

Nachhaltiger Gebäudepark

Als Böni Immobilien AG tragen wir nicht nur Verantwortung für unsere Liegenschaften, sondern auch für die Menschen, die darin wohnen und arbeiten – und für unsere Umwelt. Deshalb setzen wir uns aktiv für eine nachhaltige Entwicklung unseres Gebäudeparks ein. Wir möchten heute schon so handeln, dass auch morgen noch alles im Gleichgewicht ist.



Solarstrom direkt vom Dach

Viele unserer Immobilien sind bereits mit Photovoltaikanlagen ausgestattet. Diese Solaranlagen wandeln Sonnenlicht direkt in Strom um – sauber, leise und ganz ohne CO₂-Ausstoss. Der erzeugte Strom wird direkt vor Ort genutzt und entlastet so das öffentliche Stromnetz. Wo immer möglich, prüfen wir auch bei weiteren Liegenschaften den Einsatz von PV-Anlagen – denn die Sonne liefert Energie im Überfluss, und wir möchten sie sinnvoll nutzen.

Energie sparen im Alltag

Neben der Stromerzeugung legen wir auch grossen Wert auf einen energieeffizienten Betrieb unserer Gebäude. Das bedeutet: gut isolierte Gebäudehüllen, moderne Heizsysteme und ein sparsamer Umgang mit Wasser und Wärme. Bei Sanierungen achten wir auf zeitgemässe Standards, damit unsere Liegenschaften nicht nur komfortabel, sondern auch umweltfreundlich sind. So reduzieren wir den Energieverbrauch und senken gleichzeitig die Nebenkosten – was auch den Mietenden zugutekommt.

Bauen mit Blick auf morgen

Ob Neubau, Umbau oder Sanierung – wir denken langfristig. Uns ist wichtig, dass unsere Gebäude viele Jahre gut funktionieren und möglichst wenig negative Auswirkungen auf die Umwelt haben. Deshalb verwenden wir bevorzugt langlebige, robuste Materialien und arbeiten mit lokalen Handwerkern zusammen, die unsere Region und ihre Besonderheiten kennen.

Ein Gebäudepark mit Zukunft

Unser Ziel ist ein nachhaltiger Gebäudepark, der Lebensqualität bietet – heute und in Zukunft. Wir möchten Immobilien schaffen und erhalten, die ökologisch durchdacht, wirtschaftlich sinnvoll und sozial verträglich sind. Dabei gehen wir Schritt für Schritt vor – mit konkreten Massnahmen, gesundem Menschenverstand und viel Herzblut für unsere Region.

Denn nachhaltiges Bauen und Bewirtschaften ist für uns keine Pflicht, sondern Überzeugung.



Liebe Mieterinnen und Mieter

Schön, dass Sie Teil unserer Hausgemeinschaft sind! Mit der diesjährigen Ausgabe unserer Mieterzeitung möchten wir Ihnen nicht nur Neuigkeiten und Informationen rund um unsere Wohnanlagen geben, sondern auch ein Stück Verbundenheit vermitteln. Denn das Wohnen ist mehr als nur das Dach über dem Kopf – es ist ein Lebensgefühl, das von dem Miteinander, der Umgebung und sorgfältiger Pflege unserer Immobilien geprägt wird. Wir möchten dazu beitragen, dass Ihr Zuhause ein Ort der Geborgenheit und Freude bleibt – mit gepflegten Anlagen, offenen Ohren für

Neubauprojekt am Homberg 5 alle Wohnungen bereits vergeben

Zum Homberg 5 in Weiningen entsteht derzeit ein modernes Mehrfamilienhaus mit sechs hochwertigen Wohnungen.

In Zusammenarbeit mit den innovativen Architekten der Innoraum AG entstanden Pläne für einen gelungenen Ergänzungsbau auf dem grosszügigen Grundstück.

So konnten wir das vorhandene Bauland optimal nutzen und einen Beitrag zur Linderung des aktuellen Mietwohnungsmangels leisten.



Der Bau schreitet planmässig voran, und der Bezug ist auf den 1. März 2026 vorgesehen.

Anfang Juni wurden die Wohnungen offiziell auf den Markt gebracht – nur wenige Wochen später sind bereits alle Einheiten vermietet oder reserviert. Die Nachfrage war beeindruckend gross.

Wir freuen uns sehr, die sechs neuen Mietparteien bei uns willkommen heissen zu dürfen.

Ihre Anliegen und dem Blick nach vorne, um gemeinsam Neues zu gestalten. In dieser Ausgabe erwarten Sie spannende Einblicke in unseren Arbeitsalltag und interessante Ausblicke auf Projekte, die unsere Gemeinschaft noch schöner machen.

Vielen Dank für Ihr Vertrauen – wir freuen uns, diesen Weg mit Ihnen gemeinsam zu gehen. Viel Freude beim Lesen!

Mit besten Grüssen


Corinne Böni

Individuelle Lösungen für unsere Gewerbe-Mieter

Nachdem wir keine Immobilien handeln, bestehen unsere Einnahmen zu 99% aus Mietzinsen. Dabei halten sich die Wohn- und Gewerbe-Mieten etwa die Waage. Wohnungsmieter haben insgesamt vergleichbare Wünsche und Erwartungen. Dagegen sind die Bedürfnisse von Gewerbetreibenden sehr individuell und dynamisch. Ändert sich der Geschäftsverlauf, sollen Prozesse, Logistik und Infrastruktur mit den Entwicklungen mithalten; am liebsten am bestehenden Standort, denn Sitzverlegungen sind für Firmen umständlich und teuer und uns bescheren sie unliebsame Leerstände.



Ein bei uns eingemietetes Unternehmen entwickelte sich so erfreulich, so dass seine Logistik zu eng wurde. Gemeinsam loteten wir Optimierungspotenzial aus. Die baulichen Massnahmen verbanden wir mit Renovierungsarbeiten. So fanden wir rasch einen fairen Kostenteiler. In enger Koordination gelang die Umsetzung, ohne den Betrieb zu unterbrechen. Jetzt sind die Abläufe geschmeidig, die Platzverhältnisse optimiert und die Arbeitsplätze aufgewertet.



Unsere grösste Mieterin hatte für ihren industriellen Handel schon länger Bedarf an mehr Lager. Gemeinsam definierten wir ein Ausbau-Projekt. Das Management berechnete, wieviel Miete es dafür zahlen könnte. Wir kalkulierten die Baukosten und den resultierenden Mietzins. Und siehe da, die beiden Zahlen liessen sich gut in

Einklang bringen. Jetzt, drei Jahre später, steht das Projekt vor der Fertigstellung.

Dies sind nur zwei von zahlreichen Fällen, in denen wir im Schulterschluss mit unseren Gewerbemietern Lösungen finden und deren Entwicklungen fördern konnten. Miteinander ist besser, spannender, effizienter. Es schafft Vertrauen und führt zu langjährigen Mietverhältnissen. Und beide Parteien sind Gewinner.

Die verschwundene Tür

Bei Umbauten von Gewerbeflächen oder Sanierungen von Wohnungen steht oft am Anfang der Rückbau: Küchen, Bäder, Bodenbeläge, Wände, Decken – alles muss raus.



Bei einer kürzlichen Umnutzung einer Gewerbefläche mussten wir etappiert vorgehen. Dem Deckenbauer war eine Innentür hinderlich, also hängte er sie aus und stellte sie in einen Nachbarraum. Dort rückte wenig später das «Abbruchteam» an...

Wir wollen uns hier nicht in Details verstricken, jedenfalls fehlte am Schluss eine Innentür! Die Suche nach ihr im ganzen Haus blieb erfolglos. Den Schreiner freuts, denn er darf eine neue Tür liefern. Natürlich gibt's die passenden Scharniere nicht mehr, was den Ersatz verkompliziert und verteuert.

Im Eifer des Gefechts entstehen halt manchmal auch Kollateralschäden. Es bleibt jedem selbst überlassen, sich darüber zu ärgern oder es mit Humor hinzunehmen.

Was das Bauen teuer macht

Wollte früher eine Bauherrschaft ausloten, ob ihre Bauabsichten allenfalls Einsprachen erzeugen, reichte ein simplifiziertes Baugesuch, das öffentlich aufgelegt wurde. Gingen keine Einsprachen ein, gab es eine Baubewilligung mit der Auflage, dass sämtliche Detailplanungen vor Baustart nachzureichen seien.



Man wusste also, dass ein Projekt realisiert werden konnte, bevor man dafür teure Fachplanungen in Auftrag gab. Heute muss man bei erster Einreichung eines Baugesuchs sämtliche Details – von der Entwässerung bis hin zum Brandschutz – mitliefern, damit das Gesuch überhaupt entgegengenommen wird. Das erzeugt massive Fachplaner-Kosten und langwierige Diskussionen – und es dauert.

Gibt es dann Einsprachen, die das Projekt zu Fall bringen, sind alle Pläne und Konzepte Makulatur und viel Geld und Zeit einfach verloren. Selbst wenn Einsprachen mit Projektanpassungen abgewendet werden können, so muss für jede Anpassung nicht einfach nur das Projekt, sondern müssen auch alle ausufernden Detailplanungen geändert werden, was wiederum viel Zeit, Geld und Nerven kostet.

Als Randnotiz sei noch erwähnt, dass in unserer digitalen Zeit jedes Baugesuch und jede Änderung dazu x-fach in Papierform eingereicht werden muss.

Teamwork makes the dream work

Auch im Jahr 2024 und 2025 gab es bei uns immer wieder einen Grund zu feiern. Im Oktober 2024 durften wir Daniel Krauer nach der bestandenen Probezeit offiziell in unserem Hauswarts-Team willkommen heissen. Er betreut in erster Linie mit Sorgfalt die Überbauung «Lauchefeld» in Matzingen, springt aber gerne jederzeit dort ein, wo seine Teamkollegen nach ihm rufen.

Einen weiteren Grund lieferte uns das Dienstjubiläum von Stefan Böni anfangs Dezember 2024. Er darf bereits auf 45 Jahre im Unternehmen zurückblicken. Wir nahmen das zum Anlass, die Belegschaft zusammenzurufen, Stefan zum Jubiläum zu gratulieren und gemeinsam die «Znüni-Pause» zu verbringen.

Weiter gings dann mit unserem Weihnachtsessen, welches traditionellerweise immer am letzten Arbeitstag im Jahr stattfindet. Dieses Mal lud die Geschäftsleitung in den Gasthof Traube in Dietingen ein. Wir durften einen schönen Abend in geselliger Runde verbringen. Dazu wurden wir vom Restaurant wunderbar kulinarisch verwöhnt.

Im neuen Jahr stand ein Personalwechsel im Bewirtschaftungs-Team an: Fabian Brügler verliess uns auf eigenen Wunsch. Mit Geraldine Epper konnten wir eine tolle Nachfolgerin an Board holen. Ende Februar hat auch sie ihre Probezeit mit Bravour bestanden und wurde ebenfalls offiziell im Böni-Team aufgenommen.

Bereits war das erste Jahresviertel um und im April stand unser Gesamt-Team-Meeting an. Nach langem Ausmisten, Entrümpeln, Aufräumen und Putzen präsentierte das Hauswarts-Team stolz unsere saubere Werkstatt. Danach gab es einen kleinen Parcours, welcher es in Zweier-Teams zu bestreiten hiess. Gekrönt wurde der Anlass mit einem einfachen aber mega leckeren Pizza-Zmittag.

Und dann stand auch schon das nächste Dienstjubiläum an: Tania Falotico hält der Firma schon seit 20 Jahren die Stange! Seit dem 1. Mai 2005 ist sie bereits bei uns im Team. Kein Wunder sammelte sich auch hier die ganze Böni-Sippe, um ihr zu gratulieren.

Das absolute Highlight im Sommer ist jeweils unser Sommer-Anlass. Wir trafen uns in der Buebebad in Eschenz zu feinem Essen, Spiel, Spass und einem rundum gemütlichen Abend. Wir genossen es, uns wieder einmal ausserhalb des Geschäfts zu treffen und private Gespräche abseits des oft hektischen Büro-Alltags führen zu können.

Nach den eher ruhigen Sommerferien-Wochen gab es wieder Grund zum Feiern: Viviana Ganhaio ist bereits seit dem 1. September 1995 im Böni-Team mit dabei und feierte somit 30 Dienstjahre. Einfach der absolute Wahnsinn! Da gratuliert man doch gerne. Wir freuen uns auf weitere gemeinsame Jahre mit ihr.

Weihnachtsfeier 2024



zweimal Dienstjubiläum

herzliche Gratulation zum Firmenjubiläum

Tanja seit 20 Jahren Viviana seit 30 Jahren



Sommerfest 2025



45 Jahre Stefan Böni



Vollgas beim Gesamt-Team-Meeting



herzlich willkommen Geraldine & Daniel



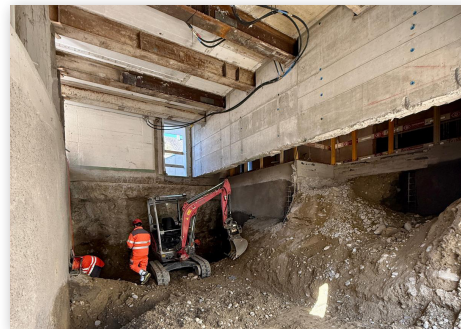
Bau-Spektakel



Sei es baulich, in der Bewirtschaftung, beim Unterhalt oder in der Hauswartung – auch in unserem Metier bestimmt oft die Routine den Alltag. Aber manchmal gibt's auch ein Spektakel wie dieses Jahr auf unserer Baustelle in Weiningen. Dort ergänzen wir ein bestehendes MFH mit einem neuen 6-Familienhaus.

Für den Neubau mussten bestandene Garagenboxen weichen, was wir mit einer neuen Tiefgarage ausgleichen, die dann dem Bestandes- und dem Neubau gleichermaßen dienen wird. Allerdings stellte sich die Frage, wie die neue Einstellhalle zu erschliessen sei. Es zeigte sich, dass als einzig schlüssige Lösung nur eine Unterquerung des bestehenden Mehrfamilienhauses in Frage kam. Also betätigten sich unsere Ingenieure, Tiefbauer und Baumeister unverhofft auch als Tunnelbauer.

Zuerst wurden im bestehenden Mietshaus Mikropfähle durch den Kellerboden getrieben. Darauf wurden Baumstämme als Stützen gestellt, die massive Stahlträger trugen, welche ihrerseits die Kellerdecke und damit das gesamte vierstöckige – notabene voll bewohnte – Mietshaus stützten. Dann wurden die Kellerwände ausgebaut. Jetzt konnte mit dem Ausgraben des Tunnels begonnen werden, der dereinst die Zufahrt zur Tiefgarage ermöglichen würde. Alsdann konnte über der Tunneldecke ein neuer Kellerboden betoniert werden. Schliesslich wurden neue Kellerwände eingezogen und das Treppenhaus bis in die Tiefgarage hinunter verlängert. Jetzt erst konnten die provisorische Tragkonstruktion – die Eisenträger und Baumstämme – wieder ausgebaut werden.



Dieser Fall und die Lösung dazu sind einzigartig. Die Bauprofis haben die Herausforderung angenommen und perfekt gemeistert. Wir ziehen den Hut und sagen respektvoll danke.

Glück im Unglück



Ein Aufrichtfest ist doch immer schön. Kein Wunder kam Vorfreude auf, als der Sondertransport mit dem Dachstuhl für das neue MFH im Homberg 5, Weiningen, anrückte. Der geschickte Fahrer manövrierte sein starkes Zugfahrzeug mit dem Spezialanhänger gekonnt rückwärts das enge Gässchen zum Homberg hinauf. Damit solche Gefährte mit überlanger Ladung überhaupt ums Eck kommen, verfügen sie über eine lenkbare Hinterachse. Und genau diese wurde hier zum Verhängnis. Ob ein technischer Defekt der Grund war oder ob der Bolzen nicht richtig arretiert war, bleibt ungewiss. Sicher ist nur, dass der Hinterwagen plötzlich ausbrach und mit seinen 10 Tonnen den hübschen Fachwerkanbau des Nachbarhauses rammte.

Weder Menschen noch Tiere kamen zu Schaden. Aber es ist ein Wunder, dass der Anbau nicht einstürzte. Der Nachbar nahm's gelassen: Als wir uns bei ihm entschuldigten, meinte er tiefenentspannt, „das hat ganz schön rumps gemacht“. Glücklicherweise kommt die

Versicherung für die Instandstellung auf. So hat der Transporteur nebst dem Pech nicht auch noch den Schaden, haben ein paar Handwerker unverhofft Arbeit und kommt der verständnisvolle Nachbar in den Genuss einer umfassenden Renovation seines Anbaus. Ende gut, alles gut.

Regelmässige Informationen auf Facebook - folgen Sie uns



Eine offene und transparente Kommunikation nach aussen wie nach innen ist uns sehr wichtig. Gerade die Aussenkommunikation mit unseren Mieter:innen und Geschäftspartner:innen haben wir in den letzten Jahren intensiviert, da es uns wichtig ist, in regelmässigen Abständen in Kontakt mit ihnen zu sein.

Dazu nutzen wir verschiedene Kommunikationskanäle von der klassischen Briefpost bis hin zu einem Medium wie dieser Zeitung. Die aktuellsten Informationen finden Sie aber online auf unserer Website oder Facebook-Seite. Dort kommunizieren wir mehrmals pro Monat über verschiedenste Themen rund um unsere Firma.

Wenn Sie den QR-Code einscannen, landen Sie direkt auf unserer Facebook-Seite. Sobald Sie unsere Seite mit einem Daumenhoch liken und ihr folgen, werden Sie mit aktuellen Informationen automatisch auf dem Laufenden gehalten.



Auch auf unserer Website unter www.boeni-immo.ch finden Sie aktuelle News, Informationen zu unseren Liegenschaften, Koordinaten Ihrer Ansprechpartner:innen und vieles mehr. Schauen Sie doch einmal vorbei und informieren Sie sich über die neusten Geschichten aus dem Hause Böni. Wir freuen uns über Ihr Interesse.



...wo Mieten Freude macht!

BÖNI Immobilien AG
Zürcherstrasse 350
8500 Frauenfeld

052 723 63 70
info@boeni-immo.ch
www.boeni-immo.ch