



Luzern:
Mehr Platz für
Mitarbeitende
und Fledermäuse

Newsletter

März 2010

Autor:



Thomas Peter
Telefon 041 317 05 10
thomas.peter@redinvest.ch

Bürohaus-Erweiterung – Guggistrasse 7, Luzern

Seit November 2001 nutzt unsere Firmengruppe das Bürohaus Guggistrasse 7 in Luzern als Mieterin. Das ehemalige Verwaltungsgebäude der Bürgergemeinde gehört der Stadt Luzern. Mit einem langfristigen Mietvertrag für das ganze Haus sind wir ein verlässlicher Partner. Unsere Mitarbeitenden fühlen sich an diesem zentrumsnahen und doch idyllischen Standort wohl.

Raumreserven infolge Firmenwachstum aufgebraucht

Nachdem wir anfangs noch über genügend Raumreserven verfügten, konnten wir zwischenzeitlich aufgrund unserer erfolgreichen Geschäftstätigkeit die Anzahl an Mitarbeitenden laufend ausbauen. Jedoch wurden dadurch die internen Abläufe wegen Platz- und Organisationsproblemen immer komplizierter und verlangten nach einer Optimierung. Ziel war insbesondere, die wichtigsten Abteilungen wieder etagenweise zusammen führen zu können.

Ökologischer und energetisch vorbildlicher Zweckbau

Gesamthaft konnte die Büronutzfläche um ca. 259 m² erweitert und die bestehenden Parkplätze (neu unterirdisch) erhalten werden. Die Stadt Luzern als Eigentümerin verlangte, dass eine ökologische und energetische Zweckbaute erstellt wird und beauftragte die Renggli AG, Sursee/Schötz, als Totalunternehmerin für Planung und Ausführung.

Fördermassnahmen für Fledermäuse

Das Bürohaus befindet sich in einem «Fledermausquartier». Im Sinne des ökologischen Ausgleichs wurden daher Fördermassnahmen für die Fledermäuse in der Baubewilligung verlangt. So sind auf der Fassaden-Ostseite zwei Fledermauskästen eingebaut, einen für «Singles» und einer für «Paare»... es gibt also auch bei den Fledermäusen eine Zielgruppe. Mehr spannende Informationen dazu unter www.fledermaus.info.

Enger Zeitplan eingehalten

Im März 2009 erfolgte die Baueingabe; die Baubewilligung lag Ende Mai 2009 vor. Bereits im Juni 2009 begannen die umfangreichen Aushubarbeiten. Mit der vorgefertigten Holzbauweise konnte der ehrgeizige Terminplan eingehalten werden. So war es möglich, noch vor Weihnachten 2009 die neuen Büroräume – nach nur 6 Monaten Bauzeit – zu beziehen. Aktuell sind im ganzen Bürohaus in Luzern rund 45 Mitarbeitende aus unserer Firmengruppe tätig. Weitere 5 Personen arbeiten in Unternehmen, welche bei uns Räume untergemietet haben. Wir danken der Eigentümerschaft für die tolle Unterstützung dieses Erweiterungsbaus und sind überzeugt, dass wir in den nächsten Jahren beste räumliche Voraussetzungen haben, um weiterhin hochstehende Immobilien-Dienstleistungen erbringen zu können – Tag für Tag.

Und: Sie sind herzlich willkommen, wir freuen uns immer über Besuch.

Redinvest Immobilien AG
Guggistrasse 7
6002 Luzern
Telefon 041 317 05 00
Fax 041 317 05 01
luzern@redinvest.ch
www.redinvest.ch

Vorkaufsrecht bei Immobilienverkauf aus Erbschaft

Autor:



Willy Blättler
Telefon 041 317 05 90
luzern@redinvest.ch

Bei der Übertragung einer Liegenschaft innerhalb der Familie im Rahmen eines Erbvorbezuges oder einer Erbteilung wird oft ein Vorzugspreis festgelegt, der weit unter dem effektiven Marktwert liegt. Um zu verhindern, dass der Erwerber der Liegenschaft diese schon nach kurzer Zeit wieder verkauft und einen hohen Gewinn für sich erzielt, können folgende Regelungen getroffen werden:

1. Rückkaufsrecht

Dem Veräusserer wird das Recht eingeräumt, die Liegenschaft jederzeit zu einem im Voraus festgelegten Preis zurückzukaufen. Ein Rückkaufsrecht kann maximal für die Dauer von 25 Jahren vereinbart und im Grundbuch vorgemerkt werden. Das Recht ist vererblich. Es kann vom Berechtigten durch einseitige Willenserklärung jederzeit ausgeübt werden. Die Vormerkung im Grundbuch hat zur Folge, dass das Recht auch dann bestehen bleibt, wenn die Liegenschaft an einen Dritten verkauft wird. Der Dritterwerber muss also stets damit rechnen, dass ihm die Liegenschaft durch die Ausübung des Rückkaufsrechts wieder entzogen wird. Faktisch führt dies dazu, dass die Liegenschaft nicht an einen Dritten verkauft werden kann, da wohl niemand bereit ist, eine Liegenschaft zu kaufen, mit dem Risiko, diese jederzeit zu einem im Voraus festgelegten Preis wieder verkaufen zu müssen. Beim Rückkaufsrecht handelt es sich somit um eine sehr einschneidende Massnahme, die nur in Ausnahmefällen angebracht sein dürfte.

2. Gewinnbeteiligungsrecht

Der Liegenschaftsübernehmer verpflichtet sich, sofern er die Liegenschaft innert einer zu vereinbarenden Frist an einen Dritten verkauft, einen allfälligen Gewinn mit dem Veräusserer bzw. seinen Miterben zu teilen. Der Gewinn besteht dabei grundsätzlich in der Differenz zwischen dem Vorzugspreis und dem Kaufpreis, den der Dritte bezahlt. Die zu bezahlende Grundstücksgewinnsteuer ist von der Differenz in Abzug zu bringen. Zudem sind auch die vom Liegenschaftsübernehmer getätigten, wertvermehrenden Investitionen abzugsberechtigt. Für die Berechnung der Höhe des Abzuges können die Bestimmungen und Weisungen zum Gesetz über die Grundstücksgewinnsteuer analog angewendet werden. Eine Vormerkung des Gewinnbeteiligungsrechts im Grundbuch ist für nicht-landwirtschaftliche Grundstücke seit einigen Jahren nicht mehr möglich. Für die Berechtigten besteht daher ein gewisses Risiko. Möglicherweise erfahren sie vom Verkauf der Liegenschaft erst dann, wenn der Verkäufer den Gewinn bereits verbraucht hat und nicht mehr in der Lage ist, die Gewinnanteile auszubezahlen. Zur Sicherstellung kann das Gewinnbeteiligungsrecht mit einem Vorkaufsrecht verbunden werden.

3. Vorkaufsrecht

Der Liegenschaftsübernehmer räumt dem Veräusserer bzw. den Miterben ein Vorkaufsrecht ein. Wie das Rückkaufsrecht kann auch das Vorkaufsrecht für eine maximale Dauer von 25 Jahren vereinbart und im Grundbuch vorgemerkt werden. Die Vormerkung im Grundbuch hat den Vorteil, dass die Berechtigten bei einem allfälligen Verkauf der Liegenschaft vom Grundbuchverwalter informiert werden. Sie haben dann drei Monate Zeit das Recht auszuüben. Bei einer Kombination mit einem Gewinnbeteiligungsrecht können die Berechtigten also entscheiden, ob sie das Vorkaufsrecht ausüben oder die Auszahlung ihres Gewinnanteils verlangen wollen. Zudem kann der Preis im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechts zum Voraus festgelegt werden. Die Berechtigten erhalten z.B. das Recht, die Liegenschaft zum seinerzeitigen Übernahmewert zu kaufen. Zum Übernahmewert sind in der Regel allfällige wertvermehrende Investitionen hinzuzurechnen. Für die Frage, ob einzelne Investitionen wertvermehrend oder werterhaltend waren, können wiederum die Bestimmungen und Weisungen zum Gesetz über die Grundstücksgewinnsteuer analog angewendet werden.

Fazit

Mit der Verknüpfung von Gewinnbeteiligungs- und Vorkaufsrecht kann somit auf optimale Weise verhindert werden, dass derjenige, der eine Liegenschaft zu einem Vorzugspreis erhält, diese innert kurzer Zeit mit einem hohen Gewinn weiterverkauft.

Redinvest
Finanz- und Verwaltungs AG
Guggistrasse 7
6002 Luzern
Telefon 041 317 05 50
Fax 041 317 05 01
info@redinvest.ch
www.redinvest.ch

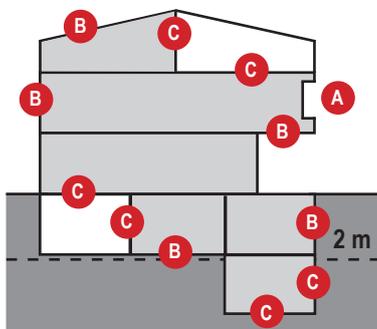
«Das Gebäudeprogramm»

Autor:



Robert Egli
Telefon 041 317 05 20
robert.egli@redinvest.ch

«Das Gebäudeprogramm» hat ab 2010 das bisherige Förderprogramm der Stiftung Klimarappen abgelöst. Wichtigste Neuerung: Nicht nur umfassende energetische Sanierungen, sondern auch Einzelbauteile werden gefördert. Das Programm dauert zehn Jahre und schüttet jährlich über 130 Millionen Franken aus der CO₂-Abgabe aus. Der Einsatz erneuerbarer Energien, moderner Haustechnik und Abwärmenutzung wird ebenfalls mit Geld aus der CO₂-Abgabe und zusätzlich mit kantonalen Beiträgen unterstützt. Insgesamt stehen so pro Jahr 280 bis 300 Millionen Franken zur Verfügung. Ältere, länger nicht sanierte Gebäude verbrauchen unnötig viel Energie. Hier kann mit einer Sanierung viel bewirkt werden. In einigen Gebäuden sinkt der Wärmebedarf um mehr als die Hälfte. Der Einsatz von gut gedämmten Bauteilen kostet zwar mehr als die billigste Alternative – zahlt sich aber längerfristig durchaus aus. Nach einer energetischen Sanierung sparen Sie deutlich Geld beim Heizen und sind von der zukünftigen Energiepreisentwicklung unabhängiger. Ein weiterer Vorteil: Mit einer energetischen Sanierung erhöhen Sie den Marktwert Ihrer Liegenschaft. «Das Gebäudeprogramm» unterstützt mit Fördergeldern die verbesserte Wärmedämmung von Einzelbauteilen in bestehenden, beheizten Gebäuden, welche vor dem Jahr 2000 erbaut wurden. Einzelbauteile sind Fenster, Wände, Böden und das Dach. Darüber hinaus leisten die Kantone individuelle Zusatzförderungen wie zum Beispiel für Gesamtanierungen oder für den Einsatz von erneuerbaren Energien. Mit einer Wärmedämmung der vorerwähnten Einzelbauteile werden die Innenräume eines Gebäudes besser gegen das Aussenklima geschützt. Dichte und gut isolierte Fenster spielen dabei eine wichtige Rolle. Die Wärmedämmung kann aber auch gegen den Wärmeverlust zwischen Innenräumen und unbeheizten Räumen oder dem Erdreich angebracht werden. Beispiele dafür sind die Wärmedämmung des Estrichbodens und der Kellerdecke. «Das Gebäudeprogramm» legt für diese Massnahmen Mindestbeiträge pro Quadratmeter fest. Um Fördergelder zu beanspruchen, müssen gewisse Bedingungen eingehalten werden. Nur gut dämmende Einzelbauteile werden unterstützt. Minimale U-Werte (Wärmeverlust pro m² eines Bauteils bei einem Temperaturunterschied von 1 Grad) müssen daher nachgewiesen werden.



- 1) Wärmeverlust pro m² eines Bauteils bei einem Temperaturunterschied von 1 Grad.
- 2) Oder gegen Erdreich (bis 2m).
- 3) Oder gegen Erdreich (tiefer als 2 m).

	Massnahmen	Bedingungen	Fördergeld
A	Fensterersatz	U-Wert ¹⁾ Glas ≤ 0.70 W/m ² K Glasabstandhalter Kunststoff / Edelstahl	70 Fr./m ² Mauerlichtmass
B	Wand, Dach, Boden: Dämmung gegen Aus- senklima ²⁾	U-Wert ≤ 0.20 W/m ² K	40 Fr./m ² gedämmte Fläche
C	Wand, Decke, Boden: Dämmung gegen unbeheizte Räume ³⁾	U-Wert ≤ 0.25 W/m ² K	15 Fr./m ² gedämmte Fläche

Der Erhalt von Förderbeiträgen ist an folgende Bedingungen geknüpft:

- Das Gesuch muss unbedingt vor Baubeginn eingereicht werden. Auf eigenes Risiko kann allerdings vor Erhalt des Förderbescheids mit dem Bau begonnen werden.
- Die Liegenschaft wurde vor dem Jahr 2000 erstellt (Datum rechtskräftige Baubewilligung).
- Nur bisher beheizte Gebäudeteile sind förderberechtigt (Mindesttemperatur 16°C, Ausnahme: Ausbau Estrich).
- Der Beitrag für das Gesuch muss mindestens 1'000 Franken betragen (ohne kantonale Zusatzförderungen).
- Die Massnahmen müssen fachgerecht geplant und ausgeführt werden.
- Falls für eine Massnahme bereits früher Fördergeld vom Bund oder der Stiftung Klimarappen beansprucht wurde, ist diese nicht mehr förderberechtigt.
- Eine Förderzusage ist zwei Jahre ab Datum der Zusage gültig. Vor Ablauf dieser Frist muss das Projekt realisiert und die Ausführungsbestätigung eingereicht sein (Ausnahme: begründeter Antrag für verlängerte Frist).

Redinvest Immobilien AG
Guggistrasse 7
6002 Luzern
Telefon 041 317 05 00
Fax 041 317 05 01
luzern@redinvest.ch
www.redinvest.ch



Marcel Grab



Brigitte Egli



Sheyla Studer



Claudio Züger



Nicole Bucher



Erika Lang



Andreas Baumann

In eigener Sache

Dienstjubiläen

Marcel Grab konnte Anfang Januar 2010 auf 20 Dienstjahre zurückblicken. Der Dienstjubililar leitet seit vielen Jahren die technische Bewirtschaftungsabteilung der Redinvest Immobilien AG Luzern. Gleichzeitig ist er auch für ein Team verantwortlich, das ein ganz beachtliches Liegenschaftensportefeuille betreut. Am 1. Februar 2010 konnte **Brigitte Egli** ihr **10jähriges Dienstjubiläum** feiern. Sie hat in diesen Jahren in einem flexiblen Pensum zwischen 60 und 80 % ihre Mandate in der Buchhaltung behandelt. Bereits vor ihrer eigentlichen Festanstellung hat sie während einigen Jahren von zu Hause aus Buchhaltungsmandate in einem kleineren Pensum bearbeitet. Wir danken den Dienstjubilaren für ihren tollen Einsatz und ihre Firmentreue ganz herzlich.

Neu im Team

Nach dem Bezug des Erweiterungsbaues konnten wir den Personalbestand aufgrund der guten Nachfrage für unsere Dienstleistungen ausbauen. In diesem Sinne heissen wir bei der **Redinvest Immobilien AG Luzern** herzlich willkommen: **Sheyla Studer**, 25jährig, wohnhaft in Olten, ergänzt als Immobiliensachbearbeiterin die technische Liegenschaftsbewirtschaftung. Sie hat bereits einige Jahre Erfahrung in ihrem Tätigkeitsgebiet und bildet sich nun zur Immobilien-Bewirtschaftlerin mit eidg. Fachausweis weiter. Als Inhaber von zwei Fachausweisen (Immobilien-Bewirtschaftler und –Vermarkter) konnten wir mit **Claudio Züger**, 24jährig, aus Emmen, einen weiteren bestens ausgewiesenen Fachmann für unser Team gewinnen. Auf 15. Januar 2010 trat die 25jährige in Luzern wohnhafte **Nicole Bucher** im Bereich Telefon, Empfang und Administration in die Firma ein. Sie ist eine weitere Visitenkarte und wird bald eine der bekannten Stimmen bei den Redinvest-Firmen sein, indem Sie unsere Kundschaft vor allem am Telefon betreut. Am 1. März 2010 trat **Erika Lang**, 27jährig, wohnhaft in Neudorf, als Sachbearbeiterin im Immobilienrechnungswesen ein. Sie hat bereits im 2008 die Modulprüfungen als Sachbearbeiterin Rechnungswesen KV Schweiz höchst erfolgreich bestanden.

Bei der **Redinvest Immobilien AG Luzern** und **Stans** haben sich auf Anfang 2010 für drei Mitarbeitende veränderte Aufgabengebiete ergeben: **Andreas Baumann** fungiert neu als Key-Account-Manager Immobilien-Bewirtschaftung sowie als Bewerter und Berater mit Spezialaufgaben. Für seine Aufgaben steht ihm mit **Adriana Murer** eine bestens ausgewiesene Assistentin zur Seite. **Markus Schilter** ist nun Leiter eines technischen Bewirtschaftungsteams mit einem grösseren Immobilienportefeuille. Ihm stehen vier Immobilien-Bewirtschaftlerinnen und –Sachbearbeiterinnen zur Seite. **Stefan Leberzammer** leitet neu das Team technische Bewirtschaftung in Stans. Er wird von einem Immobilienbewirtschaftler und einer Junior-Bewirtschaftlerin unterstützt.



Adriana Murer



Markus Schilter



Stefan Leberzammer

redinvest

Redinvest Immobilien AG

Luzern
Guggistrasse 7
6002 Luzern
Telefon 041 317 05 00
Fax 041 317 05 01
luzern@redinvest.ch
www.redinvest.ch

Stans
Riedenmatt 2
6371 Stans
Telefon 041 632 53 53
Fax 041 632 53 50
stans@redinvest.ch
www.redinvest.ch

Sursee
Christoph-Schnyder-Str. 48
6210 Sursee
Telefon 041 926 70 50
Fax 041 926 70 55
sursee@redinvest.ch
www.redinvest.ch

Schötz
Luzernerstrasse 11
6247 Schötz
Telefon 041 984 01 21
Fax 041 984 01 20
schoetz@redinvest.ch
www.redinvest.ch

redinvest

Redinvest Finanz
und Verwaltungs AG

Luzern
Guggistrasse 7
6002 Luzern
Telefon 041 317 05 50
Fax 041 317 05 51
info@redinvest.ch
www.redinvest.ch

casag

Casag Immobilien AG

Luzern
Guggistrasse 7
6002 Luzern
Telefon 041 317 05 80
Fax 041 317 05 81
info@casag-immobilien.ch
www.casag-immobilien.ch