber und Checklisten zum Downloaden, einen Online-Shop mit einem Produktesortiment rund um Prävention und Energiesparen und ein eigenes Diskussionsforum. Zudem richtet sich Hausinfo mit diversen Newslettern an seine Leser.

X. Verbandsinternes

Vorstand

Der **Vorstand** setzte sich im Berichtsjahr wie folgt zusammen:

Präsident:

– Dr. Adrian Haas, Fürsprecher, Grossrat, Bern

Vizepräsident:

– Dr. Bernhard Eicher, Consultant bei einer Beratungsfirma, Stadtrat bis 31. Dezember 2020, Bern

Beisitzer:

- Hans Bättig, Fürsprecher, Vertreter des Kantonalverbandes, Bolligen
- Theres Bieri-Mössinger, Kauffrau, Immobilienvermarkterin, Zollikofen
- Markus Burkhalter, dipl. Architekt ETH, Ittigen
- Jacques Chèvre, Notar, Allmendingen (bis 17. August 2020)
- Rudolf Friedli, Fürsprecher, Bern
- Stephan Ischi, Finanz- und Anlageexperte, Bern
- Aliko Panayides, Dr. phil. hist., Grossrätin ab Herbstsession 2021, Vize-Gemeindepräsidentin, Ostermundigen
- Simone Richner, Rechtsanwältin, Bern, Stadträtin ab 1. Januar 2021 (ab 17. August 2020)
- Peter Rub, Unternehmer, Kirchlindach
- Beat Schori, Geschäftsführer, Grossrat ab Ende Wintersession 2020, Bern
- Kurt E. Wagner, dipl. Ing. ETH, Consultant, Frauenkappelen

Sekretariat

Sekretär und Kassier:

– Notar Lukas Manuel Herren, Muri

Sekretär:

– Notar Daniel Rutsch, Bern

Sekretär und Protokollführer:

– Notar und Rechtsanwalt Markus Caflisch, Bern

Rechtsberater:

- Fürsprecherin Eveline Rutsch-Blaser, Bern
- Fürsprecherin Annemarie Lehmann-Schoop, Bern
- Rechtsanwältin Janine Waeber-Lehmann, Bern
- Rechtsanwalt Matthias Bigler, Bern
- Rechtsanwalt Thomas Durrer, Bern

Rechnungsrevisoren:

- Marcel Grossglauser, Muri-Gümligen
- GFAG Wirtschaftsprüfung AG, Ostermundigen

Sachbearbeitung Sekretariat:

- Marianne Bornhauser, Belp
- Angélique Meier, Moosseedorf
- Anijeta Ferizaj, Lyss

Sachbearbeitung Buchhaltung:

- Andrea Kübli, Walkringen
- Linda Ingold, Münchenbuchsee



Rechtsberatungsdienst

Im Jahr 2020 wurden anlässlich unseres Sprechstundendienstes rund 2021 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
- Roland Buchser
- Ladina Hagmann
- Nadine Jordi
- Jürg Jost
- Doris Käser
- Christine Kipfer
- Annemarie Lehmann-Schoop
- Rolf Neuenschwander
- Anton Nobs
- Daniel Schmid-Haslebacher
- Konrad Schneider
- Irène Schürmann
- Renata Stalder Merz
- Rolf Weber

Wohnungsabnahmeexperten

- ARCHPLUS AG, Kurt und Lars Keller, Melchtalstrasse 17, 3014 Bern, Tel. 031 333 80 60
- Roland Buchser, Engerain 10, 3004 Bern, Tel. 031 301 13 23
- Daniel Ogg, ICT Immoconsult, Schubertweg 12, 3073 Gümligen, Tel. 079 277 37 41
- Renata Stalder Merz, Funkstrasse 102, 3084 Wabern, Tel. 031 964 13 00
- Stephan Merz, Funkstrasse 102, 3084 Wabern, Tel. 031 971 66 13

Bautechnischer Beratungsdienst

- Franz Eggenschwiler, dipl. Architekt FH, Chaumontweg 20, 3095 Spiegel b. Bern, Tel. 031 971 71 11
- Peter Höschele, dipl. Architekt ETH/SIA, Chaumontweg 20, 3095 Spiegel b. Bern, Tel. 031 971 71 11

Experte für amtliche Bewertungen



– Kurt Keller, dipl. Architekt HTL, Melchtalstrasse 17, 3014 Bern,
Tel. 031 333 80 60

Mitgliederbewegung

Mitgliederbestand am 31.12.2020	12 386
Eintritte vom 01.01.2020 bis 31.12.2020	422
Austritte vom 01.01.2020 bis 31.12.2020	649
Abonnemente «Der Berner Hauseigentümer»	145

Verkauf von Formularen

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

Die Revision bzw. Einführung der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO) unter gleichzeitiger Aufhebung sämtlicher bisheriger kantonaler Zivilprozessordnungen hat im Kanton Bern auch entsprechend angepasste Formulare für die Mitteilung von Miet-/Pachtzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen bzw. für die Kündigung von Wohn- und Geschäftsräumen nach sich gezogen. Es wird dringend empfohlen, nur noch die neuen Formulare zu verwenden, da die alten Formulare seit 2012 ungültig sind.

Die Formulare können auf unserem Sekretariat (seit 1. Januar 2017 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 der Rubrik «Mietformulare» 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 «Der Berner Hauseigentümer» erschien in 12 Ausgaben (wovon 3 Doppelhefte) mit total 236 Seiten. Die notariell beglaubigte Auflage betrug 12 606 Exemplare.



Versammlungen und Veranstaltungen

- **Steuerfragen des Hauseigentümers**, 27. Januar 2020, im Hotel National, Bern.
- **Generalversammlung**, 17. August 2020, im Kursaal Bern.
- **Video-Wahlveranstaltung zu den städtischen Wahlen**, 2. November 2020, im Hotel National, Bern.

Bautechnischer Beratungsdienst

Im Jahr 2020 wurde der bautechnische Beratungsdienst in total 65 Fällen zu Rate gezogen. Die verschiedenen Beanspruchungen verteilten sich wie folgt:

- 60 Telefonberatungen
 - 5 Augenscheine vor Ort
 - 0 Besprechungen im Büro
 - 0 Verkehrswertgutachten

Wie in den vergangenen Jahren, war das Feld der Beratungen wiederum 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 der Ausführung 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, ratsuchenden Mitgliedern beizustehen und ihnen zu helfen.

XI. Kantonalverband

Der HEV Kanton Bern, dem die einzelnen kantonbernischen Sektionen als Mitglieder angehören und in welchem die Sektion Bern und Umgebung durch unseren Präsidenten Grossrat Dr. Adrian Haas und unseren Sekretär Notar Lukas Manuel Herren vertreten wird, hat sich im Berichtsjahr mit zahlreichen



Geschäften und Fragen beschäftigt.

Üblicherweise wird in diesem Zusammenhang als Erstes über die **Delegiertenversammlung** berichtet – aus Pandemiegründen wurde sie vorab auf den 10. September 2020 verschoben, um aber dennoch aufgrund der gesundheitspolitischen Lage abgesagt werden zu müssen. Ersatzweise wurde die Abstimmung im schriftlichen Verfahren durchgeführt.

Die vom Kanton Bern geäusserte Absicht, eine **Erhöhung der amtlichen Werte** vorzunehmen, mithin eine Neubewertung der Liegenschaften und Grundstücke durchzuführen, wurde nun im Berichtsjahr umgesetzt. Da die Verkehrswerte der Liegenschaften unbestrittenermassen in den vergangenen 20 Jahren gestiegen sind, hat sich der HEV Kanton Bern nicht gegen diese Neubewertung ausgesprochen – hingegen hat er sich mit Nachdruck dafür eingesetzt, dass sie massvoll erfolgt. Dies ist dahingehend erfolgreich gelungen, als dass in der Abstimmung des Grossen Rates der Median (Mittelwert in der Statistik) entgegen der von der Regierung vorgeschlagenen 77 % lediglich auf 70 % festgesetzt werden konnte. Die durch den Gemeinderat von Bern sowie einen Privaten beim Bundesgericht erhobene Beschwerde gegen diesen Entscheid wurde durch das höchste Gericht dahingehend erledigt, als dass es sich nur zur offenbar fehlenden gesetzlichen Grundlage für die Bestimmung des Umfangs der Anpassung geäussert hat. Über die Höhe des Medians (70 % oder 77 %) hat sich das Gericht nicht geäussert, womit im Rahmen einer Steuergesetzrevision die geforderte Grundlage zu schaffen war. Der Grosse Rat hat dann in der Folge diese Grundlage mit der Revision des Steuergesetzes 2021 nachgeschoben und erneut ein gleichartiges Dekret erlassen, das dann wiederum beim Bundesgericht angefochten wurde – dieses Mal freilich nur vom Gewerkschafter alleine, weil die Stadt Bern im ersten Verfahren als nicht legitimiert bezeichnet worden war. Dieser quasi zweite Fall ist nun am Bundesgericht noch hängig.

Der HEV Kanton Bern hat durch eine im Mai 2020 und rechtzeitig auf die Eröffnung der amtlichen Werte herausgebrachte Informationsbroschüre die Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer für die Thematik sensibilisiert. Zudem wurden die Möglichkeiten erläutert, wann sich eine Einsprache lohnt und wann nicht, wobei in fünf Schritten die konkreten Massnahmen zur Erhebung einer Einsprache aufgezeigt wurden. Unsere Sektion hat die ratsuchenden Mitglieder nach Kräften mit Rat und Tat unterstützt.

Ende des Berichtsjahres sind dem Vernehmen nach rund



8700 Einsprachen bei der kantonalen Steuerverwaltung eingelangt – insgesamt sind bis zu diesem Zeitpunkt rund 635 000 Liegenschaften im Kanton Bern neu bewertet worden. Die Erhöhungen in unserem Sektionsgebiet sind grösstenteils moderat erfolgt, wobei aber auch ein paar Ausreisser zu finden waren. Im Berner Oberland hingegen, insbesondere im Saanenland, sind aufgrund der teilweise sehr hohen Kaufpreise, die für Liegenschaften – insbesondere Zweitwohnungen – bezahlt werden, die neu eröffneten amtlichen Werte sehr stark angestiegen; ein Grossteil der Einsprachen betrifft somit diese Region. Bereits früher plante die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern, nach erst sechs Jahren wiederum eine **Energiegesetzrevision** durchzuführen – und in den vergangenen sechs Jahren ist die Energieverordnung ebenfalls zweimal revidiert worden. In diese bereits sehr moderne und auch strenge Gesetzgebung hätten nun weitere volkserzieherische Massnahmen – meistens auch für Haus- und Grundeigentümer – eingebaut werden sollen: So hätten bei Neubauten Ölheizungen gänzlich verboten und bei Ersatz von fossilen Heizungen in Altbauten das Verfahren derart kompliziert und langwierig werden sollen, dass Kosten und Komplexität enorm gestiegen wären. Zudem hätte den Gemeinden eine umfassende Kompetenz eingeräumt werden sollen, eigene, weitergehende Energiesparmassnahmen für Gebäude festzulegen – was die komplexen Bauvorschriften vervielfacht hätte. Diese geplanten einschneidenden Massnahmen haben den HEV Kanton Bern bewogen, das Referendum gegen diese Vorlage zu ergreifen. In der darauffolgenden Volksabstimmung vom 10. Februar 2019 wurde mit 50,6% Nein-Stimmen die geplante Energiegesetzrevision abgewendet. Das Berner Volk hat nun innert weniger Jahre insgesamt dreimal erfolgreich Nein gesagt zu Verschärfungen, die der HEV Kanton Bern jeweils mit dem Referendum bekämpfen musste.

Es herrschte jedoch nicht lange Ruhe – die energiepolitischen Herausforderungen im Zusammenhang mit dem eidgenössischen CO₂-Gesetz, der Klimaschutzbestimmung für die Kantonsverfassung sowie einer neuerlichen Revision des Energiegesetzes hielten den Vorstand sowie das Sekretariat über das Berichtsjahr hinaus stets auf Trab. Insbesondere das unausgegangene **CO₂-Gesetz** auf eidgenössischer Ebene, das unter anderem auch den Hauseigentümergebietes Bern und Umgebung enorme finanzielle Auslagen aufgebürdet hätte, betrachtete der Vorstand des HEV Kanton Bern sehr kritisch: Wer mit Öl heizt, hätte zwingend sanieren müssen, wer sein Haus bereits



saniiert hatte, hätte nochmals sanieren müssen. Derartige Mängel, verbunden mit einem untauglichen finanziellen Unterstützungsmodell für Härtefälle, konnten den Vorstand nicht guten Gewissens den Gesetzesentwurf unterstützen lassen. Klimaschutz ist auch dem HEV wichtig – er bekennt sich deshalb zur Energiestrategie und zu den Bestrebungen des Bundesrates, den Gesamtenergiebedarf zu senken und den Treibhausgasausstoss zu reduzieren. Die jüngst vorgelegte Totalrevision des CO₂-Gesetzes zeigte sich aber einseitig und hat ein Tempo angeschlagen, das nicht mit den Erneuerungszyklen im Gebäudebereich vereinbar ist. Im Wissen, dass es bessere Lösungen geben kann und muss, wurde eine ablehnende Abstimmungskampagne gefahren, welche am 13. Juni 2021 in ein Volksnein von 51,59 % gemündet hat. Der Energiesektor ist jedoch ein Bereich, der in nächster Zukunft den HEV auf allen Stufen und Sektionen weiterhin beschäftigen wird.

XII. Zentralverband

Versammlungen

Die 105. **ordentliche Delegiertenversammlung** des HEV Schweiz hätte in Muttenz stattfinden sollen, pandemiebedingt wurde jedoch der Anlass nicht durchgeführt und die statutarischen Geschäfte sind im Rahmen einer schriftlich durchgeführten Abstimmung beschlossen worden.

Ebenso musste leider die alljährlich im November in Zürich-Oerlikon stattfindende **Präsidentenkonferenz** aus bekannten Gründen abgesagt werden.

Mitgliedervergünstigungen

Rund 30 offizielle Partner gewährten 2020 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 neu gestalten liefern die Magazine «Das Einfamilienhaus», «Das ideale Heim» oder der «Schweizer Garten» viele Inspirationen. Kleine und grosse Helferlein für Haus und Heim, wie beispielsweise Gartenutensilien, Staubsauger, E-Bikes, Fahrradeinrichtungen oder Sonstiges für die Garage, gibt es über den Online-HEV-Shop. Eine neue Brille kann vergünstigt über Koch Optik bezogen werden. Erlebnisreiche Tagesausflüge mit Familie und Freunden erleben HEV-Mitglieder im Alpamare oder im Sauriermuseum Aathal.

Etwas sportlicher geht es für Wanderbegeisterte mit der steilsten



Seilbahn der Welt auf den Stoos hinauf, etwas entspannter mit den Cardada Luftseilbahnen oder den Bergbahnen Airolo im Tessin oder auf einer gemütlichen Schifffahrt über den Bielersee. Wer es lieber genüsslich mag, verkostet einen feinen Schluck Wein von Schuler Weine. Neu im Angebot der HEV-Mitgliedervergünstigungen ist das feine PILGRIM-Bier der Klosterbrauerei Fischingen. HEV-Mitglieder konnten auch 2020 von den mehrmals jährlich durchgeführten Heizöl-Aktionen der Migrol AG, von 2 Fr./100 Liter Heizöl oder vom Rabatt von 50 Fr./Tankrevision profitieren. Migrol gewährt anhand der Migrol-Privat-Card einen Treibstoffrabatt von 3 Rappen pro Liter (Benzin- und Dieselbezüge) an allen Migrol-Tankstellen.

Neben den altbewährten Produkten wie der Hausrats-, Haftpflicht- und Motorfahrzeug-Versicherung, Bauherrenhaftpflicht-/Bauwesenversicherung, Gebäudeversicherung, Reiseversicherung Relax Assistance etc. bietet die Zurich Versicherung neu auch Spezialkonditionen in den Bereichen Vorsorge und Absicherung. Hierbei profitieren HEV-Mitglieder von bis zu 5 % Rabatt auf die finanzielle Absicherung bei Schicksalsschlägen, einer rund 2 % höheren Kapitalauszahlung bei Vorsorge (Sparlösungen) sowie bei der Kinderversicherung. Im Bereich Gesundheit profitieren HEV-Mitglieder bei der Spitalzusatzversicherung «HOSPITA» von SWICA. Die Online-Plattform ImmoScout24 gewährt HEV-Mitgliedern rund 20 % Ermässigung bei der Insertion einer Liegenschaft. Über die CRIF AG kann die Bonität von Mietinteressenten umfassend geprüft werden. CRIF offeriert HEV-Mitgliedern die Nutzung des Mieter-Check® inklusive Einholung eines offiziellen Betreibungsregistrauszugs zu bevorzugten Konditionen. Nähere Informationen zu den Mitgliedervergünstigungen stehen unter nachstehendem Link zur Verfügung: <http://www.hev-schweiz.ch/verband/mitgliedschaft/verguenstigungen>.

Weitere Informationen

Die jährlich im September in Zürich durchgeführte **Schweizerische Fachmesse für BAUEN & MODERNISIEREN** musste coronabedingt abgesagt werden. Die unter dem Patronat des HEV Schweiz stehende Ausstellung vermittelt jeweils einen Überblick über das Angebot zahlreicher Firmen im Renovationssektor. Mit rund 250 Ausstellern und rund 19000 Besuchern nimmt diese Fachmesse eine wichtige Stellung in der schweizerischen Messelandschaft ein. Die moderne Infrastruktur der Messe Zürich wirkt sich auf den Ausstellungsverlauf vorteilhaft aus und zeitigt jeweils positive Auswirkungen. Die Organisato-



ren hoffen, die Ausstellung vom 9. bis 12. September 2021 wieder durchführen zu können.

Im Berichtsjahr hat der **Mitgliederbestand** aller HEV Schweiz-Sektionen von 339'476 auf 340'535 zugenommen.

XIII. Schlusswort des Präsidenten

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

Nur mit vereinten Kräften gelingt es uns, die immer zahlreicher werdenden 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, Bernhard Eicher, und an den Vorstand für das beträchtliche Engagement im herausfordernden Jahr 2020 sowie das gute Einvernehmen. Auch unserer zuverlässigen und effizienten Geschäftsstelle unter der Leitung von Lukas Manuel Herren, Daniel Rutsch und Markus Cafflich mit den guten Seelen im Sekretariat – Marianne Bornhauser, Anijeta Ferizaj und Angélique Meier – sowie in der Buchhaltung – Andrea Kübli 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 Peter Brand an der Spitze und auch an den schweizerischen Dachverband unter dem Präsidium von Hans Egloff. 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 Juni 2021

HEV Bern und Umgebung

Der Präsident:

Der Sekretär:

Dr. A. Haas

L. M. Herren





Bilanz per 31.12.2020

AKTIVEN	31.12.2020		Vorjahr	
Umlaufvermögen				
Kasse	CHF	1'340.30	CHF	1'881.75
Kasse Formularverkauf	CHF	4'436.10	CHF	3'286.60
Post (30-12947-3)	CHF	452'463.36	CHF	344'849.32
Valiant (16 8.173.533.02)	CHF	113'548.05	CHF	113'434.60
Valiant (16 6.542.545.06)	CHF	328'754.50	CHF	328'784.60
Valiant (14.077.708.511.9)	CHF	1'850'044.35	CHF	1'849'803.05
Valiant (16 8.309.964.06)	CHF	7'544.05	CHF	6'394.90
Total flüssige Mittel	CHF	2'758'130.71	CHF	2'648'434.82
Forderungen Lieferungen / Leistungen	CHF	2'790.50	CHF	12'345.45
Wertberichtigung auf Forderungen (Delkreder)	CHF	0.00	CHF	0.00
Total Forderungen aus Lieferungen / Leistungen	CHF	2'790.50	CHF	12'345.45
Guthaben Verrechnungssteuer	CHF	765.15	CHF	688.90
Total übrige kurzfristige Forderungen	CHF	765.15	CHF	688.90
Vorrat Drucksachen	CHF	16'400.00	CHF	16'300.00
Total Vorräte	CHF	16'400.00	CHF	16'300.00
Aktive Rechnungsabgrenzung	CHF	97'653.85	CHF	86'816.10
Total aktive Rechnungsabgrenzung	CHF	97'653.85	CHF	86'816.10
Total Umlaufvermögen	CHF	2'875'740.21	CHF	2'764'585.27
Anlagevermögen				
Aktien Valiant Bank	CHF	10'891.50	CHF	10'891.50
Total Finanzanlagen	CHF	10'891.50	CHF	10'891.50
Mobilien	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	2'886'632.71	CHF	2'775'477.77
PASSIVEN				
		31.12.2020	Vorjahr	
Kurzfristiges Fremdkapital				
Verbindlichkeiten Lieferungen / Leistungen	CHF	20'082.40	CHF	7'359.80
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen / Leistungen	CHF	20'082.40	CHF	7'359.80
Passive Rechnungsabgrenzung	CHF	118'581.95	CHF	137'420.10
Total passive Rechnungsabgrenzung	CHF	118'581.95	CHF	137'420.10
Total kurzfristiges Fremdkapital	CHF	138'664.35	CHF	144'779.90
Langfristiges Fremdkapital				
Aktionsfonds	CHF	1'353'348.35	CHF	1'273'348.35
Total übrige langfristige Verbindlichkeiten	CHF	1'353'348.35	CHF	1'273'348.35
Rückstellungen	CHF	0.00	CHF	0.00
Total Rückstellungen	CHF	0.00	CHF	0.00
Total langfristiges Fremdkapital	CHF	1'353'348.35	CHF	1'273'348.35
Eigenkapital				
Genossenschaftskapital	CHF	1'357'349.52	CHF	1'324'619.19
Total Kapital	CHF	1'357'349.52	CHF	1'324'619.19
Jahresergebnis	CHF	37'270.49	CHF	32'730.33
Total Eigenkapital	CHF	1'394'620.01	CHF	1'357'349.52
Total PASSIVEN	CHF	2'886'632.71	CHF	2'775'477.77



Erfolgsrechnung 2020 und Budget 2021

	Erfolg 2019	Budget 2020	Erfolg 2020	Budget 2021
Mitgliederbeiträge	CHF 1'236'613.00	CHF 1'240'000.00	CHF 1'253'656.00	CHF 1'240'000.00
Drucksachenverkauf	CHF 11'854.45	CHF 10'000.00	CHF 11'167.50	CHF 10'000.00
Rechtsaukünfte	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00
Einnahmen Inserate	CHF 18'210.00	CHF 15'000.00	CHF 9'740.40	CHF 10'000.00
Total Erlöse Mitgliederbeiträge, Lieferung und Leistung	CHF 1'266'677.45	CHF 1'265'000.00	CHF 1'274'563.90	CHF 1'260'000.00
Verluste aus Forderungen / Veränderungen WB Forderungen	CHF 0.00	CHF -100.00	CHF 0.00	CHF -100.00
Total Erlösminderung	CHF 0.00	CHF -100.00	CHF 0.00	CHF -100.00
Nettoerlös aus Lieferung und Leistung	CHF 1'266'677.45	CHF 1'264'900.00	CHF 1'274'563.90	CHF 1'259'900.00
Einkauf Drucksachen	CHF -8'297.45	CHF -13'000.00	CHF -6'952.45	CHF -10'000.00
Total Materialaufwand	CHF -8'297.45	CHF -13'000.00	CHF -6'952.45	CHF -10'000.00
Bruttogewinn I	CHF 1'258'380.00	CHF 1'251'900.00	CHF 1'267'611.45	CHF 1'249'900.00
Miete	CHF -42'003.00	CHF -42'000.00	CHF -42'003.00	CHF -42'000.00
Total Raumaufwand	CHF -42'003.00	CHF -42'000.00	CHF -42'003.00	CHF -42'000.00
Bautechnische Beratung	CHF -3'100.20	CHF -5'000.00	CHF -3'515.50	CHF -5'000.00
a.o. Rechtsberatung	CHF -32'310.00	CHF -32'000.00	CHF -32'310.00	CHF -32'000.00
Generalversammlung und Veranstaltungen	CHF -166'353.95	CHF -160'000.00	CHF -131'601.70	CHF -160'000.00
Eigenheimmesse	CHF -19'776.20	CHF -25'000.00	CHF -3'992.45	CHF 0.00
Mitgliederwerbung / Propaganda	CHF -21'193.80	CHF -20'000.00	CHF -23'892.18	CHF -20'000.00
Wahlen / Abstimmungen / Diverse Aktionen	CHF -147'908.97	CHF -150'000.00	CHF -155'301.25	CHF -150'000.00
Hausinfo	CHF -21'540.00	CHF -22'000.00	CHF -21'540.00	CHF -22'000.00
CasaBlanca	CHF -20'000.00	CHF -20'000.00	CHF -20'000.00	CHF -20'000.00
CasaSegura	CHF -20'000.00	CHF -20'000.00	CHF -20'000.00	CHF -20'000.00
Total Aufwand aus Verbandstätigkeiten	CHF -452'183.12	CHF -454'000.00	CHF -412'153.08	CHF -429'000.00
Sekretariat	CHF -263'409.40	CHF -265'000.00	CHF -263'409.40	CHF -265'000.00
Entschädigungen Revisoren / Präsident / Vizepräsident / AHV, etc.	CHF -26'708.00	CHF -30'000.00	CHF -21'761.85	CHF -30'000.00
Delegationen und Sitzungsgelder	CHF -85'287.60	CHF -90'000.00	CHF -50'606.25	CHF -90'000.00
Verbandsbeiträge HEV Schweiz / HEV Kanton Bern	CHF -273'113.00	CHF -280'000.00	CHF -277'089.00	CHF -280'000.00
Büromaterial / Drucksachen	CHF -1'373.80	CHF -3'000.00	CHF -3'538.80	CHF -3'000.00
Zeitungen / Literatur / Spenden	CHF -2'540.25	CHF -3'000.00	CHF -2'782.40	CHF -3'000.00
Telefon / Porti / Website	CHF -28'656.20	CHF -30'000.00	CHF -34'255.53	CHF -30'000.00
Diverser Aufwand	CHF -15'196.05	CHF -20'000.00	CHF -14'219.30	CHF -20'000.00
Einlage Aktionsfonds	CHF -25'000.00	CHF 0.00	CHF -80'000.00	CHF -25'000.00
Total übriger betrieblicher Aufwand	CHF -721'284.30	CHF -721'000.00	CHF -747'662.53	CHF -746'000.00
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen (EBITDA)	CHF 42'909.58	CHF 34'900.00	CHF 65'792.84	CHF 32'900.00
Abschreibungen	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00
Total Abschreibungen	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF 42'909.58	CHF 34'900.00	CHF 65'792.84	CHF 32'900.00
Finanzaufwand	CHF -2'165.75	CHF -3'000.00	CHF -2'046.25	CHF -3'000.00
Finanzertrag	CHF 2'091.15	CHF 2'000.00	CHF 2'299.65	CHF 2'000.00
Total übriger Finanzaufwand und -ertrag	CHF -74.60	CHF -1'000.00	CHF 253.40	CHF -1'000.00
Betriebsergebnis vor Steuern (EBT)	CHF 42'834.98	CHF 33'900.00	CHF 66'046.24	CHF 31'900.00
Ausserordentlicher Aufwand	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00
Ausserordentlicher Ertrag	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00
Total ausserordentlicher Aufwand / Ertrag	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00
Betriebsergebnis vor Steuern	CHF 42'834.98	CHF 33'900.00	CHF 66'046.24	CHF 31'900.00
Total Steuern	CHF -10'104.65	CHF -6'000.00	CHF -28'775.75	CHF -6'000.00
Jahresgewinn	CHF 32'730.33	CHF 27'900.00	CHF 37'270.49	CHF 25'900.00



Anhang

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den neuen Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel 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

Bericht der Revisionsstelle an die Hauptversammlung des Hauseigentümerverbandes Bern und Umgebung B e r n

Als Revisionsstelle Ihres Verbandes haben wir die Buchführung und die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2020 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, 9. März 2021


.....
Marcel Grossglauser
zugelassener Revisionsexperte
Grossglauser + Berger AG
Gümligen


.....
Rolf Fuhrer
zugelassener Revisor
wirtschaftsprüfung.gfag
Ostermundigen

General-/Bauunternehmen

Unternehmen http://www	Sponsoring/Marketing	Adresse	Telefon	E-Mail unter www.sponsoringextra.ch felix.muster@muster.ch
Anliker AG Bauunternehmung www.anliker.ch	Roland Dubach	Meierhöflistrasse 18 6020 Emmenbrücke	041 268 88 88	_____
*Brun AG Luzern www.brun.swiss	Adrian Brun	Emmenweidstrasse 58A 6020 Emmenbrücke LU	041 508 38 48	_____
Cellere Bau AG www.cellere.ch	Marco Cellere	Hodlerstrasse 2 9009 St.Gallen	071 243 33 53	_____
*Erne AG www.erne.ch	Lorenz Obrist	Baslerstrasse 5 5080 Laufenburg	062 869 43 00	_____
Frutiger AG www.frutiger.com	Thomas Frutiger	Frutigenstrasse 37 3602 Thun	058 226 88 88	_____
HRS Real Estate AG www.hrs.ch	Harry Dietschweiler	Walzmühlestrasse 48 8500 Frauenfeld	058 122 85 00	_____
*Hüppi Management AG www.hueppi.ch	Markus Born	Technoramastrasse 10 8404 Winterthur	052 244 33 33	_____
*Implenia AG www.implenia.ch	Silvan Merki	Industriestrasse 24 8305 Dietlikon	058 474 74 74	_____
Induni & Cie SA www.induni.ch	Aurélien Dondelet	6, av. Grandes-Communes 1213 Petit-Lancy	022 879 01 01	_____
*Lenzlinger Söhne AG www.lenzlinger.ch	Markus Bühlmann	Grossrietstrasse 7 8606 Nänikon	058 944 58 58	_____
*Losinger Marazzi AG www.losinger-marazzi.ch	Patrick Cupelin	Wankdorfallee 5 3014 Bern	058 456 75 00	_____
Marti Holding AG www.martiag.ch	Beat Huber	Seedorffeldstrasse 21 3302 Mooseedorf	031 388 75 75	_____
Mega Gossau AG www.mega.ch	Daniel Schudel	Langfeldstrasse 6 9200 Gossau	071 388 91 11	_____
Montana-Bausysteme AG www.montana-ag.ch	Nicoletta Gafner	Durisolstrasse 11 5612 Villmergen	056 619 85 85	_____
Specogna Bau AG www.specogna.ch	Ralf Specogna	Steinackerstrasse 55 8302 Kloten	044 800 10 60	_____
Steiner AG www.steiner.ch	Karsten Hell	Hagenholzstrasse 56 8050 Zürich	058 445 20 00	_____
Strabag AG www.strabag.ch	Rahel Klausner	Unterrohrstrasse 5 8952 Schlieren	044 874 26 00	_____
Walo Bertschinger AG www.walo.ch	Martin Mathys	Heimstrasse 1 8953 Dietikon 1	044 444 31 11	_____
*Weiss+Appetito www.weissappetito.ch	Linda Janka	Giacomettistrasse 1 3006 Bern	031 750 75 75	_____
*Wüest & Cie AG www.wuest.ch	Marc Staffelbach-Wüest	Vorstatt 35 6244 Nebikon LU	062 748 40 40	_____
Würth International AG www.wuerth-international.com	Andrea Frei	Aspermontstrasse 1 7000 Chur	081 558 00 00	_____