APF Fribourg
HEV Association des propriétaires fonciers Hauseigentümerverband

POLITIK
Neuer Vorschlag der IG für eine sinnvollere Nutzung von Bauernhäusern

FINANZEN
Vorsicht bei Kosten von Aussenanlagen

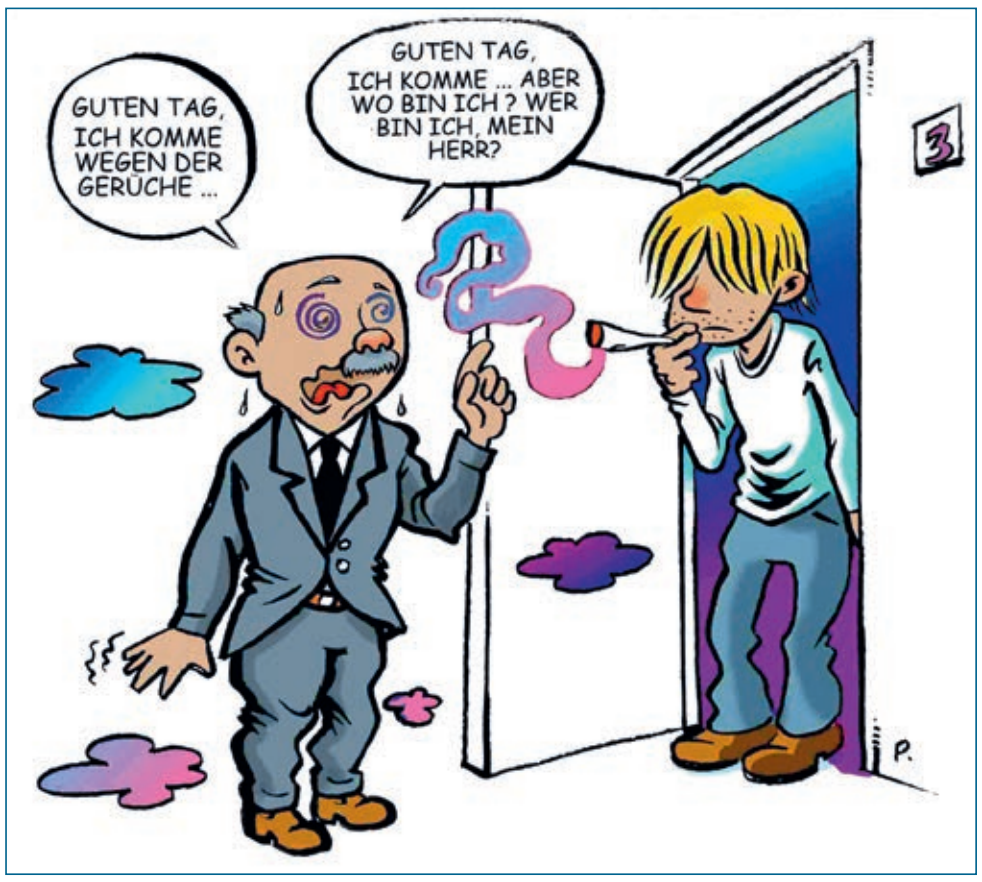
POLITIK
Erhalten statt abreissen!

HEVINFO

03/2026
Die Zeitung der Freiburger Hauseigentümer

MEINE FRAGE AN DEN HEV

Ich bin Eigentümer einer Wohnung in einem kleinen Mehrfamilienhaus mit fünf Wohnungen, die ich einem Paar mit einem Kind vermietet habe. Anscheinend raucht mein Mieter auf der Terrasse seiner Wohnung übermässig viel Cannabis, was den Eigentümer der darüberliegenden Wohnung stört. Er hat sich bei mir beschwert und mich gebeten, einzugreifen. Was kann ich in diesem Fall tun?



ME JACQUES PILLER
Vizepräsident HEV Freiburg

Das Thema Rauchen in einem Wohnkomplex sorgt regelmässig für Probleme, wenn es um den Konsum von Cannabis geht, dessen sehr eigener Geruch als störend empfunden werden kann. In Ihrem Fall raucht Ihr Mieter offenbar ausschliesslich auf der Terrasse und die Belästigungen werden daher durch Geruchsemissionen von draussen verursacht.

Diese Frage lässt sich unter zwei Gesichtspunkten betrachten. Zum einen im Zusammenhang mit der Verletzung der im Mietvertrag festgehaltenen Pflichten und im Gesetz verankerten Bestimmungen, und zum anderen gegebenenfalls im Zusammenhang mit der Verletzung von Nachbarschaftsregeln.

Was den ersten Aspekt betrifft, ist Art. 257f OR massgebend, der Sorgfalt und Rücksichtnahme gegenüber den Nachbarn regelt. Dieser Artikel verpflichtet die Mieter, das Mietobjekt sorgfältig zu nutzen (Abs. 1) und gegenüber den Nachbarn gebührend Rücksicht zu nehmen (Abs. 2). Verstösst der Mieter trotz schriftlicher Mahnung des Vermieters weiter gegen seine Pflichten und wird so die Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses unzumutbar, kann der Vermieter den Vertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 30 Tagen auf das Ende eines Monats kündigen (Abs. 3).

Allerdings müssen diese Emissionen einen übermässigen Charakter aufweisen, der gegebenenfalls anhand objektiver Kriterien und unter Berücksichtigung des Empfindens eines Durchschnittsmenschen festzustellen ist. Dabei sind alle konkreten Umstände zu berücksichtigen, insbesondere die Häufigkeit und die Intensität der Belästigung.

Das Verfahren zur Ahndung einer Verletzung der Mietpflichten gemäss Art. 257f OR ist streng geregelt. Sie müssen zunächst in einer schriftlichen Mahnung die vorgeworfenen Tatsachen genau darlegen (im vorliegenden Fall die Beschwerde der Nachbarn wegen Cannabisgeruchs auf der Terrasse), die Mieter an ihre Rücksichtspflicht erinnern und ihnen unter Verweis auf Art. 257f OR im Wiederholungsfall ausdrücklich mit der Kündigung des Mietvertrags drohen.

Angesichts einer solch schweren Sanktion müssen Sie nachweisen können, dass die Belästigungen auch nach dem Versand der Verwarnung fortbestehen. Dazu rate ich Ihnen, die Verstösse, deren Häufigkeit und deren Intensität zu dokumentieren. Denn ein Richter könnte bei der Beurteilung, ob die Geruchsbelästigungen tatsächlich «unerträglich» sind, auf dieses Protokoll zurückgreifen.

INHALT

DAS EDITORIAL 2

REZEPT
Gebrannte Creme mit Kastanien 2

VORSTELLUNG
Café de la Marionnette 2

LEBENSRAUM
Welche Arbeitsplatte solls denn sein? 3

POLITIK
Die Interessensgemeinschaft für eine sinnvollere Nutzung von Bauernhäusern präsentiert einen neuen Vorschlag 4

FINANZEN
Abschaffung des Eigenmietwerts 5

FINANZEN
Vorsicht bei Kosten von Aussenanlagen 6

POLITIK
Erhalten statt abreissen! 8

INFORMATIONEN
Kontakt 8
Beratung 8

WERBUNG

Protekta

Rechtsschutzversicherer
für Privatpersonen und Firmen.

DAS EDITORIAL

NICOLAS BÜRGISSER UND BRUNO RIEDO
Vorstandsmitglieder HEV Freiburg und Mitglieder des Grossen Rates Freiburg



Liebe Wohneigentümer
Liebe Wohneigentümerinnen

Eigentümerin oder Eigentümer einer Liegenschaft zu sein, bedeutet sich neben schönen Momenten und Erlebnissen im Eigenheim sich auch um viele Ausseneinflüsse sorgen zu müssen.
Interessensvertreter verschiedener Organisationen lancieren regelmässig neue oder abgeänderte Vorschläge von Regelungen oder Gesetzen, welche die Wohneigentümer zur Kasse bitten möchten. Dagegen wehren wir uns im Auftrag und Namen unserer Mitglieder des HEV Freiburg.
Auf dem politischen Parkett werden sowohl auf eidgenössischer Ebene wie auch auf kantonaler Ebene laufend neue Regeln und/oder Gesetzesänderungen platziert, welche neue oder höhere Abgaben von uns fordern.

Der Hauseigentümerverband des Kantons Freiburg zählt rund 2500 Mitglieder. Unsere Mitglieder können im Rahmen der möglichen Leistungserbringungen des HEV-Sekretariats und der zehn Vorstandsmitglieder ihre Fragen und Anliegen direkt via Sekretariat anbringen.
Wir danken Ihnen für Ihr Engagement für ihr Wohneigentum und für ihre Mitgliedschaft beim Hauseigentümer-Verband des Kantons Freiburg und werden uns auch in Zukunft für Sie einsetzen.
Auf eidgenössischer Ebene wirkt der Hauseigentümerverband Schweiz mit Stellungnahmen bis ins Bundeshaus und aktiven Berichterstattungen und setzt sich für uns als Wohneigentümerin und Wohneigentümer ein.
Auf kantonaler Ebene gilt es ebenfalls sehr aufmerksam zu sein. Im Grossen Rat zu Freiburg erleben wir bürgerlichen Grossräte ebenfalls systematische Aufweichungs-Versuche der bestehenden Gesetze und Regeln bezüglich des Eigentumsrechts und der finanziellen Abgaben von Steuern und Gebühren zu Lasten der Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer. Diese Vorschläge bekämpfen wir aktiv und setzen uns auch direkt ein, um Verbesserungen zu erzielen oder bewährte bestehende Gesetze oder Regeln zu erhalten.
Denn Wohneigentum bedeutet auch Verantwortung zum eigenen Heim zu tragen und viel Arbeit in und rund um das Haus oder die Wohnung, welcher auch dem öffentlichen Gesamtbild eines Ortes zugutekommt. Das schöne Bild der Liegenschaften in unseren Dörfern und Städten wird erst durch das Engagement der Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer ermöglicht.

IMPRESSUM
Herausgeber: APF-HEV Freiburg
Illustration: Fabien Page, Freiburg
Druck: Canisius AG, Freiburg
Auflage 03/2026: 2500 Exemplare (1800 auf Deutsch und 700 auf Französisch)
© www.apf-hev-fr.ch – Oktober 2026

REZEPT

Gebrannte Creme mit Kastanien



INES HAYMOZ
Café de la Marionnette

Zutaten (für 6 Personen)
- 5 Eigelb
- 90 g Zucker
- 5 dl Rahm
- 1,5 dl Milch
- 150 g Marronpüree

Zubereitung
Eigelb mit dem Zucker schaumig schlagen, bis die Masse weiss wird.
Rahm und Milch erwärmen und das Marronipüree dazugeben. Das Püree bei Bedarf mit dem Mixer glatt rühren.
Diese Mischung unter ständigem Rühren vorsichtig zur Eimasse giessen.
Die Masse auf die Förmli verteilen.
Im Wasserbad ca. 60 Minuten bei 120° C garen (das Wasser soll leicht köcheln).
Vollständig abkühlen lassen.
Vor dem Servieren mit Rohrzucker bestreuen und mit einem Flambierbrenner karamellisieren oder 2 Minuten unter dem Backofengrill bei 200° C überbacken.

Guten Appetit!

Café de la Marionnette

Das Café befindet sich im selben Gebäude wie das Schweizer Marionettenmuseum im Herzen der Altstadt von Freiburg. Bei schönem Wetter können Sie Ihre Mahlzeiten auf der Terrasse am Wasser geniessen und dabei den Blick auf die Felsen und die Kapelle von Lorette bewundern.
Ines ist seit dem 1.April 2024 die Wirtin. Die angebotene Küche ist einfach und schmackhaft. Von Dienstag bis Freitag gibt es mittags jeweils ein Fleisch- und ein Vegetariermenü sowie einige weitere Gerichte zur Auswahl. Abends erwartet Sie eine saisonal wechselnde Speisekarte (Wild, Tartares, Salate usw.).
Es liegt uns am Herzen, mit lokalen Produzenten und saisonalen Produkten zu arbeiten, um Ihnen eine einfache und familiäre Küche anzubieten.



Kontakt
Café de la Marionnette
Derrière-les-Jardins 2
1700 Freiburg
026 321 36 32
cafedelamarionnette@sunrise.ch

WERBUNG

MIGROL
Unser Heizöl
Wie Moitié-Moitié: Ein Klassiker, der immer die richtige Mischung hat.
Preis berechnen und bestellen unter
www.migrol.ch/plhl-hev
> QR-Code scannen oder
> anrufen 026 684 80 80
Migrol AG, Industriestrasse 12, 3186 Düdingen
CHF 1.– RABATT PRO 100 L
Weitere Rabatte für HEV-Mitglieder sowie Informationen zu unseren **HEV-Aktionen** unter **www.hev-schweiz.ch/migrol**



Welche Arbeitsplatte solls denn sein?

Granit, Keramik, Quarzkomposit, Laminat oder gar Edelstahl… Bei der grossen Auswahl an Arbeitsplatten ist es nicht immer einfach, den Überblick zu behalten. Diese Entscheidung ist jedoch wichtig: Die Arbeitsplatte ist zweifellos eines der am stärksten beanspruchten Elemente einer Küche. Ästhetik, Strapazierfähigkeit, Pflegeaufwand und Budget sind daher Kriterien, die es zu berücksichtigen gilt.

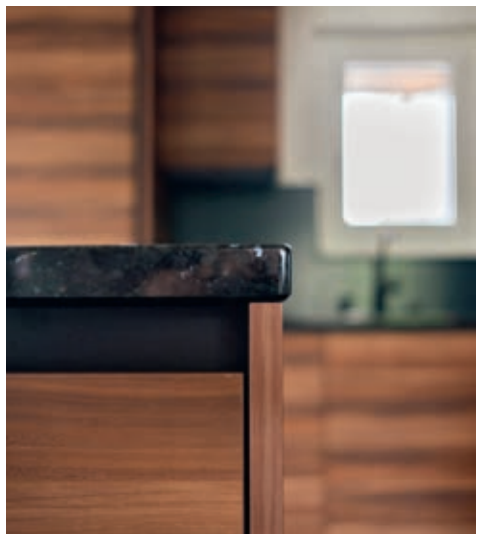
JEAN ROSSIER
Directeur SARINA CUISINE SA

Granit ist nach wie vor eine sichere Wahl. Als Naturmaterial ist jede Platte aufgrund ihrer Farbnuancen und Maserung ein Unikat. Er zeichnet sich durch eine hervorragende Hitze- und Kratzfestigkeit aus und eignet sich besonders gut für die intensive Nutzung in der Küche. Wie bei jedem Naturstein können seine Eigenschaften jedoch je nach ausgewähltem Granittyp variieren.
Keramik hat sich in den letzten Jahren stark weiterentwickelt. Sie ist äusserst hitze-, kratz- und fleckenbeständig und bietet zudem eine grosse Auswahl an Farben und Mustern. Es gibt nämlich sogar Keramikplatten in Naturstein- oder Marmoroptik. Aber Vorsicht: Trotz ihrer Härte kann ein starker Schlag auf eine Kante zu einer Absplitterung führen. Beständig heisst also nicht unzerbrechlich!





Quarzkomposit besteht hauptsächlich aus natürlichen, durch Harze miteinander verbundene Mineralien, zeichnet sich durch ein homogenes Erscheinungsbild und eine grosse Auswahl an Oberflächenausführungen aus. Seine Oberfläche ist wenig porös und pflegeleicht. Bei hohen Temperaturen ist jedoch Vorsicht geboten: Im Gegensatz zu Granit oder Keramik sollte man vermeiden, heisse Pfannen oder Auflaufformen direkt darauf abzustellen.
Laminat ist nach wie vor eine interessante und erschwingliche Lösung. Die Designs haben sich enorm weiterentwickelt und ermöglichen heute in Holz-, Stein- oder Betonoptik schöne Resultate. Allerdings erfordert Laminat mehr Vorsicht im Umgang mit Hitze, Kratzern und vor allem mit Wasser an den Fugen und Schnittkanten.



Schliesslich findet auch **Edelstahl,** der lange Zeit mit Profiküchen in Verbindung gebracht wurde, seinen Platz in Privatküchen. Er ist hygienisch, hitzebeständig und zeitlos und entwickelt mit der Zeit.
Was ist also die beste Arbeitsplatte? Eigentlich gibt es darauf keine allgemeingültige Antwort. Jemand, der täglich kocht, hat nicht unbedingt dieselben Erwartungen wie jemand, dem vor allem die Ästhetik oder das Budget wichtig sind. Entscheidend ist daher, das Material entsprechend der Nutzung, den eigenen Gewohnheiten und natürlich dem gewünschten Stil auszuwählen.

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

Die Interessensgemeinschaft für eine sinnvollere Nutzung von Bauernhäusern präsentiert einen neuen Vorschlag

Im Kanton Freiburg lanciert die IG «Stillgelegte Bauernhäuser sinnvoller nutzen» einen neuen Denkansatz, für einen sinnvolleren Umbau und Ausbau von alten Bauernhäusern ausserhalb der Bauzone, welche nicht mehr der Landwirtschaft dienen.

BRUNO RIEDO
Vorstandsmitglied HEV Freiburg und Mitglied des Grossen Rates Freiburg

www.ig-sbsn.ch

An ihrer Generalversammlung und gleichzeitig Informationsveranstaltung von Mitte September in Ueberstorf konnte die IG den rund 50 anwesenden Mitgliedern und interessierten Personen am Standort am Rand des Dorfes Ueberstorf aufzeigen, wie ein nicht mehr für die Landwirtschaft genutztes Bauernhaus eine sinnvollere Nutzung der leerstehenden Oekonomie-Teile zugeführt werden könnte. Sie legten dabei einen konkreten Vorschlag für die künftigen Regeln im Zuge der Umsetzung des Raumplanungsgesetzes 2 (RPG2) im Kanton Freiburg vor.

Die IG schlägt die Einbindung von Gebietsansätzen im Gesetz vor

Die IG schlägt vor, den sogenannten Gebietsansatz im RPG2 sinnvoll zu nutzen. Der Bund hat dieses Instrument im Rahmen der Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes geschaffen. Der Gebietsansatz gibt den Kantonen Freiheiten für Bauten ausserhalb von Bauzonen, wenn dadurch regionale Besonderheiten berücksichtigt werden. Ihnen steht es frei, dieses Instrument in die kantonalen Richtpläne aufzunehmen.
Die IG mit ihren gegenwärtig rund 50 Mitgliedern, darunter 21 Grossrätinnen und Grossräte sowie betroffene Eigentümer von teilweise oder vollumfänglich leerstehenden Bauernhäuser setzen sich dafür ein, dass leerstehende Ökonomieteile ehemaliger Bauernhäuser für Wohnzwecke umgebaut oder massvoll erweitert werden dürfen. Voraussetzung soll sein, dass die Gebäude bereits erschlossen oder leicht erschliessbar sind.
Dabei ist es der IG wichtig zu betonen, dass sie mit ihrem Vorschlag KEINE Neubauten von Gebäuden in der Landwirtschaftszone im Visier hat, sondern die vorhandenen leerstehenden Volumen von Bauernhäusern mit integrierten nicht mehr genutztem Oekonomieteilen (d.h. nicht von alleinstehenden Nebengebäuden) für Wohnraum vorschlägt.
IG-Präsident Bruno Riedo präzisiert; «Unser Ansatz ist sinnvoll, da er kein neues Land überbauen wird jedoch bestehende leerstehende Flächen an gut erschlossenen Lagen für Wohnraum nutzen will»

Bewertungs-Punkte und/oder Wirkungsstufen

IG-Vorstandsmitglied Franz Walter präsentierte der Versammlung das angedachte Bewertungssystem für die Projekte. Die IG hat dabei zwei Varianten entworfen:

› Die eine arbeitet mit Punkten, für verschiedene Kriterien vergeben werden, welche im Bewilligungsverfahren von den kantonalen Stellen vergeben würden. Punkte gibt es beispielsweise, wenn nicht mehr benötigte Anlagen



WERBUNG







zurückgebaut werden oder eine ökologische Aufwertung rund um das Objekt präsentiert wird oder das Bauernhaus bereits gut erschlossen ist (Strassen, Abwasser etc.).

› Die zweite Variante arbeitet mit Wirkungsstufen. Dabei werden die verschiedenen Projektinhalte bei der Baueingabe nach ihrer Wirkung beurteilt – von «Verschlechterung» bis zu «sehr hoher positiver Wirkung».

Beide Modelle verstehen wir als Grundlage für eine Diskussion, welche in der Arbeitsgruppe des Kantons Freiburg, welche die Umsetzung des RPG2 vorbereitet. Sie sollen aufzeigen, dass eine Gesamtbeurteilung der Projekte anhand nachvollziehbarer Kriterien möglich ist. Welche Kriterien letztlich gelten und wie sie gewichtet werden, könnte die kantonale Arbeitsgruppe auf der Grundlage der Vorschläge der IG ausarbeiten.

Flankierende Vorgaben sind sinnvoll

Der Gebietsansatz wird nach der Bearbeitung in der Arbeitsgruppe dem Grossen Rat zum Entscheid vorgelegt. Die IG ist mit einem Vorstandsmitglied in der kantonalen Arbeitsgruppe vertreten. Bis 2028 könnte der Staatsrat die finale Fassung des Gebietsansatzes verabschieden, informierte der an der Info-Veranstaltung anwesende Staatsrat und Vorsteher der Raumplanungsdirektion, Jean-François Steiert. Er hat an der Informationsveranstaltung in Ueberstorf die heutigen Rahmenbedingungen und die möglichen Chancen des von der IG präsentierten neuen Denkansatzes erläutert und beurteilt. Dabei sieht auch er, dass der Umnutzung der Ökonomieteile zu Wohnraum flankierende Vorgaben verbunden sein müssten. Beispielsweise auch für Massnahmen zur Verbesserung des Kulturlands oder der Biodiversität. Genau diese Stossrichtung sind auch aus Sicht der IG sinnvoll, stimmt IG-Präsident Bruno Riedo zu. Über deren konkrete Ausgestaltung sollte nun die kantonale Arbeitsgruppe beraten und entscheiden, welche dieser neuen Denkansätze im kantonalen Gesetz eingebaut werden könnten.

Abschaffung des Eigenmietwerts

Was sich für Hausbesitzende ab 2029 ändern wird.

CHRISTOPHE METTLER
Mitglied der Generaldirektion der Freiburger Kantonalbank (FKB)

Der 1. Januar 2029 wird für Schweizer Hausbesitzende einen Wendepunkt bedeuten. Nach der Annahme durch das Volk am 28. September 2025 wird die Besteuerung des Eigenmietwerts sowohl für Haupt- als auch für Zweitwohnungen abgeschafft. Im Gegenzug entfällt auch ein Teil der Steuerabzüge im Zusammenhang mit selbstgenutztem Wohneigentum.

Unterhaltskosten sind dann auf Bundes-, Kantons- und Gemeindeebene nicht mehr abzugsfähig. Die privaten Schuldzinsen werden stark eingeschränkt: Bei einer vom Eigentümer selbst bewohnten Liegenschaft entfällt der übliche Hypothekarabzug. Eine Ausnahme ist für Personen vorgesehen, die zum ersten Mal eine Liegenschaft in der Schweiz erwerben; für sie gilt ein befristeter, degressiver Abzug. Für vermietete Liegenschaften gelten weiterhin andere Regelungen.

Die Auswirkungen werden von Haushalt zu Haushalt variieren. Eigenheimbesitzerinnen und -besitzer, die ihre Schulden weitgehend abbezahlt haben und nur wenige Renovationsarbeiten planen, könnten vom Wegfall des Mietwerts profitieren. Stark verschuldete Haushalte oder solche, die umfangreiche Renovationen planen, werden jedoch teilweise erhebliche Abzüge verlieren. Die Höhe der Hypothekarzinsen wird dabei eine entscheidende Rolle spielen.

Für Freiburger Hausbesitzende sind zwei Punkte hervorzuheben. Der Grosse Rat hat am 2. September 2026 eine Motion abgelehnt, die die Einführung einer neuen Steuer auf Zweitwohnungen zum Ziel hatte. Am selben Tag hat er eine Motion angenommen, die fordert, im Rahmen der durch das Bundesrecht zugelassenen Möglichkeiten kantonale Abzüge für bestimmte Energieinvestitionen und Arbeiten an historischen Denkmälern beizubehalten.



Es könnte sich lohnen, Seinen Zeitplan für durchzuführende Renovationsarbeiten bis Ende 2028 zu erstellen. Sich allein aus steuerlichen Gründen in Bauarbeiten oder eine Amortisation der Hypothek zu stürzen, wäre jedoch unklug: Jede Situation muss als Ganzes, unter Berücksichtigung der Verschuldung, der Liquidität, des Gebäudealters und der zukünftigen Bedürfnisse analysiert werden.





Vorsicht bei Kosten von Aussenanlagen

Allzu oft werden die Kosten für Aussenanlagen beim Bauprojekt eines Einfamilienhauses vergessen oder unterschätzt. Wie man dem entgegenwirken kann und welche Bedeutung die Aussenanlagen auf den Wert des Bauwerks haben.

LAURENT SAVOY
Vorstandsmitglied des HEV Freiburg

Beim Bau eines Einfamilienhauses werden die Aussenanlagen sehr oft als nebensächlicher und untergeordneter Posten behandelt, obwohl sie erhebliche Kosten verursachen und sich spürbar auf Qualität und Endwert der Liegenschaft auswirken können.

Weshalb wird dieser Kostenpunkt oft unterschätzt?

Bei der Budgetplanung liegt der Fokus naturgemäss auf dem Gebäude selbst, d.h. auf Erdarbeiten, Rohbau, Küche, Sanitäranlagen, Heizung und Innenausbau. Für den Aussenbereich wird oft ein ungefährer, in vielen Fällen sogar nur minimaler Betrag veranschlagt. Es kommt selbst vor, dass dieser Kostenpunkt auf «nach der Fertigstellung» verschoben wird.
Es ist jedoch ebenfalls wichtig, folgende Posten im Budget zu berücksichtigen: Zufahrten und Parkplätze, Stützmauern, Aussentreppen, Terrassen und Pflasterungen, Zäune, Rasenflächen und Bepflanzungen, Aussenbeleuchtung, Regenwasserableitung und Versickerung, eventuelle zusätzliche Entwässerungsmassnahmen und -anschlüsse sowie die Honorare und Arbeiten der verschiedenen Berufsgruppen, insbesondere diejenigen der Landschaftsgärtner.

Wie lässt sich das vermeiden?

Am besten ist es, die Aussenanlagen bereits im Vorprojekt als eigenständigen Kostenpunkt des Projekts zu betrachten und dafür einen Plan sowie ein detailliertes Budget zu erstellen.
Ich empfehle folgende Vorgehensweise:

- Parallel zu den Plänen des Hauses einen Plan für die Aussenanlagen erstellen.
- Kosten für Erdarbeiten, Stützmauern, Zufahrten, Beläge, Bepflanzung, Beleuchtung, Entwässerung usw. separat kalkulieren lassen.
- Vor Baubeginn Offerten einholen und nicht erst, wenn das Haus fast fertig ist.
- Zwischen sofort erforderlichen und später durchzuführenden Massnahmen unterscheiden.
- Nicht zu vergessen ist, bei diesem Posten eine Reserve von 10 bis 15% für Unvorhergesehenes einzuplanen. So wird verhindert, dass die am Ende der Bauarbeiten jene im Aussenbereich mit «dem, was übrigbleibt» finanziert werden müssen – falls überhaupt etwas übrigbleibt…

Auch für ein Generalunternehmen oder einen Architekten ist dies ein wichtiger Punkt: Der Bauherr sollte von Anfang an die voraussichtlichen Kosten für das tatsächlich fertiggestellte und bewohnbare Haus einschliesslich der Aussenanlagen kennen und nicht nur den Preis für das Gebäude selbst.
Bei einem Einfamilienhaus kann der Betrag in der Schweiz schnell mehrere zehntausend Franken erreichen, bei einer Hangparzelle, die Mauern, Treppen und umfangreiche Erdarbeiten erfordert, sogar deutlich mehr. Es wird daher dringend davon abgeraten, sich mit einem symbolischen Budget zu begnügen.

Der Einfluss der Aussenanlagen auf den Wert der Immobilie

Die Aussenanlagen dürfen nicht nur als Kostenfaktor betrachtet werden. Sie sind ein direkter und wesentlicher Bestandteil des Gebäudewertes und der Attraktivität der Liegenschaft.
Ein Haus im Wert von CHF 1,2 Millionen mit mangelhaft fertiggestelltem Aussenbereich, äusserst unpraktischen Zugängen und einem provisorisch angelegten Garten vermittelt den Eindruck von Amateurhaftigkeit und wirkt qualitativ deutlich minderwertiger als ein ebenbürtiges Bauwerk mit stimmigen, gepflegten und gut integrierten Aussenanlagen. Bei einem allfälligen Wiederverkauf beurteilt der Käufer die Liegenschaft instinktiv als Ganzes und beschränkt sich nicht nur auf das Gebäude. Folglich kommt den Aussenanlagen grosse Bedeutung zu.
Man muss jedoch zwischen Kosten und Wert unterscheiden: Eine Investition in den Aussenbereich von CHF 100000 bedeutet nicht automatisch, dass sich der Marktwert um CHF 100000 erhöht. Funktionale Elemente wie Zugänge, Parkplätze, Entwässerung, Stützmauern, nutzbare Terrassen usw. haben in der Regel einen höheren Immobilienwert als sehr individuelle oder luxuriöse Gestaltungselemente.
Konkretes Beispiel für ein Haus im Wert von CHF 1 Million mit einem detaillierten Budget für die Aussenanlagen und einer Darstellung ihrer Auswirkungen auf den Endwert der Liegenschaft
Dieses Beispiel soll verdeutlichen, warum durch die frühzeitige Einplanung der Aussenanlagen leicht Kostenüberschreitungen in Höhe von mehreren zehntausend Franken vermieden werden können.

Beispiel für ein erstelltes Budget

Hypothek: Grundstück von ca. 700–900 m², mässig abschüssiges Gelände, Einfamilienhaus mit hohem Standard, Terrasse, zwei Parkplätze und angelegtem Garten.

Aussenanlage	Kostenschätzung
Zusätzliche Erdarbeiten	CHF 15000
Versickerung, Drainage	CHF 10000
Zugang zum Haus, Wege	CHF 12000
Zwei Parkplätze	CHF 15000
Terrasse. ca. 40 m²	CHF 20000
Stützmauern	CHF 20000
Treppen und Einfassungen	CHF 8000
Geländevorbereitung und Humus	CHF 10000
Rasenanlage	CHF 5000
Bäume, Hecken und Bepflanzungen	CHF 12000
Aussenumzäunungen	CHF 5000
Aussenbeleuchtung	CHF 5000

WERBUNG

JFD MAÇONNERIE
ARTISAN MAÇON
Chemin de la Cornache 1
1753 Matran
+41 26 401 32 58
info@jfdm.ch
WWW.JFDM.CH



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

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

Weitere Informationen: 026 494 11 52
trans-auto
IMPECCABLE ET PROPRE | EINFACH SAUBER.
Plus d'informations: 026 494 11 52

Aussenanlage	Kostenschätzung
Sonstiges und kleinere Abschlussarbeiten	CHF 10 000
Zwischentotal	**CHF 150 000**
Unvorhergesehenes 10%	CHF 15 000
Vorgesehenes Budget	**CHF 165 000**

Die Budgetfalle

Stellen wir uns vor, der Bauherr argumentiere wie folgt:

Haus CHF 1 000 000
Flüchtig geschätzte Aussenarbeiten CHF 50 000
= Gesamtprojekt CHF 1 050 000

Sind die Bauarbeiten fortgeschritten, ergibt sich jedoch ein Bedarf an zusätzlichen Mitteln, die sich im vorliegenden Fall auf rund CHF 165 000 beläuft.

Die Kosten betragen demzufolge:
CHF 1 000 000 + CHF 165 000
= CHF 1 165 000
Überschreitung des ursprünglichen Budgets: CHF 115 000
Genau dies muss bei der Erstellung des Gesamtkostenvoranschlags vermieden werden.

Auswirkungen auf den Wert der Immobilie

Folgende Regel sollte unbedingt nicht angewendet werden: Investition von CHF 1.– = Mehrwert von CHF 1.– .

Punkte, die man sich ebenfalls merken sollte:

- Der tatsächliche Wert einer Liegenschaft hängt vor allem von der Gemeinde, der Parzelle und deren Beschaffenheit, der Wohnfläche, der Aussicht und dem lokalen Markt ab.
- Dieses Prinzip ist jedoch wichtig: Die ersten in den Aussenbereich investierten Franken schaffen oft den grössten Mehrwert. Durch sie wird die Liegenschaft fertiggestellt und funktionsfähig.
- Nicht alle Ausstattungsmerkmale sind gleichwertig. Sie lassen sich in drei Kategorien einteilen:
  - Unverzichtbar – absolute Priorität
  - Zufahrt, Parkplätze, Entwässerung, Drainage, Stützmauern, Sicherheit der Treppen, Anschlüsse usw.
  - Diese Posten sind nicht wirklich optional, und ihr Fehlen kann den Wert der Liegenschaft erheblich mindern
- Wertsteigernde Elemente – besonders zu berücksichtigen
  - Eine schöne, zum Haus passende Terrasse, ein pflegeleichter Garten, für Privatsphäre sorgende Hecken, gut angelegte Wege und eine schlichte Aussenbeleuchtung
  - Hier ist das Verhältnis zwischen Kosten, Wohnkomfort und Immobilienwert in der Regel am besten
- Komfort oder Luxus – genau hinschauen
  - Teurer Pool, hochwertige Outdoorküche, elegante Pergola, Bepflanzung mit aussergewöhnlichen Baumarten, Springbrunnen, grosse Fläche aus Naturstein, Aussengrill usw.
  - Diese Elemente mögen zwar wunderschön sein, doch ihre Kosten schlagen sich nicht unbedingt im Verkaufspreis nieder.

Abschliessend möchte ich festhalten, wo meiner Meinung nach das Problem liegt:

- Die Aussenanlagen sollten nicht mehr als eine oft nicht bezifferte und vernachlässigbare Ergänzung am Ende der Bauarbeiten betrachtet werden, sondern als integraler Bestandteil des Bauprojekts, genau wie die Küche, die Sanitäranlagen, die Heizung usw.

Viel Erfolg bei Ihrem Bauprojekt und vergessen Sie den Aussenbereich nicht…

Offizielle Informationsquellen: verschiedene Quellen aus den Bereichen Technik, Immobilien, Wirtschaft und Bankwesen sowie der KI.

Grossratswahlen 2026

Die folgenden Mitglieder der APF haben uns mitgeteilt, dass sie bei den bevorstehenden Grossratswahlen kandidieren. Denken Sie beim Ausfüllen Ihrer Stimmzettel an diejenigen, die sich für das Privateigentum einsetzen!

Nicolas Bürgisser
Giffers/FDP Vorstandsmitglied HEV

Bruno Riedo
Ueberstorf/SVP Vorstandsmitglied HEV

Andrian Brügger
Düdingen/SVP

Olivier Rumo
St. Silvester/SVP

Achim Schneuwly
Oberschrot/SVP

Herbert Stadler
Düdingen/FDP

Flavio Bortoluzzi
Muntelier/SVP

Rudolf Herren
Lurtigen/SVP

André Kaltenrieder
Sugiez/FDP

Christine Jakob
Murten/FDP

Philipp Wieland
Cressier/FDP

Beat Zbinden
Courtaman/Mitte

Hubert Dafflon
Grolley/Mitte

Ben Girard
Posieux/FDP





POLITIK

Erhalten statt abreissen!

Schützen wir unsere Ortsbilder ausserhalb der Bauzone

Die HEV setzt sich für das Grundeigentum ein. Zu diesem Zweck laden wir Sie ein, die Initiative zu unterzeichnen und andere dazu zu bewegen, sie ebenfalls zu unterzeichnen.



Foto: Jean-Luc Benazet, Unsplash

Das Bundesgesetz über die Raumplanung sorgt seit 1979 für eine zweckmässige Nutzung des Bodens, die eine harmonische Entwicklung des gesamten Landes gewährleistet. Eine gewisse Anzahl von Bauten befindet sich ausserhalb der von den Kantonen definierten Bauzonen. Darunter befinden sich typische Bauten, die eine bestimmte regionale Identität verkörpern und tief in ihrer Umgebung verankert sind – sei es in den Bergen, im Flachland, in den Rebbergen oder an den Ufern.

Bis heute geniesst dieses kollektive Erbe jedoch keinen spezifischen Schutz, und keine Aufwertungsvereinbarung ermöglicht eine den Umständen angemessene Nutzung, insbesondere wenn ihre ursprüngliche Nutzung aufgegeben wird. Als Botschafter früherer Lebensweisen und der Symbiose zwischen Mensch und Natur bilden diese Gebäude eine identitätsstiftende Brücke zu künftigen Generationen und stellen eine kollektive Chance dar, die es wert ist, aufgewertet zu werden. Darüber hinaus stellen sie in einer Zeit, in der ökologische und klimatische Herausforderungen grundlegend geworden sind, Modelle der Nachhaltigkeit dar – dank ihrer weitgehend amortisierten CO_2-Bilanz und ihrer positiven Auswirkung auf die sie umgebende Natur.

Die Initianten fordern, dass der Fortbestand dieser bebauten Ortsbilder gewährleistet wird und dass sie gemäss den Bestimmungen von Artikel 73 der Verfassung des Kantons Freiburg aufgewertet werden können, der besagt, dass der Staat das Natur- und Kulturerbe erhält, schützt, bereichert und fördert.

Weitere Infos unter:
unsere-ortsbilder.ch

KONTAKT

APF Fribourg
HEV
Association des propriétaires fonciers
Hauseigentümerverband

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

BERATUNG

Der Rechtsdienst der HEV in Estavayer-le-Lac

Ort: Place St Claude 7, 1470 Estavayer-le-Lac
Wann: Am 1. Donnerstag im Monat von 17 bis 19 Uhr
Eine Voranmeldung unter der Telefonnummer 026 347 11 40 ist erforderlich.



WERBUNG



