
Vorwort

**Wahltag
ist Zahltag**

Seiten 2-3

Exklusiv für Mitglieder

**Einladung und Programm zum
Herbstanlass**

Seite 5

Der Mietvertrag

**Mietzinsanpassungen,
Reserven**

Seite 9-11



Schlüssel

**HEV** Region Thun

3 | 2023

Magazin des Hauseigentümergebietes Region Thun



Wahltag ist Zahltag

*Dominik Tschabold
Vizepräsident
HEV Region Thun*



Liebe Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer

Im Vorwort möchte ich einige Gedanken mit Ihnen teilen, die mir im Hinblick auf die bevorstehenden eidgenössischen Wahlen zum Thema Wohneigentum durch den Kopf gegangen sind. Oft hört und liest man, dass es uns gut gehe – und sehr wahrscheinlich trifft dies auch zu. Laut der «Wohnraumstudie 2023» von MoneyPark und Helvetia Versicherungen sind 70% der Eigentümer «sehr zufrieden». Allerdings sollten wir uns bewusst sein, dass diese Einschätzung stark davon abhängt, von wem sie stammt – ob von uns selbst oder von den Akteuren, die in erster Linie finanzielle Interessen verfolgen.

Als Hauseigentümer sind wir zufrieden, weil wir durch den Erwerb, den Besitz und die Nutzung unseres Eigenheims ein Lebensziel erreicht haben und dadurch gewisse Freiheiten geniessen. Zudem leisten wir mit unseren Investitionen (man denke nur an den aktuellen Solarboom) einen wichtigen Beitrag zur Stärkung der Wirtschaft. Die Verantwortung für ein Eigenheim und die damit einhergehende Sesshaftigkeit stärken zudem die Verbundenheit mit unserem Land. Unsere Zufriedenheit ist nicht einfach gegeben, sondern das Ergebnis unseres eigenverantwortlichen Handelns. Anders ausgedrückt: Es geht uns gut, weil wir viel dafür tun.

Eine ganz andere Sichtweise haben diejenigen, die nur an unserem Geld interessiert sind. Sie sagen, dass es uns gut gehe, um in der Bevölkerung Neid zu schüren und ihre Angriffe auf unser Eigentum und unsere Geldbeutel zu legitimieren. Denn wenn es uns gut geht, kann man uns ohne schlechtes Gewissen etwas wegnehmen. Dieser erbitterte politische Verteilungskampf ist bereits im Gange.





Es bedarf keiner prophetischen Gabe, um vorauszusagen, dass auf Hauseigentümer herausfordernde Zeiten zukommen werden. Die aktuellen und bevorstehenden Zinserhöhungen werden nicht nur die persönlichen Budgets stärker belasten, sondern auch die wirtschaftliche Entwicklung in der Schweiz dämpfen, was zu schrumpfenden Steuereinnahmen führen wird. Gleichzeitig wächst die Bevölkerung und deren Ansprüche. Die Debatten über die Verteilung begrenzter Ressourcen werden daher noch intensiver geführt werden. Dabei werden die Hauseigentümer weiterhin im Fokus stehen, nicht zuletzt aufgrund der vermeintlich grossen Gewinnmöglichkeiten, die mit dem Besitz von Eigentum einhergehen. Eigenmietwert, Mehrwertabgabe, Gebühren und staatliche Sanierungspflichten sind nur einige der Schlagworte der politischen Debatte, die nun auch vermehrt unter dem Banner des Klimaschutzes geführt werden.

Um diese schädlichen Entwicklungen zu stoppen, wie die hohe steuerliche Belastung der Hauseigentümer, die dringend benötigte Flexibilisierung der Raumplanung oder die Liberalisierung des starren Mietrechts, benötigen wir eine aktive und starke Vertretung der Hauseigentümer sowie engagierte Personen, die unsere Interessen auf allen politischen Ebenen, unterstützen. Es wäre die schlimmstmögliche Reaktion, passiv zu bleiben. Daher rufe ich Sie, sehr geehrte Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer, persönlich dazu auf, bei der bevorstehenden Wahl des eidgenössischen Parlaments am 22. Oktober 2023 unbedingt von Ihrem Wahlrecht Gebrauch zu machen und nicht zu denken, dass Ihre einzelne Stimme unwichtig ist.

Beim Studium der Profile der zur Wahl stehenden Kandidatinnen und Kandidaten sowie der Parolen der Parteien und

anhand der Empfehlungen des Hauseigentümerversands werden Sie schnell erkennen, welche Personen und Parteien sich für unsere Interessen einsetzen und gegen die übermässige Ausweitung des Sozialstaats mit der damit verbundenen finanziellen Umverteilung sind.

Tragen Sie also mit Ihrer Wahl dazu bei, den hohen wirtschaftlichen und emotionalen Wert des Grundeigentums in unserem Land zu bewahren. Ihre Wahl soll helfen, unser Parlament mit Volksvertreterinnen und Volksvertretern zu besetzen, die sich gewissenhaft für uns und unser Grundeigentum einsetzen. Andernfalls könnte der Wahltag tatsächlich zum «Zahhtag» für uns Hauseigentümer werden.

Ich zähle auf Ihre Unterstützung!
Herzliche Grüsse,

Ihr Dominik Tschabold
Vizepräsident HEV Region Thun

* Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde bei diesem Beitrag auf geschlechterspezifische Sprachformen verzichtet. Verwendet wird das generische Maskulinum. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermassen für alle Geschlechter.

Schlüssel

3 | 2023

Magazin des Hauseigentümerversandes
Region Thun



Impressum

Herausgeber
Hauseigentümerversand
Region Thun

Redaktion und Inserate
Marianne Kaderli
HEV Region Thun
Marktgasse 18, 3600 Thun
Tel. 033 223 80 80
Fax 033 223 80 83
info@hev-thun.ch

Öffnungszeiten
Montag und Freitag
09.00 – 12.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag
13.30 – 17.00 Uhr
Mittwoch geschlossen
www.hev-thun.ch

Gestaltung
atelier barbara.kranz, Thun

Druck
Jost Druck AG, Hünibach

Auflage 8200 Exemplare

erscheint vierteljährlich



Wechseln Sie zu uns, mit nur einer Unterschrift.

Lohnkonto Libero, spesenfrei

Ohne Gebühren Geld beziehen.
An jedem Bancomaten in der
Schweiz.

Für Generationen
033 227 31 00
termin@aekbank.ch

Aus Erfahrung
aekbank.ch

AEK 
BANK 1826

peter S pring ag

malerei | gipserei | spritzwerk peterspring.ch


WANDWERK
STIL, ÄSTHETIK UND FARBE

Für ganz Besonderes:
wandwerk.ch

Besuchen Sie unseren Showroom in Thun oder Bern

- Gartenpflege
- Gartenbau und Gartengestaltung
- Haus- und Liegenschaftsservice
- Diverse Abos



GARTEN
HAUS-SERVICE

Zysset+Partner AG
Gartenbau + Hausservice
Schlossmattstrasse 1
3600 Thun
Tel. 033 / 222 05 05
www.zysset-partner.ch
info@zysset-partner.ch

Mitglied **Jardin/Suisse**

**Der kompetente Partner
für die Bewirtschaftung
Ihrer Immobilien**

CASA Bewirtschaftungs AG
Burgstrasse 18 | Burgzentrum
3600 Thun
Telefon 033 225 10 30
bewirtschaftung@casa-thun.ch
www.casa-thun.ch



Einladung zum Herbstanlass

Mittwoch, 25. Oktober 2023, 18.00 Uhr

(Türöffnung ab 17.30 Uhr)

in der Alten Reithalle, Thun-Expo, Kasernenstrasse 35b, Thun

Energie, Klima und Gebäudeschäden - das sind die topaktuellen Themen, die am diesjährigen Herbstanlass des HEV Region Thun auf der Agenda stehen. Sie sind herzlich eingeladen!

1 Referat von Samuel Leupold, dipl. Masch. Ing. ETH, MBA (INSEAD)

In seiner beruflichen Laufbahn hatte er verschiedene Positionen in der Stromwirtschaft im In- und Ausland inne. Unter anderem war er CEO des Offshorewind-Geschäfts des dänischen Energiekonzerns Ørsted, bei dem er das Unternehmen zum weltweit führenden Entwickler und Betreiber von Windkraftanlagen auf See machte. Heute arbeitet Samuel Leupold als selbstständiger Berater und unabhängiger Verwaltungsrat für internationale Energieunternehmen und wird einen Vortrag halten zum Thema:

«Energie-Mangellage – kalt duschen und warm anziehen?»

2 Referat von Stefan Dürig, Vorsitzender der Geschäftsleitung der Gebäudeversicherung Bern (GVB)

Stefan Dürig hat eine beeindruckende Karriere aufzuweisen. Von 1988 bis 2003 hatte er verschiedene Funktionen in der Kältetechnik-Branche. Danach war er bei der PostFinance und bei einem Servicebereich der Post auf Stufe Konzern tätig. Seit 2020 ist Stefan Dürig Vorsitzender der Geschäftsleitung der GVB und wird zu folgendem Thema referieren:

«Sturmsicher und wetterfest: Wie die GVB Gebäudeschäden trotz – Potzdonner Wätter im Fokus»



HEV Region Thun

Im Anschluss offeriert der HEV Region Thun allen Teilnehmenden einen Imbiss: Schweinswürstchen mit Senf oder Vegi-Falafel mit Currymayonnaise, dazu wird Kartoffelsalat und Brot serviert. Bitte bei der Anmeldung ankreuzen, wenn das Vegi-Menü gewünscht wird.

Für die Anreise mit dem Bus benützen Sie bitte die Linie 6 bis Haltestelle «Reitweg/Expo» ab Bahnhof Thun. Gäste, die mit dem Auto anreisen, folgen bitte den Beschilderungen für den Anlass.



Anmeldung für den Anlass vom 25.10.2023

Name/Vorname: _____ ☐ Vegi-Menü

Name/Vorname Begleitperson _____ ☐ Vegi-Menü

Adresse: _____

PLZ/Ort: _____

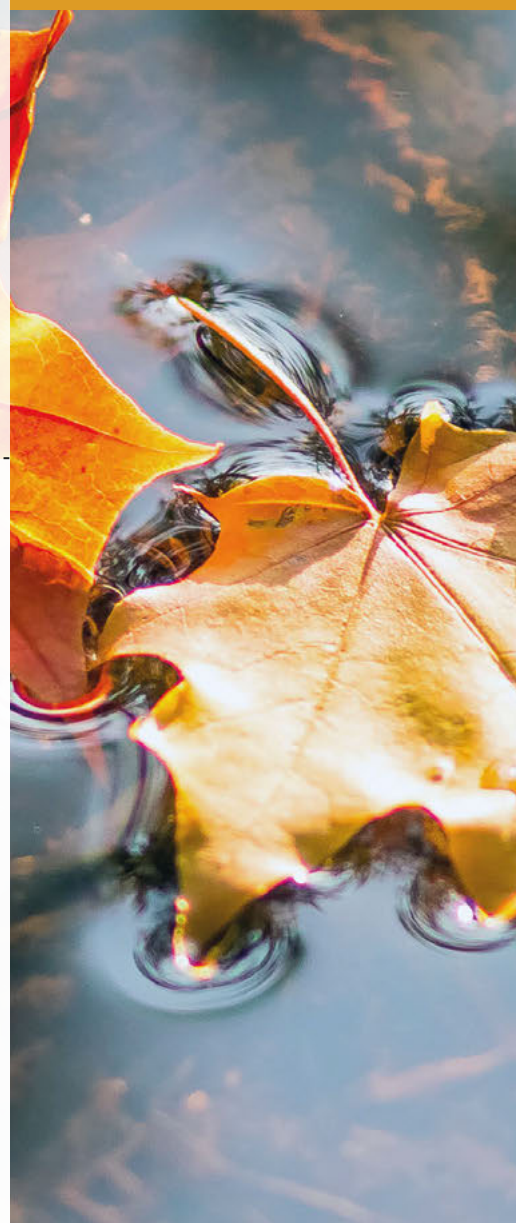
E-Mail: _____

☐ Ich bin Mitglied des HEV Region Thun. Mitglied-Nr. _____ /131. Teilnahme gratis.

☐ Ich bin nicht Mitglied des HEV Region Thun. Die Teilnahme kostet CHF 20, Barzahlung vor Ort.

Ihre Anmeldung senden Sie bitte bis spätestens am 16.10.2023 per Mail an info@hev-thun.ch, per Fax 033 223 80 83 oder per Post an HEV Region Thun, Marktgasse 18, 3600 Thun.

Wir freuen uns auf Ihr Kommen!



Medienmitteilung SVP Thun vom 22.08.23

Die SVP Thun nimmt den Gemeinderat und den Stadtrat beim Wort und zieht die Initiative zur Senkung des Liegenschaftssteuersatzes zurück.

Vor gut 11 Monaten hat die SVP Thun die Liegenschaftssteuerinitiative lanciert. Seitdem ist viel Zeit vergangen und viele engagierte Personen haben sich an der Unterschriftensammlung beteiligt.

Der Thuner Gemeinderat und der Thuner Stadtrat haben sich klar für eine Senkung des allgemeinen Steuersatzes ausgesprochen. Dies sicherlich auch dank dem Druck der angekündigten Initiative. Gemeinsam mit unseren bürgerlichen Verbündeten sind wir nun zum Schluss gekommen, dass eine Einreichung der Initiative die-

sen Prozess gefährden könnte. Das Initiativkomitee hat deshalb beschlossen, die Initiative zurückzuziehen. Einerseits hat der Stadtrat an seiner Juli-Sitzung ein Postulat zur Senkung des allgemeinen Steuerfusses gutgeheissen, andererseits hat der Gemeinderat in seinen Legislaturzielen eine Steuersenkung in Aussicht gestellt. Wir nehmen den Gemeinderat beim Wort! Um die Senkung des allgemeinen Steuerfusses nicht zu gefährden, zieht die SVP Thun die eingereichte Initiative zur Senkung der Liegenschaftssteuer zurück. Der Gemeinderat muss nun han-

deln und die Steuerzahlenden in Thun entlasten. Sollte dies nicht geschehen, werden wir erneut eine Initiative einreichen. Wir danken allen, die sich für die Initiative eingesetzt haben. Ohne ihren Einsatz und den dadurch erzeugten Druck wäre die Bereitschaft bei anderen Parteien und beim Gemeinderat für eine Entlastung der Bürgerinnen und Bürger nicht vorhanden gewesen.

Herzlichen Dank für die Kenntnisnahme

PUBLIREPORTAGE

Raphael Lanz

«Hauseigentümer sind Partner, nicht Gegner»

Raphael Lanz, sie selber haben auf Ihrem Dach eine Solaranlage installiert und verfügen auch über einen Batteriespeicher. Befürworten Sie also die Solarpflicht auf allen Dächern, wie dies eine Volksinitiative fordert?

Nein. Ich halte nicht viel von solchen staatlichen Umerziehungsprogrammen auf Kosten der Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer. Für mich sind Hauseigentümer nicht Gegner, sondern Partner. Und in einer Partnerschaft überzeugt man einander mit Argumenten, nicht mit Zwang.

Aber die Produktion von Solarenergie auf dem eigenen Dach ist doch sinnvoll?

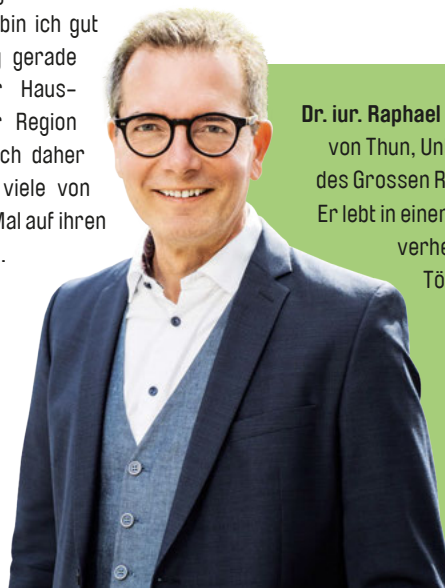
Ja. Aber nicht überall sind die Voraussetzungen gleich, deshalb ist flächendeckender, ideologischer Zwang verfehlt. Kommt hinzu: Künftig droht eine Stromlücke im Winter. Ich sehe bei unserer eigenen Anlage, dass die Produktion im Winter ungenügend ist. Wir müssen daher die Winterstromproduktion fördern, und nicht undifferenziert alle Hauseigentümer belasten. Als Politiker möchte ich meinen Teil dazu beitragen, dass dies gelingt.

Kandidieren Sie deshalb für den Nationalrat?

Ja. Die aktuellen Herausforderungen etwa im Bereich der Versorgungssicherheit mit Energie erfordern durchdachtes, pragmatisches Handeln auf der Basis unserer freiheitlichen Ordnung. Ich habe breite Erfahrung als Politiker und Unternehmer. Daher bin ich gut gerüstet, meinen Beitrag gerade auch im Interesse der Hauseigentümer und unserer Region zu leisten. Ich würde mich daher freuen, wenn möglichst viele von ihnen meine Namen zwei Mal auf ihren Wahlzettel setzen würden.

Im Kanton Bern wurde die Miet-Initiative lanciert. Mit dieser soll eine höhere Transparenz bei den Vormieten durch eine Formularpflicht erreicht werden. Was halten Sie davon?

Erfahrungen in anderen Kantonen zeigen, dass die Formularpflicht keine mietzinsdämpfende Wirkung hat. Hingegen nehmen die Streitigkeiten zwischen Mietern und Vermietern zu. Kurz gesagt: Die Formularpflicht ist unnötig, wirkungslos und stiftet Unfrieden.



Dr. iur. Raphael Lanz ist Stadtpräsident von Thun, Unternehmer und Mitglied des Grossen Rates des Kantons Bern. Er lebt in einem Eigenheim in Thun, ist verheiratet und Vater dreier Töchter. In seiner Freizeit treibt er Sport, kocht gerne, fährt Ski und befasst sich mit Bierbrauen. Auf Reisen geht er gerne mit dem orangefarbenen VW Bus T2 mit Jahrgang 1975.

Verabschiedung Heidi Kunz als Wohnungsabnahme-Expertin

Heidi Kunz hat beschlossen, ab Oktober 2023 ihren wohlverdienten Ruhestand zu geniessen. Wir bedauern sehr, dass wir eine äusserst kompetente Expertin für Wohnungsabnahmen verlieren. Über einen Zeitraum von mehr als zehn Jahren hat sie die Hauseigentümer:innen tatkräftig mit ihrem Fachwissen und ihrer diplomatischen Art unterstützt. Sie hat nicht nur Streitigkeiten zwischen Vermieter:innen und Mieter:innen geschlichtet, sondern auch dafür gesorgt, dass die Wohnungsabnahmen erfolgreich abgeschlossen wurden. Jahr für Jahr hat sie zwischen 50 und 70 Wohnungsabnahmen

durchgeführt, was angesichts der Tatsache, dass die meisten Abnahmen zum Monatsende stattfinden müssen, eine beeindruckende Anzahl ist. Trotz dieser nicht immer einfachen Aufgabe haben wir in der Geschäftsstelle kaum je Beschwerden erhalten. Das zeugt von ihrer stets sehr kompetenten und gewissenhaften Arbeitsweise. Wir möchten Heidi Kunz herzlich für ihren unermüdlichen Einsatz zum Wohle unserer Verbandsmitglieder danken. Wir wünschen ihr alles Gute für den neuen Lebensabschnitt und hoffen, dass sie sich viele Träume erfüllen kann, wie zum Beispiel das Unternehmen von



Reisen – und zwar ganz ohne Rücksicht darauf, ob die Reise über ein Monatsende hinausgeht. Danke, liebe Heidi, für die stets sehr angenehme, respektvolle und bereichernde Zusammenarbeit!

Marianne Kaderli,
Geschäftsstelle HEV Region Thun

 **Bürgerliche Stadt- und Landliste BSL**

Nationalratswahlen 22. Oktober 2023

IM GANZEN KANTON BERN WÄHLBAR!

38.01.6
38.02.4

Madeleine Amstutz
Grossrätin, Sigriswil

2x auf jede Liste

MADELEINE AMSTUTZ IN DEN NATIONALRAT!

Für Erfahrung, Kompetenz und Volksverbundenheit: WÄHLE **Liste 38**

Personalien: Madeleine Amstutz, 1979, Sigriswil

Berufliche Ausbildung:
Dipl. Betriebswirtschafterin,
Führungsfachfrau mit eidg. Fachausweis,
Executive Master of Business Administration

Politische Tätigkeiten:
Grossrätin des Kantons Bern seit 2014, Gemeinderätin Sigriswil, Präsidentin parl. Gruppe Tourismus des Kantons Bern, Mitglied parl. Gruppe Wirtschaft, Vorstand Bernischer Gemeindeverband VBG, Bernischer Zivilschutzverband, Hauseigentümerverband Region Thun, Wirtschaftsschule Thun, VR AVAG Umwelt AG, Stiftung TRANSfair, Sternwarte SIRIUS, Kassierin Verein für eine produzierende Landwirtschaft

Ehemalige:
Gemeindepräsidentin Sigriswil 2013–2020, Fraktionspräsidentin SVP 2016–2020, Grossrätliche Finanzkommission 2018–2022

Freizeit:
Natur, Reisen, Leiterin Turnverein, Sport allgemein

Für die Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer setzt sich Madeleine Amstutz auf kantonaler Ebene ein. Als letztes erfolgreich, entgegen dem Antrag des Regierungsrates, mit dem Verzicht auf die Veranlagung von Handänderungssteuern, wenn Einstellhallenplätze, Parkplätze, Neben- oder Bastelräume gleichzeitig mit einem Hauptwohnsitz erworben wird. Sie will die Handänderungssteuern weiter aktualisieren und insbesondere die Grenze erhöhen, dass Handänderungssteuern auf den ersten 1'000'000 Franken beim Erwerb für das Wohneigentum gestundet wird. Für die Abschaffung des Eigenmietwerts und weiteren Themen braucht es auf Bundesebene eine starke Eigentümerversammlung. Für weitere Anliegen hat sich Madeleine Amstutz erfolgreich eingesetzt, wie für die Bewilligung und Finanzierung von Hospizplätzen im Kanton Bern für Menschen mit Langzeit-Krankendiagnosen, für die Einleitung von Massnahmen zur Verbesserung des Verkehrsflusses am rechten Thunerseeufer und durch die Stadt Thun sowie für die Lockerung des See- und Flusssufergesetz um Gastgewerbebetrieben Bewilligungen für saisonale Aussenplätze zu ermöglichen.



Herzlichen Dank für Ihre Stimme und Ihre Unterstützung!

Für Erfahrung, Kompetenz und Volksverbundenheit: wählt Madeleine Amstutz

Madeleine Amstutz
2x auf jede Nationalratswahlliste
1x auf jede Ständeratswahlliste

peterkeramik

Keramik & Ofenbau

- Keramische Plattenbeläge
- Natur- und Kunststeine
- Kachel- und Speicheröfen
- Cheminéebau
- Holzkochherde



IHR ERFAHRENER SPEZIALIST FÜR KERAMIK UND OFENBAU
 peterkeramik GmbH • 3635 Uebeschi • T 033 343 05 00 • www.peterkeramik.ch

**DAS EIGER FENSTER IST
DER LIEBLING UNSERER KUNDEN.**

Telefon 033 359 82 82
www.wenger-fenster.ch

Heizöl schon bestellt?
 Wir beraten Sie gerne!
 Telefon 0800 707 099
www.flamol.ch

- Sanitär
- Heizung
- Reparatur-Service

Austrasse 42
3612 Steffisburg
www.galli-ag.ch

Tel. 033 439 01 20
Fax 033 439 01 29
info@galli-ag.ch

Mitglieder werben Mitglieder – Ihre Empfehlung wird belohnt!

Wenn Sie ein neues Mitglied für den HEV Region Thun gewinnen, erhalten Sie einen Gutschein der THUNcity/Innenstadt-Genossenschaft Thun (IGT) im Wert von CHF 50 zum Einkaufen in über 200 Geschäften und Restaurants in der Stadt Thun.

Die Vorteile einer Mitgliedschaft auf einen Blick:

- Kostenloses Abo «Der Schweizerische Hauseigentümer» mit jährlich 24 Ausgaben
- Zeitung HEV Region Thun, erscheint vierteljährlich
- Halbe Stunde telefonische Rechtsberatung pro Jahr kostenlos
- Halbe Stunde Wohnungsabnahme resp. technische Bauberatung gratis pro Jahr
- Steuerberatung: halbe Stunde gratis pro Jahr
- Kostenlose Formulare zum Herunterladen auf unserer Website www.hev-thun.ch
- Attraktive Vergünstigungen bei namhaften Firmen schweizweit
- Kostenlose Teilnahme bei den Veranstaltungen des HEV Region Thun

Kontaktangaben Mitglied HEV:

Name/Vorname _____

Adresse _____

PLZ/Ort _____ Mitglied-Nr. _____ /131

Kontaktangaben Neumitglied:

Name/Vorname _____

Adresse _____

PLZ/Ort _____

Ich/wir besitze/n

- | | |
|---|-----------------|
| ☐ Eigentumswohnung/Einfamilienhaus | CHF 50 pro Jahr |
| ☐ Mehrfamilienhaus/mehrere Wohnungen | CHF 70 pro Jahr |
| ☐ Geschäftshaus/mehrere Liegenschaften | CHF 90 pro Jahr |

Bitte senden Sie diesen Talon per Mail an info@hev-thun.ch oder per Post an HEV Region Thun, Marktgasse 18, 3600 Thun.

Für Ihre Empfehlung danken wir herzlich!



Der Mietvertrag – Mietzinsanpassungen – Reserven

Grundsätzliches

In der Schweiz besteht bezüglich dem Wohn- und Gewerbemietvertrag sogenannte Formfreiheit. Dies bedeutet, dass ein Mietvertrag stillschweigend, mündlich oder schriftlich abgeschlossen werden kann. Es empfiehlt sich, den Mietvertrag aus Beweisgründen schriftlich abzuschliessen. Bei der örtlichen Sektion des Hauseigentümergeverbandes können Papier-Vorlagen, die ergänzt werden können, bezogen werden. Verbandsmitglieder können die Vorlagen zudem unter <https://www.hev-thun.ch/wir-sind-fuer-sie-da/formulare-vertraege/download-formulare-gratis-herunterladen> heruntergeladen. Es steht jedem oder jeder Eigentümer:in frei, selber einen Mietvertrag zu gestalten, solange dieser nicht gegen zwingendes Recht verstösst. Der Hauseigentümergeverband empfiehlt, keinen eigenen Mietvertrag zu erstellen.

Der Mietzins

Der Mietzins im Wohnungswesen basiert auf drei Säulen. Im Mietvertrag wird auf der ersten Seite die Nettomiete für das Mietobjekt angegeben, sowie ob Heiz-/Betriebskosten zusätzlich anfallen. Der oder die Eigentümer:in ist verpflichtet anzugeben, ob diese Kosten pauschalisiert zu zahlen sind oder ob eine jährliche Abrechnung erfolgt. Die Aufzählung im Mietvertrag muss genau widerspiegeln, was in der Liegenschaft vorhanden ist. Zum Beispiel, wenn kein Lift vorhanden ist, muss diese Position gestrichen werden.

Auf der letzten Seite des Mietvertrages sind die Kostenstände anzugeben. Diese sind wichtig für die spätere Mietzinsanpassung. Die Kostenstände können jeweils der Seite des Hauseigentümergeverbandes entnommen werden oder im Sekretariat erfragt werden. Gehen diese

Angaben vergessen, so gelten die Kostenstände bei Vertragsabschluss (falls bei der Unterzeichnung des Vertrages ein Datum angegeben ist), ansonsten bei Mietvertragsbeginn. Was sind die Kostenstände?

Referenzzinssatz

Seit dem 1.1.2008 wurde der Hypothekarzinsatz, der in jedem Kanton unterschiedlich sein konnte, durch den einheitlichen Referenzzinssatz ersetzt. Der Referenzzinssatz wird vierteljährlich durch das Bundesamt für Wohnungswesen veröffentlicht und von der Nationalbank erhoben. Der Referenzzinssatz stützt sich auf den volumengewichteten Durchschnittszinssatz der auf Schweizer Franken lautenden inländischen Hypothekarforderungen der Banken und Finanzierungsinstitute in der Schweiz. Somit halten wir fest, es ist nicht die Finanzierung des einzelnen Hauseigentümers massgeblich. Der Referenzzinssatz bildet somit die Fremdkapitalkosten ab.





**Sit 1966
ä suberi Sach!**



hügli reinigungen ag
Bernstrasse 292 | 3627 Heimberg
Telefon: 033 439 70 70 | huegli-reinigungen.ch

Was macht eine **Druckerei**
im digitalen Zeitalter?



jostdruck
Stationsstrasse 5
3626 Hünibach | Thun
033 244 80 80 | info@jostdruckag.ch
www.jostdruckag.ch

Innenausbau
Neu-/Umbau
Möbel
Reparaturen

**Schreiner
Baumann**

Telefon 033 336 40 30
www.schreiner-baumann.ch

AEGERTER
KOPF- UND HANDWERKER MIT GRIPS UND FARBE

www.aegertertun.ch
Telefon 033 336 88 08 | info@aegertertun.ch

**kipfer
schreinerei**

**Umbau
Neubau
Möbel**

www.kipfer.ch
3645 Gwatt/Thun
033 334 80 00



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

**Fragen Sie
Ihren Nachbarn –
der kennt
uns schon!**

BAUR Insektenschutz AG
Insektenschutz-Systeme



Hauenstein
Heizung Lüftung Sanitär

Der innovative Partner

Pikett
033 439 10 08

U. Hauenstein - Heizung Lüftung Sanitär AG
3612 Steffisburg - Telefon 033 439 10 00
www.hauensteinag.ch - info@hauensteinag.ch
Ein Betrieb der U. Hauenstein Holding AG

Für Immobilien

Marc Wyss – Ihr Experte in der Region
steht Ihnen mit Rat und Tat zur Seite.
Zu Ihrem Vorteil.



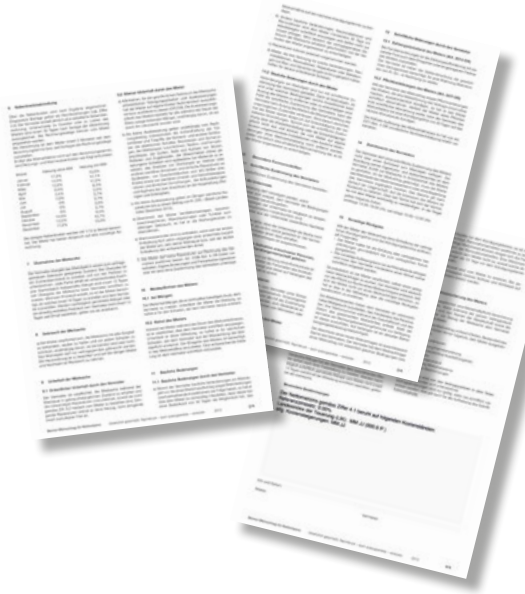

immowyss
033 221 77 33 · immowyss.ch



Der Mietvertrag – Mietzinsanpassungen – Reserven

Teuerung des risikotragenden Kapitals (Landesindex der Konsumentenpreise)

Der oder die Eigentümer:in hat das Recht, dass er den Kaufkraftverlust auf seinem Eigenkapital ausgleichen darf (OR Art. 296a lit. e). Er ist berechtigt, 40 % der Steigerung des Landesindex der Konsumentenpreise auf den Nettomietzins zu überwälzen. Die 40 % dürfen überwält werden, selbst dann, wenn kein Eigenkapital investiert wurde.



Kostensteigerung

Der Gesetzgeber hat ursprünglich eine vereinfachte Möglichkeit gesucht, damit die Hauseigentümer:innen die Erhöhungen der Gebühren und öffentlichen Abgaben, Steuern auf der Liegenschaft, Baurechtszinsen, Grundgebühren Wasser/Abwasser, Versicherungsprämien sowie Unterhaltskosten berücksichtigen können. Ursprünglich war geplant, den Hauseigentümer:innen die Möglichkeit zu geben, die Miete jährlich pauschal um 1 % zu erhöhen. Aufgrund der gesunkenen Teuerung wurde jedoch von diesem Gedanken abgewichen. Heute besteht im Kanton Bern die Möglichkeit, eine Erhöhung von 0.5 % anzustreben. Das Bundesgericht hat im Jahr 2007 entschieden, dass der oder die Hauseigentümer:in verpflichtet ist, die effektiven Kosten pro Wohnung offenzulegen, wenn der oder die Mieter:in die pauschale Erhöhung nicht akzeptiert.

Vorbehalt oder Reserve

Wird eine Wohnung günstiger vermietet, zum Beispiel an ein Familienmitglied oder gelingt es uns nicht, den gewünschten Mietzins auf dem Markt zu erzielen, wenn beispielsweise eine neue Küche eingebaut wurde, dann sind Hauseigentümer:innen aufgefordert, im Mietzins einen Vorbehalt in Franken oder Prozentsatz anzugeben. Damit ist geregelt, dass sie zu einem späteren Zeitpunkt, den ausgewiesenen Betrag geltend machen können.

Vorbehaltsbeispiel:

Die Vermietung erfolgt an den Sohn – es wird ein Mietzinsrabatt von CHF 500 gegenüber dem bisherigen Mietzins gewährt.

Oder ein Beispiel, wenn für eine Küchen-sanierung nur CHF 45 pro Monat anstelle der angestrebten CHF 100 überwält werden können.

Reserve:

Wertvermehrende Investition, Küchensanierung komplett, monatlich netto CHF 55.

Bei Fragen hilft Ihnen die Geschäftsstelle des HEV Region Thun oder die beiden Personen, die diese Seite verfasst haben, gerne weiter.

Im nächsten Schlüssel (Ausgabe 4/2023) werden wir die Mietzinsanpassung im Zusammenhang mit der Referenzzins-satzanpassung thematisieren.

*Andrea Santschi
Immobilienbewirtschafterin mit FA/CAS
Immobilienbewertung*

*Daniel Sukara
Immobilienbewirtschafter mit FA/eidg.
dipl. Immobilientreuhänder*



Welcher Schlüssel passt?

Im Bilderrätsel in der letzten Ausgabe haben wir den Schlüssel vom Restaurant Adler in Sigriswil (www.adler-sigriswil.ch) gesucht. Der passende Schlüssel hat Beat Rupp gefunden.

Der glückliche Gewinner erhält einen Gutschein vom Restaurant Adler in Sigriswil im Wert von CHF 250 und darf sich mit seinen Gästen kulinarisch verwöhnen lassen und dabei die herrliche Aussicht auf den Thunersee geniessen – wir gratulieren Beat Rupp herzlich und wünschen «E Guete!»

Auf der Rückseite dieser Ausgabe finden Sie das neue Bilderrätsel.

Mitmachen und gewinnen!



Willkommen in Ihrem Wohlfühlklima

Angenehm kühle Räume im Sommer, eine effiziente Heizalternative in der Übergangszeit und gefilterte Luft für Allergiker.

All diese und viele weitere Vorteile ziehen mit einer Klimaanlage in Ihr Zuhause oder an Ihrem Arbeitsplatz ein.

Melden Sie sich jetzt für eine unverbindliche und kostenlose Erstberatung!

Biergutstrasse 22 | 3608 Thun | 033 334 88 22 | info@zaugg.com | zaugg.com



- Planung / GU
- Hoch- / Tiefbau
- Umbauen / Sanieren
- Zimmerei
- Schreinerei
- Fenster / Türen



kuenzi-knutti.ch ■ ■ ■
Telefon 033 673 90 00



STOBAG

Ferien zu Hause!

Pavillon MELANO TP7100 Softtop

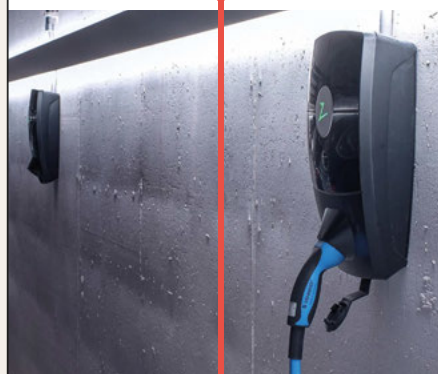
Buchen Sie jetzt Ihren persönlichen Beratungstermin bei Ihrem Sonnen- und Wetterschutzspezialisten!



**RINGLER + STRAHM
STORENBAU AG**
CH - 3634 Thierachern
Tel 033 / 345 22 55
www.ringler-strahm.ch

GOLD PARTNER

LADESTROM



LADESTROM ist die einfache und gesamtheitliche Ladelösung für E-Mobilität.



www.ladestrom.jetzt



**Heizöl
Dieselöl**
www.oelteam.ch

Oppliger Söhne AG
Schneider, Biglen
Kehrli AG, Thun

Thun/Konolfingen
info@oelteam.ch
Tel. 033 223 32 32
Tel. 033 223 43 30

Drucksachen HEV Thun

Formulare können Sie unter Angabe der Mitgliedsnummer beziehen bei:

HEV Region Thun

Marktgasse 18, 3600 Thun
Tel. 033 223 80 80
Fax 033 223 80 83
info@hev-thun.ch

Öffnungszeiten:

Mo und Fr 09.00 – 12.00 Uhr
Di und Do 13.30 – 17.00 Uhr
Mittwoch geschlossen



Bestellschein – Angebot und Kosten (Änderungen vorbehalten)

(Preise in CHF*)

Anzahl	Formular	Mitglieder	nicht Mitglieder
_____	Mietvertrag für Wohnräume	2.00	2.50
_____	Mietvertrag für Einfamilienhäuser	4.00	5.00
_____	Mietvertrag für Geschäftsräume	4.00	5.00
_____	Mietvertrag für Garagen, Auto-Abstellplätze	1.50	1.80
_____	Hausordnung	1.80	2.30
_____	Rück- und Übergabeprotokoll HEV Thun (4-seitige Durchschreibegarnitur)	3.50	4.00
_____	Mietzinsänderung (Formular Kt. Bern)	0.50	0.70
_____	Mietzinserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (Merkblatt/Tabelle)	9.00	11.00
_____	Kündigungsformular (Formular Kt. Bern)	0.50	0.70
_____	Heizkostenabrechnung	1.20	1.80
_____	Anmeldung für Mietinteressenten	1.20	1.80
_____	Arbeitsvertrag und Pflichtenheft Hauswart	7.50	8.50
_____	Merkblatt für die Wohnungsrückgabe	1.20	1.80
_____	Lebensdauertabelle (HEV + Mieterverband)	6.50	8.50
_____	Broschüre « Neue Amtliche Werte für Liegenschaften im Kanton Bern »	10.00	10.00
_____	Merkblatt «Was tun gegen steigende Eigenmietwerte»	gratis	gratis

* alle Preise zuzüglich Porto und Versandkosten

Zahlreiche Formulare sind auch online verfügbar. Sie finden unser Angebot unter:
www.hev-thun.ch / Wir sind für Sie da / Formulare & Verträge / Download Formulare.
Username = Ihre Mitgliedsnummer ohne Sektionsnummer 131 / Passwort = Postleitzahl Ihres Wohnorts.

Name/Vorname _____

Telefon _____ Mitgliedsnummer _____

Adresse _____

Um Doppelspurigkeiten zu vermeiden, verzichtet unsere Sektion auf den Verkauf von HEV-Broschüren und Fachbüchern. Bestellen Sie diese bitte direkt beim HEV Schweiz entweder online auf www.hev-schweiz.ch oder mittels Bestelltalon in der Zeitung «Der Schweizerische Hauseigentümer».

Rechtsauskunft – exklusiv für HEV-Mitglieder!



Telefonische und persönliche Auskünfte/Beratungen bis zu einer Dauer von maximal 30 Minuten sind für Mitglieder einmal pro Jahr gratis. Dauert die Auskunft oder Beratung länger, stellt der Rechtsberater dem Mitglied für den 30 Min. übersteigenden Zeitaufwand Rechnung nach dem Anwaltstarif (Honorar und allfällige Auslagen).

HEV-Rechtsberatung

Telefon 033 223 80 82

Bitte beachten Sie die folgenden Beratungszeiten:

Montag 09.00 – 11.00 Uhr
Dienstag 14.00 – 16.00 Uhr
Donnerstag 14.00 – 16.00 Uhr
Freitag 09.00 – 11.00 Uhr

Die Kanzlei

Bahnhofstrasse 6, 3600 Thun

- Beat Walther, Rechtsanwalt und Notar
- Daniel Iseli, Rechtsanwalt und Notar
- Alois Mani, Rechtsanwalt und Notar
- Thomas P. Neuenschwander, Rechtsanwalt

Frey, Hueber & Partner

Bahnhofstrasse 12, 3600 Thun

- Gerhard Frey, Rechtsanwalt und Notar, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht
- Philippe Schwarz, Rechtsanwalt
- Karina Eggermann, Rechtsanwältin und Notarin

In Fällen, die nicht telefonisch erledigt werden können, sind persönliche Besprechungen im Büro eines Rechtsberaters möglich. Wir bitten Sie um telefonische Voranmeldung!

VERSTOPFTE LEITUNG? VOLLER SCHACHT?
(033 227 27 27)
24-Std. Service



- Ablaufentstopfung
- Strassen- und Flächenreinigung
- Rohr- und Kanalreinigung
- Schachtentleerung

SCHMUTZ THUN.ch
 Rohrreinigung · Kranarbeiten

info@schmutzthun.ch
 www.schmutzthun.ch

saxer
 IMMOBILIEN & VERWALTUNGEN



Ihr Familienbetrieb seit 2001 für:

- Bewertung
- Verkauf
- Vermietung
- Verwaltung

Gerne unterstützen wir auch Sie!



☎ **033 227 27 00** 🌐 **www.saxerimmo.ch** ✉ **info@saxerimmo.ch**

Metal und Glas

für mehr Licht und Transparenz



PV-Geländer

- Sitzplatzverglasungen
- Wintergärten
- Hauseingangstüren
- Schaufenster
- Balkonkonstruktionen
- Glasbau
- Treppen
- Glasgeländer
- Glasdächer
- Beschattungen

SOLTERMANN
 **Peter Soltermann AG**
 Metallbau | Glasbau
 CH-3600 Thun · www.soltermann.ch

ZYBACH
 HOLZTECHNIK
Creativ
 Schreinerei
 Innenausbau
 Fensterfabrikation



Zybach Holztechnik AG | Kreuzweg 117 | 3614 Unterlangenegg | Tel. 033 453 13 62 | www.zybach-holztechnik.ch

domiziel
 immobilien

Aarestrasse 14 ■ 3600 Thun ■ 033 442 12 12
www.domiziel-immobilien.ch

Möchten Sie Ihre Liegenschaft verkaufen?
 Oder suchen Sie eine neue Lösung für
 die Verwaltung Ihrer Immobilie?
 Fragen Sie uns, wir beraten Sie gerne.

**endlich
 zuhause**

**«Wir haben den
 Schlüssel für Ihre
 Botschaften!»**

Sie möchten ein Inserat oder eine
 Publireportage im Magazin «Schlüssel»
 von HEV Region Thun platzieren?
 Bitte kontaktieren Sie die Geschäftsstelle:

Telefon 033 223 80 80,
 E-Mail info@hev-thun.ch

Fragen Sie unsere Experten!

Experten für Mietwertschätzungen

Gafner Bauexpertisen
Martin Gafner, dipl. Bauingenieur
zertifizierter Bauexperte
Bernstrasse 6 b, 3600 Thun
Tel. 033 221 06 25, 079 254 30 30
info@martingafner.ch

Daniel Sukara, Bahnhofstrasse 47
Postfach 315, 3700 Spiez und
Sukara Immobilienservice GmbH
Frutigenstrasse 69, 3604 Thun
Tel. 079 244 21 31, info@sukara.ch

Experten für Liegenschaftsschätzungen

Wohn- und Gewerbeliegenschaften Industrie- und Baurechtsliegenschaften

Beat Ambühl, dipl. Architekt FH
dipl. Immobilien-Treuhänder
Freiestrasse 37a, 3604 Thun
Tel. 076 339 78 45, 031 331 76 77
beat.ambuehl@immo-win.ch

Beat Spycher, eidg. dipl. Immobilien-treuhänder, Immobilienbewerter
CAS FH,
Geiser Immobilien und Treuhand AG
Glockentalstrasse 6, 3612 Steffisburg
Tel. 033 439 23 27
beat.spycher@geiser-immo-ag.ch

Grossgewerbe-, Industrie- und Baurechtsliegenschaften:

Hans-Rudolf Krieg, Immobilien-Treuhänder und Schätzungs-experte SVIT,
Mattenstrasse, 3661 Uetendorf
Tel. 033 345 36 63
uetendorf@krieg-immo.ch

Experten für Wohnungsrückgaben/-übergaben

Sie werden begleitet von:

Daniel Sukara, Bahnhofstrasse 47
Postfach 315, 3700 Spiez und
Sukara Immobilienservice GmbH
Frutigenstrasse 69, 3604 Thun
Tel. 079 244 21 31, info@sukara.ch

Cornelia Cerda, Cerda Immobilien
Breitenacker 22, 3662 Seftigen
Tel. 079 913 28 70
info@cerda-immobilien.ch

André Calame, Selibühlweg 51
3608 Thun, Tel. 079 216 57 20
andrecalame8@gmail.com

Andrea Santschi, Buechwaldstrasse 39
3627 Heimberg, Tel. 079 963 19 83
andreasantschi@bluewin.ch

Daniel Ogg, IMMOCONSULT
DANIEL OGG, Sonnenweg 3,
3098 Köniz, Tel. 079 277 37 41
ogg@immoconsult.ch

Experten für bautechnische Dienstleistungen

Martin Gafner, dipl. Bauingenieur
zertifizierter Bauexperte
Bernstrasse 6 b, 3600 Thun
Tel. 033 221 06 25, 079 254 30 30
info@martingafner.ch

Rolf Spielmann, Spielmann Bau- und
Werkstofflabor GmbH
eidg. FA/HW Denkmalpflege
Farb- und Lacktechniker
Burgstr. 259, 3307 Brunnenthal
Tel. 031 765 50 56, 079 946 34 49
info@sbw-labor.ch

Allgemeine Dienstleistungen:

- Begleitung und Beratung bei Garantieabnahmen und/oder Werkübergabe
- Beurteilung von ausgeführten Renovationsarbeiten
- Beurteilung von Schadenfällen/ Mängeln

Spezialdienstleistungen Martin Gafner:

- Bau-, Versicherungs- und Gerichtsexpertisen
- Bauschadenanalytik für Schäden an Gebäuden (Hoch- und Tiefbau)
- Luftschadstoffe / Raumluftmessungen
- Bauphysik und Statik

Spezialdienstleistungen Rolf Spielmann:

- Bausachverständiger für Schäden an Gebäuden
- Laborarbeiten und Prüfungen im eigenen Labor
- Erkennung von Schimmelpilz- und Algenbelastung
- Feuchtigkeitsschäden und Risse an Bauwerken

Steuerberatung Dienstleistungen

- Fragen rund um die Steuererklärung (Abzüge, Unterscheidung zwischen Unterhalt und Wertvermehrung, etc.)
- Wie kann die Sanierung einer Liegenschaft steuerlich optimiert werden?
- Wie funktioniert die indirekte Amortisation?
- Informationen zu Gewinnsteuern

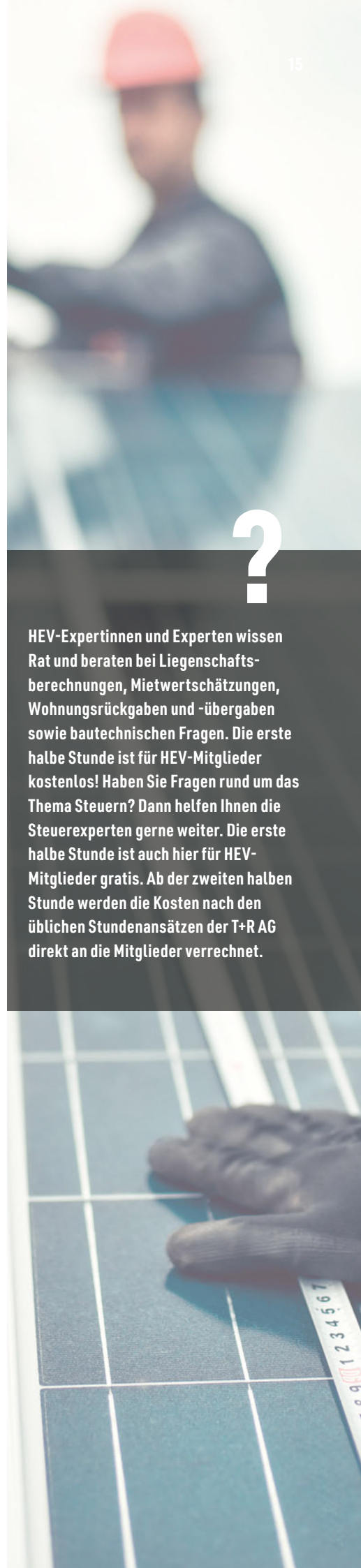
Steuerberater

Nicole Siegenthaler, Philipp Beck
T+R AG, Sägeweg 11, 3073 Gümligen

Persönliche Beratungen nur nach telefonischer Vereinbarung.
Hotline: 031 950 09 90



HEV-Expertinnen und Experten wissen Rat und beraten bei Liegenschaftsberechnungen, Mietwertschätzungen, Wohnungsrückgaben und -übergaben sowie bautechnischen Fragen. Die erste halbe Stunde ist für HEV-Mitglieder kostenlos! Haben Sie Fragen rund um das Thema Steuern? Dann helfen Ihnen die Steuerexperten gerne weiter. Die erste halbe Stunde ist auch hier für HEV-Mitglieder gratis. Ab der zweiten halben Stunde werden die Kosten nach den üblichen Stundenansätzen der T+R AG direkt an die Mitglieder verrechnet.





Wettbewerb

Welcher Schlüssel passt?

Inmitten von Zitronen und Olivenbäumchen, vielen Kräutern und einem herrlichen Ausblick auf den Thunersee fühlen sich Gäste auf der Terrasse dieses italienischen Lokals wie in den Ferien. Das beliebte Lokal liegt idyllisch am Thuner Quai und bietet allerlei Leckeres aus der italienischen Küche. Traditionelle wie auch ausgefallene Gerichte werden serviert, von Pasta über Pizza, Meeresfrüchte, Fisch, Fleisch bis hin zu vegetarischen Köstlichkeiten. Die Lokalität bietet mit einem grossen Saal auch die perfekte Kulisse für Tagungen, Veranstaltungen, Vorträge, Podien, Bankette, Feiern und Hochzeiten.

Wie heisst das Restaurant mit französischem Namen, das seine Gäste mit viel Italianità auf dieser Terrasse verwöhnt? Senden Sie die richtige Lösung per E-Mail mit dem Vermerk «Schlüssel» an info@hev-thun.ch. Wer richtig tippt, kann mit etwas Glück einen Gutschein für dieses Restaurant im Wert von CHF 250 gewinnen. Einsendeschluss ist am 30. Oktober 2023. Über die Verlosung wird keine Korrespondenz geführt. Wer den Preis gewonnen hat, wird im Schlüssel 4/2023 publiziert.

Die Gewinnerin oder der Gewinner dieses Wettbewerbs betritt dieses Haus mit einem Gutschein im Wert von CHF 250.

