

STAMM

AUSGABE 10



Hauptthema | Seite 2

ABSCHAFFUNG DES EIGENMIETWERTS - WAS ÄNDERT SICH?

Warum sich Eigentümer jetzt mit ihrer Immobilie neu befassen

**IM FOKUS: NEUER
BEREICHSLEITER
INNENAUSBAU
MATTHIAS STUCKER**

Seite 4

**HYBRIDBAUWEISE:
DAS BESTE AUS HOLZ,
BETON UND STAHL**

Seite 6

**TIPPS FÜR EINEN
STRESSFREIEN UMBAU -
VON DER PLANUNG
BIS ZUR UMSETZUNG**

Seite 8

**DER «REBSTOCK» IN INS:
NEUES LEBEN
FÜR EIN HISTORISCHES
BAUERNHAUS**

Seite 10

EIGENMIETWERT FÄLLT WEG – WAS BEDEUTET DAS FÜR IHR GEBÄUDE?



Mit der vom Stimmvolk beschlossenen Abschaffung des Eigenmietwerts fallen für Wohneigentümer nicht nur steuerbares Einkommen, sondern auch steuermindernde Abzüge weg. Allerdings steht der genaue Einführungszeitpunkt des neuen Steuerregimes noch nicht fest. Ebenso wenig herrscht vollständige Klarheit über die steuerliche Behandlung der Kosten für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen. Gleichzeitig werden im Interesse einer besseren Klimabilanz weiterhin energetische Sanierungen von Gebäuden propagiert. Ein Umbau wird damit für den Hauseigentümer komplexer und verleiht der Frage nach der Priorisierung der Arbeiten neuen Aufwind.

Am 28. September 2025 hat das Schweizer Stimmvolk an der Urne die Abschaffung des Eigenmietwerts beschlossen. Somit neigt sich etwas dem Ende zu, das während der letzten gut 90 Jahre beim einen oder anderen Eigenheimbesitzer sowieso schon zu Unverständnis geführt hat: die Versteuerung von fiktivem Einkommen, der sogenannte «Eigenmietwert». Eigentümer selbstbewohnter Liegenschaften, einschliesslich selbstgenutzter Ferienwohnungen, mussten im bisherigen Steuerregime zwar Einkommen versteuern, konnten in der Steuererklärung jedoch verschiedene Grundstückskosten abziehen. Dazu zählten insbesondere die Kosten für den Liegenschaftsunterhalt. Daher konnten zum Beispiel Auslagen für den Badezimmerersatz oder für die Auffrischung der Innenräume mit Pinsel und Farbe von den Steuern abgesetzt werden. Zudem bewirkte auch die Deklaration der Hypothekar- und weiterer Schuldzinsen eine Reduktion der Steuerlast. Damit wird aber bald Schluss sein. Denn bald werden bislang von Bund, Kantonen und Gemeinden akzeptierte Abzüge für Unterhaltskosten an selbstbewohnten Objekten künftig nicht mehr vom steuerbaren Einkommen abgesetzt werden können. Gleiches gilt für Schuldzinsen – sowohl für jene, die beim selbstbewohnten Eigenheim anfallen, als auch für solche aus Konsumkrediten oder privaten Darlehen. Allerdings sieht die Gesetzgebung bei der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen eine Ausnahme für Personen vor, die

in der Schweiz erstmals Wohneigentum kaufen. Voraussetzung hierfür ist die Nutzung des Eigentums als Erstliegenschaft. Der sogenannte «Ersterwerberabzug» für Schuldzinsen ist jedoch nicht die einzige Ausnahme. Weiterhin werden der Bund und – in Abhängigkeit vom kantonalen Recht – auch Kantone und Gemeinden Abzüge für denkmalpflegerische Arbeiten zulassen. Während der Bund den Abzug von Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau aufhebt, liegt es in der Kompetenz der Kantone, diesen weiterhin zu gewähren.

Investitionen ins Energiesparen könnten an steuerlicher Attraktivität verlieren

Von den Änderungen betroffen ist jedoch nicht nur, wer an seinem Eigenheim Reparaturen ausführen lässt und auf den Hypothekarkredit Schuldzinsen bezahlt. Das von den Stimmberechtigten angenommene neue Steuerregime betrifft auch die Klimaschutzthematik beim Gebäudepark. So werden hierzulande beispielsweise mehr als eine Million Häuser als energetisch dringend sanierungsbedürftig eingestuft. Wenn dann zum Beispiel eine bessere Wärmedämmung den Heizenergieverbrauch wesentlich reduzieren kann, sind energetische Sanierungen durchaus angebracht. Dabei werden Investitionen in energieeffizientere Gebäude – gerne auch mit dem Nutzen fürs Portemonnaie – schmackhaft gemacht. Hierbei werden neben Einsparungen bei Betriebskosten auch

Fördergelder und Steuerabzüge genannt. Tatsächlich können aktuell Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, bei den Steuern abgezogen werden. Jedoch sind für den Eigenheimbesitzer auch die Tage von steuerbegünstigten Investitionen gezählt – zum Beispiel in Fassadenisolationen oder in den Ölheizungsersatz mit einer Wärmepumpe. Wenigstens fällt bei der Bundessteuer der Abzug für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen in Zukunft weg. Allerdings steht es im Ermessen der Kantone, ob sie zum Beispiel Massnahmen zur besseren Dämmung der eigenen vier Wände in Zukunft als «steuerlich abzugsfähige Investition» betrachten oder nicht. Somit ist nicht ausgeschlossen, dass Kantone und Gemeinden auch in ein paar Jahren noch, längstens bis 2050, Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen steuerlich begünstigen.

Wer demnächst renoviert und saniert, der weiss, was er hat!

Gleichzeitig sorgt das Entlastungspaket des Bundes beim investitionswilligen Wohneigentümer für Unsicherheit. Denn beim Gebäudeprogramm stehen Einsparungen zur Diskussion. Der Bundesrat will sich die Subventionen für energetische Gebäudesanierungen nicht mehr über 600 Millionen Franken pro Jahr kosten lassen. Falls die Sparvorhaben beim Gebäudeprogramm realisiert werden, kann es bereits 2027 zu Einschnitten an energetischen Sanierungen bei Förderbeiträgen der öffentlichen Hand kommen. Unklar ist auch, ob die Abschaffung von Eigenmietwert und Streichung von Abzügen tatsächlich bereits ab dem Steuerjahr 2028 oder zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden. Bei der Gemengelage von beschlossenen Änderungen und Unklarheiten stellt sich für den Wohneigentümer unweigerlich die Frage nach der sinnvollen Planung von Renovations- und Sanierungsarbeiten. Der eine oder andere Wohneigentümer dürfte daher geneigt sein, an seinem Eigenheim noch vor Einführung der neuen steuerlichen Regelungen steuerlich abzugsfähige Arbeiten ausführen zu lassen. Auch Nik Stuber setzt sich nun intensiv mit den akuten Umbau- und Sanierungsplanungen auseinander: «Auch wenn das neue System erst nach einer Übergangsfrist in Kraft tritt, ist klar: Wer Renovationen plant, sollte die nächsten Jahre aktiv nutzen», rät der Geschäftsleiter von Stuberholz.

NEUER BEREICHS-LEITER INNENAUSBAU

Der Jahreswechsel brachte bei Stuberholz einen Wechsel in der Leitung des Bereichs Innenausbau mit sich. Tim Stauffer hat das Unternehmen per Ende 2025 verlassen, ist in den Familienbetrieb Schreinerei Stauffer eingetreten und hat dort die Geschäftsleitung übernommen. Die Leitung Innenausbau bei Stuberholz liegt seit Jahresbeginn in den Händen von Matthias Stucker.

Tim Stauffer stiess 2016 im Rahmen eines Praktikums zu Stuberholz und übernahm im Mai 2018 in einer herausfordernden Situation die Leitung der Schreinerei. In dieser Rolle prägte er den Bereich Innenausbau bereits massgeblich. Unter seiner Führung entwickelte sich die Abteilung kontinuierlich weiter und verzeichnete einen starken Aufschwung. Auf dieser Basis baut nun sein Nachfolger auf.

Matthias Stucker ist seit über sieben Jahren bei Stuberholz tätig und hat in dieser Zeit verschiedene Stationen durchlaufen. Seit Jahresbeginn 2026 verantwortet er nun den Bereich Innenausbau. Im Interview gibt er Einblick in seinen beruflichen Werdegang, seine neue Funktion und die Herausforderungen im Innenausbau.

Sie sind seit über sieben Jahren bei Stuberholz tätig und haben verschiedene Stationen durchlaufen – von der Produktion bis zur Projektleitung. Wie wichtig war dieser Weg für Ihre heutige Rolle als Leiter Innenausbau?

Angefangen habe ich als «Büezer» draussen in der Produktion und Montage, später auch als Co-Werkstattleiter. Vor vier Jahren wechselte ich in die Projektleitung Innenausbau und war zusätzlich als Konstrukteur Zimmerei im Einsatz. In den letzten zweieinhalb Jahren betreute ich mehrere herausfordernde Modulbad-Projekte. Das letzte halbe Jahr diente schliesslich als Einarbeitungsphase für meine heutige Position als Leiter Innenausbau.

Dieser Weg hat mich Schritt für Schritt genau dorthin geführt, wo ich heute stehe. Stuberholz hat mich während dieser Zeit stets unterstützt und gefördert. Für mich war es äusserst wertvoll, jede Stufe selbst durchlaufen zu haben. Ich kann auch heute noch jede Maschine in

der Schreinerei bedienen. Dieses Grundwissen sowie die Nähe zum Handwerk und zum Team sind enorm wichtig und sorgen dafür, dass ich genau weiss, wo unsere Möglichkeiten und Grenzen liegen.

Wie haben Sie den Übergang in Ihre neue Funktion erlebt und worauf freuen Sie sich besonders?

Das Speziellste für mich war tatsächlich der Wechsel des Arbeitstisches – das hat den Rollenwechsel definitiv gemacht. Es war das klare Signal, dass es nun wirklich losgeht. Besonders freue ich mich darauf, wieder eng mit meinem früheren Team zusammenzuarbeiten. Mit den Jungs von früher wieder Projekte umzusetzen, fühlt sich ein Stück weit an wie Nachhausekommen.

Sie übernehmen den Bereich nach einer prägenden Phase unter Tim Stauffer. Was nehmen Sie aus dieser Zeit mit?

Tim hat rund ein halbes Jahr vor meinem Eintritt in die Produktion die Leitung des Innenausbaus übernommen. Gerade in den ersten zwei Jahren hat sich unter seiner Führung enorm viel entwickelt. Wir sind sehr weit gekommen – und es wurde stetig besser. Genau das ist auch mein Anspruch: mich nicht auf dem aktuellen Stand auszuruhen, sondern die kontinuierliche Weiterentwicklung fortzuführen.

Wo hat sich Ihr Arbeitsalltag im Vergleich zur Projektleitung am stärksten verändert?

Ich bin heute für alle eine Ansprechperson – für Mitarbeitende, Lieferanten und Kunden. Das ist sicher eine grosse Veränderung. Früher war ich klar der «Schaffer». An diese neue Rolle muss ich mich teilweise noch gewöhnen.

Auch der Planungshorizont hat sich deutlich erweitert. Es geht nicht mehr nur um einzelne Projekte mit einer Laufzeit von zwei bis drei Monaten, sondern um eine vorausschauende finanzielle Planung sowie um die Auslastung über einen deutlich längeren Zeitraum.

Sie kennen das Team seit Jahren, teilweise aus gemeinsamer Werkstattzeit. Was ist Ihnen in der Zusammenarbeit besonders wichtig?

Zwar habe ich eine neue Funktion übernommen, doch unser kollegiales Miteinander soll bestehen bleiben. Ich bin weiterhin der «Mätthu» – daran wird sich nichts ändern.

Eine offene und ehrliche Kommunikation ist dabei zentral. Ein grosser Vorteil ist, dass ich mein Team seit vielen Jahren gut kenne. Sowohl das Team als auch ich können klar unterscheiden, wann ich als Kollege und wann ich als Vorgesetzter agiere. Dieser Rollenwechsel ist nicht immer einfach, doch wir sprechen offen darüber und gehen bewusst damit um. Bevor ich mich endgültig für diese Position entschieden habe, habe ich das Gespräch mit jedem einzelnen Teammitglied gesucht und aktiv Feedback eingeholt. Diese Gespräche haben mir deutlich gezeigt, dass das Team meine neue Rolle mitträgt und hinter mir steht.

In den letzten zweieinhalb Jahren haben Sie mehrere anspruchsvolle Modulbad-Projekte betreut. Was hat Sie dabei besonders geprägt?

Ich habe an grossen Aufträgen mit hohem Risiko gearbeitet. Dadurch habe ich gelernt, sehr strukturiert zu arbeiten. Klare Pläne und durchdachte Details sparen Zeit und Geld und schonen die Nerven. Standards zu hinterfragen und

Dinge bewusst anders zu machen, lohnt sich oft. Dieses Arbeitsverhalten will ich auch in meiner neuen Rolle beibehalten. Eine gute Struktur ist für mich zentral – ich bin ein ausgesprochener Excel-Mensch, auch um ressourcenschonend mit dem eigenen Kopf umzugehen. Ich mag es, wenn der Tag in geordneten Bahnen verläuft.

Wo sehen Sie die besonderen Stärken von Stuberholz im Innenausbau?

Unsere grosse Stärke liegt in der Individualität. Wir produzieren in Schüpfen nach wie vor sehr viel selbst – Küchen und Möbel werden bei uns zugeschnitten und auf der CNC bearbeitet. Dadurch sind wir sehr reaktionsschnell. Zudem decken wir eine grosse Bandbreite an Leistungen ab: Kunden haben bei uns eine Ansprechperson für viele verschiedene Leistungen. Auch die enge Zusammenarbeit der Projektleitungen im selben Büro ermöglicht schnelle Entscheidungen und hohe Effizienz – auch über verschiedene Abteilungen hinweg.

Was bedeutet Qualität für Sie persönlich?

Sehr viel. Ich bin ein echter «Tüpfelschiesser» – meine Freundin nennt mich auch «Millimeter-Peter» (lacht). Das ist der Schreiner in mir, der alles ganz genau und perfekt haben will. Qualität zeigt sich für mich aber nicht nur in der handwerklichen Präzision, sondern auch in zufriedenen, motivierten Mitarbeitenden und überzeugten Kunden.

Welche Entwicklungen werden den Innenausbau künftig besonders prägen?

Ich bin überzeugt, dass sich die Branche weiter in Richtung industrielle Fertigung entwickeln wird. Schreinerereien, die diesen Schritt verpassen, werden es schwer haben. Auch wir müssen mit moderner Technik wie 5-Achs-CNC-Anlagen arbeiten, um konkurrenzfähig zu bleiben. Trotzdem bin ich im Herzen «Büezer» und möchte das Handwerk nicht verlieren. Die Zukunft sehe ich in einer gesunden Balance zwischen Industrie und Hand-

werk: effizient strukturiert und technisch auf dem neuesten Stand – aber mit Menschen hinter dem Produkt.

Was bedeutet es für Sie, Teil von Stuberholz zu sein?

Stuberholz ist ständig in Bewegung und kennt keinen Stillstand. Wir sind sehr offen gegenüber Neuem. Weiterentwicklung wird aktiv gefördert, und man erhält grosses Vertrauen sowie Rückendeckung. Das Team ist familiär, und trotz unserer Grösse sind wir nah beieinander. Ich kenne jeden einzelnen Mitarbeitenden und habe es mit allen gut. Wir haben spannende Projekte und schöne Objekte – das Gesamtpaket stimmt einfach.

Sie haben das Schlusswort. Gibt es noch etwas, was Sie hinzufügen möchten?

Ich wünsche meinem Vorgänger Tim alles Gute und danke ihm herzlich für die gemeinsame Zeit und das Gelernte. Ich freue mich auf eine spannende Zukunft.



HYBRIDBAUWEISE: DAS BESTE AUS HOLZ, BETON UND STAHL

Die Hybridbauweise kombiniert die Stärken verschiedener Baustoffe und setzt jeden dort ein, wo seine jeweiligen Vorteile besonders wirksam sind. Damit entsteht ein Bauprinzip, das ökologische, technische und wirtschaftliche Anforderungen in Einklang bringt.



Der **Leimerenpark in Aarberg** wurde als multifunktionaler Neubau realisiert. Das Gebäude ist als Holzelementbau in Hybridbauweise konzipiert, wobei die Geschossdecken und die Tragestruktur in Massivbauweise ausgeführt sind; die Innenwände sind in Leichtbauweise erstellt. Die Fassadenschalung aus druckimprägnierter Weisstanne – in einem charakteristischen Grünton – macht das Holz auch nach aussen sichtbar.

Baujahr 2024
Bauherrschaft Stecma Park AG

Bild: STECMA Park AG



Im Rahmen der Standortkonzentration des **Gymnasiums Thun** wurde mit der Erweiterung Ost ein Neubau in Hybridbauweise realisiert. Stuberholz verbaute dabei über 900 Kubikmeter Holz und kombinierte Holzbau und Massivbau gezielt. Dank maximaler Vorfertigung konnten Montagezeiten sowie der Personal- und Koordinationsaufwand auf der Baustelle deutlich reduziert werden. Zum Einsatz kamen unter anderem Holz-Beton-Verbunddecken (HBV-Decken), die eine optimale Nutzung der jeweiligen Materialeigenschaften ermöglichten.

Baujahr	2024
Bauherrschaft	Amt für Grundstücke und Gebäude Bern
Architekt	Scheu Architekten GmbH

Bilder: Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern

Durch die gezielte Kombination von Holz, Beton und Stahl lassen sich Konstruktionen realisieren, die sowohl ressourcenschonend als auch leistungsfähig sind. Gerade im mehrgeschossigen Bau, in öffentlichen Gebäuden oder bei komplexen Tragwerken zeigt sich, dass die Hybridbauweise neue Möglichkeiten eröffnet und dem Holzbau zusätzliche Perspektiven bietet.

Holz leistet seinen Beitrag zum (Raum-)Klima

Holz bindet CO₂ – und dies über Jahrzehnte. Daher bedeutet Bauen mit Holz gleichzeitig aktiven Klimaschutz. Zudem ist der Energieaufwand im Herstellungsprozess, die sogenannte «graue Energie», geringer als bei anderen Baumaterialien. So gilt gerade Beton als energieintensiver Baustoff, dessen Herstellung zu hohen CO₂-Emissionen führt. Holz punktet allerdings nicht nur betreffend Klimaschutz, sondern auch beim Raumklima. Als natürlicher Baustoff entzieht Holz der Luft Feuchtigkeit und gibt diese bei trockener Raumluft wieder ab. Dadurch wird ein ausgeglichenes Innenraumklima unterstützt, was sich positiv auf das Wohlbefinden auswirkt.

In baupraktischer Hinsicht sticht Holz mit der rationellen Bauteilfertigung heraus. In der Werkhalle erfolgt eine präzise und effiziente Vorfertigung von Holzbauerelementen. Der rasche Aufbau auf der Baustelle beschleunigt die Fertigstellung des Baus und wirkt kostenmindernd.

Beton sorgt für Schutzwirkung

Beton sieht nicht nur massiv aus, sondern ist es auch. Neben seiner hohen Beständigkeit gegen eine Vielzahl von Umwelteinflüssen gilt er als druckfestes Baumaterial. Seine Druckfestigkeit ermöglicht den vielseitigen Einsatz in unterschiedlichsten Bauwerken. Im Vergleich zu Holzdecken sind Betondecken in der Regel wirtschaftlicher.

Holzdecken benötigen häufig zusätzliche Beschwerungen, um ähnliche Schall- und Schwingungseigenschaften zu erreichen. Beton hingegen vereint Druckaufnahme und Tragfähigkeit in einem einzigen Bauteil: Der Beton übernimmt die Druckkräfte, während die eingebaute Stahlarmierung die Zugkräfte trägt. Dadurch kann Stahlbeton Lasten in mehrere Richtungen ableiten, während Holz konstruktiv vor allem linear wirkt. Zudem überzeugt Beton mit hohem Brandschutz. Selbst Temperaturen bis zu 1000 Grad Celsius beeinträchtigen seine Stabilität kaum. Auch in Bezug auf Luft- und Körperschall bietet Beton hervorragende Eigenschaften.

Stahl trägt zur Stabilität bei

Stahl gilt als aussergewöhnlich langlebig und widerstandsfähig. Dank seiner hohen Festigkeit und Formstabilität hält er auch extremen Bedingungen stand. Weil er dynamischen Beanspruchungen und Ermüdungserscheinungen widersteht, ist Stahl ein ideales Material für stark belastete Bauteile und filigrane Tragkonstruktionen. Zudem ermöglicht Stahl schlanke Querschnitte bei gleichzeitig hoher Tragfähigkeit, was insbesondere bei grossen Spannweiten von Vorteil ist. Durch seine präzise industrielle Fertigung lassen sich Stahlbauteile passgenau herstellen und effizient in komplexe Konstruktionen integrieren.

Eine vorteilhafte Kombination

Aus den Stärken der genannten Materialien lässt sich in Form der Holzhybridbauweise ein Bauvorhaben optimal umsetzen. Entscheidend ist, dass jedes Material entsprechend seiner Eigenschaften eingesetzt wird. So kommen beispielsweise Stahlbetonkonstruktionen bei Tiefgaragen oder Liftkernen zum Einsatz, wo hohe Lasten und besondere Brandschutzanforderungen bestehen. Treppen und andere tragende Bauteile werden ebenfalls häufig in Be-

ton oder Stahlbeton ausgeführt, um Stabilität und Dauerhaftigkeit sicherzustellen. Holz wird hingegen gezielt dort eingesetzt, wo seine Vorteile bezüglich Gewicht, Vorfertigung und Dämmwert besonders zum Tragen kommen, etwa bei Wandelementen in der Gebäudehülle.

Auch in kombinierten Deckensystemen ergänzen sich Holz und Beton konstruktiv. Während der Beton die Druckkräfte übernimmt und durch die Armierung auch Zugkräfte aufnehmen kann, bringt Holz seine Vorteile im geringen Eigengewicht und in der Vorfertigung ein. Je nach Anforderung an Schallschutz, Kosten oder Spannweite wird das jeweils geeignete System gewählt. «Hybrid» bedeutet in diesem Zusammenhang, dass nicht ein Material dominiert, sondern jedes dort eingesetzt wird, wo es konstruktiv, wirtschaftlich und bauphysikalisch am sinnvollsten ist.

In Wohn- und Bürogebäuden steigert diese abgestimmte Materialwahl Sicherheit, Komfort und Werterhalt. Neben Tragfähigkeit und Brandschutz spielen auch Schalldämmung, Dämmwerte und raumklimatische Eigenschaften eine wichtige Rolle. Durch vorgefertigte Wandelemente kann zudem die Baugeschwindigkeit deutlich erhöht werden. Der reduzierte Arbeitsaufwand auf der Baustelle, die geringere Witterungsabhängigkeit und die präzise Planung tragen zusätzlich zur Effizienz bei.

Hybridbauweise bedeutet somit, die jeweiligen vorteilhaften Eigenschaften von Holz, Beton und Stahl gezielt zu nutzen – in Bezug auf Kosten, Stabilität, Schalldämmung, Brandschutz und Raumklima. So entsteht ein ausgewogenes Gesamtsystem, das technische Anforderungen erfüllt und gleichzeitig nachhaltiges Bauen ermöglicht.

TIPPS FÜR EINEN STRESSFREIEN UMBAU

Ein Umbau ist mit zahlreichen Fragestellungen verbunden und reicht weit über die eigentlichen Bauarbeiten hinaus.

Neben baulichen Entscheidungen sind rechtliche Vorgaben, finanzielle Rahmenbedingungen sowie organisatorische Abläufe frühzeitig zu berücksichtigen. Eine sorgfältige Planung und eine klare Struktur bilden dabei die Grundlage für einen reibungslosen Projektverlauf und tragen wesentlich dazu bei, Belastungen während der Bauphase zu reduzieren.

Die folgenden zehn Tipps zeigen auf, welche Aspekte bei einem Umbau besonders wichtig sind. Sie unterstützen Bauherrschaften dabei, den Überblick zu behalten, Risiken frühzeitig zu erkennen und ihr Vorhaben gut vorbereitet, effizient und möglichst stressfrei umzusetzen.

1. Eine gute Umbauplanung beginnt weit vor der Umsetzung des Bauvorhabens

Wie anderswo auch, lohnt es sich, für ein Umbauvorhaben Ziele zu setzen und Prioritäten festzulegen. Daher ist es ratsam, den Ist-Zustand einer Liegenschaft zu erfassen. Im Rahmen einer gründlichen Bestandsaufnahme sollten daher auch alle Unterlagen zum Objekt gesammelt und Mängel abgeklärt werden. Auf diese Weise schafft sich die Bauherrschaft eine Ausgangslage zur Definition konkreter Sanierungsmassnahmen. Dabei wird auch die Reihenfolge der Umbauarbeiten zum Thema. Fachleute empfehlen grundsätzlich ein Vorgehen «von aussen nach innen». Daher empfiehlt es sich, zunächst mit den Arbeiten an der Gebäudehülle zu beginnen, bevor die haustechnischen Anlagen folgen. Den Abschluss bilden die Umbauarbeiten im Innenausbau.

2. Bewilligungsverfahren berücksichtigen

Noch bevor Aufträge vergeben werden und sich Handwerker an die Umsetzung Ihres Umbautraumes machen, müssen die rechtlichen Bedingungen geklärt und die Finanzierung gesichert werden. Nicht nur Neubauten, sondern auch Umbauten sind nämlich bewilligungspflichtig. Baubewilligungen werden von der Standortgemeinde erteilt. Unter Umständen ist auch eine kantonale Bewilligung erforderlich. Auskünfte zur Baubewilligungspflicht und zum Ablauf des Baubewilligungsverfahrens können Sie beim Bauamt Ihrer Gemeinde einholen. Zu prüfen sind, über die Baubewilligungspflicht hinaus, baurechtliche Vorschriften. Diese können unter anderem für den Schall- und Brandschutz sowie für den Denkmalschutz gelten.

3. Finanzierung klären und genügend Zeit einplanen

Die seriöse Auseinandersetzung mit der finanziellen Situation ist für einen möglichst stressfreien Umbau ziel führend. Einerseits ist ein realistisches Budget aufzustellen. Darin sollten nicht nur sämtliche Ausgaben geplant, sondern auch ein Puffer für unvorhergesehene Kosten berücksichtigt werden. Andererseits umfasst die finanzielle Planung des Umbaus auch einen Abgleich des Budgets mit den Ihnen zur Verfügung stehenden finanziellen Mitteln. Ausserdem zählt die Abklärung von Finanzierungsmöglichkeiten dazu. Im Interesse eines finanziell gut geplanten Umbauprojekts sollte eine Liste mit Ausgabeposten regelmässig gepflegt werden.

Die empfehlenswerte Berücksichtigung von Puffern für Unvorhergesehenes gilt nicht nur bei der Budgetplanung, sondern auch bei der terminlichen Planung Ihres Umbauprojektes. Ein klarer, strukturierter Zeitplan, einschliesslich der Einplanung von Zeitreserven, ist für die richtige Umbauplanung zentral. Neben der Aufstellung eines Gesamtzeitplans sind auch kleinere Zeitpläne, beispielsweise Tagespläne, und eine Wochen-Vorausplanung hilfreich.

4. Eine unabhängige Bauleitung einbeziehen

Wenn unklare Zuständigkeiten viel Zeit verschlingen, können Sie sich mit der Delegation von Entscheidungen entlasten. Gerade bei einem Umbauvorhaben kann es sinnvoll sein, eine Bauleitung einzubeziehen. Fachkundige und gut gewählte Bauleiter können für grosse Entlastung sorgen. Schliesslich ist die alleinige Organisation einer grösseren Baustelle für einen Laien sehr komplex. Zusätzlich gilt es, auf einer Baustelle Zeit und Kosten unter Kontrolle zu halten und die Sicherheit zu überwachen. Praxiserfahrene Bauleiter – sie haben in der Regel Bauingenieurwesen studiert – sind in der Lage, die Umbauarbeiten zu koordinieren und zu kontrollieren. Ebenso können sie die Überwachung der Baustellensicherheit übernehmen. Selbst wenn Sie durch den Beizug eines Bauleiters umfangreiche Arbeiten abgeben können, verbleiben trotzdem noch verschiedene Aufgaben und Pflichten bei Ihnen als Bauherrschaft. Dies gilt nicht zuletzt im Hinblick auf die Sicherung der Baustelle. Hier übernimmt der Bauherr die Haftung, weshalb sich der Abschluss einer Bauversicherung lohnt.

5. Digitale Planungstools einsetzen

Die Nutzung eines digitalen Planungstools kann lohnend sein. Digitale Hilfsmittel erlauben dem Bauherrn, den Bauprozess zu dokumentieren und zu überwachen. Solche Anwendungen helfen dabei, den Überblick über Termine, Kosten und Umbaufortschritt des Umbaus zu behalten. Ausserdem vereinfachen Cloud-basierte Konstruktionswerkzeuge und sogenannte «Collaboration-Tools» die Zusammenarbeit zwischen Bauherren, Architekten und Handwerkern.

6. Auf ein gutes Nachbarschaftsverhältnis aufbauen

Ein Umbau wird in Ihrer Nachbarschaft nicht unbemerkt bleiben. Dies nicht nur, weil Sie möglicherweise das Äussere Ihrer Immobilie neugestalten. Sondern auch, weil Umbauarbeiten unvermeidlich auch zu einer erhöhten Belastung führen: Baustellenverkehr, Baulärm und allenfalls Staubbelastung können Unruhe ins Quartier bringen und Konfliktpotenzial mit Ihren Nachbarn bergen. Daher ist eine rechtzeitige und transparente Kommunikation massgebend. Diese kann nicht nur Konflikte vermeiden helfen, sondern gar positive nachbarschaftliche Beziehungen begünstigen. Wenn die Nachbarn gut über den Umbau und die damit verbundenen Aktivitäten informiert sind, fördert das ihr Vertrauen und kann Widerstand gegen das Projekt verringern. Durch gemeinsame Gespräche lassen sich Missverständnisse ausräumen und Anliegen besser berücksichtigen – das fördert die Akzeptanz für den Umbau und dessen Auswirkungen. Auch wenn frühzeitig das Gespräch zur Nachbarschaft gesucht und offen informiert wird, lassen sich Einwände oder Beschwerden nicht immer vermeiden. Dennoch hilft klare und präzise Kommunikation, das Risiko von rechtlichen Auseinandersetzungen zu mindern.

7. Unnötiger Lärm muss nicht sein

Ein Beispiel für Massnahmen, die die Akzeptanz erhöhen, ist, wenig überraschend, eine zeitnahe und regelmässige Information der Nachbarn zum Verlauf lärmintensiver Arbeiten. Dabei sollte frühzeitig und konkret informiert werden. Zudem sollte Lärm selbstverständlich möglichst eingedämmt werden. Hierzu eignen sich einerseits abschirmende Massnahmen, zum Beispiel mit dem Einsatz von Schallschutzhauben bei Generatoren. Andererseits reduzieren lärmarme Bauverfahren, Geräte und Maschinen die Geräuschbelastung. Das lässt sich zum Beispiel durch den Einsatz leiserer Maschinen oder elektrisch betriebener Geräte umsetzen. Auch eine gut organisierte Baustelle, die auf Lärmreduzierung ausgerichtet ist, kann helfen, Geräusche zu verringern. Zusätzlich kann die Lärmbelastung für Anwohner gesenkt werden, wenn besonders laute Arbeiten zeitlich eingeschränkt durchgeführt werden.

8. Weniger Staub aufwirbeln und Sicherheitsvorkehrungen beachten

Auf einer Baustelle entsteht schnell Staub. Glücklicherweise kann Staub mit dem richtigen Verhalten und ein paar Regeln auf der Baustelle weitgehend vermieden werden. Dazu zählen unter anderem der Einsatz staubarmer Materialien und die Anwendung staubarmer Verfahren. Ebenfalls sollten die Arbeitsräume genügend gelüftet und Arbeitsplätze regelmässig gereinigt werden. Neben dem Schutz vor Staubbelastung sind während eines Umbaus sämtliche Sicherheitsvorschriften einzuhalten – insbesondere jene der SUVA.

9. Baustellenprotokolle konsequent führen

Wer umbaut, sieht sich mit vielen Feststellungen, Fragen und Entscheidungen konfrontiert. Zu deren Dokumentation wie auch für einen späteren Überblick zu den Aktivitäten auf der Baustelle eignet sich ein Baustellenprotokoll. Dieses beinhaltet die wesentlichsten Informationen zum aktuellen Stand der Bauarbeiten, zu behandelten Themen, zu festgestellten Mängeln und zu vereinbarten Massnahmen. Ebenso enthält es Datum und Uhrzeit der Besprechung oder Baustellenbesichtigung und die Namen sowie Funktion der Anwesenden. Ein Baustellenprotokoll wird schriftlich bei jeder Baubesprechung oder Baustellenbesichtigung verfasst. Hier können also Fragen gestellt werden, wie zum Beispiel: Welche Mängel mussten nach der letzten Baustellenbegehung behoben werden? Wer ist für eine neu beschlossene Massnahme verantwortlich? Wie kommt der Umbau voran?

Das Baustellenprotokoll muss als verbindliches Dokument von allen Beteiligten unterschrieben werden. Denn es stellt eine Grundlage für Abrechnung, Gewährleistung und Haftung dar. Ebenso kann ein Baustellenprotokoll den Nachweis für eine Mängelanzeige oder Fristsetzung erbringen.

10. Abnahmeprotokolle sorgfältig erstellen

Nicht zu vergessen ist zudem das Abnahmeprotokoll. Damit wird die Abnahme der erbrachten Leistungen bei Fertigstellung eines Baus oder Bauabschnitts dokumentiert. Zu den Inhalten zählen unter anderem die Bauwerksbeschreibung, die Bestätigung der vertragsgemässen Ausführung, die Auflistung von allfällig noch bestehenden Mängeln und die Mängelbeseitigungsvereinbarung. Es wird von den Beteiligten unterzeichnet und dient der Leistungsabrechnung, der Gewährleistungsfrist sowie der Haftungsübernahme im Streitfall.

NEUES LEBEN FÜR DEN «REBSTOCK»



Im Ortsteil Himmelrych in der Gemeinde Ins wurde das älteste Bauernhaus des Berner Seelands behutsam weiterentwickelt. Am Rebstockweg 7 entstand ein vielseitiges Wohnangebot für unterschiedliche Generationen. Das Ensemble «Rebgut» umfasst die Neubauten «Stöckli» und «Schür», eine gemeinschaftliche Gartenoase sowie den historischen «Rebstock», dessen Sanierung kürzlich abgeschlossen werden konnte.

Der «Rebstock» aus dem Jahr 1553 ist ein typischer spätmittelalterlicher Wohnstock, wie er im gesamten Mittelland zwischen Waadtland und östlichem Jura anzutreffen ist. Ziel der Sanierung war es, den historischen Charakter des Gebäudes zu bewahren und gleichzeitig zeitgemässen Wohnraum zu schaffen.

Besondere Sorgfalt erforderte der Umgang mit dem ehemaligen Ökonomieteil. Um die denkmalgeschützte Fassade und das Dach zu erhalten, wurde das frühere Tenn vollständig ausgehöhlt und vor Ort ein Elementbau eingepasst. Alte Sparren und Balken im Dach blieben teilweise erhalten, ebenso die historische Brand-schutzmauer, die weiterhin sichtbar ist und den ehemaligen Stallteil vom Wohn-teil trennt.

Der südliche Wohnteil des Gebäudes ist seit dem 16. Jahrhundert bewohnt. Hier waren aus denkmalpflegerischen Gründen nur minimale Eingriffe zulässig. Der Bodenaufbau wurde in Anlehnung an den ursprünglichen Zustand rekonstruiert, während Wände und Decken unverändert blieben. Neue Öffnungen wurden zurückhaltend umgesetzt; die Schichtung des historischen Mauerwerks bleibt bewusst sichtbar und verleiht den Räumen Tiefe und Authentizität. Historische Bauelemente und zeitgemässe Raumstrukturen greifen gezielt ineinander.

Vielfältige Wohnformen mit besonderem Charakter

Durch die Sanierung entstanden sieben 2,5- bis 5,5-Zimmer-Wohnungen, die historischen Bestand und zeitgemässe



Vom sanierungsbedürftigen Bestand zum sorgfältig restaurierten Holzbau mit historischem Bezug

Wohnqualität miteinander verbinden. Im ehemaligen Tenne-Bereich wurde ein besonderes Wohnkonzept realisiert: Eine Wohnung erstreckt sich über mehrere Geschosse und nutzt die Grosszügigkeit des früheren Ökonomieraums. Die neue Raumstruktur ermöglicht vielfältige Blickbezüge und eine offene, lichtdurchflutete Wohnatmosphäre. Der historische Gewölbekeller ist als gemeinschaftlich nutzbarer Raum erhalten geblieben und erinnert an die frühere Nutzung des Rebputs.

Das Projekt wurde konsequent nachhaltig umgesetzt. Die Wärmeversorgung erfolgt über Erdsonden und Wärmepumpen, ergänzt durch Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern. Der erzeugte Strom wird über einen Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) den Bewohnenden zur Verfügung gestellt.

Handwerkliche Präzision im Umgang mit historischer Substanz

Die Sanierung stellte hohe Anforderungen an Planung und Ausführung. Die Verbindung von historischer Bausubstanz und neuen Holzelementen erforderte hohe handwerkliche Präzision und ein tiefes Verständnis für das bestehende Gefüge. «Aufgrund des Denkmalschutzes war die klassische Zimmermannsarbeit besonders gefragt», sagt Nik Stuber. «Für unsere Zimmermänner bot das Projekt die Möglichkeit, ihre handwerklichen Fähigkeiten gezielt einzusetzen.» So entstand ein Gebäude, das seine Geschichte weiterhin sichtbar trägt und gleichzeitig den Anforderungen an zeitgemässes, nachhaltiges Wohnen gerecht wird.

Bilder: Sophia Wirz, Synergy



HERAUSRAGENDE REFERENZEN

Hier sind kürzlich Lösungen gewachsen – eine kleine Auswahl an Projekten von Stuberholz.

NEUBAU EFH TUGGINGERWEG, SOLOTHURN



Im Zuge eines Ersatzneubaus wurde das bestehende Einfamilienhaus rückgebaut und der Grundriss erweitert, wobei der vorhandene Keller aufgrund der hohen Grundwasserlage erhalten blieb. Der Holzelementbau ruht auf einer Stahlstruktur mit Schraubfundamenten und wird durch eine schwarze Viroc-Fassade sowie ein modernes Innenraumkonzept geprägt.

Baujahr 2025

Bauherrschaft J. Gregorin

Architekt Raoul Miserez

Auftragsvolumen Holzbau CHF 420'000.–

Auftragsvolumen Innenausbau CHF 110'000.–

KÜCHENBAU HALDENWEG, MURI



In Muri bei Bern wurde an der Haldenstrasse ein Mehrfamilienhaus mit 11 Mietwohnungen realisiert. Stuberholz war für die Küchen verantwortlich. MDF-Fronten in farblackierter Feinstruktur und Keramikabdeckungen prägen die moderne Gestaltung und stehen für eine hochwertige, langlebige Lösung im Mietwohnungsbau.

Baujahr 2024

Bauherrschaft Alta Vista AG

Architekt GIM Architekten AG

Auftragsvolumen Innenausbau CHF 230'000.–

UMBAU BAUERNHAUS, KÖNIZ



Im denkmalgeschützten Bauernhaus aus dem 18. Jahrhundert wurde der Heuboden zu einer modernen Dachwohnung umgebaut, ohne die historische Gebäudehülle zu beeinträchtigen. Die neue Konstruktion ist als entkoppeltes «Haus im Haus» mit Stahl- und Holztragwerk ausgebildet und greift mit dem halbrunden Wohnbereich den Rundbogen der Ostfassade auf. Im westlichen Bereich dienen freistehende Kuben als Wohnraumerweiterung.

Baujahr 2025

Architekt werkgruppe agw

Auftragsvolumen Holzbau CHF 350'000.–

Bild: Simon Gysel

NEUBAU PAVILLON, BELLMUND



Der bestehende Tagesschul-Pavillon an der Jensgasse in Bellmund musste aufgrund seines baulichen Zustands aufgegeben werden. Der neue, multifunktionale Pavillon bietet flexibel nutzbare Räume, die sowohl als Kindergarten und Tagesschulraum als auch für andere Gemeindeaktivitäten genutzt werden können. Die Fassade zeichnet sich durch ein einheitliches, breites Raster aus, welches eine modulare Gestaltung ermöglicht. Jedes Element kann individuell als Fenster, Tür oder geschlossene Wandfläche ausgeführt werden. Die Holzbauweise mit minimalistischem Tragwerk ermöglicht dabei eine effiziente Raumnutzung. Die Fassade wurde mit sägerauer vorvergrauter T-Profileschalung verkleidet und fügt sich harmonisch in die bestehende Kindergartenfassade ein.

Baujahr 2024

Bauherrschaft Einwohnergemeinde Bellmund

Architekt Petra Sauter Architettura

Auftragsvolumen Holzbau CHF 300'000.–

Bild: Studio Chris Harker

MODULBAD HOTEL CENTRAL



Im Ortszentrum von Schaan entstehen im Rahmen eines Neubauprojekts modulare Nasszellen für das Hotel Central. In einer Bauetappe werden insgesamt 54 Nasszellen realisiert, bestehend aus 18 grossen, 34 kleinen sowie 2 IV-konformen Einheiten. Vorgesehen sind zwei Nasszellentypen: ein grosszügiger Nasszellenbereich mit offener Dusche sowie ein kompakter Typ mit Glastüre innerhalb der Nasszelle.

Baujahr 2026

Bauherrschaft HWB Anstalt

Architekt Jehle + Partner Architekten AG

Auftragsvolumen Modulbad CHF 890'000.–

AUFSTOCKUNG EIN- FAMILIENHAUS SCHÜPFEN



In Schüpfen wurde ein zweistöckiges Einfamilienhaus aufgestockt und umfassend erneuert. Das bestehende Dach wurde zurückgebaut und ein zusätzliches Geschoss mit neuem Dach erstellt. Sämtliche Fenster wurden ersetzt und im Obergeschoss wurde der Balkon verlängert. Die Fassade wurde neu gedämmt und mit schwarz gebranntem Holz in japanischer Yakisugi-Technik ausgeführt. Die Kombination aus der dunklen Holzfassade mit der Loggia und den Balkonbauteilen aus Douglasienholz erzeugt einen klaren Kontrast und verleiht dem Gebäude eine prägnante Erscheinung.

Baujahr 2025

Architekt VIRET Architectes SA

Auftragsvolumen Holzbau CHF 350'000.–

TINY HOUSES, CAMPING SEEROSE, MOOSEEDORF



Für den Campingplatz Seerose am Moossee realisierte Stuberholz in drei Etappen zwanzig Tiny Houses. Sieben Häuser der ersten Etappe wurden fertiggestellt, weitere folgen im Sommer 2026 und 2027. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit wurden die vorgefertigten Holzelemente vor Ort auf Schraubfundamenten montiert und mit einem grossen Kran aufgerichtet. Die eingeschossigen Häuser bieten 49 bis 55 m² Wohnfläche, eine überdachte Veranda, ein flach geneigtes Satteldach sowie eine vertikale Holzschalung mit differenziertem Farbkonzept.

Baujahr 2026

Bauherrschaft Moossee Park AG

Architekt architektur design neyerlin gmbh

Auftragsvolumen Holzbau CHF 4 Millionen

ERSTBERATUNG EIGENMIETWERT



Viele Eigentümer fragen sich heute, welche Massnahmen an ihrem Gebäude wirklich sinnvoll sind – sei es energetisch, baulich oder hinsichtlich Wertsteigerung. Eine unabhängige Erstberatung hilft, die richtigen Schritte festzulegen und Fehlentscheide zu vermeiden.

Mit der Abschaffung des Eigenmietwerts und sich verändernden steuerlichen Vorgaben entstehen neue Spielräume, aber auch neue Unsicherheiten. Gleichzeitig fördern Bund und Kantone energetische Massnahmen, was Investitionen attraktiv machen kann. Ob Sie eine Sanierung, einen Umbau oder einen Ersatzbau ins Auge fassen – entscheidend ist eine klare Orientierung: Was lohnt sich? Was ist machbar? Und welche Schritte sind sinnvoll priorisiert? Eine fundierte Beurteilung hilft, Entscheidungen gut abgestützt zu treffen.

Warum eine Erstberatung Mehrwert schafft

Eine neutrale Einschätzung zeigt Ihnen auf,

- welche Massnahmen technisch und energetisch sinnvoll sind,
- wie sich Investitionen auf den Wert Ihrer Immobilie auswirken,
- wo Fördergelder genutzt werden können,
- und wie sich Kosten und Abläufe realistisch planen lassen.

Gerade bei älteren Gebäuden entscheidet die Reihenfolge über den Erfolg: Was kommt zuerst? Wo besteht Handlungsbedarf? Welche Arbeiten können später folgen?

Typische Themen, die Eigentümer beschäftigen

- Sanierung: Gebäudehülle, Dämmung, Fenster, Dach, energetische Massnahmen
- Umbau: Raumgestaltung, Modernisierung, Ausbau, Aufstockungen
- Ersatzbau/Neubau: Machbarkeit, Varianten, Kosten-Nutzen-Vergleich
- Förderprogramme: Unterstützung durch Bund und Kanton, energetische Beiträge

Eine gute Grundlage erleichtert gute Entscheidungen.

Anmeldung zur Beratung:

Kontaktaufnahme per Telefon,
E-Mail oder online per QR-Code



EVENTRAUM IM TREFFPUNKT HOLZ

Im «Treffpunkt Holz» steht ein Eventraum zur Verfügung, der für private und geschäftliche Anlässe genutzt werden kann. Die Räumlichkeiten sind in die Ausstellung integriert und verfügen über eine zeitgemässe technische Ausstattung sowie eine Küche. Der Eventraum bietet einen passenden Rahmen für Veranstaltungen in einer offenen, von Holz geprägten Umgebung.



NEWSLETTER HOLZWURM

Mit dem «Holzwurm» erhalten Sie regelmässig nützliche und kostenlose Informationen zum Thema (Aus-)Bauen mit Holz.

Jetzt online anmelden unter www.stuberholz.ch.

IMPRESSUM MAGAZIN STAMM

Erscheinung: Frühling 2026. Auflage: 4000 Stück, erscheint jährlich
Herausgeber: Stuberholz AG, 3054 Schüpfen, Tel. 031 879 59 59, info@stuberholz.ch
Verantwortlich für den Inhalt: Nik Stuber
Idee, Konzept und Redaktion: Martin Aue
Korrektur: Christina Sorg
Copyright: Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung.



WOHNBAU – GEWERBEOBJEKTE – INNENAUSBAU – GENERALUNTERNEHMEN

STUBERHOLZ
Sägestrasse 22
3054 Schüpfen
Tel 031 879 59 59
info@stuberholz.ch

