
Positives Ergebnis

**Jahresrechnung 2024
schliesst erneut mit Gewinn ab**

Seite 5

HEV Region Thun

**Einladung zur
Hauptversammlung**

Seite 7

Keine Angst vor dem Paragrafendschungel

**Schritt für Schritt zur
Baubewilligung**

Seite 9



Schlüssel

1 | 2025

Magazin des Hauseigentümerverbandes Region Thun



Beat Spycher
dipl. Immobilienreuhänder
Inhaber/Geschäftsführer
Geiser Immobilien und Treuhand AG
Glockentalstrasse 6
3612 Steffisburg



Für ein starkes Miteinander: Die Zukunft der Immobilienbewirtschaftung

Liebe Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer

Die Bewirtschaftung von Stockwerkeigentum stellt eine anspruchsvolle und facettenreiche Aufgabe dar. Fachkundige Personen wissen, dass es längst nicht mehr nur um die Erstellung von Verwaltungsabrechnungen, Liegenschaftsbegehungen oder die Vergabe von Unterhaltsaufträgen geht. Die Ansprüche der Stockwerk-

eigentümerinnen und -eigentümer sind in den letzten Jahren stark gestiegen. Technische und rechtliche Fragen müssen zunehmend schneller und kompetenter beantwortet werden, Sanierungen erfordern eine vorausschauende Planung, und die Digitalisierung hat den Kommunikationsfluss enorm intensiviert.

Als langjähriger Bewirtschafter und Unternehmer erlebe ich diesen Wandel täglich.

Die Anzahl der E-Mails und Anrufe hat sich vervielfacht, und die Erwartungen an die Verwaltung sind hoch – was durchaus verständlich ist. Schliesslich geht es um Werte, um das reibungslose Funktionieren von Stockwerkeigentümergeinschaften und um nachhaltige Lösungen für gemeinsame Liegenschaften. Während die Anforderungen an die Bewirtschafter stetig steigen, sind die Honorare oft über Jahre hinweg auf dem gleichen Niveau geblieben.

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 vierteiljährlich
- 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 _____

E-Mail _____ Telefon _____

Ich/wir besitze/n

- | | |
|---|-----------------|
| ☐ Eigentumswohnung | CHF 50 pro Jahr |
| ☐ 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!





Warum eine angemessene Honorierung wichtig ist

Die Honorare für die Bewirtschaftung von Stockwerkeigentum stammen oft aus einer Zeit, in der die Verwaltung noch deutlich weniger komplex war. Heute befinden wir uns jedoch in einer völlig neuen Realität. Trotz der wachsenden Aufgaben und des steigenden Anspruchs an das Fachwissen der Bewirtschaftungspersonen, verharren die Honorare in vielen Fällen seit Jahrzehnten auf einem Niveau, das eine professionelle Betreuung zunehmend erschwert.

Stockwerkeigentümergeinschaften rechnen häufig mit Honoraren von 300 bis 500 Franken pro Einheit und Jahr – Beträge, die in einer modernen Verwaltung nicht mehr ausreichen, um alle Aufgaben wirtschaftlich tragbar und qualitativ hochwertig zu erfüllen. Die Kosten für IT-Infrastruktur, Aus- und Weiterbildungen sowie administrative Aufwände sind in den letzten Jahren stark gestiegen. Zudem erfordern die steigenden Anforderungen an Fachwissen und Dokumentation eine kontinuierliche Weiterbildung und Anpassung der Prozesse. Eine nachhaltige Verwaltung erfordert daher eine realistische Anpassung der Honorare, um langfristige Qualität sicherzustellen.

Die Herausforderung der Fachkräftegewinnung

Ein weiteres zentrales Thema ist der Fachkräftemangel in der Immobilienbewirtschaftung. Gut ausgebildete Bewirtschaftserinnen und Bewirtschaftler sind gefragt, denn je, doch viele kehren der Branche den Rücken zu oder wechseln in andere Bereiche der Immobilienwirtschaft. Warum? Weil die steigende Arbeitsbelastung bei gleichbleibender oder nur marginal wachsender Vergütung für viele nicht mehr attraktiv ist.

Die zunehmende Komplexität des Berufs erfordert ein hohes Mass an Fachwissen, Geduld, Flexibilität und Belastbarkeit – Eigenschaften, die immer schwieriger zu finden sind. Dies hat direkte Auswirkungen auf die Stockwerkeigentümergeinschaften: Wenn Verwaltungen überlastet sind, leidet die Servicequalität, und die Fluktuation in der Branche nimmt zu. Eine stabile, professionelle Bewirtschaftung braucht aber langfristig denkende, gut ausgebildete Fachkräfte – und diese können nur gehalten werden, wenn die Rahmenbedingungen stimmen.

Gemeinsam für eine nachhaltige Bewirtschaftung von Stockwerkeigentum

Es liegt an uns allen – sowohl an den Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümern, den Verwaltungen und den Branchenverbänden –, die Zukunft aktiv mitzugestalten. Eine gute Verwaltung ist eine Investition in den Werterhalt und die Stabilität einer Liegenschaft. Die Entscheidung für eine kompetente Bewirtschaftung mit fairer Honorierung bringt nicht nur finanzielle Sicherheit, sondern trägt auch dazu bei, dass Stockwerkeigentümergeinschaften langfristig reibungslos funktionieren.

Die Herausforderungen sind vorhanden – doch mit einer realistischen Betrachtung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, einer fairen Honorierung und einer gezielten Förderung von Fachkräften können wir gemeinsam eine nachhaltige und zukunftsfähige Verwaltung sicherstellen. Ich danke Ihnen für Ihr Vertrauen und freue mich darauf, diese Entwicklung gemeinsam mit Ihnen weiterzuführen.

*Frühlingsgrüsse,
Beat Spycher*



Schlüssel

1 | 2025

**Magazin des Hauseigentümerverbandes
Region Thun**



HEV Region Thun

Impressum

Herausgeber

Hauseigentümerverband
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, Thun

Auflage 8200 Exemplare

erscheint vierteljährlich



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

Eigentumswohnungen am See

Dorfstrasse 64, 3706 Leissigen

3.5 - 4.5 Zimmer, ab 650'000.00

Bezugsbereit ab Sommer 2026



Kontakt

Oliver Künzi

+41 79 632 84 10

o.kuenzi@kuenzi-knutti.ch

Leissigematte.ch

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**

**HAUSTECPLAN
WEBER**

Breitenweg 46
3700 Spiez

+41 79 441 89 98

www.haustecplan.ch
hrweber@haustecplan.ch

Sobald das Wort «Haustechnik» fällt, bin ich Ihr Partner für umfassende Unterstützung.

Ich bin Ihr **unabhängiger Experte** in allen Belangen bei der Haustechnikplanung.

Sie profitieren von meinem gesamten Wissen und ich Sorge dafür, damit in Ihrem Projekt alles reibungslos läuft.

Stark für:

- technische Bewirtschaftung von Immobilien

- Übernahme Auftragsmandat als Bauherrenvertreter, Projektleiter, Berater oder Qualitätsmanager

- Auftrags-Kostenkontrolle und weitere Dienstleistungen.

Haustecplan Weber freut sich auf eine erfolgreiche Projektbetreuung und -umsetzung. Bei Fragen kontaktieren Sie mich gerne per E-Mail oder telefonisch.

Jahresrechnung 2024 schliesst erneut mit Gewinn ab

An der Hauptversammlung vom 13. Mai 2025 kann der Vorstand wiederum ein erfreuliches Jahresergebnis 2024 präsentieren: Aus der Abrechnung resultiert ein Gewinn von CHF 7905.25.

Die vollständige Bilanz per 31.12.2024 sowie die Erfolgsrechnung vom 1.1. bis 31.12.2024 mit Vorjahresvergleich und mit Budget 2025 können per E-Mail auf der Geschäftsstelle angefordert werden: in@hev-thun.ch. Einige ausgedruckte Exemplare liegen auch an der HV auf.

Bilanz

	Berichtsjahr 31.12.2024	Vorjahr 31.12.2023
Total Umlaufvermögen	615 765.55	599 684.25
Total Anlagevermögen	2.00	2.00
TOTAL AKTIVEN	615 767.55	599 686.25
Total Fremdkapital	257 966.40	249 790.35
Total Eigenkapital	357 801.15	349 895.90
TOTAL PASSIVEN	615 767.55	599 686.25

Erfolgsrechnung

	Budget 2024	Rechnung 2024	Budget 2025
TOTAL ERTRÄGE	480 000.00	470 419.66	469 000.00
Total direkter Aufwand	264 200.00	274 602.50	263 700.00
Total Honorar/Entschädigungen	173 500.00	149 688.85	163 500.00
Total Betriebs- und Verwaltungsaufwand	40 000.00	37 527.42	40 000.00
Total Finanzaufwand	1 500.00	695.64	1 500.00
Total Abschreibungen	0.00	0.00	0.00
TOTAL AUFWAND	479 200.00	462 514.41	468 700.00
GESAMTERFOLG HEV REGION THUN	800.00	7 905.25	300.00



Bericht der Revisoren
an die Hauptversammlung des
Hausgeigentümerverbandes Region Thun

Als Revisoren haben wir die Buchführung und die Jahresrechnung (Bilanz und Erfolgsrechnung) des Hausgeigentümerverbandes Region Thun für das am 31. Dezember 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Beteiligung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Grundsätzen des Berufsstandes, wonach eine Prüfung so zu planen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüfen die Angaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilen wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungserkenntnisse sowie die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Buchführung und die Jahresrechnung dem Gesetz und den Statuten.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung mit einem Gewinn von Fr. 7905.25 zu genehmigen.

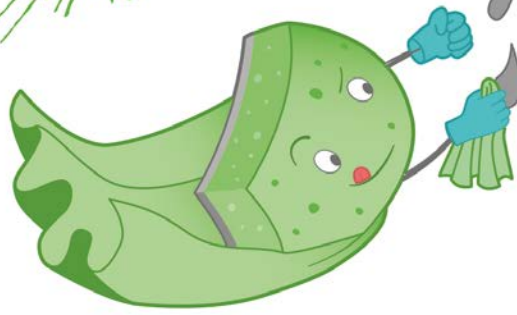
Thun 27. Februar 2025

Fredy Brigger

Philipp Schmutz



heimberg
hügli reinigungen



**Sit 1966
ä suberi Sach!**



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



saxer

Immobilien mit Herz

Bewertung · Verkauf
Vermietung · Verwaltung




033 227 27 00
saxerimmo.ch




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

Stärken stärken jostdruck

Strategie unter einem Dach

Synergien nutzen, gemeinsame Stärken stärken, zusammen die Zukunft gestalten.
Profitiere von unserem breiten Angebot – im Bereich Print und Digital.

Jost Druck AG Rathausplatz 4 033 244 80 80
3600 Thun info@jostdruckag.ch




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



STOBAG
GOLD PARTNER

**BAVONA
Lamellendach**

**Ferien
zu Hause!**

- Sonnenstoren
- Lamellenstoren
- Innenbeschattungen



RINGLER+STRAHM
STORENBAU AG



3634 Thierachern
033 345 22 55
ringler-strahm.ch

Einladung zur Hauptversammlung 2025

des Hauseigentümergebietes Region Thun am

Dienstag, 13. Mai 2025, 18.30 Uhr (Türöffnung ab 18.00 Uhr)

in der Alten Reithalle, Thun-Expo, Kasernenstrasse 35 b, 3600 Thun

1. Teil

Statutarische Traktanden

1. Jahresbericht des Präsidenten
2. Jahresrechnung 2024 mit Revisorenbericht
3. Entlastung Vorstand und Geschäftsführung
4. Budget 2025
5. Festsetzung der Mitgliederbeiträge 2026 (Antrag des Vorstandes: Keine Anpassung)
6. Verschiedenes

2. Teil

Referate von Tatiana Lori, Abteilungsvorsteherin / Kantonale Denkmalpflegerin, und Fabian Schwarz, CO Fachbereichsleiter Bauberatung und Ortsbildpflege; Amt für Kultur, Denkmalpflege; zum Thema **Die Pflege unserer Baukultur – eine nachhaltige Investition**

3. Teil

Imbiss – offeriert vom HEV Region Thun

Pro Mitgliedschaft sind maximal zwei Personen zur Teilnahme an der Hauptversammlung berechtigt. Es findet eine Präsenz- und Eingangskontrolle statt. Aus organisatorischen Gründen bitten wir um eine schriftliche Anmeldung mit dem untenstehenden Talon bis spätestens am **29. April 2025**.



Anmeldung für die HV 2025 des HEV Region Thun vom 13. Mai 2025, 18.30 Uhr

Mitgliedsnummer:

Name/Vorname Mitglied:

Name/Vorname Begleitperson:

Telefon:

E-Mail:

Per Post an: HEV Region Thun, Marktgasse 18, 3600 Thun,
Per Fax an: 033 223 80 83 Per E-Mail an: info@hev-thun.ch



Welcher Schlüssel passt?

Im Bilderrätsel der Ausgabe 4/2024 haben wir nach dem Schlüssel für das Restaurant Rathaus gesucht, das im Herzen von Thun liegt. Viele richtige Lösungen sind per E-Mail bei uns eingegangen, und das Los hat Bruno Sinzig aus Thun gezogen. Er gewinnt einen Gutschein im Wert von CHF 250 für das Restaurant Rathaus. Wir wünschen ihm viel Spass bei der Auswahl seiner italienischen Spezialitäten!

Kennen Sie sich in Thun aus? Auf der Rückseite dieser Ausgabe erwartet Sie ein neuer Wettbewerb mit einem attraktiven Preis.

Machen Sie mit, es lohnt sich!

AEGERTER

KOPF- UND HANDWERKER MIT GRIPS UND FARBE

www.aegertertun.ch

Telefon 033 336 88 08 | info@aegertertun.ch



thalhammer
türen
schreinerei

Acht schweizerisch!

Der Türenspezialist in der Region

- Haustüren • Zimmertüren • Schiebetüren
- Sicherheitstüren • Brandschutztüren
- Schallschutztüren • Glastüren

Thalhammer Türen Thun GmbH • Buchholzstrasse 31 • 3604 Thun
Tel. 033 336 39 72 • www.thalhammer-tueren.ch



galli

- Sanitär
- Heizung
- Reparatur-Service

Austrasse 42
3612 Steffisburg
www.galli-ag.ch

Tel. 033 439 01 20
info@galli-ag.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
zuhaus

Wichtige Daten für Mietzins- anpassungen oder den Neu- abschluss von Mietverträgen:

Referenzzinssatz seit 3.3.2025

(Senkung von 1.75 % auf 1.5 %)

1.5%

Letzte bekannte **Landes-Indices**
für **Konsumentenpreise**
(Stand Februar 2025):

Basis Dezember 2020:	107.4 Punkte
Basis Dezember 2015:	108.3 Punkte
Basis Dezember 2010:	105.4 Punkte
Basis Dezember 2005:	109.8 Punkte
Basis Mai 2000:	115.6 Punkte
Basis Mai 1993:	122.6 Punkte
Basis Dezember 1982:	169.8 Punkte

Allgemeine Kostensteigerung jeweils ausgleichen bis
einen Monat vor Beginn Mietvertrag oder vor Datum der
Mietzinsanpassung. Mögliche Anrechnung in der Region
Thun: 0.5 % pro Jahr. Die Senkung des Referenzzinssatzes
von 1.75 % auf 1.5 % ergibt eine Mietzinsreduktion von
2.91 %, sofern die Miete vorher dem Referenzzins von
1.75 % angepasst wurde.

Wenn Sie einen neuen Mietzins im Internet berechnen
wollen, finden Sie den entsprechenden Mietzinsrechner
auf unserer Website:

[www.hev-schweiz.ch/vermieten/mietverhaeltnis/
mietzinsrechner/](http://www.hev-schweiz.ch/vermieten/mietverhaeltnis/mietzinsrechner/)

Schritt für Schritt zur Baubewilligung

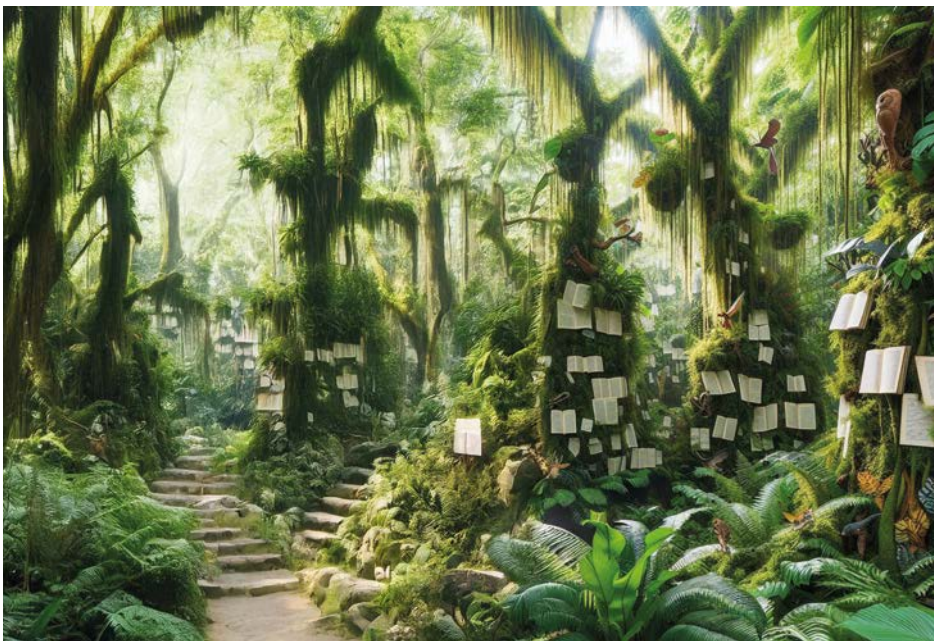
Das Bauen in der Schweiz ist eine stark regulierte Tätigkeit. Der Paragrafendschungel aus Bundes-, Kantons- und Kommunalen Erlassen sowie Weisungen, Wegleitungen und Themenblättern kann selbsterfahrene Bauherren überfordern. Die folgenden Ratschläge sollen Ihnen helfen, diesen Urwald zu meistern, ohne darin verloren zu gehen.

Die eigene Situation kennen

Wer mit der Idee einer baulichen Veränderung spielt, sollte sich als erstes Gewissheit über die zonenrechtliche Situation des Baugrundstücks verschaffen. Abhängig von der Erschliessung, einer allenfalls bereits bestehenden Bebauung sowie der Zonenzugehörigkeit, variieren die Bewilligungsanforderungen nämlich stark. So macht es beispielsweise einen grossen Unterschied, ob ein Grundstück in- oder ausserhalb der Bauzone liegt. Während etwa das Anbringen eines Sonnensegels im Baugebiet regelmässig keine Bewilligung erfordert, ist dies ausserhalb der

Bauzone unter Umständen ganz unzulässig. Vielen Bauwilligen ist zudem nicht bewusst, dass grundsätzlich auch eine Nutzungsänderung eine Baubewilligung benötigt (z.B. von einer Wohn- zu einer Gewerbenutzung). Informationen zur raumplanerischen bzw. zonenrechtlichen Ausgangslage erhält man am einfachsten durch das Aufrufen des kantonalen Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) im Internet. Im sogenannten ÖREB-Viewer kann man bequem die Grundstücksnummer oder die Adresse des Baugrundstücks eingeben und erhält mit einem Klick eine Fülle nützlicher Informationen (siehe Infobox). Praktischerweise werden zudem alle rechtlichen Grundlagen verlinkt (z.B. das einschlägige Gemeindebaureglement). Wer eine klassische Vorgehensweise bevorzugt, kann sich natürlich auch direkt bei der örtlich zuständigen Baubewilligungsbehörde erkundigen. In aller Regel

Weiter auf Seite 10



Keine Angst vor dem Paragrafendschungel.

(Bild: Thomas Neuenschwander, generiert mit MS 365 Co-Pilot)



Schritt für Schritt zur Baubewilligung

ist dies die Bauabteilung der Gemeinde. In Bezug auf mögliche zivilrechtliche Einschränkungen sollte zudem beim zuständigen Grundbuchamt Auskunft über allfällige Dienstbarkeiten und deren Inhalte eingeholt werden (z.B. Wegrechte, Baubeschränkungen etc.). Stockwerkeigentümer sind zudem gut beraten, sich ganz allgemein zuerst bei der Verwaltung zu erkundigen.

Gut geplant ist halb gebaut

Sobald über die zonen- und zivilrechtliche Ausgangslage Klarheit besteht, kann der nächste Schritt an die Hand genommen werden. Ganz simpel geht es dabei darum abzuklären, ob – und allenfalls welche – Bau- oder weiteren Bewilligungen das Bauvorhaben benötigt. Bei kleineren Bauvorhaben innerhalb der Bauzone kann

dafür ein Blick in die Liste der bewilligungsfreien Bauten und Anlagen genügen (siehe Infobox). Im Zweifelsfall sollte aber auch hier eine Auskunft bei der zuständigen Baubewilligungsbehörde eingeholt werden. Idealerweise kann man dieser das Bauvorhaben bereits in den Grundzügen als Vorprojekt für eine Stellungnahme vorlegen. Bei dieser sogenannten Voranfrage wird sich die Baubewilligungsbehörde in grundsätzlicher Art zur Bewilligungsfähigkeit des Projekts äussern. Sie wird insbesondere mitteilen, welche Punkte anzupassen bzw. zu ergänzen sind, für den Fall, dass das Vorhaben noch nicht bewilligungsfähig erscheint. Zu beachten ist, dass Antworten auf Voranfragen aufgrund der bloss summarischen Prüfung höchstens bedingte Bindungswirkung entfalten. Für eine konkrete Beurteilung

werden immer die Angaben im effektiv eingereichten Baugesuch massgebend sein. Bei grösseren und komplexeren Bauvorhaben lohnt es sich, bereits für die Voranfrage ein mit den örtlichen bzw. regionalen Verhältnissen vertrautes Bau- und/oder Planungsunternehmen beizuziehen. Sofern die Voranfrage positiv beantwortet wurde, kann das Baugesuch ausgearbeitet und eingereicht werden.

Der Umgang mit Einsprachen

Entgegen der landläufigen Meinung liegt der Hauptzweck von Einsprachen nicht in der Verhinderung unliebsamer Bauvorhaben. Vielmehr soll im Einspracheverfahren das Bauvorhaben auf seine Rechtmässigkeit überprüft werden. Natürlich geht es auch darum, allfällige Bedenken und Einwände der Nachbarschaft aufzunehmen

FÜR EIGEN-ENERGIE.

Die Eigenheim Messe zeigt's. Thun Expo, 4.–6.4.2025

Sie haben eins. Sie möchten eins. Besitzen. Sanieren. Ausbauen.
Energetisch auftoppen. Willkommen. Die Eigenheim Messe in Thun bringt's.
Neues, Angesagtes, Nachhaltiges. Knüpfen Sie Kontakte zu Profis.
Gewusst wie und wer, ist bereits die halbe Miete, das halbe Eigenheim.
eigenheim-thun.ch



EIGENHEIM

SOLOTHURN
LANGENTHAL
THUN

**EINTRITT
Gratis**

Partner



Immoportal-Partner



eigenheim-thun.ch

ÖREB-Viewer:

<https://oerebview.apps.be.ch/#/>

Allgemeine Informationen zum Baubewilligungsverfahren:

<https://www.bauen.dij.be.ch/de/start/arbeits-hilfen-vorlagen.html>

Themenblätter Bauen ausserhalb der Bauzone:

<https://www.bauen.dij.be.ch/de/start/bauenausserhalbderbauzonen/themen-zum-bauen-ausserhalb-der-bauzonen.html>

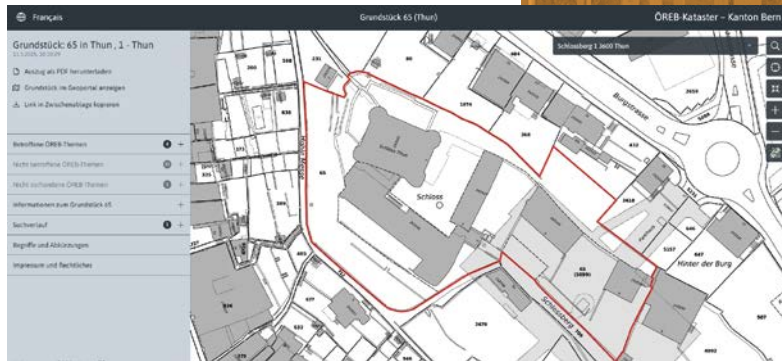
und zu klären. Dabei gilt, dass das sorgfältig vorbereitete Bauprojekt das Risiko von juristischem Widerstand erheblich senkt. Der Fokus sollte aber nicht nur auf der Einhaltung der baurechtlichen Grundordnung liegen. Wichtig ist auch die frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Nachbarschaft. Die Erfahrung zeigt, dass die Akzeptanz eines Bauvorhabens deutlich höher ist, wenn die betroffene Nachbarschaft im Voraus orientiert und dieser auch eine Gelegenheit zur Äusserung gewährt wurde. Natürlich ist auch das keine Garantie dafür, dass es im Baubewilligungsverfahren nicht trotzdem zu Einsprachen kommt. Ein gut vorbereitetes Baugesuch wird jedoch wenig Nährboden für erfolgreiche Einsprachen bieten. Im schlimmsten Fall kann noch bis und mit dem Beschwerdeverfahren vor der kantonalen Bau- und Verkehrsdirektion eine Projektänderung beantragt werden. Mit dem Beizug eines Baujuristen sollte aber nicht zu lange zugewartet werden. Von der Einsprache abzugrenzen ist die Rechtsverwahrung. Eine solche bildet in der Regel keinen Grund zur Sorge. Mit der Rechtsverwahrung geben die rechtsverwahrennden der Bauherrschaft lediglich zur Kenntnis, welchen Zivilrechten sie zur Vermeidung einer Haftbarkeit besondere Aufmerksamkeit schenken sollten.

Fazit

Eine erste Klärung der eigenen baurechtlichen Ausgangslage ist mit wenig Aufwand möglich. Die niederschwellig verfügbaren

**Von der Idee zum fertigen Bauwerk.**

(Bild: Thomas Neuenschwander, generiert mit MS 365 Co-Pilot)

**Beispiel ÖREB-Kataster Schloss Thun.**

(Bild: Screenshot)

Informationen erleichtern es der bauwilligen Grundeigentümerschaft, rechtzeitig die geeigneten Spezialisten beizuziehen. Bei der Projektausarbeitung sollte man lieber einmal zu viel als einmal zu wenig mit der Baubewilligungsbehörde und/oder der Nachbarschaft Rücksprache nehmen. Wird im Baubewilligungsverfahren Widerstand spürbar, sollte zeitig juristische Unterstützung geholt werden.



**Sichtbar.
Nahbar.
Verlässlich.**

Aliosha Walter – der Regierungsstatthalter für die Menschen

Am 18. Mai finden Neuwahlen für das Regierungsstatthalteramt Thun statt. Ein wichtiges Amt für 31 Gemeinden mit insgesamt 107'000 Menschen. Aliosha Walter bringt als erfahrener Rechtsanwalt und pragmatischer Vermittler alle Kompetenzen für dieses Amt mit.

Eine verlässliche, nahbare und lösungsorientierte Leitung des Statthalteramtes ist wichtig für die Bevölkerung, die Gemeinden und das Gewerbe. Aliosha Walter ist eine bodenständige, neutrale und dynamische Persönlichkeit. Er ist seit 2019 verheiratet. Die Bedürfnisse der Mitmenschen und die Region Thun stehen für ihn an zentraler Stelle und er schätzt den direkten und offenen Kontakt mit den Menschen.

Aliosha Walter steht als Regierungsstatthalter-Kandidat für eine lösungsorientierte und pragmatische Herangehensweise bei Bewilligungen im Bau- und Gastgewerbe, für Veranstaltungen,

im bürgerlichen Bodenrecht, bei Grundstückskäufen von Personen aus dem Ausland und im Erbrecht. Der Wirtschaftsstandort Region Thun soll gestärkt und Arbeitsplätze gesichert werden. Walter will die Region Thun nachhaltig fördern, indem die Gemeinden gestärkt werden und der Austausch untereinander und mit der Bevölkerung transparent abläuft. Für Konflikte oder Krisensituationen bringt Walter aus seiner beruflichen Laufbahn und der Führungserfahrung im Zivilschutz grosse Erfahrung mit. Er steht für faire, konstruktive Mediation bei Streitigkeiten sowie zügige, pragmatische Unterstützung bei Unwettern oder Bränden.

„In meiner bisherigen Laufbahn im öffentlichen, privaten und politischen Umfeld stand für mich immer der Mensch und seine Bedürfnisse im Mittelpunkt. Mein Ziel ist es immer faire Lösungen zu finden,“ bekräftigt Aliosha Walter.

Ein breites Bündnis aus Politik und regionalen Wirtschafts- und Gewerbeverbänden unterstützt Aliosha Walter, der für ein bürgernahes, effizientes Statthalteramt steht, damit sich die Region Thun für die Menschen und das Gewerbe optimal entwickelt.

Foto: Phil Wenger

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!

Metall und Glas für mehr Licht und Transparenz



Balkonerweiterungen/Glasdächer/Glasgeländer

- 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

Ihre Ofenbauer

Peterkeramik
Keramik | Ofenbau | Kaminbau



und
Plattenleger

3635 Uebeschi | 3626 Hünibach
www.peterkeramik.ch | 033 343 05 00



Alfa Clean GmbH
Facility Management

Hauswartung &
Liegenschaftsdienst
Tel. 033 553 40 95
info@alfaclean.ch

TS

Thomas Stucki

Hauswartung &
Reparaturen
Tel. 079 137 17 12
stucki-tom@bluewin.ch

Weberweg 5c | 3612 Steffisburg

kipfer
schreinerei

**Umbau
Neubau
Möbel**

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

«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 Expertinnen und 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
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

Expertinnen und Experten für Wohnungsrückgaben/-übergaben

Sie werden begleitet von:

Daniel Sukara
Bahnhofstrasse 47
Postfach 315, 3700 Spiez und
Sukara Immobilienservice GmbH
c/o domiziel immobilien
Aarestrasse 14, 3600 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

Jacqueline von Siebenthal
v.Siebenthal Immo GmbH
Flühlistrasse 42
3612 Steffisburg
Tel. 079 170 19 19
info@vsiebenthal-immo.ch

Stefan Kissling
Schulgässli 26
3612 Steffisburg
Tel. 079 / 270 13 66
stefankissling@bluewin.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 Wohnungsrückgaben und -übergaben, Heiz-/Nebenkostenabrechnungen, Netto-/Bruttorenditeberechnungen, Mietwertschätzungen 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?

Das Restaurant mit Hotel thront majestätisch über der Stadt Thun und verwöhnt seine Gäste mit köstlichen, frisch zubereiteten Gerichten aus dem Alpenraum. Diese beliebte Location ist sowohl bei Stadtwanderern wie auch Ausflugs Gästen ein idealer Ort für einen erholsamen Zwischenhalt. Darüber hinaus bietet das stilvolle Ambiente mit atemberaubendem Weitblick bis zu den Alpen ausreichend Platz für inspirierende Veranstaltungen wie Feste, Bankette, Seminare und Tagungen.

Welches Hotel-Restaurant suchen wir? Senden Sie Ihre Lösung per E-Mail mit dem Betreff «Schlüssel» an info@hev-thun.ch. Unter allen Einsendungen verlosen wir einen Gutschein im Wert von CHF 250 für diese wunderbare Location. Der Einsendeschluss ist der 1. April 2024 (kein Scherz!). Über die Verlosung wird keine Korrespondenz geführt. Die Gewinnerin oder der Gewinner wird im Schlüssel 2/2025 bekannt gegeben. Viel Glück!

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

