

HEVINFO

03-2024

Die Zeitung der Freiburger
Hauseigentümer

MEINE FRAGE AN DEN HEV

Der Presse und den Nachrichten war zu entnehmen, dass eine gewisse Anzahl Pflanzen seit September 2024 vom Bundesrat (BR) verboten worden sind. Betrifft dieses Verbot auch private Hausbesitzer und wenn ja, muss man in den Gärten Massnahmen treffen oder Kontrollen durchführen lassen?



ME JACQUES PILLER
Vizepräsident HEV Freiburg

Invasive gebietsfremde Pflanzen (oder invasive Neophyten) sind nicht-einheimische Pflanzen, die aus fremden Regionen, meist anderen Kontinenten, absichtlich oder unabsichtlich eingeführt wurden, sich bei uns in der Natur etabliert haben (Vermehrung in der freien Natur) und sich auf Kosten der einheimischen Arten effizient ausbreiten. In der Schweiz gibt es derzeit etwa 90 invasive Neophyten, mit steigender Tendenz. Sie schaden der Artenvielfalt und können gesundheitsgefährdend sein.

In einem ersten Schritt plante der BR, das Umweltschutzgesetz zu revidieren, um alle Grundbesitzer, wenn nötig per Kantonsbeschluss, durch staatliche Kontrollen auf den Grundstücken und Bussen, dazu zu verpflichten, invasive Neophyten rigoros zu bekämpfen. Diese Verpflichtung wurde unter anderem vom

HEV Schweiz sowie zahlreichen anderen Verbänden und sogar von den Kantonen angefochten. So beschloss der BR, ab dem 1. September 2024 das Inverkehrbringen bestimmter Pflanzen zu verbieten. Alles, was die Vermehrung der Pflanzen ermöglicht, wird verboten. Mit der Revision hat der BR nicht nur verboten, bestimmte invasive Neophyten auf den Markt zu bringen, sondern auch das Umgangsverbot ausgeweitet. Dieses Verbot ist sehr streng. Dadurch dürfen bestimmte invasive Neophyten in der Umwelt nicht mehr verwendet werden.

Weitere Informationen finden Sie unter dem Link Änderung der Vorschriften über invasive gebietsfremde Pflanzen (admin.ch). Diese Seite des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) enthält viele nützliche Informationen und ermöglicht es Ihnen, die Freisetzungsverordnung (FrSV) und ihre Anhänge 1 und 2 zu konsultieren, in denen einerseits die Pflanzen aufgelistet sind, die nicht mehr in der Umwelt verwendet werden (Anhang 2.1)

und andererseits die Pflanzen, die nicht an Dritte abgegeben werden dürfen (Anhang 2.2). 

WERBUNG

Protekta

Rechtsschutzversicherer
für Privatpersonen und Firmen.

INHALT

DAS EDITORIAL	2
POLITIK Die neuen Vorstandsmitglieder.....	2
LEBENSRAUM Die Entwicklung der Einbauküche	3
POLITIK Zweimal JA zum Mietrecht	4
LEBENSRAUM Altersentwertung von Gebäuden	6
FINANZ Freiburger Immobilienmarkt	6
GESUNDHEIT Die Weisse Schwalbenwurz, eine Pflanze mit zwei Gesichtern	7
ANGEBOT Der Rechtsdienst der HEV in Estavayer-le-Lac	8
KONTAKT	8
KURZMELDUNG Mitglieder werben Mitglieder	8
AGENDA Generalversammlung	8

RUDOLF VONLANTHEN
Präsident HEV Freiburg



Liebe Wohneigentümerin,
lieber Wohneigentümer

Vor einigen Tagen veröffentlichte das Bundesamt für Statistik (BFS) die neuste Leerwohnungsstatistik. Ab 1. Juni 2024 wurden insgesamt 51974 Leerwohnungen gezählt. Die Lage ist dadurch noch nicht dramatisch. Die Leerwohnungsziffer von 1,08% des Gesamtwohnungsbestand verdeutlicht jedoch, dass der Wohnungsmarkt in der Schweiz zunehmend unter Druck gerät. Dabei gibt es erhebliche regionale Unterschiede. Das Angebot vermag der vor allem auch durch die ununterbrochene Zuwanderung erhöhten Nachfrage nicht gerecht zu werden. Zudem ist der Wohnungsneubau in den letzten Jahren deutlich hinter der wachsenden Nachfrage zurückgeblieben. Der HEV Schweiz fordert deshalb verstärkte Anreize für den Wohnungsbau, um der

Zunehmenden Verknappung entgegenzuwirken. Bürokratische Hürden beim Wohnungsbau müssen abgebaut und die Rahmenbedingungen für Investitionen allgemein verbessert werden. So muss u.a. das Raumplanungsgesetz unverzüglich dahingehend geändert werden, damit die bestehende Bausubstanz, auch ausserhalb der Bauzonen, vernünftig genutzt werden kann.

Am **24. November 2024** sind wir aufgerufen über zwei Änderungen des Mietrechts im Obligationenrecht abzustimmen. Diese Vorlage betrifft die Untermiete, die andere den Eigenbedarf. Obwohl es sich hier nur um bescheidene, aber für den Wohneigentümer essenziell wichtige Anpassungen im Mietrecht handelt, hat der Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz das Referendum ergriffen. Es geht ihnen dabei wohl nicht mehr um die Sache, sondern sie wollen eine politische Drohkulisse aufbauen, um in der Zukunft auch nur die kleinsten Änderungen zu bekämpfen. Daher bitte ich Sie **2x JA** zum Mietrecht – gegen den Missbrauch und für faire Regeln – in die Urne zu legen. Das Argumentarium zu dieser Abstimmung finden Sie in der dieser Zeitung.

Schlussendlich mache ich Sie darauf aufmerksam, dass unsere nächste Generalversammlung am **Donnerstag, 12. Juni 2025 im Greyerzerland** stattfinden wird. Ich lade Sie ein, dieses Datum dick in ihre Agenda einzutragen.

Herzlichen Dank für Ihre Treue und Ihre Unterstützung zum APF/HEV Fribourg. 

IMPRESSUM

Herausgeber: APF-HEV Freiburg
Illustration: Fabien Page, Freiburg
Druck: Canisius AG, Freiburg
Auflage 03/2024: **2320** Exemplare (**1660** auf Deutsch und **660** auf Französisch)
© www.apf-hev-fr.ch – Mai 2024

Die neuen Vorstandsmitglieder

Anlässlich der letzten Generalversammlung vom 6. Juni 2024 in Ecuwillens wurden zwei neue Mitglieder einstimmig in den APF/HEV Vorstand gewählt.

Bruno Riedo, 1962, Ueberstorf



Betriebswissenschaftler und dipl. Immobilienökonom. Betreibt seine eigene Firma Immo-Riedo AG. Vorher war er bei der Coop-Immobilien, der Stadt Thun und bei der Burgergemeinde Bern tätig. Er ist Vize-Ammann seiner Wohngemeinde Ueberstorf und seit 2021 auch SVP-Grossrat. Dort ist er Vize-Präsident der Finanz- und Geschäftsprüfungskommission.

Laurent Savoy, 1966, Châtel-St. Denis



Er absolvierte seine Banklehre bei der Crédit Suisse und wechselte dann zur Freiburger Kantonalbank. Dort amtierte er als Vize-Direktor, bevor er 2007 zur Migros-Bank wechselte. Als Verantwortlicher der Dienstleistungen für die Westschweiz ist er Mitglied der Geschäftsleitung. Er ist ebenfalls im Besitze eines Eidg. Diploms als Bankfachmann.

Am 28. Juni 2024 fanden sich mehr als 500 Delegierte sowie Gäste zur 109. DV des HEV Schweiz in Lugano ein. Im Zentrum der statutarischen Traktanden standen die Wahl eines neuen Präsidenten und die Gesamterneuerungswahlen des Vorstandes. Dabei wurde der langjährige Präsident Hans Egloff verabschiedet und Nationalrat Gregor Rutz, Zürich zum neuen Präsidenten gewählt. Nach 10-jähriger Vorstandstätigkeit legte auch Rudolf Vonlanthen, Giffers sein Mandat im HEV Schweiz-Vorstand nieder. Neu vertritt unseren APF/HEV Fribourg-Verband, Ständerätin Johanna Gapany, Bulle.

Johanna Gapany (FDP), 1988, Bulle



Betriebsökonomin, Ständerätin seit 2019. Politisch, insbesondere im Ständerat verfolgt sie eine klare Linie, um die Schweizer Bevölkerung sowie die Interessen der Eigentümer zu verteidigen. Ihr Ziel ist es die Freiheit und die Eigenverantwortung des Einzelnen zu wahren. Angesichts der Situation der Hausbesitzer und all den Unsicherheiten, sowohl bei den Energiepreisen, der Raumplanung als auch bei den Klimaschutzmassnahmen wird sie weiterhin für die Interessen der Wohneigentümer eintreten.

WERBUNG



Gutknecht.ch

Zimmerei | Elementbau | Schreinerei | Fenster | Türen | Bodenarbeiten | Beratung | Service

Die Entwicklung der Einbauküche

In jedem Zuhause ist die Küche der wichtigste Raum. Mindestens drei Mal am Tag halten wir uns dort auf. Es ist der Ort, wo wir mehr als nur die Mahlzeiten miteinander teilen. Dort trinken wir zum Beispiel einen Aperitif mit Freunden, die Kinder machen mit aufgestützten Ellenbogen auf der Bar ihre Hausaufgaben oder wir lesen bei einem Kaffee die Zeitung. Es ist kaum mehr vorstellbar, dass die Küche nicht immer so ästhetisch und ergonomisch wie heute war!

JEAN ROSSIER
Direktor SARINA CUISINE AG

Die 30er-Jahre: Die Küche wird bereits als das Herzstück des Hauses angesehen. Die Ästhetik hingegen ist weit entfernt von dem, was wir heute kennen. Unsere Grosseltern begnügten sich mit einem Keramikabwaschbecken, zwei Anrichten und einem Holzherd.

Die 70er-Jahre: Es kommt Leben in die Küche! Jetzt weisen Küchen mehr Einbaumöbel. Diese sind jetzt mit Türen versehen und mit einer einzigen, viel grösseren Arbeitsfläche abgedeckt. Einbaugeräte und Geschirrspüler kommen auf... Ergonomie und Ästhetik passen sich unseren neuen Lebensstilen an.



Die 90er-Jahre: Die Zeit der geschlossenen Küche ist vorbei. Der grosse Trend sind offene Küchen. Sie bilden eine Einheit mit dem Esszimmer und sind nur durch eine Bar oder eine Kochinsel voneinander getrennt. Der «zeitgenössische Stil» geht in Richtung Nüchternheit und Originalität. Neue Aufbewahrungssysteme sowie technische und technologische Innovationen kommen auf, die Farbpalette wird noch

grösser. und neue Designmöglichkeiten bieten sich durch die Kombination verschiedener Materialien an.

Heute: Die Küche wird. Zusammen mit Wohn- und Esszimmer als grosser Wohnraum betrachtet. Die Technologie und die Entwicklung der Haushaltsgeräte haben die Art und Weise, wie gekocht wird, stark verändert. Gebäudeautomation und Konnektivität sind feste

Bestandteile der Einrichtungen. Der Kunde hat sowohl bei den Fronten, der Arbeitsplatte, den Rückwänden und dem Zubehör eine breite Palette von Produkten und Materialien zur Verfügung. Er kann seine Traumküche ganz nach seinen Wünschen gestalten und sie an seinen Lebensstil und sein Budget anpassen. ✓



GYP SERIE-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

Zweimal JA zum Mietrecht

Am 24. November 2024 stimmen wir über zwei Änderungen des Mietrechts im Obligationenrecht ab.

Wir empfehlen unseren Mitgliedern ein doppeltes JA in die Urne zu legen.

Ein JA zur Vorlage «Untermiete gegen Missbrauch» und ein JA zur Vorlage «Eigenbedarf für faire Regeln».



✓ gegen Missbrauch
✓ für faire Regeln

2xJA zum
Mietrecht
mehr-wohnraum.ch
am 24. November

Doppelreferendum Mietrechtsvorlagen: Argumentarium

Am 24. November 2024 stimmen wir über zwei Änderungen des Mietrechts im Obligationenrecht ab. Die eine Vorlage betrifft die Untermiete, die andere den Eigenbedarf.

Beide Vorlagen berühren nur einen kleinen Teil der Mietverhältnisse. Sie sorgen aber für faire und klare Regeln und schaffen Abhilfe in störenden Einzelfällen, unter denen heute die Eigentümer- und Mieterschaft ebenso leiden wie weitere Mietparteien unter dem gleichen Dach.

 **BUND FÜR MEHR WOHNRAUM**
Seefeldstrasse 60, 8008 Zürich
mehr-wohnraum.ch

✓ Untermiete

Was bleibt gleich?

Mietende dürfen eine Mietwohnung oder ein Geschäftslokal mit Zustimmung des Vermieters weiterhin ganz oder teilweise untervermieten. Wer beispielsweise auf längere Reisen oder beruflich ins Ausland geht, kann seine Wohnung bis zu zwei Jahre untervermieten. Möglich bleiben auch wiederholte kurzzeitige Untervermietungen. Wie bereits heute muss der Vermieter einer Untermiete zu missbräuchlichen Bedingungen nicht zustimmen.

Was ändert sich?

Neu benötigt die Untermiete nicht nur eine mündliche Absprache, sondern ein schriftliches Gesuch des Mieters wie auch eine schriftliche Zustimmung des Vermieters. Die Bedingungen, unter denen der Vermieter die Zustimmung verweigern kann, werden präzisiert und ergänzt. Neu muss der Vermieter einer Untermiete nicht zustimmen, wenn diese mehr als zwei Jahre dauern soll.

Wieso ist diese Anpassung gerechtfertigt?

- ✓ **Rechtssicherheit nützt allen Beteiligten**
Indem Abmachungen schriftlich festgehalten werden und die Kriterien bezüglich Untermiete verbindlich definiert werden, entstehen für alle klare und faire Regelungen und damit Rechtssicherheit.
- ✓ **Keine Bereicherung an Untermiete**
Ein Mieter, der seine Wohnung zu einem überhöhten Preis untervermietet, z.B. über Airbnb oder Business-Apartments, bereichert sich in einer ungerechtfertigten Weise und nutzt die Wohnungsknappheit aus. Immer wieder treten Fälle auf, in denen Mieter mit einer günstigen Mietwohnung Geschäfte machen, statt sie zu bewohnen.
- ✓ **Untermieter und Nachbarschaft vor Missbrauch schützen**
Die neuen Bestimmungen zur Untermiete schützen die Untermieter: Das Ausnützen der Wohnungsknappheit in den Städten durch massiv übersetzte Untermietzinsen wird wirksamer verhindert. Anders als die Mietparteien sind die Untermieter häufig schutzlos, da sie die Bedingungen des Hauptmietvertrages nicht kennen. Ständige Untermieterwechsel sind zudem für die anderen Mieter in einer Liegenschaft oft sehr störend.
- ✓ **Flexibilität bleibt gewahrt**
Untermiete bleibt durchaus auch langjährig möglich – Mieter und Vermieter sind frei, einvernehmlich abweichende Regelungen zu vereinbaren.

WERBUNG

Conseil
Vente
Installation



SARINA
Electroménager

www.sarina-electromenager.ch

IW EXPERTISE IN IMMOBILIEN
- MARKTWERTSCHÄTZUNGEN
- POTENZIALANALYSEN

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

WWW.IW-VI.CH

✓ **Eigenbedarf**

Was bleibt gleich?

Wenn heute eine Person eine bisher vermietete Wohnung oder ein vermietetes Geschäftslokal kauft, kann der neue Besitzer das Mietverhältnis innert gesetzlicher Frist kündigen. Er kann dies jedoch nur tun, wenn er in die Wohnung einziehen bzw. das Geschäftslokal selber nutzen möchte, und zwar nur, wenn er einen dringenden Eigenbedarf für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte geltend machen kann.

Was ändert sich?

Die heutigen Bedingungen an die Beweisführung für eine ausserordentliche Kündigung wegen dringenden Eigenbedarfs sind unpräzis. Im Gesetz soll nun die Formulierung «dringender Eigenbedarf» durch «bedeutender und aktueller Eigenbedarf» ersetzt werden. Die vorgeschlagene leichte formelle Anpassung vereinfacht es Personen, die eine bisher vermietete Wohnung oder ein Geschäftslokal kaufen, ihr Eigentum innert einer vernünftigen Frist tatsächlich selber nutzen zu können. Die Rechte der Mieter werden nicht geschmälert.

Wieso ist diese Anpassung gerechtfertigt?

- ✓ **Rechtssicherheit nützt allen Beteiligten**
Heute besteht Rechtsunsicherheit für Eigentümer und Mieter, es müssen äusserst langwierige Verfahren geführt werden. Die Vorlage verändert die Situation nicht grundlegend, aber klärt im Gesetz die in der heutigen Rechtsprechung des Bundesgerichtes vorgesehenen Kriterien für Eigenbedarf. Sie schafft klare und faire Regeln und damit Rechtssicherheit- sowohl für die Vermieter- als auch für die Mieterseite.
- ✓ **Nutzung des Eigentums muss möglich sein**
Dringender Eigenbedarf eines neuen Eigentümers ist ein Thema, das nur sehr wenige Mietverhältnisse betrifft. Wer sich mit seinem Ersparten eine Wohnung kauft, muss sie innert absehbarer Frist selber nutzen dürfen. Daran gehindert zu werden, ist eine krasse Einschränkung der Rechte am neuen Eigentum.
- ✓ **Faire Ausbalancierung der Interessen**
Die Revision lässt unter Berufung auf dringenden Eigenbedarf nicht einfach jede Kündigung zu: Ein neuer Eigentümer wird weiterhin nachweisen müssen, dass sein Anspruch auf dringenden Eigenbedarf gerechtfertigt ist. Die Gerichte sind bei der Prüfung streng. Der Mieter kann die Kündigung weiterhin gerichtlich anfechten und eine Erstreckung des Mietverhältnisses beantragen. So entsteht eine faire Balance zwischen den Interessen von Mieter- und Vermieterschaft.
- ✓ **Wichtig auch für KMU**
Wenn ein KMU wächst, benötigt es oft neue und grössere Geschäftsräumlichkeiten. Wenn es solche erwirbt, soll es diese innert einer vernünftigen Frist nutzen können.

Die Schweiz braucht mehr Wohnraum - wieso ein Ja zu den beiden Vorlagen sehr wichtig ist

In den letzten Jahren ist Wohnen in der ganzen Schweiz ein intensiv diskutiertes Thema geworden, das viele Menschen stark beschäftigt. Die Probleme gehen dabei auf eine einfache Tatsache zurück: Die Schweiz hat vielerorts nicht genug Wohnungen, die Nachfrage nach Wohnraum übersteigt das Angebot deutlich. Deshalb steigen die Preise, deshalb klaffen die Preise zwischen bestehenden und neuen Mietverhältnissen immer weiter auseinander, deshalb ist es vielerorts schwierig, innert nützlicher Frist etwas Passendes zu finden.

Neben den Verbesserungen, die beide Vorlagen im Detail bringen, sind sie eine Weichenstellung in einer übergeordneten Diskussion. Zwei Konzepte stehen sich gegenüber: Wollen wir Bedingungen, unter denen hauptsächlich dank privatwirtschaftlichen Akteuren und Genossenschaften mehr Wohnraum entsteht? Oder wollen wir möglichst starke Einschränkungen gegenüber Akteuren, die bauen und vermieten wollen? Wollen wir das Angebot vergrössern? Oder gaukeln wir uns vor, wir könnten es verbessern, indem wir es möglichst stark regulieren? Unsere Antwort ist klar: Wir wollen genügend preisgünstigen und bedarfsgerechten Wohnraum, auch mittels der Angebote von Wohnbaugenossenschaften.

Nur wenn wir ermöglichen, dass wieder mehr Wohnraum entsteht, lassen sich die Probleme am Wohnungsmarkt lösen. Die Vorlagen zur Untermiete und zur Nutzung bei Eigenbedarf haben einen gewissen Bezug zu dieser Thematik, und auf einer übergeordneten Ebene geht es um eine Weichenstellung, in welche Richtung die Schweiz gehen will.

Das Doppelreferendum gegen die Mietrechtsvorlagen steht für die falsche Stossrichtung und leistet überhaupt keinen Beitrag, das Problem an der Wurzel zu packen. Darum verdienen die beiden Revisionen ein klares Ja, damit die Schweiz sich in die richtige Richtung entwickelt.

Der Bund für mehr Wohnraum

Weil nur das Schaffen von mehr Wohnraum die Probleme am Wohnungsmarkt an der Wurzel packt, haben Verbände und Persönlichkeiten, die sich in der Wohnungspolitik engagieren, den Bund für mehr Wohnraum gegründet. Sein wohnungspolitisches Manifest fasst zusammen, was nötig ist.

Sein Komitee «2x Ja zum Mietrecht am 24. November 2024» setzt sich für die Weichenstellung in diese Richtung in der anstehenden Volksabstimmung ein.

 **BUND FÜR MEHR WOHNRAUM**
Seefeldstrasse 60, 8008 Zürich
mehr-wohnraum.ch

 **ISOVER**
SAINT-GOBAIN



DÄMMSTOFFE AUS GLASWOLLE
robust - langlebig - ökologisch



COURANT FORT
RÉSEAUX INFORMATIQUES
TÉLÉCOM


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

Altersentwertung von Gebäuden

Zwei 1984 gebaute Doppel-einfamilienhäuser, A und B, sind im Spätsommer 2024 miteinander im Gespräch.

LAURENT SAVOY

Migros Bank,
Leiter Services Region Romandie,
Recovery-Spezialist
Mitglied der Geschäftsleitung

- A: «Wie geht es dir, liebe Schwester?»
– B: «Nicht besonders, meine Fensterläden und Holzfenster sowie meine Haustür zerbröseln, meine Dachziegel verwittern, meine Ölheizung wie auch die Heizkörper sind am Ende, von der Küche und den Badezimmern ganz zu schweigen ... Fürchterlich! Und dir?»
– A: «Mein Vermieter hat meine Fensterläden, Fenster, Haustür, Dachdeckung, Heizung und Wärmeverteilung, Küche und Bäder laufend in Stand gehalten. Sehe ich nicht toll aus?»

Zwei gleich alte Häuser derselben Bauart können also unterschiedliche Alter aufweisen. In der Regel ist es ratsam, bei selbstgenutzten Immobilien alle 25 Jahre einen Renovierungszyklus durchzuführen. Dieser Zyklus entspricht im Durchschnitt etwa 25% des BKP 2. Wenn nun aber keine Renovierung stattgefunden hat, wie wird dann die Altersentwertung berechnet?

Man sieht immer noch viel zu viele Immobilienbewertungen, die nur auf einer linearen Alterswertminderung basieren, was heute nicht mehr wirklich akzeptabel

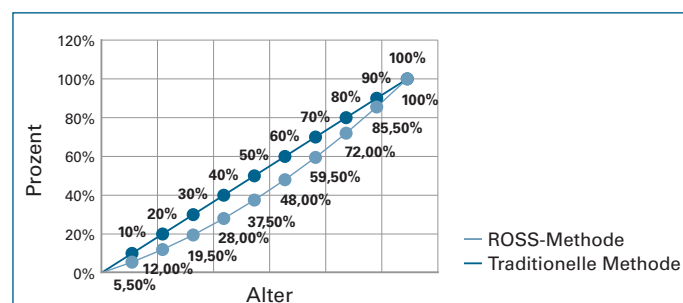
und viel zu brutal ist. Das Doppelhaus B aus dem Jahr 1984 hätte also im Jahr 2024 einen Wertverlust von 40%? Dieser Berechnung der linearen Wertminderung, also 1% pro Jahr, wird die sogenannte Ross-Methode vorgezogen, die vor allem in den ersten 40 bis 50 Jahren des Gebäudes weniger aggressiv ist.

Ross-Formel

$$0.5 * \left(\left(\frac{Age}{Durée\ de\ vie} \right)^2 + \left(\frac{Age}{Durée\ de\ vie} \right) \right)$$

In unserem Beispiel ergibt dies für das aus dem Jahr 1984 stammende, also 40 Jahre alte Haus B mit einer wirtschaftlichen Gesamtlebensdauer von 100 Jahren = $0,5 \times ((0,16) + (0,40)) = 28\%$.

Wenn also der BKP 2 des Hauses B im Jahr 1984 CHF 600'000 betrug, würde sich die lineare Alterswertminderung, unabhängig von den gestiegenen Lebenshaltungskosten und Materialpreisen hier auf CHF 240'000 belaufen, während die Ross-Methode nur CHF 168'000 beträgt. Ist dieser Betrag eher geeignet, um die Instandsetzungsarbeiten durchzuführen? Jeder Fall ist natürlich anders und es ist nicht verboten, auch weitere Faktoren als nur die reine Berechnung in Betracht zu ziehen. Ich empfehle Ihnen jedoch, die Ross-Methode anstelle des linearen Prozentsatzes zu verwenden, der zwar von jedermann leicht verstanden wird, aber allzu oft ungenau und zu einfach ist. ✓



Freiburger Immobilienmarkt

Standortbestimmung und Perspektiven



Foto: Jakub Žerdzicki, unsplash.com

CHRISTOPHE METTLER

Mitglied der Generaldirektion der
Freiburger Kantonalbank (FKB)

Am 1.7.2024 hat die FKB die Broschüre «Perspektiven der Freiburger Wirtschaft 2024» veröffentlicht. Die Broschüre wurde in Zusammenarbeit mit Wüest Partner erstellt und enthält eine Analyse der Trends auf dem Freiburger Immobilienmarkt.

Die Fakten:

- Im Jahr 2023 kostete ein mittleres Einfamilienhaus CHF 1.25 Millionen (Durchschnitt CH: 1.6; VD: 1.8; BE: 1.4), was einem Anstieg von 3,5% über das ganze Jahr entspricht.
- Die Preise für Eigentumswohnungen bleiben mit CHF 800'000 für eine mittlere Eigentumswohnung erschwinglich (+5,8% im Jahr 2023), das sind 30% weniger als der nationale Durchschnitt.
- Die Aufwärtsdynamik der Preise wird sich 2024 voraussichtlich fortsetzen, insbesondere bei den Eigentumswohnungen.
- Der Bau von Einfamilienhäusern ist seit 2022 stark rückgängig, was in einem eingeschränkten Angebot resultiert (2,9% im 1. Quartal 2024).

- Der Trend zur Verknappung des Angebots an Mietwohnungen ist in Freiburg besonders ausgeprägt (Angebotsquote bei 4%), vor allem bedingt durch die nachlassende Bautätigkeit, den attraktiven Arbeitsmarkt, die erschwinglichen Mieten und das starke Bevölkerungswachstum. Die Mietpreise für Mietwohnungen sind daher im Jahresvergleich stark gestiegen (+4,1% Q1 2024).
- Die Mieten für Büroflächen sind 2023 im Kanton deutlich gesunken (-5,3%). Die Perspektiven für das laufende Jahr bleiben gedämpft.

Die Studie hebt ausserdem die energetische Sanierung als sinnvolle wirtschaftliche Strategie hervor. Die grössten Wertsteigerungen für das Eigenheim ergeben sich beim Austausch einer fossilen Heizung zu einer Kombination aus Wärmepumpe (WP) und Photovoltaik (PV) oder Holzheizung und PV (+4,6% und 5,4%). Bei der Eigentumswohnung fallen die Wertsteigerungen geringer aus (+3,1% WP + PV). Trotz der hohen Anfangskosten kann die Investition aufgrund der Energieeinsparungen und der Steuerabzüge je nach Fall in weniger als drei Jahren amortisiert werden. ✓

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



Die Weisse Schwalbenwurz, eine Pflanze mit zwei Gesichtern

Die entfernt an Edelweiss erinnernde Pflanze weist ebenso faszinierende wie gefährliche Eigenschaften auf und ist zugleich starkes Heilmittel und gefährliches Gift.

EMANUEL ROGGEN

Diplomierter Drogist, Drogerie Roggen
Domdidier-Estavayer-le-Lac-Romont

Die gelblich-weissen, sternförmigen, knäuelartig angeordneten Blüten der Schwalbenwurz erinnern entfernt an kleine Edelweisse. Die Früchte sind lange, lanzettförmige Schoten mit mehreren Samen. Diese sind mit einem

Büschel seidiger Haare versehen und erinnern an einen Schwalbenschwanz, was ihr zu ihrem Namen verhalf. Nur ihr unangenehmer Geruch deutet auf ihre Gefährlichkeit hin. Die Blätter, Wurzeln und Blüten enthalten einen giftigen Latex. Daher wird die Schwalbenwurz als Giftpflanze taxiert.

Weshalb wurde sie in Anbetracht dieser Tatsache – sowohl französisch (*dompte-*

venin) wie lateinisch (*Vincetoxicum* von *vincere* [besiegen] und *toxicum* [giftig] – als Giftbändiger bezeichnet? Früher wurde Schwalbenwurz als Gegengift bei Vergiftungen verwendet und war Bestandteil eines Tranks, der zum Erbrechen führte und mit grosser Vorsicht verabreicht werden musste. Auf diese Anwendung wurde wegen der viel zu grossen Komplikationen und gefährlichen Nebenwirkungen verzichtet. Die unterirdischen Teile der Pflanze enthalten leicht giftige Glykoside, wie z. B. Vincetoxin, ein Alkaloid, das auf Herz und Nervensystem wirkt. In hohen Dosen kann dieser Stoff die Atemwege lähmen und zum Tod führen.

Aus diesem Grund wird die Schwalbenwurz heute ausschliesslich in der Spagyrik oder der Homöopathie angewendet. Als spagyrische Essenz wirkt die Pflanze nicht nur antiviral, sondern auch entzündungshemmend. Sie fördert den Stoffwechsel, entgiftet und stärkt den Allgemeinzustand während der Rekonvaleszenz und verhindert so, dass sich Viren und Toxine im Körper festsetzen und anhäufen. Die Schwalbenwurz ist für ihre schweiss- und harntreibenden Eigenschaften bekannt.

Müsste die Vincetox-Essenz einem Charakter zugeordnet werden, könnte man sagen, dass sie sich besonders gut für Menschen mit wenig Selbstwertgefühl und Vertrauen in ihre eigenen Fähigkeiten eignet. ✓



Foto: Cathy Roggen-Crausaz

Datenblatt

VINCETOXICUM HIRUNDINARIA

VOLKSNAMEN

Weisse Schwalbenwurz, Schwalbenkraut, St. Lorenzkraut

GESCHICHTE

In der griechischen Mythologie gehörte diese Pflanze zu den Heilkräutern, die Apollons Sohn, dem Gott der Heilkunst Asklepios (Äskulap), gewidmet waren.

BOTANIK

Früher wurde die Schwalbenwurz der Familie der Seidenpflanzengewächse (Asclepiadaceae) zugeordnet, heute wird sie in der Familie der Hundsgiftgewächse (Apocynaceae) geführt. Die aus den gemässigten Regionen Eurasiens stammende, bis zu einem Meter hohe Staude wächst an sonnigen, trockenen und manchmal steinigen Orten auf kalkhaltigen Böden.

ANWENDUNGEN

In der Spagyrik

Gegen Virusinfektionen aller Art, z. B. Herpes, Pfeiffersches Drüsenfieber, Windpocken und Gürtelrose. Bei grippalen Infekten, Muskelschwäche oder Wassereinlagerungen als Folge eines Virus, auch bei Dorn- oder Dellwarzen.

In der Homeopathie

Gegen wiederkehrende Viruserkrankungen mit rheumatischen Symptomen. Auch als begleitende Behandlung bei Zuckerkrankheit (Typ 2).

**NOUVELLE
SUCCURSALE**

PROMA
STORES

votre partenaire régional depuis 1976

**STORE, VOLET & PROTECTION SOLAIRE
À FRIBOURG - ROSSENS**

079 383 62 99 | info@proma.ch | www.proma.ch



**Thierry
Lefèvre**

Suivi de chantier



Sur un chantier, les visites régulières du Maître de l'Ouvrage ou de son représentant ont une influence positive* sur le comportement des intervenants. (*qualité du travail, respect de celui des autres, respect du planning...).

C'est dans ce cadre que s'inscrit mon activité.

Pour en savoir plus : 079 / 449 17 43

www.suividechantier.ch

Der Rechtsdienst der HEV in Estavayer-le-Lac

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.

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

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.

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. ✓

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.

AGENDA

GENERALVERSAMMLUNG

Die Generalversammlung des HEV Freiburg findet statt am Donnerstag, **12. Juni 2025** im Greyerzerland. Sie sind herzlich eingeladen!

WERBUNG

Ihr Partner in der Region

Grafik - Druck
Beschriftung - Verpackung
Beauregard 3, Freiburg

canISIUS
mit Sensia AG, Dürdingen

www.canisius.ch

printed in
switzerland

Strenger Winter?

Nein, brennende Kerzen!

Die KGV rät:

Brennenden Baumschmuck stets **beaufsichtigen!**

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

© www.publideo.ch

ECAB KGV
www.ecab.ch

Hypothek Oeko Renovation

Verwirklichen Sie Ihre Renovierungs- oder Umbauprojekte

Rabatt
0,5%
auf Zinssatz*

Freiburger Kantonalbank
einfach offener

* siehe detaillierte Bedingungen auf www.fkb.ch