

HEVINFO

02/2025

Die Zeitung der Freiburger
Hauseigentümer

MEINE FRAGE AN DEN HEV

Der Mieter meiner 4-Zimmer-Wohnung hat mich gefragt, ob er für sein zweites schulpflichtiges Kind zusätzlich zu den vier bei der Wohnungsübergabe ausgehändigten Schlüsseln einen weiteren bekommen könne. Bin ich verpflichtet, seiner Bitte nachzukommen?



ME JACQUES PILLER
Vizepräsident HEV Freiburg

Im Mietrecht spielen Schlüssel eine wichtige Rolle. Bei der Übergabe der gemieteten Wohnung wird der Besitz de facto durch die Übergabe aller zum Mietobjekt gehörenden Schlüssel gewährt. Art und Anzahl der Schlüssel werden in der Bestandsaufnahme oder im Übergabeprotokoll aufgelistet, das von beiden Parteien unterzeichnet wird. Die Parteien können auch eine separate Quittung ausstellen. In diesem Fall empfiehlt es sich, die Quittung vom Mieter unterschreiben zu lassen. So kann ein Streitfall wegen der Anzahl der bei der Wohnungsübergabe ausgehändigten Schlüssel vermieden werden.

In diesem Zusammenhang sei daran erinnert, dass die Bestandsaufnahme und die Schlüsselübergabe den Zeitpunkt der Übergabe der Mietsache bestimmen und somit die 30-tägige Frist in Gang setzen, innerhalb derer der Mieter den Anfangsmietzins anfechten kann (Art. 270 OR). Das Gesetz regelt die Anzahl der einem Mieter auszuhändigenden Schlüssel

nicht. Dieser hat also keinen Anspruch auf eine feste Anzahl Schlüssel. Diese hängt vom Willen des Vermieters ab, der allein entscheidet, wie viele Schlüssel er dem Mieter geben möchte. In der Praxis basiert die Anzahl der abgegebenen Schlüssel auf der Anzahl der Mieter, ohne Berücksichtigung von kleinen Kindern, oder auf der Anzahl von Zimmern. In jedem Fall ist in der Regel ein Ersatzschlüssel vorgesehen.

Wenn sich ein Mieter mit der Bitte um einen zusätzlichen Schlüssel an den Vermieter wendet, muss jede Situation einzeln beurteilt werden. Wenn bereits eine ausreichende Anzahl Schlüssel ausgehändigt wurde, kann ein zusätzlicher Schlüssel abgegeben werden, wenn der angegebene Grund plausibel erscheint. Grundsätzlich muss der Mieter die Kosten für den neuen Schlüssel tragen. Um spätere Streitigkeiten zu vermeiden, ist es ratsam, eine Quittung auszustellen und darauf hinzuweisen, dass der Mieter bei der Rückgabe der Schlüssel die zusätzlichen Schlüssel ohne finanzielle Gegenleistung abgeben muss.

Es sei darauf hingewiesen, dass der Mieter bei der Rückgabe der Wohnung

alle Schlüssel abgeben muss, auch die zusätzlichen Schlüssel, die er auf eigene Kosten hat anfertigen lassen. Er darf keinen Schlüssel für sich selbst behalten. ✓

WERBUNG

Protekta

Rechtsschutzversicherer
für Privatpersonen und Firmen.

INHALT

DAS EDITORIAL	2
REZEPT	
Tintenfisch	2
LEBENSRAUM	
Der hypothekarische Referenzzinssatz.....	3
POLITIK	
Erfolgreiche Wette auf das Forschungsprojekt des Wohnungs- und Immobilienmonitors Freiburg	4
FINANZ	
Der Belehnungswert	6
LEBENSRAUM	
Küchentrends 2025	7
ANGEBOT	
Der Rechtsdienst der HEV in Estavayer-le-Lac	8
KURZMELDUNG	
Mitglieder werben Mitglieder.....	8
AGENDA	
Generalversammlung	8

RUDOLF VONLANTHEN
Präsident HEV Freiburg



Liebe Wohneigentümerin,
lieber Wohneigentümer

Mit dem Eintritt in den Frühling erwachen auch in uns neue Hoffnungen. Nun scheint es endlich so weit zu sein. Das Parlament hat der Abschaffung der Eigenmietwertsteuer für selbstbenutzten Wohneigentum zugestimmt. Voraussichtlich am 28. September oder 30. November 2025 findet die Volksabstimmung statt. Schon heute möchte ich Sie auf den nicht einfachen Abstimmungskampf einstimmen und einige Argumente gleich mitliefern:

Endlich Schluss mit der Sondersteuer für Wohneigentümer: Heute müssen selbstnutzende Wohneigentümer einen fiktiven Mietzins für die Bewohnung ihrer eigenen Immobilien als Einkommen versteuern. Wenn wir nun diesen Irrtum nicht korrigieren, laufen wir zudem Gefahr, dass die Kantone in Zukunft diese Steuer periodisch weiter erhöhen. Einige Kantone haben mit dem Anheben des Eigenmietwertes schon angefangen.

Wohneigentum auch für den Mittelstand zugänglich machen: Der Erwerb von selbstbenutztem Wohneigentum

muss endlich gefördert werden, wie es in der Bundesverfassung steht. Die Vorlage sieht dazu einen speziellen Schuldzinsabzug für Ersterwerber vor. Der vorgesehene Sonderschuldzinsabzug für Ersterwerber erleichtert vor allem junge Familien den Eigenwerb, indem er die finanzielle Belastung in der Anfangsphase reduziert.

Wohneigentum als Altersvorsorge stärken: Wohneigentum ist auch als Altersvorsorge gedacht, die Eigenmietwert-Steuer torpediert dies jedoch. Diese ungerechte Steuer erhöht die Steuerrechnung und damit das Wohnen in den eigenen vier Wänden gerade im Alter massiv. Viele Hauseigentümer haben ihr Leben lang gespart, um schuldenfrei und abgesichert im Alter wohnen zu können. Die Altersrente ist in der Regel viel tiefer als das bisherige Einkommen. Aber die Besteuerung des fiktiven Eigenmietwertes führt bei den Rentnern zu einer krassen Belastung. Viele werden gezwungen ihr Eigenheim zu verkaufen, um die Steuerlast zu tragen.

Wir sind also schon heute aufgerufen unsere Mitbürgerinnen und Mitbürger von dieser Verfassungswidrigen Ungerechtigkeit zu berichten und unsere Anliegen kundzutun.

Der APF/HEV Fribourg nimmt dieses Jahr vom 14. Mai bis 18. Mai 2025 an der Seislermäss in Tavers teil. Mit der Rentnervereinigung des Sensebezirkes betreiben wir zusammen einen Messestand Nr. B06. Besuchen Sie uns, auch mit Ihren Verwandten und Bekannten, geniessen Sie die spezielle Atmosphäre und nehmen Sie an der Verlosung teil.

Vergessen Sie zudem nicht unsere Generalversammlung, welche am 12. Juni 2025 um 18 Uhr im Gasthof zum Grünen Kreuz in Echarlens stattfinden wird.

Wir freuen uns auf bald.

Tintenfisch à Lagareiro



JESUINA COSTA

Restaurant La Chope,
Route de Tavel 4 in Freiburg

Zutaten

- › Tintenfisch (2 bis 3 kg)
- › 500g Kartoffeln
- › 1 Zwiebel
- › 6 Knoblauchzehen
- › Thymian
- › Olivenöl
- › 2 Lorbeerblätter

Zubereitung

- › Tintenfisch säubern und mit einem Glas Wasser und dem eigenen Saft kochen. Zwiebel, Lorbeerblätter und 2 Knoblauchzehen zugeben,
- › Ungefähr 30 Min. kochen.
- › Tintenfisch alle 10 Minuten mit einer Zange wenden.
- › Kartoffeln kochen
- › Wenn der Tintenfisch gekocht ist, Tentakel abtrennen
- › Thymian und Knoblauch fein gehackt in Olivenöl einweichen. Anschliessend bräunen, ohne anbrennen zu lassen.
- › Gar gekochte Kartoffeln mit den Tintenfischtentakeln in eine Schüssel legen, Kartoffeln salzen und alles mit der Olivenölmischung beträufeln.
- › Ofen auf 180 Grad erhitzen, Tintenfisch darin etwa 15 Minuten lang goldbraun braten.

Guten Appetit!

KONTAKT



Geschäftsstelle

Av. de Beauregard 30 // 1700 Freiburg
T. 026 347 11 40 oder 079 137 06 40
info@apf-hev-fr.ch // www.apf-hev-fr.ch

Hotline-Stunden

Täglich von 8.30 Uhr bis 11.00 Uhr

IMPRESSUM

Herausgeber: APF-HEV Freiburg
Illustration: Fabien Page, Freiburg
Druck: Canisius AG, Freiburg
Auflage 02/2025: 2750 Exemplare (2000 auf Deutsch und 750 auf Französisch)
© www.apf-hev-fr.ch – Mai 2025

WERBUNG

JETZT BESTELLEN

SAUNACONTAINER

www.riedomobilbau.ch Birchstrasse 3, Düringen

JETZT BERATEN LASSEN!

- ✓ Innen & Aussen Fichtenholz
- ✓ Elektro- oder Holzofen
- ✓ LED-Lampen unter Sitzbank
- ✓ Sicherheitsverglasung

Ab CHF 7'500.- exkl. MwSt. und Transport

Der hypothekarische Referenzzinssatz

Seit dem 10. September 2008 gilt für Mietzinsanpassungen infolge von Änderungen des Hypothekarzinssatzes für die ganze Schweiz ein einheitlicher Referenzzinssatz. Dieser stützt sich auf den hypothekarischen Durchschnittzinssatz der Banken. Er ersetzt den in den Kantonen früher massgebenden Zinssatz für variable Hypotheken.

BWO BUNDESAMT FÜR WOHNUNGSWESEN

www.referenzzinssatz.admin.ch oder
www.bwo.admin.ch

Dezember 2022

Am 1. Januar 2008 trat die Änderung der **Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen vom 9. Mai 1991 (VMWG)** in Kraft. Seit-her gilt ein Referenzzinssatz für Mietzinsanpassungen infolge von Änderungen des Hypothekarzinssatzes. Für dessen Anwendung sind die Artikel 12, 12a, 13 VMWG sowie die Übergangsbestimmungen zur erwähnten Verordnungsänderung massgebend.

In welchen Fällen wird der Referenzzinssatz angewendet?

Der Referenzzinssatz gelangt dort zur Anwendung, wo bis 2008 der Zinssatz der im örtlichen Hypothekargeschäft führenden Bank massgebend war. In der Regel war dies die Kantonalsbank. Neben den Kostenveränderungen in Form von Erhöhungen oder Senkungen des Hypothekarzinssatzes (Art. 269a Bst. a OR und Art. 12 Abs. 1 VMWG) betrifft dies:

- › die Überprüfung des Mietzinses von Wohn- und Geschäftsräumen anhand des Ertrags (Art. 269 OR);
- › die Berechnung der Überwälzung von wertvermehrenden Investitionen und energetischen Verbesserungen (Art. 269a Bst. b OR und Art. 14 Abs. 4 VMWG);

- › die Berechnung der kostendeckenden Bruttorendite bei neueren Bauten (Art. 269a Bst. c OR).

Ab wann gilt der Referenzzinssatz?

Der Referenzzinssatz gilt ab dem ersten Tag nach seiner Veröffentlichung. Diese erfolgt jeweils am 1. Arbeitstag der Monate März, Juni, September und Dezember.

Worauf stützt sich der Durchschnittzinssatz?

Er stützt sich auf den volumengewichteten durchschnittlichen Zinssatz der auf Schweizer Franken lautenden inländischen Hypothekarforderungen der Banken in der Schweiz (Art. 2 der Zinssatzverordnung). Dies betrifft alle Forderungen, die von den Banken gemäss den für sie geltenden Rechnungslegungsvorschriften als Hypothekarforderungen ausgewiesen werden. Die Hypothekarforderungen gelten als inländisch, wenn das sie sichernde Grundpfandobjekt in der Schweiz liegt.

Wie wird der Referenzzinssatz festgesetzt?

Der Durchschnittzinssatz wird vierteljährlich erhoben. Der Referenzzinssatz ergibt sich, indem der Durchschnittzinssatz nach den üblichen Regeln der kaufmännischen Rundung auf den nächsten Viertelprozentwert gerundet wird. Dies bedeutet, dass ein Durchschnittzinssatz von beispielsweise 1,62% auf einen Referenzzinssatz von 1,50% abgerundet, ein Durchschnittzinssatz von

1,63% dagegen auf einen Referenzzinssatz von 1,75% aufgerundet wird. Diese Festlegungsmethode gilt seit Dezember 2011. Davor wurde der Referenzzinssatz angepasst, sobald sich der erstmals im Jahr 2008 erhobene Durchschnittzinssatz von 3,43% um 0,25 Prozentpunkte veränderte.

Wie erfolgt die Datenerhebung?

Alle Banken, deren auf Schweizer Franken lautenden inländischen Hypothekarforderungen den Gesamtbetrag von 300 Millionen Franken übersteigen, sind zur vierteljährlichen Meldung der notwendigen Basisdaten verpflichtet. Sie müssen den Gesamtbetrag der am Quartalsende (Stichtag) bilanzierten Hypothekarforderungen nach Zinssatz gegliedert melden. Das Bundesamt für Wohnungswesen hat mit dem technischen Vollzug der Datenerhebung und der Berechnung des Durchschnittzinssatzes die Schweizerische Nationalbank beauftragt.

Wer gibt den Referenzzinssatz bekannt?

Das Bundesamt für Wohnungswesen publiziert vierteljährlich den Referenzzinssatz sowie den zugrundeliegenden Durchschnittzinssatz. Der Referenzzinssatz wird mit einer Medienmitteilung bekannt gegeben und auf der Website des BWO publiziert. 

WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN

www.referenzzinssatz.admin.ch
oder www.bwo.admin.ch

IMPRESSUM

Herausgeber
BWO Bundesamt für
Wohnungswesen
Hallwylstrasse 4, 3003 Bern
Tel. +41 58 480 91 11
info@bwo.admin.ch
www.bwo.admin.ch

DOWNLOAD

www.bwo.admin.ch

GYPSERIE-PEINTURE
Massardi SA

1680 Romont

tél. 026 652 26 42

fax 026 652 38 43



BD GÉRANCE
Gestion - PPE - Courtage - Fiduciaire

Nos agences
BULLE - FRIBOURG - ROMONT - BIENNE

www.bdgerance.ch

Erfolgreiche Wette auf das Forschungsprojekt des Wohnungs- und Immobilienmonitors Freiburg

Nach fünf Jahren Arbeit zieht Marilyne Pasquier, Professorin an der Hochschule für Wirtschaft Freiburg (HSW-FR) und Projektleiterin, eine positive Bilanz des Pilotprojekts, mit dem das Monitoring der Mietwohnungen im ganzen Kanton, beginnend mit den Städten Freiburg, Bulle und Estavayer, lanciert wurde. Der Monitor steht in den Startlöchern für seine Einführung, da es etwa zehn Freiburger Gemeinden mit mehr als 2000 Mietwohnungen abdecken will.

Fast die Hälfte aller Mietwohnungen wird durch das Monitoring des Wohnungs- und Immobilienmonitors Freiburg erfasst. In einem Kanton, der das Moitié-moitié schätzt (natürlich bezogen auf den Gruyère- und Vacherin-Käse im Fondue), will das Projektteam unter der Leitung von Professorin Marilyne Pasquier von diesem Rezept abrücken und 100% (diesmal Vacherin!) anstreben. Einladungen zur Weiterführung des Projektes sind bereits versendet worden...

Der Verein des Monitors: Im Zentrum des Erfolgs

Aus einer Not geboren und in eine Mission verwandelt, war der Verein des Monitors von entscheidender Bedeutung für die Durchführung dieses Projekts. Nach der Ablehnung eines kantonalen Wohnraumgesetzes und nach einer Studie der HSW-FR wurde eine öffentlich-private Partnerschaft, die sich aus dem Mieterverband, der Freiburger Kantonalbank, den Raiffeisenbanken, der Industrie- und Handelskammer Freiburg, der Freiburger Immobilienkammer, der Kantonalen Gebäudeversicherung, dem Arbeitgeberverband des Kantons Freiburg, dem Schweizer Verband der Immobilienfachleute Freiburg sowie aus Vertretern der staatlichen und kommunalen Behörden zusammensetzt. Vereint durch einen gemeinsamen Bedarf an präzisen Informationen über die Realität der Mietverhältnisse, versammelten sich die Akteure mit unterschiedlichem Hintergrund

an einem Tisch, um ein angewandtes Forschungsprojekt zu kreieren, das reich an zuverlässigen und relevanten Daten ist.

Singularität der Datenerhebung: Ein Sprung in das Käsefondue der Immobilienwirklichkeit

Das geheime und innovative Rezept? Die Daten werden direkt aus der Quelle der Vermietungspraxis geschöpft. Konkret sammelt die HSW-FR viermal pro Jahr die notwendigen Informationen bei

den kooperierenden Immobilienverwaltungen. «Dieser Prozess erfordert nach seiner Einführung ein angemessenes Engagement seitens jeder Verwaltung», erläutert Marilyne Pasquier. Obwohl ihre Auskunftspflicht obligatorisch ist, arbeiten die meisten Hausverwaltungen mit Begeisterung daran mit und freuen sich



WERBUNG

Conseil
Vente
Installation



SARINA
Electroménager

www.sarina-electromenager.ch

IW EXPERTISE IN IMMOBILIEN
- MARKTWERTSCHÄTZUNGEN
- POTENZIALANALYSEN

EXPERTISE EN IMMOBILIER
- ESTIMATION DE LA VALEUR DE MARCHÉ
- ANALYSE DU POTENTIEL

VI

WWW.IW-VI.CH

darauf, Quartal für Quartal die Entwicklung des Mietmarktes zu verfolgen. Ausserdem erhält jede Verwaltung als Gegenleistung für ihr Engagement einen persönlichen und vertraulichen Bericht, der auf ihren eigenen Daten basiert. Insgesamt werden allein bei der 50% Variante die Daten von über 40 000 Miet-



wohnungen aufgearbeitet, verfeinert, normalisiert und analysiert. Und auch pseudonymisiert. Zugegebenermassen ist die rechtliche Seite sehr komplex. Denn um die Erhebung über die Phase des Forschungsprojekts (für das besondere Bedingungen galten), die Ende 2024 endete, hinaus zu verstetigen, auf das kantonale Einwohnerregister zuzugreifen und die Daten abzugleichen, ist eine Gesetzesrevision erforderlich, die dem Grossen Rat voraussichtlich in der ersten Hälfte des Jahres 2025 vorgelegt werden wird.

Rekorddeckungsgrad in... Villars-sur-Glâne

Wenn alle Zutaten beisammen sind, ist es an der Zeit, sich an den Tisch zu setzen und die Ergebnisse zu betrachten. Die Deckungsgrade betragen in Freiburg 62%, in Bulle 65% und in Estavayer

41%. Die Mietwohnungsmärkte dieser drei Städte werden über die letzten fünf Jahre analysiert. Ende 2024 sind nur die Ergebnisse dieser drei Pilotstädte öffentlich zugänglich. Und das aus gutem Grund. Das Finanzierungsmodell des Monitors (siehe im Kasten) sieht eine finanzielle Beteiligung der Gemeinden

zwischen CHF 8000 und CHF 13000 vor, je nach Einwohnerzahl, bevor die Ergebnisse standardisiert und veröffentlicht werden. Dennoch sind die Daten vorhanden. In Villars-sur-Glâne zum Beispiel beträgt der Versorgungsgrad 74%, in Marly 51% und in Romont 47%, und das noch vor der Akquise bei allen Regiebetrieben, die an diesen Orten tätig sind. Wie Freiburg, Bulle und Estavayer könnten zahlreiche Gemeinden des Kantons von dieser Arbeit profitieren, insbesondere jene mit mehr als 2000 Mietwohnungen. Wenn sie dem Verein des Wohnungs- und Immobilienmonitors Freiburg beitreten würden, hätten sie alle Karten in der Hand, um die bestmöglichen Entscheidungen im Bereich der Immobilienentwicklung zu treffen, gemäss dem Leitmotiv des Monitors «Besser wissen, um besser handeln zu können».

Neue Indikatoren in der Diskussion

Derzeit enthüllt der Anzeiger des Monitors den Mietwohnungsmarkt anhand von vier Indikatoren: die Entwicklung der verfügbaren Wohnungen, der praktizierte Mietspiegel, die Fluktuationsrate bei Mietwohnungen und die Dauer der Neuvermietung der wieder auf den Markt gebrachten Wohnungen. Es passt sich auch an die Bedürfnisse der Gemeinden an. Beispielsweise können die Daten zwischen den Stadtteilen von Freiburg verglichen werden: Sind die Mieten für eine 4,5-Zimmer-Wohnung in Schönbühl oder in Pérolles höher? Wie entwickelt sich der Mietmarkt für Studierende, ebenfalls in Freiburg? Sind in der Stadt Bulle oder in der Gemeinde Estavayer weniger neuere Wohnungen verfügbar als Wohnungen in Gebäuden, die älter als fünf Jahre sind?

Der Wohnungs- und Immobilienmonitor Freiburg plant, den bestehenden Indikatoren weitere hinzuzufügen, um den Erwartungen der Akteure der Branche gerecht zu werden. So wäre die Einführung der Quadratmetermiete, der Aufwandsquote der Mieter (d.h. das Verhältnis zwischen Mieten und Haushaltseinkommen) oder die Ausweitung auf Geschäftsräume eine spannende und nützliche Entwicklung. Ebenso würde die Einbeziehung von Immobilien, die von privaten Eigentümern verwaltet werden, die Datenbasis des Monitors komplettieren.

Die Rezeptur über die Saane hinaus erweitern

Aufgrund der verwendeten innovativen und bahnbrechenden Methodik und natürlich der erzielten Ergebnisse wurde der Freiburger Monitor vom Bundesamt für Wohnungswesen als Referenzprojekt ausgezeichnet. Da das Immobilienmarkt-Monitoring weit über die Ufer der Saane hinaus von Interesse ist, wurde alles so konzipiert, dass es auch in anderen Regionen angewendet werden kann. Fondue schmeckt doch jedem, oder? Das moitié-moitié und noch mehr das 100% Vacherin.

FINANZIERUNG, DER EWIGE STOLPERSTEIN

Der in seiner Art einzigartige Wohnungs- und Immobilienmonitor Freiburg beruht auf einer öffentlich-privaten Partnerschaft, die den Zugang zu Daten ermöglicht, die direkt an der Quelle der Vermietungspraxis (in den Registern der Immobilienverwaltungen) entnommen werden. Konkret wird die Finanzierung zwischen dem Staat Freiburg (dem Amt für Wohnungswesen und der HSW-FR), den Berufsverbänden (8 strategische und 4 ordentliche Mitglieder) und den städtischen Gemeinden (Freiburg, Bulle und Estavayer im Jahr 2024) aufgeteilt.

Bis 2027 stellt der Staatsrat eine jährliche Finanzierung von fast CHF 160 000 sicher, was 60% des Gesamtbudgets entspricht (CHF 260 000 im Jahr 2025). Der Rest hängt von den Beiträgen an den Verein des Monitors ab, der die Ergebnisse des Mietwohnungsmarktes zugänglich und möglichst nahe an den Bedürfnissen der Akteure des Immobilienmarktes verwertet.

Sicherung der Zukunft der Informationen über den Freiburger Mietwohnungsbestand

Der Freiburger Staatsrat und die Mitglieder der Vereinigung des Monitors haben beschlossen, diese Initiative zu verstetigen. «Wir sind nun bereit, weitere städtische Gemeinden aufzunehmen», sagt Gilberte Schär, die Präsidentin des Vereins. «Wir warten ungeduldig darauf, dass sie ihre Zustimmung bestätigen, sich mit uns an den Tisch für dieses kantonale Mietmonitorings zu setzen.» Lassen Sie uns gemeinsam daran arbeiten, dass qualitativ hochwertige Immobilieninformationen die Identifizierung von Chancen und Herausforderungen erleichtern und einen bereichernden Dialog für eine nachhaltige Transformation des regionalen Immobilienmarktes fördern.



DÄMMSTOFFE AUS GLASWOLLE
robust – langlebig – ökologisch





Route du Pâqui 4 - 1720 Corminboeuf
TEL : 026 466 18 66 - FAX : 026 466 18 67
www.proginelectricite.ch

Der Belehnungswert

Vorsicht und Stabilität sind gefordert



CHRISTOPHE METTLER

Mitglied der Generaldirektion der
Freiburger Kantonalbank (FKB)

Die endgültigen Normen von Basel III führen in der Schweiz verschärfte Anforderungen für Hypothekarkredite ein, insbesondere in Bezug auf die ursprünglichen Belehnungswerte von Grundpfandrechten und eine obligatorische Sperrfrist von fünf Jahren. Diese Regeln, die in der Eigenmittelverordnung (ERV), Artikel 72b, näher erläutert werden, zielen auf eine Stärkung der Finanzstabilität ab.

Gemäss ERV muss der ursprüngliche Belehnungswert den aktuellen, auf vorsichtige und unabhängige Weise ermittelten Marktwert der Immobilie angemessen widerspiegeln. Dieser Ansatz soll sicherstellen, dass die Finanzinstitute über eine solide Grundlage für die Bewertung der mit Hypothekarkrediten verbundenen Risiken verfügen.

Einmal festgelegt, darf dieser Wert fünf Jahre lang nicht verändert werden, ausser in der Verordnung klar definierten

Ausnahmefällen. Diese Sperrfrist soll allzu häufige Schwankungen des Wertes von Immobiliensicherheiten verhindern und so für eine grössere Stabilität des Eigenkapitals der Banken sorgen.

Für die Banken bedeuten diese neuen Normen, dass sie der Erstbewertung besondere Aufmerksamkeit widmen müssen. Ist dieser Wert einmal festgelegt, wird er die angebotenen Finanzierungsbedingungen während der gesamten Sperrfrist direkt beeinflussen. Wenn der Immobilienmarkt während dieser fünf Jahre einen deutlichen Anstieg verzeichnet, kann dieser nicht unmittelbar bei der Überprüfung des Wertes der Sicherheit berücksichtigt werden.

Somit fördern diese Regeln sowohl für Eigentümer als auch für Banken eine längerfristige Sichtweise bei der Verwaltung von Immobiliensicherheiten. Für Grundeigentümer ist es entscheidend, die Auswirkungen dieser Sperrfrist zu verstehen, die direkte Folgen für ihre Immobilienstrategie und ihre Bankbeziehungen haben kann. 

14.-18. Mai 2025

www.seislermaess.ch

Seisler·mäss

Muttertag

11.05.2025



Oesch's die Dritten

14.05.2025



RIEDO FASHION
«Queen» SHOW
anschliessend Konzert von
«QUEEN POWER TRIBUTE»

15.05.2025



Chor Alegria &
Party Project & Dürenann

16.05.2025



Stubeta & Brunch

18.05.2025



TICKETS JETZT
im Vorverkauf



WERBUNG

JFD MAÇONNERIE

ARTISAN MAÇON

Chemin de la Cornache 1
1753 Matran

+41 26 401 32 58
info@jfdm.ch

WWW.JFDM.CH



Seit 1965 ist die trans-auto ag mit 55 Angestellten und Lernenden sowie einem modernen Fahrzeug-/ Maschinenpark Spezialistin für Abwasser und Abfall.

- Abfallverwertung
- Kanalreinigung und -kontrolle
- Muldenservice
- WC-Kabinen

Depuis 1965, l'entreprise trans-auto sa est la spécialiste des eaux usées et des déchets avec ses 55 employé-e-s et ses apprenti-e-s ainsi qu'avec son parc moderne de véhicules et de machines.

- Valorisation déchets
- Entretien et contrôle des canalisations
- Service multibennes
- Cabines WC

Weitere
Informationen:
026 494 11 52



trans-auto
IMPECCABLE ET PROPRE | EINFACH SAUBER.

Plus
d'informations:
026 494 11 52



Küchentrends 2025

Als gegenwärtiger oder zukünftiger Eigentümer einer Immobilie möchten Sie diese auf dem neusten Stand bringen... Ob Sie nun eine Renovation planen und die Inneneinrichtung modernisieren möchten oder einen Neubau ins Auge fassen – als Erstes werden Sie Ihr Projekt planen und durchdenken müssen. Um Ihnen dabei zu helfen, konzentrieren wir uns in diesem Artikel auf das Herzstück Ihres Hauses, die Küche, und die Trends 2025!

JEAN ROSSIER
Direktor SARINA CUISINE AG

Die Farbtrends der Küchenfronten

Obwohl neutrale Farben wie Weiss, Schwarz, verschiedene Grau- und Beigetöne zeitlos bleiben, setzt 2025 auf kräftige Farben wie Bordeaux, verschiedene Grüntöne (Blaugrün, Waldgrün usw.) und Nuancen in Blau (Königsblau, Marineblau usw.). Entsprechen allzu starke Farbtöne nicht Ihren Vorstellungen? Dann bieten sich sanftere Pastell-

farben an, z.B. Ziegelrot, Salbei- oder Olivgrün, Türkisblau usw. ... Alle diese Farben lassen sich perfekt mit einzelnen Elementen aus Holz kombinieren. Matte Fassadenoberflächen sind eindeutig im Trend.

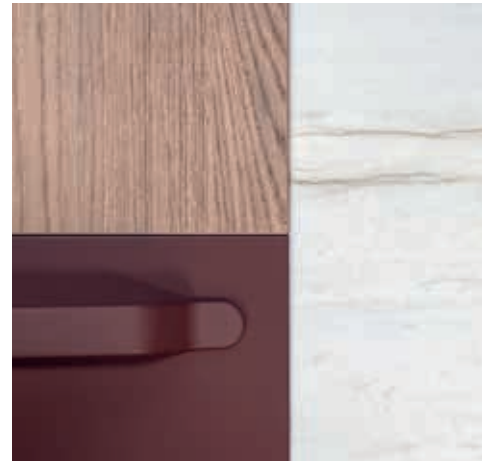
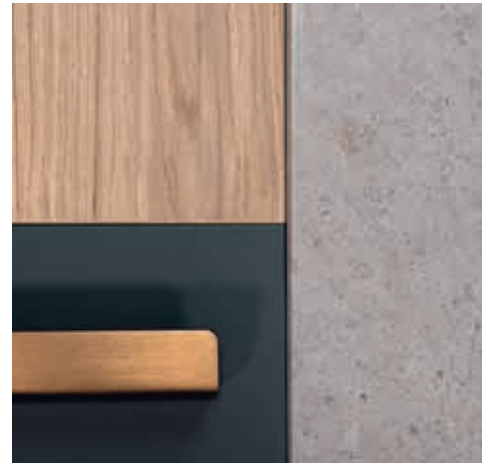
Die Arbeitsplatte, Granit kommt nie aus der Mode, aber Keramik-arbeitsflächen machen Naturstein grosse Konkurrenz!

Keramik ist ein sehr widerstandsfähiges und wenig poröses Material. Es bietet eine grosse Auswahl an Farben von hell bis dunkel mit Terrazzo- oder Marmor-

effekten. Aktueller Tipp: Zögern Sie nicht, einen Farbkontrast zwischen den Fronten und der Arbeitsplatte zu schaffen.

Dem Zubehör Beachtung schenken!

Griffe, Wasserhahn und sogar das Spülbecken können nämlich farblich aufeinander abgestimmt werden. Metallic Farben wie Bronze oder Gold sind dieses Jahr in Mode. Grund genug für die meisten Anbieter von Sanitärzubehör, Wasserhähne in diesen Farbtönen herzustellen. Es ist das gewisse Etwas, das Detail mit der grossen Wirkung.



Es gibt viel Neues auf dem Markt und die Auswahl ist unendlich gross. Darum lassen Sie sich von einer Fachperson auf den neusten Stand der Trends bringen. ✓



PROMA
STORES

STORE EXTÉRIEUR
STORE TOILE
PARASOL
PERGOLA
MOTORISATION
MOUSTIQUAIRE
VOLET ALU
RÉPARATION

Chemin des Artisans 1
1630 Bulle

bulle@proma.ch

026 919 00 40



Ihr Partner in der Region

Grafik - Druck
Beschriftung - Verpackung
Beauregard 3, Freiburg

canISIUS
mit Sensia AG, Düringen

www.canisius.ch

printed in
switzerland

Der Rechtsdienst der HEV in Estavayer-le-Lac



Foto: unsplash.com

Ort: Place St Claude 7, 1470 Estavayer-le-Lac
Wann: Am 1. Donnerstag im Monat von 17 bis 19 Uhr

Eine Voranmeldung unter der Telefonnummer 026 347 11 40
oder 079 137 06 40 ist erforderlich.

AGENDA / GENERALVERSAMMLUNG

Die Generalversammlung des HEV Freiburg findet statt am Donnerstag,
12. Juni 2025 im Gasthof zum Grünen Kreuz in Echarlens.
Sie sind herzlich eingeladen!

Mitglieder werben Mitglieder



Foto: unsplash.com

Wenn nur ein Teil unserer über 335 000 Mitglieder ihre Freunde oder Nachbarn überzeugen kann, dass eine Mitgliedschaft im Hauseigentümerverband wichtig ist, dann werden wir unsere Stärke und damit auch unseren Einfluss noch steigern können.

Die Mitgliedschaft im Hauseigentümerverband lohnt sich

Ihr Engagement soll sich lohnen: In der **«Mitglieder werben Mitglieder»**-Aktion erhalten Sie für jedes durch Sie neu gewonnene Mitglied ein HEV-Werbegeschenk.

Schicken Sie uns einfach eine E-Mail an **info@apfhevfr.ch** mit den Kontaktdaten des neuen Mitglieds sowie Ihrem Namen und Ihrer persönlichen Mitgliedsnummer. Unser Sekretariat wird Sie registrieren. Wir danken Ihnen im Voraus. ✓

Strenger Winter?

Nein, brennende Kerzen!

Die KGV rät:

Brennenden Baumschmuck stets **beaufsichtigen!**

- dürerer Baum: keine brennenden Kerzen
- Feuerlöscher / Eimer mit Wasser stets griffbereit
- Alle Kerzen erloschen? Kontrolle!

ECAB
KGV
www.ecab.ch

Rabatt

0,5%

auf Zinssatz*

Hypothek Oeko Renovation

Verwirklichen Sie Ihre Renovierungs- oder Umbauprojekte

* siehe detaillierte Bedingungen auf www.fkb.ch

Freiburger
Kantonalbank

einfach offener