

HEVINFO

02/2026

Die Zeitung der Freiburger
Hauseigentümer

MEINE FRAGE AN DEN HEV

Ich hatte mit meinem Mieter einen Rechtsstreit, der vor der Schlichtungskommission für Mietangelegenheiten beigelegt wurde. Nun möchte ich ihm kündigen, aber mir wurde gesagt, dass er mieterschutzrechtlich geschützt sei. Was hat es damit auf sich?



ME JACQUES PILLER
Vizepräsident HEV Freiburg

Wenn Vermieter und Mieter vor der Schlichtungsstelle eine Einigung erzielen, gilt tatsächlich eine dreijährige Sperrfrist, während der der Mietvertrag des Mieters nicht gekündigt werden darf. Diese sehr strenge Regelung wird durch Art. 271a OR gelockert, der vorsieht, dass eine Kündigung anfechtbar ist, wenn sie innerhalb von drei Jahren nach Abschluss eines Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens im Zusammenhang mit dem Mietvertrag erfolgt, sofern der Vermieter weitgehend unterlegen war, seine Klage zurückgezogen oder eingeschränkt hat oder wenn der Vermieter eine Vereinbarung mit dem Mieter getroffen oder sich auf andere Weise geeinigt hat. Dies schien bei Ihnen der Fall zu sein. Es sei noch daran erinnert, dass diese Einschränkung auch dann gilt, wenn der Mieter schriftlich nachweisen kann, dass er sich mit dem Vermieter ausserhalb eines gerichtlichen Schlichtungsverfahrens über einen mit dem Mietvertrag zusammenhängenden Anspruch geeinigt hat. Diese Sperrfrist gilt jedoch nicht uneingeschränkt. In bestimmten, in Art. 271a Abs. 3 OR vorgesehenen Fällen bleibt

eine Kündigung während der Sperrfrist wirksam. Diese Fälle sind gesetzlich klar definiert:

1. Wegen dringenden Eigenbedarfs des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerte. Der Bedarf muss nachgewiesen, ernsthaft und aktuell sein. Er muss vom Vermieter belegt werden und kann im Streitfall vom Richter überprüft werden;
2. Bei Zahlungsrückstand des Mieters. Wenn ein Mieter seine Miete während der Sperrfrist nicht bezahlt, kann der Vermieter wie bei einem gewöhnlichen Zahlungsverzug vorgehen. Er muss den Mieter dann in Verzug setzen, indem er eine Zahlungsfrist von 30 Tagen setzt und ihn über die ausserordentliche Kündigung gemäss Art. 257d OR informiert. Bei Untätigkeit des Mieters innerhalb der dafür gesetzten Frist kann der Vermieter den Mietvertrag ausserordentlich mit einer Kündigungsfrist von 30 Tagen auf das Ende eines Monats kündigen;
3. Bei schwerwiegender Verletzung der Sorgfaltspflicht oder Rücksichtnahme gegenüber der Nachbarn durch den Mieter (Art. 257f Abs. 3 und 4 OR). Das Verhalten muss von einer objektiven Schwere und Gegenstand einer schriftlichen Mahnung sein. In diesem Fall kann der Vermieter den Mietvertrag mit einer Kündigungsfrist von 30 Tagen zum Monatsende kündigen;
4. Im Falle einer Veräusserung des Mietobjekts (Art. 261 Abs. 2 OR). Wird eine Liegenschaft verkauft, geht der bestehende Mietvertrag auf den neuen Erwerber über und umfasst somit die gesamte Sperrfrist. Der neue Erwerber hat jedoch die Möglichkeit, den Mietvertrag trotz der Sperrfrist zu kündigen, wenn er einen dringenden Bedarf geltend macht (Art. 261 Abs. 2 OR);
5. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes gemäss Art. 266g OR, d.h. wenn

die Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter nicht mehr zumutbar ist. Die geltend gemachten wichtigen Gründe müssen hinreichend schwerwiegend und erheblich sein und dürfen zuvor nicht vorhersehbar gewesen sein. In diesem Fall kann der Mietvertrag unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist jederzeit gekündigt werden;

6. Im Falle eines Konkurses des Mieters gemäss den Bestimmungen von Art. 266h OR. Eine Kündigung ist daher möglich, wenn der Mieter keine Sicherheiten für künftige Mietzahlungen im Sinne dieser Bestimmung leistet.

Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass selbst in solchen Fällen eine Kündigung des Mietvertrags Ihres Mieters während einer Sperrfrist – wie jede andere Kündigung auch – vom Mieter angefochten werden kann. Er kann sogar eine Verlängerung beantragen. Wird diese Kündigung von der Schlichtungsstelle oder vom Gericht als missbräuchliche Vergeltungskündigung angesehen, beginnt eine neue Schutzfrist. ✓

WERBUNG

Protektea

Rechtsschutzversicherer
für Privatpersonen und Firmen.

INHALT

DAS EDITORIAL	2
REZEPT	
Hausgemachte Terrine de Campagne	2
BEWERTUNG	
Das Baurecht im Wohneigentum	3
WOHNRAUM	
Wohnungsnot in der Schweiz: Strukturkrise und wirtschaftliche Folgen	4
VORSTELLUNG	
Lage des Restaurants	6
FINANZ	
Kaufen oder mieten: eine Frage, die gut überlegt sein will	6
LEBENSRAUM	
Die Bedeutung des Arbeitsdreiecks bei der Gestaltung einer Küche ..	7
KURZMELDUNG	
Mitglieder werben Mitglieder	8
INFORMATIONEN	
Kontakt	8
Beratung	8
Agenda	8

DAS EDITORIAL

RUDOLF VONLANTHEN
Präsident HEV Freiburg



Wie ein Blitz aus heiterem Himmel erteilte uns am 1. April die Nachricht, der Bundesrat wolle den Eigenmietwert erst auf den 1. Januar 2029 abschaffen. Über diesen schlechten Aprilscherz sind wir alle irritiert. Diese Verzögerungstaktik ist gegenüber allen selbstnutzenden Wohneigentümer eine Frechheit und nicht hinnehmbar. Wie der Bundesrat in seiner Pressemitteilung klar festhält, ist die Abschaffung des Eigenmietwertes auf den 1. Januar 2028 gut möglich. Es ist deshalb für den HEV Schweiz und den APF/HEV Fribourg unannehmbar diesen angekündigten Termin, um ein Jahr hinauszuschieben. Der geltend gemachte Grund ist absurd. Die Kantone müssten genügend Zeit haben, um allenfalls von der mit der Eigenmietwertabschaffung verknüpften Möglichkeit der Einführung einer Kantonalen Objektsteuer für Zweitliegenschaften Gebrauch machen zu können. Diese Möglichkeit steht den Kantonen offen. Für diese billige «Ausrede» haben wir aber kein Verständnis. Bekanntlich haben Kantone und Gemein-

den bei einer Einführung einer Steuer noch nie Mühe bekundet. Einen Entscheid vom Volk und Ständen zu blockieren ist falsch, gefährlich und nicht tolerierbar.

Deshalb fordern wir den Bundesrat auf, auf seinen unverständlichen Beschluss zurückzukommen und die Herabsetzung wie im Vorfeld der Abstimmung versprochen auf den 1. Januar 2028 festzulegen. Zu lange haben uns der Bundesrat und das Parlament mit ihrer Verzögerungstaktik hingehalten. Wenn der Bundesrat nun glaubwürdig bleiben will, hat er den Willen des Volkes uneingeschränkt zu respektieren. Wir lassen nicht locker!

HEV Schweiz teilt uns mit, dass der Vorstand von HEV Schweiz, als Nachfolger von Markus Meier einen neuen Direktor wählten. Der neue Direktor, Urs Pfenniger bringt einen grossen und vielseitigen Erfahrungsschatz in unseren Verband. Er ist 56 Jahre alt, verheiratet und stammt aus Frutigen. Er war in verschiedenen Branchen tätig und bringt grosse Führungserfahrung mit. Wir wünschen dem erfahrenen Kommunikator und «Macher» schon jetzt viel Erfolg und Befriedigung in seiner neuen Aufgabe.

Und noch dies: Eine Mitgliedschaft beim APF/HEV lohnt sich mehrfach. Neben der Rechtsschutz-Versicherung geniessen Sie auch die Vorzüge für Versicherungsrabatte von verschiedenen Versicherungsprodukten bei den Vaudoise-Versicherungen und bei den Zürich-Versicherungen. Aber auch andere Vergünstigungen sind nicht zu vergessen. Zögern Sie nicht davon Gebrauch zu machen.

Ich lade Sie schon jetzt ein an unserer 85. Generalversammlung vom Donnerstag, 25. Juni 2026 um 18 Uhr im Restaurant du Port in Estavayer-le-Lac teilzunehmen. ✓

IMPRESSUM

Herausgeber: APF-HEV Freiburg
Illustration: Fabien Page, Freiburg
Druck: Canisius AG, Freiburg
Auflage 02/2026: 2530 Exemplare (1800 auf Deutsch und 730 auf Französisch)
© www.apf-hev-fr.ch – Mai 2026

REZEPT

Hausgemachte Terrine de Campagne



DOMINIQUE JOYE

Inhaber des Restaurants
du Port Estavayer

Zubereitung

Das Fleisch mit 6-mm-Scheiben durch einen Fleischwolf drehen. Die übrigen Zutaten hinzufügen und alles gut vermengen.

In Pasteten- oder Terrineform einfüllen, über Nacht im Kühlschrank ruhen lassen.

Im Wasserbad garen, Ofen bei 150°C und Fleischthermometer bei 75°C. Abkühlen lassen, eine lauwarmer Scheibe probieren...

Über Nacht im Kühlschrank ruhen lassen.

Guten Appetit! ✓

Zutaten

Für ca. 50 Portionen à 80 g

- › 3 kg Schweinefleischfarce (Schulter, Hals, Backe, Fett)
- › 1 kg Schweineleber
- › 4 frische Eier
- › 4 Schalotten
- › 56 g Salz
- › 15 g Piment
- › 13 g Zucker
- › 600 g Trockenfrüchte (Pistazien, Haselnüsse, Preiselbeeren, Rosinen)
- › 300 g Champignons Ihrer Wahl
- › 4 dl Cognac

WERBUNG



Bitte kümmere Dich wieder einmal um mich –
dann bleibe ich Dir noch lange treu.

In Liebe, Dein Heizöltank



Jetzt Offerte anfordern unter
www.migrol.ch/pltr-hev
› QR-Code scannen oder
› anrufen ☎ 026 684 80 80

HEV-
MITGLIEDER
RABATT
CHF 100.-

Weitere Rabatte für HEV-Mitglieder sowie Informationen zu unseren HEV-Aktionen finden Sie unter www.hev-schweiz.ch/migrol.

JETZT BESTELLEN

SAUNACONTAINER

JETZT BERATEN LASSEN!

www.riedomobilbau.ch Birchstrasse 3, Düringen

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

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

Das Baurecht im Wohneigentum

In der Praxis werden Grundstücke immer häufiger im Baurecht abgegeben. Das liegt oft daran, dass es für Eigentümer vorteilhaft ist, den Boden zu behalten, statt ihn zu verkaufen. So können sie langfristig Einnahmen erzielen. Der Baurechtszins sorgt für regelmässige und gut planbare Erträge über viele Jahre. Gleichzeitig bleibt das Grundstück im Besitz der Eigentümer. Sie behalten damit die Kontrolle darüber, wie es genutzt wird, und profitieren auch von einer möglichen Wertsteigerung in der Zukunft. Die Gründe dafür sind also wirtschaftlicher, politischer und sozialer Art.

OLIVIER AEBY

Experte Norm SEC 04.1
Bewertungsexperte SVIT

Für den Baurechtsnehmer kann das Baurecht den Zugang zu Wohneigentum erleichtern, weil er das Grundstück nicht kaufen muss und deshalb weniger Eigenkapital braucht.

Allerdings gibt es auch Nachteile: Das Baurecht ist zeitlich begrenzt, und es muss regelmässig ein Baurechtszins bezahlt werden. Ausserdem kann es trotz des geringeren Kapitalbedarfs schwieriger sein, eine Finanzierung bei einer Bank zu erhalten.

Am Ende der vereinbarten Laufzeit gehen die vom Baurechtsnehmer gebauten Gebäude automatisch an den Grundeigentümer über (das nennt man Heimfall). Der Eigentümer wird damit von Gesetzes wegen Besitzer der Gebäude, und das Baurecht endet. Stattdessen können sich beide Seiten auch darauf einigen, das Baurecht zu verlängern.

Für den Verlust der Gebäude erhält der Baurechtsnehmer eine Entschädigung (Art. 779d ZGB). Wie hoch diese ist, können die Parteien grundsätzlich selbst festlegen. In der Praxis beträgt sie oft 80% des dannzumaligen Verkehrswerts. Trotzdem kann es zu Streit oder Unsicherheit kommen – selbst wenn die Entschädigung im Vertrag festgelegt ist. Das liegt daran, dass man den Wert nicht immer Punktgenau bestimmen

kann und es dabei Spielraum gibt. Bei Stockwerkeigentum im Baurecht wird es noch komplizierter, weil die Entschädigung zusätzlich auf mehrere Eigentümer aufgeteilt werden muss.

Weil ein Baurecht zeitlich begrenzt ist, verliert es gegen Ende der Laufzeit oft an Wert und lässt sich schlechter verkaufen. Am Anfang oder bei einer langen Restlaufzeit kann es dagegen an Wert gewinnen. Das liegt vor allem daran, dass der Baurechtszins bei öffentlichen Baurechtsgebern oft verhältnismässig niedrig ist und der Heimfall wegen des noch weit entfernten Endes wirtschaftlich kaum ins Gewicht fällt.

Nachfolgend wird ein Beispiel aus

BKP	kein Baurech	Baurecht
0 Grundstück	250 000	250 000
2 Gebäude	850 000	850 000
4 Umgebung	50 000	50 000
5 Baunebenkosten	50 000	50 000
Liegenschaftswert ohne Baurecht	1 200 000	1 200 000
./. ./. Grundstück/Baurecht	-250 000	-200 000
	500 m ² à CHF 500	BRZ 5 000 p.a./2,50%
Wert ohne Grundstück	950 000	1 000 000
Delta	–	50 000

der Praxis dargestellt:

Der vorliegende Baurechtszins von CHF 5'000 bzw. CHF 10 pro m² und Jahr führt dazu, dass sein Wert nicht dem heutigen Marktwert des Bodens entspricht. Dadurch wirkt sich das Baurecht weniger wertmindernd aus. Die Baurechtsliegenschaft gewinnt dadurch faktisch an Wert.

Ein wichtiger Grund ist, dass der Heimfall bei sehr langen Restlaufzeiten kaum eine Rolle spielt und bei der Bewertung oft nur wenig oder gar nicht berücksichtigt wird. ✓

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

Wohnungsnot in der Schweiz: Strukturkrise und wirtschaftliche Folgen

In der Schweiz hat sich in den letzten Jahren die Wohnungsproblematik zu einer der grössten sozioökonomischen Herausforderungen entwickelt. Während die Nachfrage weiter steigt, kann das Angebot kaum Schritt halten, was sich unmittelbar auf die Erschwinglichkeit von Wohnraum, die Lebenshaltungskosten und die Mobilität der Haushalte auswirkt.

LAURENT SAVOY

Vorstandsmitglied des HEV Freiburg

Gibt dies Anlass zu Sorgen ?

Angesichts der aktuellen Lage – ob wirtschaftlich, kriegerisch, klimatisch, konsumorientiert, politisch oder technologisch – war die Wohnungsknappheit noch nie so schwer zu ertragen wie heute.

Erster Teil

Ein ausgeprägtes Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage

Auf der Grundlage der jüngsten offiziellen Daten des Bundesamtes für Statistik ist der Trend eindeutig. Die Wohnungsknappheit verschärft sich: Am 1. Juni 2025 war die Leerstandsquote (Miet- und Kaufobjekte) im Vergleich zum gesamten Wohnungsbestand in der Schweiz auf 1% gesunken. Es sei daran erinnert, dass eine Quote von unter 2% allgemein als Wohnungsknappheit angesehen wird.

Einigen Wirtschaftsstudien zufolge gilt eine Quote von etwa 1,3% bis 1,5% als «optimal» für einen ausgeglichenen Markt.

In den Grossstädten ist die Anspannung noch grösser

In den grossen Schweizer Städten liegt die Leerstandsquote deutlich unter dem nationalen Durchschnitt. Zum Vergleich: Nach den Statistiken des Bundesamtes liegt die Leerstandsquote in der gesam-

ten Schweiz bei etwa 1% (etwa 48 bis 49 Wohnungen pro 1000 im Jahr 2025).

Leerstandsquote in Grossstädten (ca. 2024–2026)

Zürich	0,1%–0,5%	extreme Wohnungsnot
Genf	0,3%–0,5%	grosse Wohnungsnot
Lausanne	0,6%–0,9%	Wohnungsnot
Bern	0,7 %	sehr angespannter Markt

Und Freiburg?

Stadt Freiburg	0,48%
Kanton Freiburg	1,16%

Schweizerischer Durchschnitt 1,00%

Diese Zahlen spiegeln einen gesättigten Markt wider, auf dem fast 99% des Wohnungsbestandes belegt sind, was die Wohnungssuche zu einem hart umkämpften, kostspieligen und langwierigen Unterfangen macht.

Lebenshaltungskosten: Genf und Zürich – zwei sehr unterschiedliche Märkte

Die Wohnungsknappheit lässt sich nicht allein anhand der Leerstandsquote messen: Sie schlägt sich unmittelbar in **steigenden Mieten und Immobilienpreisen nieder.**

Bevor wir dieses Kapitel abschliessen, wollen wir uns ein kleines Beispiel aus unserem schönen Kanton Freiburg ansehen:

› Hier sind die Mieten günstiger als in den Grossstädten. Freiburg ist eine mittelgrosse Stadt und die Mieten liegen 30 bis 60 % unter denjenigen von Genf und Zürich.

› Der Markt in Freiburg ist zwar kleiner, verzeichnet jedoch ein starkes Wachstum, insbesondere in bestimmten Bezirken.

Nehmen wir als Beispiel die Miete oder den Kauf einer Familienwohnung in Freiburg:

- › Günstigere Mieten: ca. 1400–1900 CHF für eine Familienwohnung
- › Geschätzter Kaufpreis: ca. 7000–9000 CHF/m² je nach Stadtteil

Zweiter Teil

Wirtschaftliche Ursachen der Krise

Die Schweiz zieht weiterhin qualifizierte Arbeitskräfte an. Ihre starke Wirtschaft und der dynamische Arbeitsmarkt tragen zum Bevölkerungswachstum bei. Wie oben erwähnt, ist die Schweizer Bevölkerung in den letzten fünf Jahren stetig gewachsen, was vor allem auf die Zuwanderung zurückzuführen ist. Hier eine kurze Zusammenfassung.

Jahr	Bevölkerung
2020	8,67 Millionen
2021	8,74 Millionen
2022	8,78 Millionen
2023	8,89 Millionen
2024	9 Millionen
2025	9,05 Millionen

Die Einwohnerzahl der Schweiz hat die 9-Millionen-Marke überschritten – eine historische Schwelle.

Das Wohnungsangebot ist zu gering

Jedes Jahr werden im Land mehrere Tausend Wohnungen gebaut, doch das reicht nicht aus. Um den aktuellen jährlichen Bedarf zu decken, wären 10 000 bis 15 000 zusätzliche Wohnungen erforderlich. Wenn man eine spürbare Verbesserung anstrebt (Anstieg der Leerstandsquote, Mässigung der Mietpreise), spricht man im Allgemeinen tatsächlich von 50 000 bis 60 000 Wohnungen pro Jahr.

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

Verwaltungsaufwand und Rechtsmittel verzögern die Projekte

Gibt dies Anlass zu Sorgen?

Ja. Verwaltungsabläufe spielen eine wichtige Rolle.

Bauvorschriften, Umweltauflagen, langwierige Genehmigungsverfahren sowie die Fristen verlängernden Einsprüche und Rechtsmittel aller Art behindern mitunter die rasche Errichtung neuer Gebäude. Dieses Phänomen betrifft insbesondere bereits dicht besiedelte städtische Gebiete.

Diese Hindernisse können bestimmte Projekte verzögern oder, schlimmer noch, dazu führen, dass sie aufgegeben werden.

Die Bebauungsvorschriften schränken die Grundstücke ein

Diese Raumordnungsvorschriften unterliegen mehreren politischen Massnahmen, die ebenfalls die Entwicklung einschränken. Als Beispiele seien hier lediglich genannt:

- › der Schutz der Ackerbauzonen
- › die Verdichtung statt Schaffung neuer Baulandflächen (Raumplanungsgesetz)
- › die Beschränkungen von Zweitwohnungen in bestimmten Gemeinden
- › usw.

Diese Liste ist natürlich nicht vollständig. Diese verschiedenen Massnahmen zielen in erster Linie darauf ab, die Zersiedelung zu verhindern, was grundsätzlich lobenswert ist, doch sie schränken die Bauzonen ein.

Bestimmte Vorschriften schrecken Investoren ab

Bestimmte Kreise – darunter Ökonomen, Promotoren und Unternehmer – führen zudem an, dass:

- › die Mietpreisüberwachung,
- › Auflagen bei Renovierungen,
- › regulatorische Unsicherheiten (und übertriebene Vorschriften)

das Interesse am Bauen oder Renovieren in bestimmten Städten und Kantonen mindern können.

Dritter Teil

Soziale Folgen

Die steigenden Mieten belasten das Budget der Haushalte, insbesondere der Mittelschicht und junger Berufstätiger. In manchen Städten kann sich mehr als jeder zweite Haushalt keine Standardwohnung mehr leisten, ohne einen erheblichen Teil seines Einkommens dafür aufzuwenden.

In der Schweiz gilt die Regel, dass ein Haushalt nicht mehr als etwa 30% seines Einkommens für Wohnkosten aufwenden sollte.

In manchen Städten überschreiten viele Haushalte diese Grenze.

Die Folgen sind vielfältig. Im schlimmsten Fall zwingt diese Situation Menschen dazu, um Hilfe zu bitten, damit sie die explodierenden Wohnkosten bewältigen können, ganz zu schweigen von den steigenden Kosten für Gesundheit und Lebensmittel.

Vorstädtische Entwicklung

Da die Preise in den Stadtzentren hoch sind, zieht eine wachsende Zahl von Haushalten in Rand- oder ländliche Gebiete, was zu längeren und zeitaufwändigeren Wegstrecken führt (und die Probleme mit überlasteten Strassennetzen sowie dem öffentlichen Verkehr verschärft), was wiederum Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Soziale Spannungen und Risiko der Ausgrenzung

Steigende Mieten können soziale Spannungen hervorrufen, da sie ein Grundbedürfnis, nämlich das Wohnen, direkt betreffen. Wenn Wohnraum schwer zu bezahlen oder zu finden ist, kann dies zu Konflikten zwischen sozialen Gruppen, zwischen Mietern und Vermietern oder auch in der politischen Debatte führen.

Fazit

Der Mietpreisdruck in der Schweiz ist vor allem auf ein Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage zurückzuführen. Um soziale Spannungen abzubauen und die Preise zu stabilisieren, werden von Ökonomen, Stadtplanern und Behörden häufig verschiedene Massnahmen vorgeschlagen.

Hier einige Beispiele:

- › Mehr Wohnraum schaffen
- › Verwaltungsverfahren vereinfachen und beschleunigen
- › Stadtquartiere verdichten
- › Genossenschaftswohnungen und bezahlbaren Wohnraum fördern
- › vorhandenen Wohnungsbestand besser nutzen

Diese Liste ist selbstverständlich nicht vollständig.

Ich möchte diesen Beitrag nicht beenden, ohne Ihnen einige zuverlässige Datenquellen (öffentliche, private und fachliche) zu nennen, damit Sie diese Analyse weiterführen können.

Natürlich ist die obige Liste nicht vollständig. Wenn Sie sich diese Daten jedoch genauer ansehen, werden Sie interessante Erkenntnisse gewinnen, die es Ihnen ermöglichen, die Komplexität des Immobilienmarktes und seine Bedeutung besser zu verstehen.

Und zu guter Letzt:

Am Montag, 16. März, hat der Bundesrat im Rahmen der Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG2) eine teilweise Lockerung der Vorschriften für Bauten ausserhalb der Bauzonen (also häufig in Landwirtschaftszonen) angekündigt. In einem kommenden Artikel werden wir auf diese Lockerung sowie ihre Vor- und Nachteile eingehen.

Keine einzelne Massnahme reicht aus; es müssen mehrere politische Massnahmen kombiniert werden

SOURCES OFFICIELLES (Opendata – sehr zuverlässig)

BUNDESAMT FÜR STATISTIK (BFS)

- › Immobilienpreisindizes
- › Leerstandsquote
- › Wohnungsbau
- › Mieten und demografische Entwicklung
- › Preise nach Wohnungstyp
- › usw.

BUNDESAMT FÜR WOHNUNGSWESEN

- › Struktur des Mietwohnungsmarktes
- › Wohnungsmarktregulierung
- › Mietzinsanalyse

In der Schweiz sind beispielsweise rund 60% der Wohnungen vermietet, was die Bedeutung des Mietwohnungsmarktes verdeutlicht.

KANTONALE STATISTIKEN

- › Immobilientransaktionen und -preise
- › Preise nach Gemeinde

PROFESSIONELLE DATENBANKEN (VON INVESTOREN HÄUFIG GENUTZT) DONNÉES DE WÜEST PARTNER

- › Fahrländer Partner
- › IAZI
- › Berichte von Banken und Institutionen
- › PwC (Immobilienperspektiven)

IMMOBILIENPLATTFORMEN (MARKTDATEN)

- › Comparis
- › RealAdvisor
- › Homegate

«Das Wesentliche ist für die Augen unsichtbar»
Antoine de Saint-Exupéry
Der kleine Prinz



ISOVER
SAINT-GOBAIN

«L'essentiel est invisible pour les yeux»
Antoine de Saint-Exupéry
Le Petit Prince




ÉLECTRICITÉ
PROGIN SA

Votre électricien à Fribourg
depuis 1964

Route du Pâqui 4
1720 Corminboeuf

Tel: 026 466 18 66
info@proginlectricite.ch

WWW.PROGINELECTRICITE.CH

Lage des Restaurants



Standort der Einrichtung

Das Restaurant Du Port und seine Räumlichkeiten gehören zum Hôtel du Port, einem seit 1936 in Familienbesitz befindlichen Haus, das der Familie Thérèse und Henri Fasel gehört. Dominique Joye führt das Restaurant seit 1996.

Im ältesten Raum des Hauses befindet sich ein Café, es hat einen Speisesaal, einen Garten mit Terrasse sowie einen Saal im 1. Stock.

Grösse der Räumlichkeiten

- › Café 40 Personen
- › Speisesaal 80 Personen
- › Garten 120 Personen
- › 1. Stock 50 Personen



Menüs

Eglifilets nach Art des Hauses und Fische aus unseren Seen sind unsere altbewährten Spezialitäten. Sie sind fester Bestandteil unserer fast gleichbleibenden Menükarte. Je nach Jahreszeit bieten wir zudem saisonale Gerichte an.

Zu Beginn des Jahres servieren wir Innereien in fast allen Variationen... gefolgt von Spargeln, einer Sommermenükarte, Bénichon-, Pilz- und Wildgerichten und Festtagsmenüs. ✓

Kontakt

Restaurant du Port
Route du Port 3
1470 Estavayer-le-Lac

026 664 82 82
079 222 70 46

info@resto-du-port.ch
www.resto-du-port.ch

Kaufen oder mieten: eine Frage, die gut überlegt sein will

DONIA AGHABOZORTAR

Privatkundenberaterin bei der Freiburger Kantonalbank (FKB)

Die historisch niedrigen Hypothekenzinsen geben zahlreichen Menschen Anlass zur Frage, ob es vorteilhafter ist, eine Immobilie zu kaufen oder weiterhin zur Miete zu wohnen. Auf den ersten Blick ist die Antwort klar: Bei derart niedrigen Zinsen liegen die Kosten für einen Hypothekarkredit oft unter denen einer Miete. Diese Tatsache muss jedoch angesichts der hohen Immobilienpreise im Kanton relativiert werden. Der Kauf einer Hauptwohnung ist vor allem langfristig sinnvoll. Er setzt eine gewisse familiäre und berufliche Stabilität voraus.

Personen, deren berufliche Situation unsicher ist oder die einen Beruf ausüben, der häufige Umzüge mit sich bringt, sind in der Regel weniger daran interessiert, Eigentümer zu werden. Im Falle eines Wegzugs müsste die Immobilie nämlich vermietet oder verkauft werden, was Kosten, Verwaltungsaufwand und eine gewisse Unsicherheit mit sich bringt, insbesondere gegenüber den Mietern.

Die Nebenkosten sind ein weiterer Faktor, den man nicht unterschätzen sollte. Die vom Käufer zu tragenden Handänderungssteuern betragen etwa 3 % des Verkaufspreises. Um den Erwerb von Wohneigentum zu fördern, gewährt der Kanton Erstkäufern jedoch eine Ermässigung von 15'000 Franken für Immobilien bis zu einer Million Franken und von 7'500 Franken für Immobilien zwischen 1 und 1,5 Millionen Franken.

Die Banken verlangen zudem eine Eigenkapitalbeteiligung von mindestens 20 % sowie ein ausreichendes Einkommen, um Zinsen, Amortisation und Unterhaltskosten zu decken. Die gesamten laufenden Kosten dürfen ein Drittel des Bruttojahreseinkommens nicht überschreiten. Je höher das Eigenkapital ist, desto geringer fallen die Schulden und Zinsen aus.

Als Eigentümer ist man für die Instandhaltung der Wohnung verantwortlich und muss sich bei einer Eigentumswohnung an der gemeinschaftlichen Verwaltung beteiligen. Im Gegenzug ermöglicht der Kauf den Aufbau eines Vermögens, das an Wert gewinnen und vererbt werden kann. Schliesslich müssen auch steuerliche Auswirkungen, insbesondere die künftige Abschaffung des Mietwerts, in die Überlegungen einbezogen werden. ✓



Photo: Yaopey Yong, Unsplash

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.

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.

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

- 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 Bedeutung des Arbeitsdreiecks bei der Gestaltung einer Küche

Die Küche nimmt heute einen zentralen Platz im Haus ein. Sie ist nicht mehr nur ein Raum, wo die Mahlzeiten zubereitet werden, sondern auch ein Ort der Begegnung und des Austauschs. Damit sie im Alltag angenehm zu nutzen ist, muss ihre Gestaltung gut durchdacht sein, um Komfort, Effizienz und eine gute Bewegungsfreiheit zu gewährleisten. Ein von Einrichtungsprofis am häufigsten angewandtes Prinzip ist das Arbeitsdreieck, ein einfaches, aber sehr effizientes Konzept zur Organisation des Arbeitsbereichs.

JEAN ROSSIER

Directeur SARINA CUISINE SA

Das Arbeitsdreieck basiert auf der Anordnung der drei Hauptbereiche in der Küche: dem Lager-, Reinigung- und Kochbereich. Diese entsprechen Kühlschrank, Spüle und Herd. Verbindet man diese drei Elemente miteinander, entsteht ein imaginäres Dreieck, das den Raum strukturiert und die Bewegungsabläufe erleichtert. Ziel ist, bei der Zubereitung von Mahlzeiten ohne unnötige Wege von einem Bereich zum anderen zu gelangen.

In einer gut geplanten Küche sollten die Abstände zwischen diesen drei Elementen ausgewogen sein. Sind die Bereiche zu weit voneinander entfernt, werden die Wege länger und unpraktischer. Sind sie hingegen zu nah beieinander, mangelt es schnell an Platz und behindert die Arbeit, insbesondere wenn mehrere Personen die Küche gleichzeitig nutzen. Das Arbeitsdreieck ermöglicht es somit, ein gutes



Gleichgewicht zwischen Erreichbarkeit, Komfort und Bewegungsfreiheit zu finden.

Dieses Prinzip trägt auch dazu bei, die Küche funktionaler zu gestalten. So lassen sich beispielsweise in einem logischen Ablauf dem Kühlschrank Lebensmittel entnehmen, am Spülbe-

cken waschen oder vorbereiten und anschliessend auf dem Kochfeld zubereiten. Diese Anordnung sorgt für einen reibungsloseren Ablauf bei der Zubereitung von Mahlzeiten und verbessert den Arbeitskomfort im Alltag.

Auch heutzutage ist das Arbeitsdreieck ein wichtiger Massstab bei der Ge-

staltung moderner Küchen. Ob die Küche nun L-förmig, U-förmig, einzelig oder mit einer Kochinsel ausgestattet ist – dieses Prinzip lässt sich optimal an den Raum anpassen. Eine richtige Anordnung der verschiedenen Arbeitsbereiche schafft eine Küche, die sowohl praktisch und effizient ist als auch im Alltag Freude bereitet. ✓

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



**Immobilienverkauf
ist Vertrauenssache**

Persönlich. Regional. Verlässlich.



immo-riedo
immobilienberatung
& immobilienverkauf



immo-riedo.ch
Bruno und Ronny Riedo
Oberdorfstrasse 218
3182 Ueberstorf
+41 79 738 13 65

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 Hauseigentümergebiet wichtig ist, dann werden wir unsere Stärke und damit auch unseren Einfluss noch steigern können.

Die Mitgliedschaft im Hauseigentümergebiet 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. ✓



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

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 026347 11 40 ist erforderlich.

GENERALVERSAMMLUNG

Die Generalversammlung des HEV Freiburg findet am Donnerstag, **25. Juni 2026, um 18 Uhr** im Restaurant du Port in Estavayer statt.

Ihr Partner in der Region

Grafik - Druck
Beschriftung - Verpackung
Beauregard 3, Freiburg

canISIUS
mit Sensia AG, Düringen

www.canisius.ch

printed in Switzerland

Gut renoviert, gut geschützt.

Schutz vor Oberflächenabfluss

Feuerfeste Schicht

Wasserdichte Fenster

ECAB KGV Vorbeugen ist besser ecab.ch/subventionen

Schützen Sie Ihr Gebäude vor Bränden und Naturgefahren und profitieren Sie von zahlreichen Subventionen.

Vous aimez consommer local.
Faites-le aussi avec votre banque.

Sie konsumieren gerne lokal.
Machen Sie das auch mit Ihrer Bank.

bcf.ch
fkf.ch

Banque Cantonale de Fribourg
Freiburger Kantonalbank

simplement ouvert - einfach offener