

aktuell

Ausgabe 2|19

«Alles Gute zum Jahreswechsel und danke für's Vertrauen»



Ruth Kirchhofer
Immobilien-Bewirtschafterin
eidg. FA
T 041 926 70 50
ruth.kirchhofer@redinvest.ch

Redinvest Sursee

Sind Sie zufrieden mit dem Jahr 2019? Ist alles nach Ihren Wünschen gelaufen? Wir hoffen, Sie können diese Fragen mit Ja beantworten. Auch wir nehmen den Jahreswechsel zum Anlass für eine kurze Bilanz. Wir blicken auf ein hektisches und arbeitsreiches Jahr zurück und dürfen mit dem Erreichten sehr zufrieden sein. Dafür gebührt all unseren Mitarbeitenden, aber ganz speziell unserer treuen Kundschaft ein herzliches DANKE-SCHÖN.

Das heisst natürlich nicht, dass wir uns 2020 zurücklehnen können. Es erwarten uns weitere interessante Herausforderungen. Nebst unseren gewohnten Aufgaben im Immobilienbereich wird auch bei uns die Digitalisierung zum zentralen Thema. Wir sind überzeugt, dass wir unseren Kundenservice mit den neuen Technologien stetig verbessern und vereinfachen können.

Abschied nach 43 Dienstjahren

Für mich persönlich bringt das kommende Jahr bedeutende Veränderungen. Ich werde mich im nächsten Frühjahr – nach 43 Dienstjahren bei der Redinvest – vorzeitig in den Ruhestand verabschieden. Es freut mich ganz besonders, konnten wir per 1. April 2020 für «meine» Bereiche Personal/Finanzen in der Person von Michèle Gassmann eine ausgewiesene Fachfrau gewinnen. Meine Firmenanteile werden von den bestehenden Aktionären übernommen. Mit vollem Elan begeben sich nun in den Endspurt. Es ist mir ein Anliegen, mich bei Ihnen für die langjährigen, sehr angenehmen und freundschaftlichen Kundenbeziehungen zu bedanken.

Ich wünsche Ihnen und Ihren Angehörigen sowie meinen Weggefährten bei der Redinvest frohe Festtage sowie viel Glück, Gesundheit und Erfolg im neuen Jahr.



Zonenplanrevision

Mehrwertabgabe bei Grundstücken



Daniel Rölli

Immobilien-Bewerter eidg. FA
Immobilien-Bewirtschafter eidg. FA
Bewertungsexperte SVIT
Bauführer SBA
T 041 926 70 57
daniel.roelli@redinvest.ch

Redinvest Sursee

In vielen Gemeinden läuft die Revision der Ortsplanung. Die kommunalen Nutzungsplanungen sind bis spätestens Ende 2023 an die Vorgaben des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, des kantonalen Planungs- und Baugesetzes sowie des kantonalen Richtplans anzupassen. Konkret soll die Zersiedlung gestoppt und die Siedlungsentwicklung nach innen vorangetrieben werden.

Seit dem 1. Januar 2018 sind die Gemeinden verpflichtet, bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht die Mehrwerte (Wertdifferenz vor und nach der Ein- bzw. Aufzonung) zu bestimmen. 20 Prozent dieses Mehrwerts fallen der öffentlichen Hand zu. Gemäss der Wegleitung des Kantons Luzern wird empfohlen, vor einer öffentlichen Auflage die Mehrwerte zu ermitteln und mit der Eigentümerschaft eine allfällige Mehrwertabgabe verbindlich festzulegen. Alle beteiligten Parteien erhalten durch diese frühzeitigen Abklärungen eine Planungssicherheit hinsichtlich der mit der Einzonung verbundenen Abgaben.

In den letzten Monaten konnten wir bereits in verschiedenen Gemeinden mittels Immobilienbewertung die Mehrwertberechnungen vornehmen. Beromünster ist eine dieser Gemeinden und befindet sich aktuell im Verfahren der Zonenplanrevision.

Claudia Käch Egli, Gemeindeschreiberin, Bereichsleiterin Bauen und Erbschaften, schildert nachstehend freundlicherweise ihre Erfahrungen in einem kurzen Interview:

Was war die grösste Herausforderung im Umgang mit den Grundeigentümern betreffend die Abgabe?

Das ganze Umfeld im Bereich der Raumplanung und Siedlungsentwicklung hat sich mit der deutlichen Annahme des Raumplanungsgesetzes im Jahr 2014 verändert. Die neu eingeführte Mehrwertabgabe ist eine Folge davon, daneben aber auch der Anspruch auf eine konkrete Sicherstellung der Verflüssigung und Verfügbarkeit des eingezonten Landes. Dies hatte grosse Erklärungs- und Sensibilisierungsarbeit unsererseits zur Folge. Bei der Mehrwertabgabe haben wir wahrgenommen, dass sich viele Grundeigentümer der dynamischen m²-Preise der letzten Jahre und des daraus ergebenden Planungsmehrwerts zunächst noch nicht bewusst waren.

Welchen Zeitpunkt der Wertermittlung wählten Sie und warum?

Beromünster ist eine Kompensationsgemeinde, das heisst, Neueinzonungen sind nur unter der Voraussetzung von mindestens flächengleichen kompensatorischen Auszonungen möglich. Bei kompensatorischen Ein- und Auszonungen können die sich aus den Einzonungen ergebenden Mehrwerte (ganz oder teilweise) zur Entschädigung der Auszonungen verwendet werden. Voraussetzung dafür ist eine gütliche Einigung zwischen Kanton, Gemeinde und den beteiligten Grundeigentümern. Die Ermittlung der Mehrwertabgabe muss daher vor der Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten erfolgen.

Welche Anforderungen stellen Sie an die Bewerter und das Gutachten?

Die Gutachter haben den Auftrag nach bestem Wissen und Gewissen zu erfül-



Auch die Gemeinde Beromünster ist von der neuen Zonenplanrevision betroffen.



Claudia Käch Egli
Gemeindeschreiberin,
Bereichsleiterin Bauen und Erbschaften

len und strenge Unparteilichkeit zu wahren. Jede persönliche Beziehung oder Bekanntschaft zu den Grundeigentümern oder der Gemeinde kann den Anschein von Befangenheit erwecken und ist daher ein Ausstandsgrund im Sinne des Verwaltungsrechtspflegesetzes. Daneben hat der Bewerter Gewähr für ein fachlich fundiertes Gutachten zu bieten, wobei auch Kenntnisse des regionalen Marktes sicher vorteilhaft sind. Ergänzend gilt es zu beachten, dass der Wert des Bodens auf den Grundlagen der maximal möglichen Nutzung zu berechnen ist, welche der künftigen Nutzungszone zugrunde gelegt wird.

Verlassen Sie sich auf ein Gutachten pro Baufeld oder ist ein Zweitgutachten sinnvoll?

Bei kleineren Flächen haben wir uns – in Rücksprache mit den betroffenen Grundeigentümern – auf eine Bewer-

tung verlassen. Für die grösseren Ein- und Umzonungsgebiete haben wir zwei Immobilienbewertungen in Auftrag gegeben und den Mittelwert beider Schätzungen als Grundlage für die Mehrwertabgabe herangezogen. Dieses Vorgehen wurde wiederum im Vorfeld mit den betroffenen Grundeigentümern abgesprochen.

Die Redinvest Immobilien AG bietet Immobilienbewertungen für die Bestimmung der Mehrwertabgabe als unabhängiger Partner für Gemeinden und Grundstückseigentümer an. Für Fragen zum Thema Mehrwertabgaben stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns für ein unverbindliches Gespräch.

Redinvest persönlich



Corinne Jenny
Sursee



Michelle Schwizer
Sursee



Margrith Peter
Schötz



Raffael Weber
Sursee



Petra Kuoni
Sursee



Michèle Wittwer
Zofingen



Michael Eiholzer
Sursee



Josef Hodel
Sursee



Roger Kiefer
Sursee



Marco Hodel
Sursee



Jeanne Barmettler
Sursee

Willkommen!

Am 1. August 2019 trat **Corinne Jenny** ihre Stelle als Buchhaltungsspezialistin am Standort Sursee an.

Mitte August 2019 durfte **Michelle Schwizer** die dreijährige Lehrzeit erfolgreich beenden. Wir freuen uns, sie in unserem Immobilienshop in Zofingen weiter beschäftigen zu dürfen.

Seit dem 1. September 2019 wird die Buchhaltung/Administration in Schötz durch **Margrith Peter** ergänzt. In Sursee freut sich die Vermarktungsabteilung über fachmännische Unterstützung in der Person von **Raffael Weber**.

Am 1. Oktober 2019 trat **Petra Kuoni** ihre Stelle als Immobilien-Bewirtschaftlerin in Sursee an. Sie ist für die Bewirtschaftung einer Vielzahl technischer Mandate verantwortlich.

Die Niederlassung Zofingen konnte in **Michèle Wittwer** per 1. Dezember 2019 eine ausgewiesene Fachfrau für die technische Immobilienbewirtschaftung gewinnen.

Wir heissen die neuen Mitarbeitenden bei der Redinvest herzlich willkommen.

Danke für die Firmentreue!

Am 1. August 2019 blickte unser Verwaltungsratspräsident und Geschäftsleitungsmitglied **Michael Eiholzer** auf 10 Jahre Redinvest zurück.

Zu einem aussergewöhnlichen Jubiläum dürfen wir **Josef Hodel**, Verwaltungsrat und Mitglied der Geschäftsleitung,

gratulieren: Am 1. November 1984 in die Redinvest eingetreten, prägt er nun bereits seit 35 Jahren die erfolgreiche Firmengeschichte der Redinvest.

Für die Firmentreue danken wir den Jubilaren herzlich und freuen uns auf hoffentlich viele weitere Jahre.

Gratulation!

Im August 2019 hat **Roger Kiefer** seine anspruchsvolle Ausbildung erfolgreich abgeschlossen und darf sich nun eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder nennen. Am Hauptsitz Sursee leitet er ein Bewirtschaftungsteam und steht unserer Kundschaft im Miet- und Stockwerkeigentumsbereich gewohnt kompetent zur Verfügung.

Nach vierjähriger Studienzeit hat **Marco Hodel** alle Prüfungen erfolgreich bestanden und kann sich nun mit dem Titel «Bachelor of Science in Business Administration, Major Immobilien», abgekürzt «BScBa Immobilien» schmücken. Nebst seiner Bewirtschaftungstätigkeit als ausgewiesener Immobilienfachmann ist er innerhalb der Redinvest für den Digitalisierungsprozess verantwortlich.

Jeanne Barmettler darf sich freuen, den Lehrgang «Assistentin Bewirtschaftung Mietliegenschaften SVIT» mit Bravour bestanden zu haben. Am Standort Sursee widmet sie sich mit viel Engagement der kaufmännischen Immobilienbewirtschaftung.

Zu diesen tollen Prüfungserfolgen gratulieren wir ganz herzlich.

Kontakt

Redinvest Immobilien AG | www.redinvest.ch
Christoph-Schnyder-Str. 46 | 6210 Sursee | T 041 926 70 50 | sursee@redinvest.ch
Luzernerstrasse 11 | 6247 Schötz | T 041 984 01 21 | schoetz@redinvest.ch
Menznauerstrasse 7 | 6130 Willisau | T 041 970 46 00 | willisau@redinvest.ch
Luzernerstrasse 2 | 4800 Zofingen | T 062 745 18 50 | zofingen@redinvest.ch