

Vorwort von Daniel Iseli

**Gemeinsam Geschichte
geschrieben – und der Blick
nach vorn**

Seite 3

HEV Region Thun Herbstanlass 2025:

**«Der Mensch ist immer
noch das grösste
Sicherheitsrisiko»**

Seiten 5 und 7

Änderungen im Mietrecht

**Hauptschwerpunkt
Formvorschriften**

Seiten 9 und 11



Schlüssel

4 | 2025

Magazin des Hauseigentümerverbandes Region Thun



**Ab 1.12.2025
bei jeder Neuvermietung
verwenden**

Kanton Bern

**Formular zur Mitteilung des
Anfangsmietzinses von Wohnräumen**
gem. Art. 270 Abs. 2 OR

Die Mieterin / der Mieter muss bei der Übergabe des Mietobjektes im Besitz dieses Formulars sein. Der Auszug auf Seite 3 ist Bestandteil dieses Formulars. Er enthält die relevanten Bestimmungen des Obligationenrechts (OR) und des Gesetzes betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB).

Die Verwendung des Formulars ist obligatorisch, solange im gesamten Kanton oder im betroffenen Verwaltungskreis Wohnungsmangel herrscht (gemäss Art. 135a EG ZGB sowie des entsprechenden Beschlusses des Regierungsrats).

Vermieterin / Vermieter: _____ Mieterin / Mieter: _____

Vertreterin / Vertreter: _____

Adresse der Liegenschaft: _____

Mietobjekt: _____

Beginn des Mietvertrages: _____

Gestützt auf Art. 270 Abs. 2 OR, Art. 135a EG ZGB sowie Art. 19 Abs. 3 der Verordnung des Bundesrats vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohnräumen (VMWG) teilen wir (Vermieterin / Vermieter) Ihnen Folgendes mit:

1. Mietzins

	Bisheriger Mietzins* (seit: _____)	Anfangsmietzins (neuer Mietzins, ab: _____)
Mietzins ohne Nebenkosten (monatlich) CHF	_____	_____
Nebenkosten (monatlich) CHF	_____	_____
Total (monatlich) CHF	CHF 0.00	CHF 0.00

Berechnungsgrundlagen bisheriger Mietzins*:

Referenzzinssatz: _____ %

Teuerung (Landesindex der Konsumentenpreise LIK): _____ Punkte (Basis: _____ = 100)

* Leerlassen bei Erstvermietung.

2. Vorbehalte für allfällige spätere Mietzinserhöhungen gemäss vorherigem Mietvertrag oder letzter Mietzinsanpassung: _____

3. Klare Begründung der (eventuellen) Mietzinserhöhung:** _____

** Werden mehrere Erhöhungsgründe geltend gemacht, sind diese je in Einzelbeträgen auszuweisen; erfolgt die Begründung in einem Begleitschreiben, ist im Formular ausdrücklich darauf hinzuweisen.

Genehmigt gem. Art. 10 Abs. 4 EG ZSJ, Obergericht des Kantons Bern, 11/2025

1/3

Die lösungsorientierte Kraft aus der Mitte

Die Mitte
Wahlkreis Thun

Freiheit. Solidarität.
Verantwortung.



Wir wollen aus der Mitte der Gesellschaft heraus mit tragfähigen Lösungen vorangehen. Das gelingt, wenn wir unsere Werte Freiheit, Solidarität und Verantwortung als zentrale Werte respektieren, leben und umsetzen. Alle Menschen sollen sich frei entfalten können und dennoch nicht gleichgültig gegenüber Gesellschaft, Umwelt und den nächsten Generationen gegenüber handeln.

Politik der Lösungen statt Polemik
Der Zusammenhalt der Schweiz ist durch die zunehmende Polarisierung bedroht. Die Polemisierung der extremen linken und rechten Seiten blockiert schon zu lange wichtige Weichenstellungen für die Zukunft. Die Mitte vertritt die ganze Gesellschaft – wir stehen für Ausgleich, Zusammenhalt und eine Politik des Konsenses.

Im Parteiprogramm legen wir die Schwerpunkte auf folgende Themen: Gesundheit, Mittelstand und Familie, Wirtschaft und Ressourcen sowie Bildung

Wir setzen uns ein für eine schnelle Umsetzung der Abschaffung des Eigenmietwerts.

Unsere Grossratskandidatinnen und -Kandidaten und Mitglieder des HEV Thun



Angelika Zimmermann
Architektin aus Thun



Rolf Schumacher
Dr. med. Hausarzt aus Amsoldingen



Alois Studerus
Personalfachmann,
eidg. dipl. Logistikleiter aus Thun



Yvonne Weber
Kochcoach aus Steffisburg

Daniel Iseli
Präsident HEV Region Thun



Gemeinsam Geschichte geschrieben – und der Blick nach vorn

Liebe Mitglieder

Es gibt Momente im Leben, die in Erinnerung bleiben – und 2025 wird ein solches Jahr. Nach Jahrzehnten zählen Ringens haben wir gemeinsam erreicht, was lange als unerreichbar galt: die Abschaffung des Eigenmietwerts. Für alle, die in ihren eigenen vier Wänden leben, bedeutet dieser Schritt die Entlastung von administrativem Aufwand, die Abkehr von einer unfairen Besteuerung und damit eine deutlich spürbare finanzielle Entlastung. Der Erfolg ist das Ergebnis von Beharrlichkeit und Überzeugungskraft – auch dank Ihres Einsatzes. Ihr Engagement mit Gesprächen und Argumenten in Ihrem Umfeld hat im Abstimmungskampf gewirkt. Dafür danke ich Ihnen von Herzen. Gemeinsam haben wir Geschichte geschrieben.

Doch die Arbeit geht weiter. Schon im März 2026 werden der Grosse Rat und der Regierungsrat im Kanton Bern neu gewählt. Im politischen Ringkampf ist entscheidend, dass den Anliegen der Haus-

eigentümerinnen und Hauseigentümer mit glaubwürdigen Persönlichkeiten Gehör verschafft wird. Prüfen Sie die Kandidierenden auf deren Haltung zu Wohneigentumsförderung, zu Steuern und Gebühren sowie zu Raumplanung und Bauen. Ihre Stimme und Ihr Engagement sind weiterhin notwendig, damit die richtigen Politikerinnen und Politiker ihre Arbeit in Bern fortsetzen oder aufnehmen können.

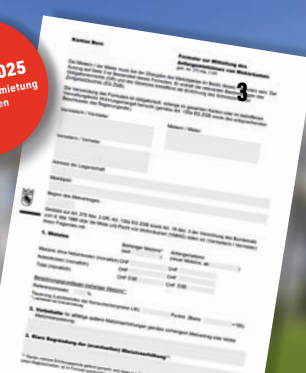
Zum Jahresende wünsche ich Ihnen und Ihren Familien frohe Festtage und einen guten Start ins neue Jahr. Möge 2026 Ihnen beste Gesundheit, Glück und viele erlebnisreiche Momente in Ihrem Zuhause bescheren. Ich freue mich darauf, mit Ihnen gemeinsam auch das kommende Jahr erfolgreich gestalten zu dürfen.

Mit den besten Wünschen

Daniel Iseli
Präsident HEV Region Thun



Ab 1.12.2025
bei jeder Neuvermietung
verwenden



Schlüssel 4 | 2025

Magazin des Hauseigentümergebietes
Region Thun



Impressum

Herausgeber
Hauseigentümergebiet
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

zaugg Kälte + Klima Wärme
KÄLTUNG ON




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!

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

Künzi + Knutti AG
Planen • Bauen • Wohnen



- Planung / GU
- Hoch- / Tiefbau
- Umbauen / Sanieren
- Zimmerei / Holzbau
- Schreinerei / Innenausbau
- Fenster / Fensterbau

kuenzi-knutti.ch
Telefon 033 673 90 00

Instagram Facebook LinkedIn

peter spring 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 + Kofler AG
Gartenbau + Hausservice
Schlossmattstrasse 1
3600 Thun
Tel. 033 / 222 05 05
www.zysset-kofler.ch
info@zysset-kofler.ch

Mitglied Jardin Suisse

QR code Instagram Facebook

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.

HEV Region Thun Herbstanlass 2025: «Der Mensch ist immer noch das grösste Sicherheitsrisiko»

Das Thema künstliche Intelligenz (KI) prägte den traditionellen Herbstanlass des Hauseigentümergebietes Region Thun vom 4. November. Rund 300 Mitglieder folgten der Einladung in die Alte Reithalle auf dem Gelände der Thun-Expo und erhielten anhand zweier Referate einen fundierten Einblick in Nutzen, Chancen, aber auch Risiken und Herausforderungen von KI.

HEV-Präsident Daniel Iseli eröffnete den Abend mit einem Dank an die Mitglieder für die breite Unterstützung bei der Abstimmung zur Abschaffung des Eigenmietwerts – eine Steuer, die nach über 80 Jahren nun Geschichte ist. Anschliessend richtete er den Blick auf das Thema des Abends: künstliche Intelligenz (KI). Diese begegne uns heute in vielfältiger Weise, sagte Iseli – mal hilfreich, etwa wenn ein intelligenter Teppichsensor automatisch einen Notruf auslöst, mal irritierend, wenn Systeme mehr über unseren Alltag wissen, als uns lieb ist.

Referat von Roberto Bortoli: «Die KI war schon da, bevor wir wussten, dass es sie gibt»

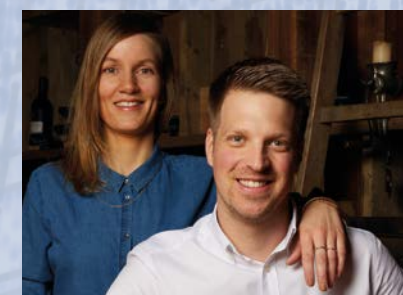
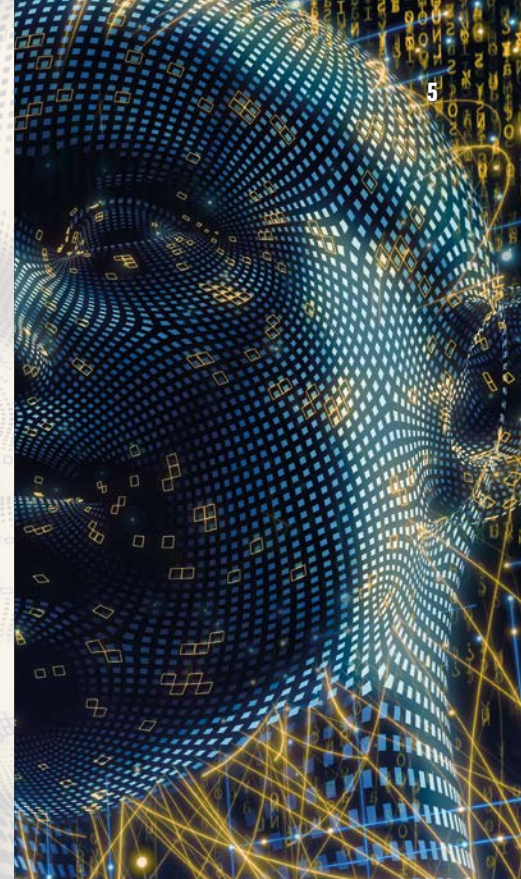
Als erster Referent führte Roberto Bortoli, Sicherheitsspezialist und Inhaber der Firma Asimba GmbH, das Publikum in die Geschichte und Funktionsweise der KI ein. Schon seit seiner Kindheit beschäftige er sich mit Computern – seinen ersten Commodore 64 habe er selbst gebaut. Bereits mit 16 Jahren habe er sein erstes KI-Buch gelesen und einen kleinen Roboterhund konstruiert, der Stimmen erkennen konnte. Heute entwickelt Bortoli KI-Lösungen für unterschiedlichste Anwendungen, etwa für eine Tierarztpraxis, in der eine KI auf Basis hinterlegter Daten erste Diagnosen erstellen kann. Seine Kernbotschaft: Die technologische Entwicklung schreitet rasant voran – doch der Mensch bleibt das grösste Sicherheitsrisiko.

KI als technischer Meilenstein mit hohem Energiebedarf

In seinem Überblick erinnerte Bortoli an wichtige Etappen der KI-Entwicklung: 1950 stellte Alan Turing die berühmte Frage «Können Maschinen denken?». 1997 schlug erstmals ein Computer einen Schachweltmeister. 2010 erschien mit Siri der erste weitverbreitete Sprachassistent auf dem Smartphone. Und seit 2022 habe die generative KI, etwa in Form von ChatGPT, die technologische Welt grundlegend verändert. Heute steckt KI in einer Vielzahl digitaler Geräte – in Smart Toys, in Sprachassistenten oder in den Kundendienstsystemen von Krankenkassen. Der Preis dieser Entwicklung ist beachtlich: Rund 1,5 Prozent des weltweiten Stromverbrauchs entfallen bereits auf KI-Systeme. Damit rücken Standorte wie Grönlund in den Fokus, wo die natürliche Kälte eine nahezu kostenlose Kühlung grosser Rechenzentren ermöglicht.

Von KI zu AGI – Chancen und Risiken einer neuen Epoche

Während heutige Systeme Muster erkennen, aber nicht wirklich verstehen, zeichne sich bereits der nächste Entwicklungsschritt ab: AGI – Artificial General Intelligence. Diese soll in der Lage sein, selbstständig zu lernen, flexibel zu denken und Probleme ähnlich wie ein Mensch zu lösen. Befürworter sehen darin enorme Poten-



Das Gastgeberpaar: Karin Villiger und Pascal Sonderegger

Welcher Schlüssel passt?

Im Bilderrätsel in der Ausgabe 3/2025 haben wir nach dem Schlüssel für das Hotel und Restaurant Chartreuse, Osteria da Pasquale, in Hünibach gesucht. Richtig geraten hat Herr Marc Moor aus Thun. Er gewinnt einen Gutschein im Wert von CHF 250 von der Chartreuse, Osteria da Pasquale.

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

Machen Sie mit, es lohnt sich!

Weiter auf Seite 7

BAUPHYSIK UND SCHADENSBEURTEILUNG

universal
Gebäudemanagement AG

Wir optimieren bei Planung/Ausführung und helfen bei Bauschäden. Neu mit Fokus auf Bauphysik, Energie, Bauakustik, Bauschäden und Mängel.



universalag.ch

Interlaken | Untere Bönigstrasse 5 | 3800 Interlaken | info@universalag.ch | +41 33 828 10 70
Bern | Bernastrasse 6 | 3005 Bern | info@universalag.ch | +41 31 828 10 70

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

Ferien zu Hause!

- Sonnenstoren
- Lamellenstoren
- Innenbeschattungen

RINGLER + STRAHM
STORENBAU AG

3634 Thierachern
033 345 22 55
ringler-strahm.ch

Ihr Immobilienpartner für:

Verkauf
Bewertung
Bewirtschaftung

in Ihrer Region!

033 223 70 70
www.immoprime.ch

• Heimberg • Oberdiessbach

HEV Region Thun Herbstanlass 2025:

«Der Mensch ist immer noch das grösste Sicherheitsrisiko»

ziale – von der Heilung heute unheilbarer Krankheiten bis hin zur Entwicklung neuer Energieformen. Kritiker warnen hingegen vor Kontrollverlust und dem sogenannten Alignment Problem, also der Gefahr, dass die Ziele einer solchen KI nicht mehr mit menschlichen Werten übereinstimmen. Erwartet werde eine erste AGI zwischen 2030 und 2040.

Praktische Anwendungen für Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer

Bortoli zeigte anhand verschiedener Beispiele, wie KI bereits heute im Alltag helfen kann:

- Pflanzen in einem Garten fotografieren und bestimmen lassen.
- Offerten für Sanierungen automatisiert vergleichen.
- Fehler an Motoren oder Geräten via Bildanalyse erkennen.
- Energiebedarf eines Hauses berechnen und Solarpotenzial evaluieren.
- Ferien planen – individuell nach Budget und Vorlieben.

Doch er warnte und betonte, dass KI fehlbar, manipulierbar und für sicherheitsrelevante Themen nicht zuverlässig genug sei. Passwörter, PIN-Codes oder Ausweiskopien dürften auf keinen Fall in KI-Systemen eingegeben werden. Die goldene Regel laute daher: Bei wichtigen Fragen zu Gesundheit, Finanzen oder Recht immer eine Fachperson beiziehen.

Referat von Caroline Danner:
KI, Datenschutz und Immobilien – Was gilt rechtlich?

Im zweiten Referat beleuchtete Caroline Danner, Juristin und Inhaberin der Kanzlei ONLAW in Bern, die rechtlichen Rahmenbedingungen beim Einsatz von KI. Mit ihrer Spezialisierung auf IT-Recht und Datenschutz legte sie dar, wie stark KI bereits in der Immobilienwelt verankert ist. Wer Licht, Heizung oder Geräte via Smartphone steuere, hinterlasse unweigerlich Spuren: KI könne daraus erkennen, wann jemand zu Hause sei – und wann nicht. Sobald solche Daten Rückschlüsse auf

eine natürliche Person zulassen, gelten sie als Personendaten und unterstehen dem neuen Datenschutzgesetz (DSG).

Datenbearbeitung mit KI – Vorsicht bei Tools wie ChatGPT

Besonders kritisch sei die Übermittlung von Daten ins Ausland, insbesondere in die USA. Liegenschaftsverwaltungen müssten sorgfältig prüfen, ob sie KI-Tools verwenden dürfen, wenn Protokolle, Mieterdaten oder interne Informationen verarbeitet werden. Danner warnte ausdrücklich vor der Eingabe sensibler Daten wie sicherheitsrelevanten Standorten oder vertraulichen Plänen. Auch das Urheberrecht berge Risiken: KI-generierte Bilder oder Software seien grundsätzlich nicht urheberrechtlich geschützt – es sei denn, das Ergebnis werde als Marke eingetragen. Wenn KI etwa Mietgesuche vorsortiere, müsse genau geprüft werden, welche Kriterien dafür verwendet würden, um Diskriminierungen zu verhindern. Zudem bestehe eine Hinweispflicht, wenn ein KI-generiertes Rendering eines Gebäudes vom tatsächlichen Bau abweiche.

Videoüberwachung – Was ist erlaubt?

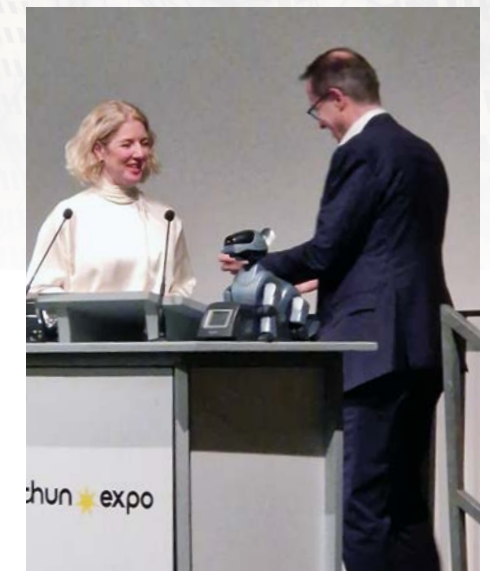
Auf eine Frage aus dem Publikum erläuterte Danner, dass Videoaufnahmen im öffentlichen Raum grundsätzlich unzulässig sind. Im privaten Bereich seien sie erlaubt, solange keine Nachbargrundstücke erfasst werden. Besucherinnen und Besucher müssten jedoch informiert werden, wenn Aufnahmen erfolgen.

Geselliger Ausklang

Daniel Iseli bedankte sich bei Caroline Danner und Roberto Bortoli für ihre wertvollen Einblicke und die praxisnahen Tipps zum Thema KI und überreichte beiden Referenten ein Panoramamesser. Sein Dank galt zudem den Teilnehmenden, dem Toutvent-Team für die gastronomische Betreuung sowie der Geschäftsstelle für die reibungslose Organisation des Anlasses. Er ermutigte die Mitglieder, das Erlebte weiterzuerzählen. Wer ein Neumitglied werbe, erhalte weiterhin einen



Roberto Bortoli referiert über KI.



Daniel Iseli dankt Caroline Danner für die rechtlichen Ausführungen zu KI und Datenschutz.

50-Franken-Gutschein von Thun-City. Zum gemütlichen Ausklang des Abends lud der HEV Region Thun zu einem Imbiss ein: Serviert wurden Schweinswürstchen mit Senf oder wahlweise eine vegetarische Falafel-Variante mit Kartoffelsalat und Brot. Das Thema KI wurde an den Tischen angeregt weiterdiskutiert.

Die Präsentationen des Abends können über folgende Website heruntergeladen werden:

www.asimba.ch/hevthun
Geschäftsstelle HEV
Region Thun
Marianne Kaderli



Wenn KI plötzlich Alltag wird – und was das für KMU bedeutet

Künstliche Intelligenz ist nicht mehr Zukunft, sie ist Gegenwart. Sie hilft Hauseigentümern beim Garten, analysiert Stromrechnungen, berechnet Solarpotenziale und vergleicht Versicherungen – blitzschnell und zuverlässig. Für KMU ist sie zu einem mächtigen Werkzeug geworden, das den Arbeitsalltag spürbar erleichtern kann, gleichzeitig aber Risiken und Gefahren birgt.

Künstliche Intelligenz ist längst keine Zukunftsvision mehr. Sie steckt in unseren Smartphones, optimiert Fotos, findet Rezepte anhand eines einzigen Bildes und analysiert Stromrechnungen, als wäre ein ganzer Beraterstab am Werk. Wer sich heute als Hauseigentümer, Unternehmer oder Geschäftsleiter im Alltag umsieht, merkt schnell: KI ist nicht etwas, das „irgendwann“ kommt – sie ist bereits da. Und sie verändert, wie wir arbeiten, entscheiden und planen.

- **Kosten senken durch weniger manuelle Arbeit**
- **Zeit gewinnen für das Wesentliche**

Genau hier setzt ASIMBA LABS an: Das Unternehmen entwickelt schweizerische, datenschutzkonforme KI-Lösungen, die sich nahtlos in bestehende Arbeitsabläufe integrieren – ideal für KMU, die ohne grosse Hürden von der neuen Technologie profitieren möchten.

Ballast wird so eine, auf Ihr KMU zugeschnittene Datenschutzerklärung erstellt.

→ Digitalanalyse

Ist die Website noch zeitgemäss? Werden Besucher erreicht? Sind Sie bei einer Google auffindbar? Empfehlen KI's wie ChatGPT Ihr KMU, wenn jemand nach einer entsprechenden Dienstleistung fragt? Gibt es Sicherheitslücken in Ihrem digitalen Auftritt? Wurden Sie bereits gehackt und sind Ihre Passwörter im Umlauf? Die Digitalanalyse zeigt klar und verständlich, wo Verbesserungsbedarf besteht – technisch, visuell und strategisch. Sie eignet sich perfekt für KMU, die ihr digitales Fundament stärken, ihren Auftritt optimieren und mehr Sichtbarkeit für potenziellen Kunden erreichen möchten.

Warum gerade jetzt handeln?

Die rasante Entwicklung – von klassischen Algorithmen über generative KI bis hin zu autonomen Agentensystemen – bedeutet:

Wer früh investiert, profitiert langfristig. Wer wartet, riskiert, den Anschluss zu verlieren.

Bereits heute entlasten KI-Systeme Büros, Verwaltungen, Immobilienverwaltungen, Bauunternehmen und Dienstleister. Die Erfahrung aus zahlreichen Projekten zeigt: Oft reichen wenige gezielt eingesetzte Automatisierungen, um Arbeitsabläufe dauerhaft zu verbessern.

Fazit: KI ist kein Trend – sie ist ein Werkzeug

Ein Werkzeug, das dann stark wird, wenn man es richtig einsetzt. ASIMBA LABS unterstützt KMU persönlich und professionell: mit über 20 Jahren Erfahrung im Bereich IT-Sicherheit und künstlicher Intelligenz, einem tiefen Verständnis für die Herausforderungen Schweizer KMU und mit viel Wissen über die pragmatische und effiziente Digitalisierung von Prozesse. Dabei verfolgt ASIMBA LABS immer ein klares Ziel – Technologien so einzusetzen, dass sie spürbare Entlastung bringen und den Arbeitsalltag vereinfachen.

Interessiert, wie KI Ihren Betrieb konkret unterstützen kann? Ein unverbindliches Gespräch genügt – und der erste Schritt ist gemacht. Buchen Sie Ihren kostenlosen Termin direkt auf:

www.asimba.ch/termin

Exklusiv für HEV Thun Mitglieder

Eine ideale Gelegenheit für alle, die nach der HEV-Präsentation den nächsten Schritt gehen möchten.

30% Rabatt auf Digitalanalyse und Datenschutzgenerator

Bestellung einfach auf www.asimba.ch aufgeben und beim CheckOut den nachfolgenden Gutscheincode eingeben:

KI@HEV-Thun2025

(gültig bis 31. Januar 2026)

ASIMBA LABS

hello@asimba.ch | +41 31 529 29 99 | www.asimba.ch

Änderungen im Mietrecht per 1.10.2025 – Fluch oder Segen? Hauptschwerpunkt Formvorschriften

Am 1. Oktober 2025 sind im Mietrecht diverse Änderungen in Kraft getreten. Diese betreffen das Obligationenrecht (OR) sowie die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG). Vor allem die Formvorgaben im Bereich der Mietzinserhöhungen und anderen Vertragsänderungen stehen im Mittelpunkt, aber auch die Thematik des Anfangsmietzinses und der Staffelmiete.

Grundsätzlich sollte das Mietrecht so ausgestaltet sein, dass es für Laien anwendbar ist. Ob diese Anpassungen in der Praxis dazu beitragen, muss sich zuerst noch zeigen.

Staffelmiete (Mindestlaufzeit des Vertrages – drei Jahre) – schriftliche Mitteilung trotz Vertragsabrede

Der neue Absatz zu diesem Thema befindet sich in OR-Artikel 269d und trägt die Nummer 5. Die Staffelmiete wird hauptsächlich bei Gewerbe-/Geschäftsmietverträgen angewendet – in seltenen Fällen auch bei Wohnungen. Die Staffelmiete setzt voraus, dass der Vertrag eine Mindestlaufzeit von drei Jahren hat. Der neue Artikel bringt für Eigentümer und Verwalter mehr Formalismus. Neu regelt der Absatz 5, dass für Mietzinserhöhungen, die nach dem Artikel OR 269c vorgesehen sind, die schriftliche Form genügt. Als Ergänzung zu diesem OR-Artikel bestimmt Artikel 19a VMWG, dass diese Mitteilung frühestens vier Monate vor Eintritt der Mietzinserhöhung erfolgen darf. Was als Erleichterung gedacht war, entpuppt sich als weiterer, formaler Akt für Vermieterinnen und Vermieter.

Der Charakter des Staffelmietvertrages gemäss Artikel 269c OR erlaubt es, bereits bei Vertragsabschluss festzulegen, in welchen Schritten die Miete steigt. So kann ein Mieter bei einem Start z.B. in die Selbständigkeit oder der Eigentümer bei einem Neubau oder Sanierung eines Gewerberaumes, ein für ihn erzielbares Budget erarbeiten und umsetzen. Wie erwähnt, erhält der Staffelmietvertrag seine Gültigkeit nur, wenn er über eine Mindestlaufzeit von drei Jahren abgeschlossen ist. Die Mietzinsanpassung darf einmal pro Kalenderjahr erfolgen und muss bereits bei Vertragsabschluss in Franken festgelegt werden. In der Vergan-

genheit mussten die einzelnen Schritte zur Gültigkeit auf dem amtlichen Formular, frühestens vier Monate vor Inkrafttreten, angezeigt werden (sonst durfte die Staffelung nicht vollzogen werden). Diese Formularpflicht ist im Jahr 2019 aufgrund des Bundesgerichtsurteils 4A_124/2019 (01.11.2019) entfallen. Das Bundesgericht hat in diesem Urteil entschieden, dass unter der Berücksichtigung des Sinns der Formularpflicht und des Umstandes, dass die einzelnen Staffeln nur im Rahmen einer Anfechtung des Anfangsmietzinses gerichtlich überprüfbar sind, es keiner Erhöhung bedarf. Nach diesem Entscheid war der Vertrag als Dokument alleine ausreichend, um die Erhöhung automatisch wirksam werden zu lassen.

Mit dieser neuen gesetzlichen Regelung wird nun wieder eine Mitteilung vorgeschrieben und somit der oben zitierte Bundesgerichtsentscheid aufgehoben. Der Gesetzgeber verlangt wiederum eine formale Handlung des Vermieters oder der Vermieterin. Die Schriftform ist zwar neu weniger streng als das amtliche Formular, dennoch stellt sie eine zusätzliche formelle Hürde dar.

Die neue Regelung lässt praxisrelevante Fragen offen und unbeantwortet. Der Gesetzestext äussert sich nur zum frühesten Zeitpunkt der Mitteilung. Welche Folgen ein «Vergessen» oder ein verspäteter Versand zur Folge hat, bleibt unklar. Hier werden wir wohl wiederum auf die Rechtsprechung warten müssen, um die Folgen zu kennen. Der Vermieter oder die Vermieterin ist daher gefordert, die Termine bei sich rechtzeitig zu hinterlegen, um reagieren zu können. Wie lange es dauert, bis ein erstes Urteil zu diesem Thema gesprochen wird, lässt sich nicht abschätzen – aus Erfahrung wird dies Jahre dauern.



Mechanische Unterschrift (Faksimile-Unterschrift)

Der Gesetzgeber hat hier den zweiten, neuen Abschnitt in OR 269d, nämlich Artikel 4, eingeführt. Gemäss dem neuen Absatz 4 genügt für die Mitteilung von Mietzinsanpassungen (Erhöhungen/Senkungen oder anderweitige Änderungen im Mietvertrag), eine auf mechanischem Weg nachgebildete Unterschrift auf dem vorgeschriebenen Formular. Damit erfolgt im Bereich der mietvertraglichen Anpassung eine Gleichstellung des Faksimiles mit der eigenhändigen Unterschrift. Wichtig ist: Bei Kündigungen durch den Vermieter oder die Vermieterin gilt diese Gleichstellung nicht!

Neues amtliches Formular zur mietvertraglichen Leistungsänderung oder zur Kündigung des Mietvertrages durch den Vermieter oder die Vermieterin

Mit dem Weggang der Gemeinde Moutier BE in den Kanton Jura muss die Schlichtungsbehörde vor Ort per 1. Januar 2026 wieder in eine Ortschaft umziehen, die im Kanton Bern liegt. Da für den ganzen Kanton das gleiche amtliche Mitteilungsformular gilt, wird die Schlichtungsbehörde im Berner

Weiter auf Seite 11



Das durften wir auch an der letzten Versammlung des Hauseigentümerverbands Thun live erklären: KI erkennt Pflanzen im Garten, berechnet das Potenzial einer Solaranlage, vergleicht Versicherungsangebote oder simuliert zukünftige Hypothekenentwicklungen – in Sekunden. Für private Nutzer beeindruckend. Für Unternehmen ein gewaltiger Effizienzhebel.

Was KI heute für KMU leisten kann

Während grosse Konzerne längst ganze Teams automatisieren, entdecken Schweizer KMU erst jetzt langsam den praktischen Nutzen:

- **Abläufe automatisieren**
- **interne Prozesse straffen**
- **Dokumente, Offerten oder Kundenanfragen schneller verarbeiten**

Zwei Tools, die sofort entlasten

Neben individuellen KI-Automatisierungen hat ASIMBA LABS zwei besonders gefragte Lösungen entwickelt – beide speziell für KMU gedacht:

→ Datenschutzgenerator

Wer eine Website, ein Online-shop oder digitale Tools nutzt, braucht eine korrekte Datenschutzerklärung. Viele KMU unterschätzen dieses Thema – oder verlieren Zeit mit schlechten und nicht den gesetzlichen Vorgaben entsprechenden Vorlagen. Der Datenschutzgenerator von ASIMBA LABS erstellt eine vollständige, rechtssichere Datenschutzerklärung. Hierfür sind wenige Angaben notwendig. Das System analysiert vorgängig Ihre Webseite und findet heraus, was Datenschutz relevant ist. Professionell, einfach und ohne juristischen

AEGERTER
PRÄZIS UND AUFGERÄUMT

www.aegertertun.ch

Telefon 033 336 88 08 | info@aegertertun.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

 **hügli reinigungen**

**Sit 1966
ä suberi Sach!**



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

Wichtige Daten für Mietzinsanpassungen oder den Neuabschluss von Mietverträgen:

Referenzzinssatz seit 2.9.2025

(Senkung von 1.5 % auf 1.25 %) **1.25 %**

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

Basis Dezember 2020:	107.2 Punkte
Basis Dezember 2015:	108.1 Punkte
Basis Dezember 2010:	105.2 Punkte
Basis Dezember 2005:	109.6 Punkte
Basis Mai 2000:	115.3 Punkte
Basis Mai 1993:	122.4 Punkte
Basis Dezember 1982:	169.4 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 1.5 % auf 1.25 % ergibt eine Mietzinsreduktion von 2.91 %, sofern die Miete vorher dem Referenzzins von 1.5 % 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/mietzins-rechner/



 **Thalhammer**
türen schreinerei

Ächt 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
- Heizungen
- Reparatur-Service

Untere Zulgstrasse 1
3613 Steffisburg

Tel. 033 439 01 20

info@galli-ag.ch
www.galli-ag.ch

Änderungen im Mietrecht per 1.10.2025 – Fluch oder Segen? Hauptschwerpunkt Formvorschriften

Jura eine neue Adresse erhalten. Der Kanton wird dieses Formular anpassen müssen. Somit verlieren die alten, bisherigen Formulare ihre Gültigkeit. Dies birgt das Risiko, dass Anpassungen oder Kündigungen nichtig werden, wenn alte Formulare gebraucht werden, dies, auch wenn die Schlichtungsstelle des Berner Juras nichts mit dem Berner Oberland zu tun hat. Personen, welche zur Bearbeitung von solchen Änderungen ein EDV-System brauchen, sind gehalten, die nötigen Updates zu organisieren und einzupflegen.

Formularpflicht für Anfangsmietzins – Annahme der Initiative des Mieterverbandes – Verschärfung der Vorschriften zu diesem Thema in der ganzen Schweiz

Die Bevölkerung des Kantons Bern hat bei der letzten Abstimmung die «Mietinitiative» angenommen, dies vor allem in den Stadtregionen – in den ländlichen Gebieten wurde die Initiative mehrheitlich verworfen.

Wer somit künftig eine Wohnung neu vermietet, muss der Mieterin oder dem Mieter den Mietzins der Vermieterin oder des Vermieters auf einem amtlich vorgegebenen und vorgeschriebenen Formular mitteilen. Mit dieser Massnahme will die Regierung kostendämpfend auf die steigenden Mieten einwirken. Heute kennen bereits verschiedene Kantons (ganze Kantone BS, FR, GE, LU, ZG, ZG und in Teilen der Kantone NE, VD) eine solche Formularpflicht. Diese ist meist abhängig von der sogenannten Anzahl leerstehender Wohnungen (per Stichtag). Im Kanton Bern haben die Stimmberechtigten am 28.9.2025 die Initiative angenommen, so dass bei einem Wohnungsmangel ab 1. Dezember 2025 auch in unserem Kanton oder einzelnen Verwaltungskreisen die Vermieter und Vermieterinnen verpflichtet sind, die Vormiete bei einem Mieterwechsel mit Formular offenzulegen. Ein Wohnungsmangel liegt vor, wenn weniger als 1.5 % der Wohnungen leer stehen (Medienmitteilung Bundesrat vom 21.3.2025). Es gilt zu beachten, dass bereits heute, ohne Formularpflicht, das Recht für den Mieter oder

die Mieterin bestand, den Anfangsmietzins innert 30 Tagen ab Schlüsselübergabe als missbräuchlich anzufechten (obschon ein rechtsgültiger Vertrag unterzeichnet wurde).

Artikel 19, Abs. 2 VMWG, wird dahingehend verfeinert, auf dem Formular für den bisherigen Mietzins geltenden Referenzzinssatz und des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) des Vermieters einzutragen. Der Bundesrat erhofft sich dadurch mehr Transparenz und soll den Mietern oder Mieterinnen helfen, besser einzuschätzen und zu beurteilen, ob es ausreichende Gründe für eine Anfechtung gibt.

Die Praxis zeigt jedoch ein anderes Bild. Der Anfangsmietzins wird bei Neuvermietungen in der Regel nach der sogenannten absoluten Methode festgelegt. Dazu gehört die angemessene Nettorendite (aktueller Referenzzinssatz zuzüglich 2 %), Stand heute also 3.25 %, die Orts- und Quartierüblichkeit oder bei neueren Bauten (ca. 5–10-jährige Bauten), die kostendeckende Bruttorendite. Der Mietzins der Vermieterin spielt dabei keine Rolle. Eine lückenlose Dokumentation des Erwerbspreises, der gemachten Wertvermehrungen/Investitionen und den Unterhalt (auf Stufe Wohnung-Objekt), wird daher immer wichtiger.

Die neue Pflicht fördert somit den Bürokratismus in grossem Masse. Die neue Pflicht zur Abgabe dieser bisherigen Werte führt zu einer Differenz zwischen formaler Anforderung und praktischem Nutzen. Vermietende müssen Daten liefern, die unter Umständen ohne Zusammenhang zur Berechnung stehen (Anfangsmietzins). Mit dieser Vorgabe wird der Datenschutz gegenüber dem Vermieter oder der Vermieterin aufgehoben. Wer in Zukunft nicht das ergänzte Formular (Kostenstände) nutzt und vollständig ausfüllt, läuft im Risiko, wegen formeller Mängel, ob der Mietvertrag in Bezug auf den Mietzins überhaupt gültig ist. Das Formular ist daher mit der nötigen Sorgfalt auszufüllen.

Was passiert, wenn das Anfangsmietzinsformular nicht oder zu spät verwendet wird oder wenn ein Formfehler vorliegt? Leider kommt es immer wieder vor, dass die Vermietenden das Anfangsmietzinsformular gemäss OR 270 Abs. 2 nicht benutzen, weil sie es nicht wissen oder aus praktischen Gründen (Formalismus – zu kompliziert) weglassen. Unter diesem Umstand ist nicht der ganze Mietvertrag ungültig, jedoch der festgesetzte Mietzins. Als Folge davon, dass der Mietzins ungültig ist, muss der Richter den Anfangsmietzins bestimmend und rückwirkend auf den Mietvertragsbeginn festlegen. So kann es zu Reduktionen des Mietzinses für die Zukunft kommen – der zu viel bezahlte Mietzins über die letzten zehn Jahre muss zurückerstattet werden. Es muss das ganze Formular abgegeben werden (wenn dieses mehrseitig ist). Geschieht dies nicht, kommt dies einer Nichtabgabe gleich.

Der Anfangsmietzins muss grundsätzlich bei Übergabe des Mietobjektes im Besitze des Mieters oder der Mieterin sein. Gemäss aktueller Rechtsprechung kann die Vermieterin das Formular noch innert 30 Tagen seit der Übergabe der Mietsache dem Mieter oder der Mieterin nachreichen – die Beweislast liegt in jedem Fall bei der Vermieterin. Die Anfechtungsfrist des Anfangsmietzinses des Mieters oder der Mieterin von 30 Tagen läuft dementsprechend aussergewöhnlich ab Zustellung des Formulars und nicht bereits ab Übernahme des Mietobjektes. Kommt der Mieter oder die Mieterin erst später als 30 Tage nach Übergabe des Mietobjektes in den Besitz des amtlichen Anfangsmietzinsformulars, so ist dieses nicht mehr gültig, und der Richter wird gefordert sein, den Anfangsmietzins festzulegen.

Im November 2025

*Daniel Sukara
Sanara Immo GmbH
Zelgstrasse 85
3661 Uetendorf*

Die letzte Chance zum clever Renovieren. Warum Eigentümer jetzt handeln sollten!

Voraussichtlich ab 2028 fällt in der Schweiz der Eigenmietwert weg. Was zunächst nach Steuererleichterung klingt, hat auch eine Kehrseite: Viele bisherige Steuerabzüge für Unterhalt, Renovation und Schuldzinsen werden gleichzeitig stark eingeschränkt oder ganz aufgehoben.



Bis dahin gilt: Wer jetzt modernisiert, saniert oder verschönert, kann die Kosten weiterhin steuerlich abziehen – ein finanzieller Vorteil, der nach der Reform Geschichte sein wird. Zudem bestätigt sich bereits jetzt ein Trend: Laut Medienberichten wird eine Renovationswelle erwartet, da viele Eigentümer die Übergangsphase nutzen wollen.

Doch die Zeit drängt

Handwerksbetriebe sind bereits stark ausgelastet, viele Eigentümer sichern sich frühzeitig Termine, um ihre Projekte noch bis Ende 2027 abzuschliessen.

Mit Knecht Renovationen+ Entspannt zum Ergebnis

Damit eine Renovation aber nicht zur persönlichen Baustelle wird, bietet das Knecht Renovationen+ Komplettservice die Lösung: Ein Rundum-Service, bei dem ein einziger Ansprechpartner alles koordiniert – von der Besichtigung über die Terminplanung bis zur Abnahme.

Ob Maler-, Boden- oder Fassadenarbeiten, Elektro und Sanitär, Küchenumbau oder Endreinigung – das erfahrene Team aus Bern und Thun sorgt dafür, dass sämtliche Gewerke reibungslos

ineinander greifen. Transparent, zuverlässig und mit Abnahmegarantie.

Und weil der Zeitpunkt entscheidend ist, gilt jetzt mehr denn je:

Wer heute renoviert, spart morgen.

Nutzen Sie den Zeitpunkt optimal

Wer heute renoviert, spart morgen – und profitiert gleich mehrfach:

- Steuerlich abzugsfähig bleiben bis Ende 2027
- Zudem steigen die Baupreise – wer früher startet, vermeidet Zusatzkosten
- Ihre Liegenschaft wird vorbereitet auf eine Zeit nach dem Eigenmietwert – höherer Marktwert, besserer Vermietungsstatus

Ihre Knecht Renovationen Vorteile auf einen Blick

- Fixpreisrahmenvertrag: keine versteckten Kosten
- Terminsicherheit: Das Projekt wird im Zeitplan abgeschlossen
- Minimierung Ihres persönlichen Organisationsaufwands
- Höchste Qualität – durch ein erprobtes Partnernetzwerk
- Werterhalt Ihrer Immobilie – durch professionelle Umsetzung

KNECHT

Renovationen

+41 31 512 87 87

info@knecht-renovationen.ch

<https://www.knecht-renovationen.ch>

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

• 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

Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht

• 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!

Fakten & Zahlen zum Markt

- Der Schweizer Gebäudebestand ist stark gealtert: Mehr als die Hälfte der Wohnhäuser wurden vor 1980 erstellt – und gelten somit als renovations- oder sanierungsbedürftig.
- Der jährliche Sanierungsanteil liegt nur bei rund 1 % des Bestands – bei dieser Rate würde es über 100 Jahre dauern, bis alle Gebäude auf einen modernen Standard gebracht wären.
- Gleichzeitig steigen Baupreise und Handwerkerkosten: Der schweizerische Baupreisindex zeigt signifikante Steigerungen bei Renovationen.
- Für Hauseigentümer heisst das: Jetzt investieren spart nicht nur Steuern, sondern schützt vor Kostensteigerungen und Verfügbarkeitsengpässen bei Fachbetrieben.

Metall und Glas für mehr Licht und Transparenz



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



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

**VON RETRO BIS MODERN,
WIR SIND IMMER
FÜR SIE DA.**



Jost Druck AG mit EGGER AG
und Egger next –
zusammen für morgen.
Rathausplatz 4
3600 Thun
info@jostdruckag.ch
jostdruckag.ch

JOSTdruck



Alfa Clean GmbH
Facility Management

Hauswartung &
Liegendenschaftsdienst
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

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
zu Hause**

**«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 Liegenschafts- schätzungen

**Wohn- und Gewerbeliegen-
schaften 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 Cerdà
Cerdà 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
andrea.santschi@sanara-immo.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 Wert-
vermehrung, 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

Save the date!
Hauptversammlung HEV
Region Thun 2026:
Dienstag, 5. Mai 2026, Thun Expo
Thema: «Barrierefreies Wohnen»

HEV Region Thun

Marktgasse 18
3600 Thun



Gewinnspiel

Welcher Schlüssel passt?

Gesucht ist ein Ristorante/Pizzeria in Thun, das als Treffpunkt für alle gilt, die echte italienische Küche lieben. Auf der Karte stehen traditionelle Gerichte nach überlieferten Rezepten – unter anderem frische Pasta wie Pici oder Tagliolini. Jedes Gericht erzählt hier eine kleine Geschichte von italienischer Lebensfreude, Leidenschaft und frischen Zutaten.

Geführt wird das Lokal von zwei Ehepaaren mit italienischen Wurzeln, die seit März 2025 mit viel Herzblut für eine warmherzige, familiäre Atmosphäre sorgen. Das Restaurant verfügt neben der Gaststube mit Bar über einen gemütlichen Saal für Anlässe mit rund 50 Personen und liegt in einem Thuner Quartier ausserhalb des Stadtzentrums – längst kein Geheimtipp mehr. Gäste aus der ganzen Region schätzen das feine Essen und schwärmen besonders vom himmlischen Tiramisu, das originell in einer Mokka-Kanne serviert wird.

Welches beliebte Restaurant suchen wir? Senden Sie die richtige Lösung per E-Mail mit dem Vermerk «Schlüssel» an info@hev-thun.ch. Wer richtig tippt, erhält einen Gutschein im Wert von CHF 250 von dieser Location. Einsendeschluss ist am 1. Februar 2026. Über die Verlosung wird keine Korrespondenz geführt. Wer den Preis gewonnen hat, verraten wir im Schlüssel 1/2026. Viel Glück!

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

