



Seit 40 Jahren
für Sie da.

Newsletter

Oktober 2008

Autor:



Thomas Winiger
Telefon 041 317 05 50
thomas.winiger@redinvest.ch

40 Jahre Redinvest Luzern

Die Redinvest Finanz und Verwaltungs AG wurde in den ersten Oktobertagen des Jahres 1968 gegründet. Nach einer eher gemächlicheren Anfangsphase in der Vermittlung von Kapitalanlagen für verschiedene Fonds erfolgte zu Beginn der 70er Jahre eine Ausweitung des Dienstleistungsangebotes auf dem Gebiet des Immobilienwesens. Mit dem Eintritt von Emil Schnyder auf den 1. Januar 1973 begann dann der eigentliche Auf- und Ausbau der Firma, die er anschliessend während fast drei Jahrzehnten leitete. Heute wird die Unternehmung sozusagen in 2. Generation geführt.

Entwicklung

In den vorerst schwierigen Startjahren generierte das Unternehmen einen Umsatz von einigen zehntausend Franken. Die stetige und sehr erfreuliche Entwicklung der Geschäftstätigkeit insbesondere auf dem Immobiliensektor erforderte auch einen laufend höheren Mitarbeiterbestand. Heute beschäftigt unsere Firma in Luzern und Stans über 50 Personen in Voll- und Teilzeitstellen. Als inhabergeführte Unternehmung schätzen die vielen vor allem langjährigen Mitarbeitenden seit jeher das familiäre und unkomplizierte Arbeitsklima mit kurzen Entscheidungswegen. Damit gelingt es auch immer wieder, bestens ausgebildete und engagierte Fachkräfte für unsere aufgeschlossene Firma zu gewinnen.

Marktstellung

Der Name Redinvest bürgt seit nun vier Jahrzehnten für eine optimale und seriöse Wahrnehmung der Aufträge im Interesse der Kundschaft. Damit haben sich zahlreiche langjährige Partnerschaften mit unseren Kunden ergeben, die die fachgerechten Lösungen nach Mass von hoher Qualität zu schätzen wissen. Daher zählt die Redinvest zu den renommiertesten Immobilien-Dienstleistungs- und Sachwalterfirmen in der Zentralschweiz.

Dank

Im Jubiläumsjahr sind wir vorab unserer Kundschaft zu grossem Dank verpflichtet. Wir sind dankbar für das uns schon bisher und auch weiterhin entgegengebrachte uneingeschränkte Vertrauen. Ein herzliches Dankeschön gebührt auch unseren motivierten Mitarbeitenden für ihr tägliches Engagement im Dienste unserer Auftraggeber.

Redinvest

Finanz und Verwaltungs AG

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

Autor:

Andreas Grebhan
Telefon 041 632 53 53
andreas.grebhan@redinvest.ch



Katrin Caminada



Stefan Leberzammer



Pius Schmid



Stefan Küchler

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

Open-House in den neuen Büroräumen in Stans

Um dem Bedürfnis nach mehr Bürofläche und einem Standort im Herzen von Nidwalden gerecht zu werden, haben wir per 7. Juli 2008 neue Räumlichkeiten an der Riedenmatt 2 in Stans bezogen.

Anfangs September 2008 konnten sich unsere Kunden, Geschäftspartner und Freunde während zwei Tagen an einem «Open House»-Anlass von den tollen neuen Büroräumen überzeugen. Diese Einladung wurde rege genutzt und wir haben viele positive Rückmeldungen erhalten.

Unsere Mitarbeitenden freuen sich, Sie in der breiten Immobilien-Dienstleistungspalette professionell beraten zu dürfen, für Sie zu bewirtschaften, zu verkaufen, zu vermieten oder zu sanieren.



Wir haben Verstärkung erhalten! Herzlich Willkommen in Stans

Am 1. September 2008 ist **Katrin Caminada** in unsere Firma eingetreten. Sie vertritt im Bereich Sachbearbeitung und Administration unsere langjährige Mitarbeiterin Eliane Niederberger, welche bis Mitte 2009 einen Auslandsaufenthalt absolvieren wird und dann wieder zu uns zurückkehrt. Katrin Caminada hat vor kurzem die kaufmännische Lehre mit Berufsmatura bei der Redinvest Immobilien AG Luzern erfolgreich abgeschlossen.

Nach längerem Sprach- und Reiseaufenthalt in Australien ergänzt seit dem 8. September 2008 der 25jährige **Stefan Leberzammer** unser Bewirtschaftungs-Team. Seine Ausbildung und mehrere Jahre Praxis im Immobilien-Bereich qualifizieren ihn als Fachmann. Er ist zudem bereits im Besitze des eidg. Fachausweises für Immobilien-Bewirtschafter und will sich in diesem Bereich auch noch weiter fortbilden.

Mitte September 2008 trat **Pius Schmid** als Leiter Bereich Baumanagement seine Stelle an. Der neue Stelleninhaber mit Jahrgang 1961 ist verheiratet und wohnhaft in Rothenburg. Als dipl. Bauleiter TEK0 und ausgestattet mit jahrelanger Praxis ist er vornehmlich als Bau- und Projektleiter tätig. Bauanalysen und Sanierungskonzepte sowie die Sanierung bewohnter Liegenschaften sind mitunter sein Fachgebiet. Diese Voraussetzungen gepaart mit reichlich Erfahrung garantiert unseren Kunden bestmögliche Betreuung.

Am 22. September 2008 wurde unser Unternehmen um ein weiteres Mitglied bereichert. **Stefan Küchler** ist 25jährig, wohnhaft in Kriens und ist kaufmännisch ausgebildet. Er verfügt bereits über einige Jahre praktische Erfahrung im Immobilienbereich und bildet sich derzeit weiter mit dem Ziel, den eidg. Fachausweis Immobilien-Bewirtschafter zu erlangen.

Wir heissen Katrin Caminada, Stefan Leberzammer, Pius Schmid und Stefan Küchler herzlich bei uns in Stans willkommen und freuen uns auf eine tolle Zusammenarbeit.

Autor:

Beat Stauffer

Telefon 041 317 05 85

beat.stauffer@casag-immobilien.ch

Mietzinsherabsetzung wegen Bauimmissionen auf einem Nachbargrundstück

Vermieter von Wohn- und Geschäftsräumen haben den Mietern während der gesamten Mietdauer ein mängelfreies Mietobjekt zu gewährleisten. Treten während der Mietdauer Mängel auf, haben die Mieter Anspruch auf eine angemessene Herabsetzung des Mietzinses. Der Herabsetzungsanspruch dauert vom Zeitpunkt der Kenntnisnahme des Mangels durch den Vermieter bis zur vollständigen Mängelbeseitigung. Der Vermieter hat die Herabsetzung des Mietzinses auch dann zu gewähren, wenn ihm kein Verschulden an der Verursachung des Mangels vorgeworfen werden kann. Nur wenn der Mangel vom Mieter selbst verursacht wurde, kann keine Herabsetzung geltend gemacht werden.

Als Mängel am Mietobjekt gelten unter anderem auch Beeinträchtigungen durch Immissionen (Lärm, Staub, Erschütterungen, Verschmutzungen etc.), die von Bauarbeiten auf einer benachbarten Liegenschaft verursacht werden. Nicht relevant ist dabei, ob die Bauarbeiten vom Vermieter oder von einem völlig unabhängigen Dritten vorgenommen werden.

Die Höhe des Herabsetzungsanspruchs kann in solchen Fällen nicht allgemein festgehalten werden. Ein gewisses Mass an Bauimmissionen muss der Mieter hinnehmen, ohne dass ihm eine Mietzinsreduktion zusteht. Beeinträchtigen jedoch die Immissionen die Benutzbarkeit der Mieträumlichkeiten in der Weise, dass der Mieter dauernde und nachhaltige Ablenkungen hinnehmen muss oder führen die Immissionen bei Geschäftsräumlichkeiten zu wesentlichen Umsatzeinbussen, ist von einem Mangel auszugehen, der einen Anspruch auf eine Mietzinsherabsetzung zur Folge hat. Können sich die Parteien über das Mass der Herabsetzung nicht einigen, hat der Richter die Mietzinsreduktion unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles festzulegen. In der Praxis wurden bisher in der Regel Reduktionen von 10 bis 20 % als angemessen betrachtet, bei schwerwiegenden Beeinträchtigungen allenfalls bis 30 %.

Der Vermieter kann unter Umständen den Schaden, der ihm durch die zu gewährenden Mietzinsreduktionen entstehen, dem Eigentümer des Nachbargrundstücks gegenüber geltend machen. Grundsätzlich ist allerdings jeder Grundeigentümer berechtigt, seine Liegenschaft zu überbauen und die dadurch entstehenden Immissionen sind von den Nachbarn zu dulden. Gemäss Art. 679 und 684 ZGB kann jedoch ein Ersatzanspruch der Nachbarn entstehen, wenn die Bauimmissionen übermässig sind und eine beträchtliche Schädigung beim Nachbarn verursachen. Muss der Eigentümer einer Nachbarliegenschaft während längerer Zeit Mietzinsreduktionen gewähren, dürfte die Voraussetzung einer beträchtlichen Schädigung bereits gegeben sein. Die Frage, ob Bauimmissionen übermässig sind, kann wiederum nicht allgemein beantwortet werden. Gemäss der Praxis des Bundesgerichts ist diese Frage nach objektiven Gesichtspunkten unter Berücksichtigung aller erheblichen Umstände des Einzelfalles zu beurteilen. Massgebend sind dabei insbesondere Grad und Dauer der Immissionen sowie die Lage der betroffenen Grundstücke. In bereits lärmintensiven Gebieten haben die Nachbarn mehr zu erdulden als in ruhigen Lagen.

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass die Frage, ob den Mietern Herabsetzungsansprüche wegen Bauimmissionen zustehen bzw. ob der Vermieter den dadurch allenfalls entstehenden Schaden auf den Nachbarn überwälzen kann, im Einzelfall aufgrund der konkreten Umstände zu beurteilen ist. Es handelt sich dabei um eine Ermessensfrage, die mangels gütlicher Einigung nur durch einen Richter beantwortet werden kann. Immerhin ist darauf hinzuweisen, dass die derzeitige Gerichtspraxis einen Anspruch auf Herabsetzung des Mietzinses schon bei relativ geringfügigen Immissionen bejaht, während es für einen Schadenersatzanspruch gegenüber dem Nachbarn doch relativ gravierende Beeinträchtigungen bedarf.

Gerne stehen wir Ihnen mit unseren juristischen Fachspezialisten bei Fragen rund um Ihre Liegenschaft zur Verfügung.

Casag Immobilien AG

Guggistrasse 7

6002 Luzern

Telefon 041 317 05 80

Fax 041 317 05 81

info@casag-immobilien.ch

www.casag-immobilien.ch

In eigener Sache



Katrin Caminada



Andreas Baumann



Dagmar Süess



Thomas Häfliger



Thomas Peter



Yvonne Bachmann

Prüfungserfolge

Nach dreijähriger Lehrzeit und erfolgreichem Abschluss durfte **Katrin Caminada** ihr Diplom als Kauffrau Treuhand mit Berufsmaturität entgegennehmen. Sie ist nun als Sachbearbeiterin in der Bewirtschaftung und Administration bei der Redinvest Immobilien AG Stans tätig.

Andreas Baumann hat den begehrten Titel als «Immobilien-Bewerter mit eidgenössischem Fachausweis» erlangt, nachdem er vor rund zwei Jahren bereits die Prüfung zum eidg. dipl. Immobilien-Treuhandler erfolgreich absolvierte. Nebst seinen anforderungsreichen Aufgaben als Teamleiter für ein bedeutendes Immobilienportfolio steht er unserer Kundschaft auch in der umfassenden Schätzung und Beratung von Immobilien mit seinen profunden Kenntnissen zur Verfügung.

Wir gratulieren den beiden Prüfungsabsolventen zu ihrem beeindruckenden Erfolg, danken für ihr grosses persönliches Engagement und freuen uns auf die Fortsetzung der sehr angenehmen Zusammenarbeit.

Dienstjubiläen

15 Jahre: **Dagmar Süess** trat am 1. September 1993 als Immobilien-Bewirtschafterin ein. Mit grossem Engagement ist sie heute zusammen mit ihrem Team für ein beachtliches Immobilien-Portfolio in der Bewirtschaftung bei der Redinvest Immobilien AG in Luzern verantwortlich.

10 Jahre: **Thomas Häfliger** war während knapp einem Jahrzehnt Geschäftsleiter der Retim Immobilien AG, Schötz, bevor auf 1. Juli 2008 eine Eingliederung in die Redinvest Immobilien AG Sursee erfolgte. Er fungiert nun als Mitglied der Geschäftsleitung und ist in Sursee hauptsächlich für die Immobilienvermarktung und -Schätzung verantwortlich und leitet gleichzeitig die Niederlassung Schötz.

10 Jahre: **Thomas Peter** war in den Jahren 1994 bis 2000 bereits bei der Redinvest in Luzern beschäftigt. Nach einigen Wanderjahren kehrte er vor vier Jahren als Partner zurück. Ihm obliegen als Geschäftsleiter bei der Redinvest Immobilien AG in Luzern vor allem die Bereiche Verkauf, Beratung, Schätzung und Erstvermietung.

5 Jahre: **Yvonne Bachmann** hat im Sommer 2003 die kaufmännische Lehre begonnen, welche sie drei Jahre später mit dem Diplom als Kauffrau Treuhand mit Berufsmaturität höchst erfolgreich abschloss. Seither ist sie in verschiedenen Bereichen als Immobilienallrounderin bei der Redinvest Immobilien AG in Luzern beschäftigt und weilt derzeit im fernen Australien für einen Sprach- und Reiseaufenthalt.

redinvest

Redinvest Immobilien AG

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

casag

Casag Immobilien AG

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