

aktuell

Ausgabe 3|14

Die Immobilienbewertung Der Beizug eines Schätzers lohnt sich



Hugo Odermatt
Bereichsleiter Bewertung
T 041 317 05 00
hugo.odermatt@redinvest.ch

Redinvest | Luzern

Eine Definitionsfrage

In der Schweiz gibt es keine gesetzlichen Grundlagen, wie Immobilien zu bewerten sind. Um Willkür zu verhindern, orientiert sich die Bewertung von Immobilien an den von Berufsverbänden ausgearbeiteten Standards. So wird beispielsweise der Marktwert als geschätzter Betrag definiert, welcher bei einer Veräusserung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mutmasslich zu erzielen ist. In Deutschland hingegen handelt es sich bei der Immobilienbewertung um ein Verfahren, welches durch Rechtsvorschriften geregelt ist.

Weshalb eine Immobilienbewertung

Sie möchten Ihren Lebensmittelpunkt verändern und Ihre Immobilie verkaufen? Sie befinden sich in einem Erbstreit? Wie viel ist meine Immobilie wert? Ist der Mietzins für die Wohnung, die ich vermiete, noch marktgerecht? Sie möchten das Innenleben Ihres Eigenheimes erneuern und benötigen dazu eine höhere Bankfinanzierung? Sie erwägen den Kauf einer Renditeliegenschaft als langfristige

Anlage? Ihre Firma möchte das Immobilien-Portefeuille neu bewerten, um sich strategisch zu verändern?

Was ist wichtig

Die persönliche Bindung zu Ihrem Eigentum ist sehr gross. Für eine Marktwertschätzung ist deshalb der neutrale Blick eines Immobilienspezialisten unabdingbar. Ebenso wichtig sind die Kenntnisse über den lokalen Markt, dessen Entwicklung und die detaillierte Analyse der vorhandenen Liegenschaftsunterlagen. Eine Besichtigung der Immobilie rundet die Ausgangslage ab und bildet somit beste Voraussetzung für eine Marktwertschätzung.

raumhaft kompetent

Als marktführender, unabhängiger Immobiliendienstleister in der Zentralschweiz mit einem Team von bestens ausgebildeten Bewertungs-Fachkräften verfolgen wir das Ziel, Ihnen ein umfassendes Gutachten zu erstellen.

Immobilien im Fokus

Fragen zur Immobilienbewertung



Angela Jutz
Immobilien-Bewerterin FH
T 041 317 05 00
angela.jutz@redinvest.ch

Redinvest | Luzern

Wie soll vorgegangen werden, wenn eine Immobilienbewertung in Frage kommt?

In einem Gespräch zwischen Auftraggeber und Bewerter kann eruiert werden, welche Art von Schätzung sinnvoll ist. Das Studium der Liegenschaftsunterlagen sollte im besten Fall vor der Besichtigung erfolgen, um sich mit dem Objekt vertraut zu machen und auf Fragen vorzubereiten. Nach der Begehung wird das Gutachten erstellt.

Welche Arten von Bewertungen gibt es?

Wir unterscheiden zwischen einer einfachen Verkaufspreis-Einschätzung, bei dieser wird der Wert nach der Besichtigung hedonisch ermittelt, bis hin zu einer umfassenden Bewertung mit Gebäudeanalyse und Investitionsplanung. Die Standard-Marktwertschätzung deckt den Bedarf der Mehrheit ab und bietet einen ausführlichen Bericht (oft ohne Baubeschrieb, da bestens bekannt) mit Bildern der Liegenschaft. Dieses Gutachten kann vielfältig verwendet werden: sei es zur Bestimmung der persönlichen Situation, für einen möglichen Verkauf oder auch für eine finanzierende Bank.

Welches sind die Schwierigkeiten des Immobilienbewerter?

Bei der Bewertung einer Liegenschaft ist grosse Sorgfalt geboten. Die Unterlagen sind detailliert zu studieren und auf wertbeeinflussende Elemente zu prüfen. Bei einer Besichtigung sind auch Geruchs- und Gehörsinn von grosser Bedeutung, um allfällige Störfaktoren zu erkennen. An Bedeutung haben die Abklärung von Altlasten oder auch Gefahren wie zum Beispiel Wasser gewonnen. Da die Berufsverbände stetig neue Erkenntnisse erlangen, ist es relevant, sich als Bewerter auf dem Laufenden zu halten.

Was ist unser Anliegen?

Wichtig ist uns, dass die Bewertung Ihrer Immobilie für Sie nachvollziehbar ist und Sie aussagekräftige Dokumente erhalten. Wir bewerten nach gängigen Methoden und halten uns an die Swiss Valuation Standards (SVS). Unabdingbar ist es, den Puls der Zeit zu fühlen und die Veränderungen des regionalen Marktes frühzeitig zu erkennen. Damit wir auch nicht alltägliche Situationen meistern können, arbeiten wir in einem Team mit verschiedenen Fachspezialisten. Geht es beispielsweise um eine ältere Liegenschaft, bei welcher der Zustand der Bausubstanz über Erneuerung oder Rückbau | Neubau entscheidet, ziehen wir unser Baumanagement bei. Die gewonnenen Erkenntnisse festigen die Bewertung und geben uns die Grundlage, Sie als Auftraggeber aussagekräftig und neutral zu beraten.

Bewerterinnen und Bewerter | Luzern | Stans

Andreas Baumann

Immobilien-Bewerter eidg. FA

Angela Jutz

Immobilien-Bewerterin FH

Roman Lenz

BScBA Immobilien

Hugo Odermatt

Immobilien-Bewerter DAS FH

Thomas Peter

Immobilien-Bewerter eidg. FA

Schätzungsexperte SEK/SVIT

Sheyla Studer

Immobilien-Bewerterin eidg. FA

Bewerter | Zug

Roger Heimo

Immobilien-Bewerter eidg. FA

Patrik Städelin

Immobilien-Bewerter eidg. FA

Bewerter | Sursee | Schötz | Willisau

Thomas Häfliger

Immobilien-Bewerter eidg. FA

Schätzungsexperte SEK/SVIT

Daniel Rölli

Immobilien-Bewerter eidg. FA

Schätzungsexperte SEK/SVIT

Herzliche Gratulation

Eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder



Thomas Winiger

Geschäftsleitung | Personal
T 041 317 05 00
thomas.winiger@redinvest.ch

Redinvest | Luzern | Stans | Zug

Mit viel Einsatz zum Erfolg

Stefan Leberzammer (Redinvest Stans) und **Claudio Züger** (Redinvest Luzern) haben ihr Diplom als eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder mit Bravour erlangt. Die Redinvest-Gruppe gratuliert den jungen Berufsfachmännern zu ihrem Erfolg und freut sich auf die weitere Zusammenarbeit. Die Zeit der Entbehrungen hat sich gelohnt.

Breitgefächertes Fachwissen

Immobilientreuhänder krönen mit der höheren Fachprüfung ihren bisherigen Berufsweg. Dieser führt über mindestens sechs Jahre Berufspraxis und mindestens einen eidgenössischen Fachausweis aus den Bereichen (Immobilienbewirtschafter, -bewerter, -entwickler oder -vermarkter). Sie bauen ein breitgefächertes Fachwissen auf, welches auf den strengen Qualitätsstandards des Schweizerischen Verbandes der Immobilienwirtschaft SVIT basiert. Den Kunden steht eine umfassende Handlungskompetenz abrufbereit.

Das wichtigste Kapital

Bei unseren Mitarbeitenden dürfen wir auf eine ausserordentlich hohe Kontinuität hinsichtlich Firmenzugehörigkeit und Loyalität zählen. Sie sind das wichtigste

Kapital. Die Redinvest haltet die fachliche und soziale Kompetenz nicht nur auf hohem Niveau, sondern erweitert sie gezielt. Das Erlangen von höheren Fachausbildungen unterstützen wir dabei in den jeweiligen Ausbildungsstadien.

Entsprechende Grundsteine legen wir bereits bei der Lehrlingsausbildung. Seit vielen Jahren bieten wir Jugendlichen mit einer kaufmännischen Lehre den Einstieg in ein spannendes und herausforderndes Berufsbild an.

Wir danken

Den frisch diplomierten Immobilien-Treuhändern danken wir für den geleisteten Einsatz. Stefan Leberzammer leitet in Stans den Bereich Bewirtschaftung. Er ist für unsere Kunden Ansprechperson bei Fragen rund um die Betreuung ihrer Immobilie. Claudio Züger fokussiert sich in Luzern auf die kompetente und erfolgreiche Bewirtschaftung sowie Vermarktung von Gewerbeliegenschaften.

Wir wünschen den beiden Diplomanden weiterhin viele bereichernde Berufsmomente. Sie als Kunde profitieren von den profunden Fachkenntnissen und der langjährigen Firmentreue.



Stefan Leberzammer und Claudio Züger



Irene Käslin | Luzern

persönlich

Die Mitarbeitenden der Redinvest

Wir jublieren in Luzern. **Irene Käslin** begann am 16. August 1984 ihre KV-Lehre. 30 Jahre ist sie uns treu geblieben. Mit Freude und Engagement betreut sie verschiedene Liegenschaftsmandate. **Beat Stauffer** steht seit 15 Jahren als Geschäftsleiter der Casag Immobilien AG der Kundschaft mit Rat und Tat zur Verfügung. Auf je fünf Jahre blicken **Nadine Baumann**, **Doris Brawand** und **Lucca Vistocco** zurück.

In Luzern begrüssen wir **Irene Kuratli**. Sie verstärkt seit anfangs August als Immobilien-Vermarkterin eidg. FA die Vermarktungskompetenz. Gleichzeitig startete **Angela Jutz**. Die ausgebildete Immobilien-Bewerterin FH unterstützt den Kompetenzbereich Bewertung. Auf anfangs September trat **Roman Lenz** ein. Mit seinem Hochschulabschluss BSc-BA Immobilien ist er in den Bereichen Vermarktung und Bewertung tätig.



Beat Stauffer | Luzern

In Sursee feierte **Michael Eiholzer** anfangs August sein fünfjähriges Arbeitsjubiläum.

In Sursee und Stans begann für **Jessica Bättig** und **Corina Fürsinger** im August die dreijährige Ausbildung zur Kauffrau EFZ Immobilien | Treuhand.



Nadine Baumann | Luzern

In Stans zählte **Eveline Christen** im August ebenfalls zu den Fünfjahresjubilareinnen.

In Zug trat **Daniela Sattel** anfangs Juli ein und ergänzt das Team als Immobilien-Sachbearbeiterin.



Doris Brawand | Luzern

In Luzern und Stans gratulieren wir **Aline Stalder** und **Tanja Burri**. Sie schlossen mit Erfolg ihre kaufmännische Lehre ab. Wir wünschen auf dem weiteren Berufsweg alles Gute.

Den Jubilaren und Prüfungsabsolventen danken wir für ihren Einsatz und wünschen weiterhin viel Erfolg.

Die «Neuen» heissen wir bei Redinvest herzlich willkommen.



Lucca Vistocco | Luzern



Michael Eiholzer | Sursee



Eveline Christen | Stans



Aline Stalder | Luzern



Tanja Burri | Stans



Irene Kuratli | Luzern



Angela Jutz | Luzern



Roman Lenz | Luzern



Jessica Bättig | Sursee



Corina Fürsinger | Stans



Daniela Sattel | Zug

Kontakt

Redinvest Immobilien AG | www.redinvest.ch
T 041 317 05 00 | luzern@redinvest.ch
T 041 632 53 53 | stans@redinvest.ch
T 041 926 70 50 | sursee@redinvest.ch
T 041 984 01 21 | schoetz@redinvest.ch
T 041 970 46 00 | willisau@redinvest.ch
T 041 725 01 00 | zug@redinvest.ch



Redinvest Finanz und Verwaltungs AG
T 041 317 05 50 | info@redinvest.ch