

**Immobilien** – Eine aktuelle Bewertung des Markt- respektive Verkehrswertes einer Liegenschaft kann in verschiedenen Lebenssituationen nötig sein. Umfassende Abklärungen aller wertrelevanten Parameter und Marktkenntnisse der Region führen zu einem seriösen Bewertungsgutachten.

## Wozu eine Bewertung?

Jeder Grundeigentümer wird sich irgendwann die Frage stellen, welchen aktuellen Wert seine Liegenschaft hat. Die Gründe einer Wertermittlung können unterschied-

**MARKUS HUWILER**  
Immobilienbewerter mit eidg. FA, HEV Immo AG

lich sein: Sei es die Absicht, die Liegenschaft zu verkaufen, bei güterrechtlichen oder erbrechtlichen Fragen, als Finanzierungsgrundlage für Banken, bei Transaktionen von privaten Liegenschaften ins Geschäftsvermögen oder umgekehrt. Der Bewertungszweck definiert den gesuchten Wert. Am häufigsten ist der aktuelle Verkehrswert (auch Marktwert genannt) zu bestimmen. In Spezialfällen muss aber auch ein Fortführungswert oder ein Liquidationswert ausgewiesen werden.

### Unterschied Wert und Preis

Auch für Immobilien gilt der Bewertungsgrundsatz, dass sich der Wert eines Gutes respektive einer Immobilie nach dem Nutzen richtet,



Markus Huwiler: «Ein Augenschein der Liegenschaft vor Ort ist für eine Bewertung unverzichtbar.»

ZVG

den es in Zukunft zu erbringen vermag. Wichtig dabei ist, der Bewerter macht keine Preise. Die Preisfindung ist letztendlich ein Resultat der Verhandlungen zwischen kaufbereitem Käufer und Verkäufer, welche beide den Regeln des freien Markts ausgesetzt sind.

### Dokumente und Grundlagen

Für die Bewertung sind dem Bewertungsfachmann verschiedene Dokumente und Angaben zur Liegenschaft seitens des Eigentümers zur Verfügung zu stellen. Daneben wird sich der Bewerter auch auf öf-

fentlich zugängliche Informationen und eigene oder fremde Marktdaten und Vergleichspreise, sogenannte Benchmarks, stützen. Neben all diesen Unterlagen ist ein Augenschein der Liegenschaft unverzichtbar. Der geübte Fachmann kann sich dabei über die Gegebenheiten vor Ort, den Bauzustand, die Funktionalität ein Bild machen. Dazu sind auch öffentlich rechtliche oder privatrechtliche Verträge zur Liegenschaft, allfälliges Ausnutzungspotenzial, bautechnische und baurechtliche Fragen auf ihre Wertrelevanz hin zu prüfen und im Gutachten zu berücksichtigen.

### Methoden

Für die Wertermittlung werden grundsätzlich drei Methoden angewandt: Der Real- beziehungsweise Substanzwert, der Ertragswert (Barwert, DCF) und Vergleichswert (unter anderem hedonische Verfahren). Das Ergebnis eines Bewertungsgutachtens ist umso verlässlicher, je mehr verschiedene Methoden verwendet werden, weil sich dadurch die Berechnungsannahmen vergleichen und hinterfragen lassen. Damit entsteht ein fundiertes Dossier mit klaren Aussagen.

### Online-Bewertungen für alle

Ein fache Berechnungstools, welche auf verschiedenen Immobilienseiten im Internet kostenlos angeboten werden, verleiten den Anwender, mit wenigen Angaben und Klicks einen Marktwert zu rechnen. Dieser Wert kann aber in keiner Art und Weise mit einem professionellen Bewertungsgutachten verglichen werden. Entsprechend sind die Aussagen dieser Online-Rechner für die Wertermittlung nur bedingt brauchbar und meistens irreführend.

### Fachleute bei der Immo AG

Die HEV-Immo AG Luzern bietet professionelle Immobilienbewertung durch ausgewiesene Fachleute an. Auch weitergehende Fragestellungen zum Beispiel zur Immobilienstrategie und Nutzungsstudien werden kompetent durchgeführt. Daneben unterstützen und beraten sie die Mitarbeiter in rechtlichen Fragen, in der Immobilienvermittlung sowie der Bauberatung.

### HEV-ZISCHIGS-CLUB

#### Stockwerkeigentum

Kurz, klar, kompetent: Zwischen Feierabend und Freizeit informiert der HEV Luzern im neuen Zischigs-Club am 1. oder 2. Dienstag im Monat zu wichtigen Themen rund ums Wohneigentum. Am 6. Januar 2015 referiert Christian Marbet von Marbet Immobilien AG zum Thema «Sanierung von Stockwerkeigentum». Die Veranstaltung startet um 17.30 Uhr an der Geschäftsstelle des HEV Kanton Luzern, Hallwilerweg 5, Luzern. Nach der Begrüssung folgt das Kurzreferat, danach beantwortet Christian Marbet Fragen und zum Abschluss wird ein Apéro offeriert. Eintritt: Pro Person CHF 20.00, pro Paar CHF 30.00, Abendkasse, Anmeldung erwünscht an [info@hev-luzern.ch](mailto:info@hev-luzern.ch) oder telefonisch 0900 99 33 00. BW

### KURS

#### Nebenkosten

Der Kurs ist eine ausgezeichnete Einführung für Vermieter und Verwalter, die eine korrekte Neben- und Heizkostenabrechnung wollen. Welche Nebenkosten dürfen separat verrechnet werden? Wie muss der Mietvertrag diesbezüglich ausgestaltet sein? Was für Zahlungsarten gibt es? Wie werden die Kosten verteilt? Welche Anforderungen werden an die Abrechnung gestellt? Zu diesen und weiteren Fragen liefert der Kurs die Antworten.

Datum: Donnerstag, 29. Januar 2015, 17.30 bis 20.30 Uhr.  
Kosten: Pro Person CHF 160.- für HEV-Mitglieder, CHF 190.- für Nicht-HEV-Mitglieder; Paar CHF 280.- für HEV-Mitglieder, CHF 360.- für Nicht-HEV-Mitglieder.  
Anmeldung und weitere Informationen: [www.hev-luzern.ch/home/kurseseminare/](http://www.hev-luzern.ch/home/kurseseminare/) oder telefonisch 0900 99 33 00.

### HINWEIS

#### HEV Immo AG

Markus Huwiler ist Mitarbeiter bei der HEV Immo AG Luzern – eine Tochtergesellschaft des HEV Kanton Luzern. Sie bietet Beratungen bei rechtlichen Fragen, Bewertungen, Verkauf und Vermittlung von Liegenschaften.  
HEV Immo AG Luzern, Hallwilerweg 5, 6003 Luzern, 041 210 92 92  
[info@hev-immoag.ch](mailto:info@hev-immoag.ch)

**Fenstersanierung** – 1a Hunkeler AG war Partner an der HEV Herbstveranstaltung bei welcher die Sicherheitsaspekte des «Top-Win»-Fensters präsentiert wurden. Das Fenster kann noch viel mehr.

## Ein Fenster mit mehr Glas, Licht und Sicherheit

Die Vorteile, welche das moderne «Top-Win»-Fenster für Sanierungen bietet, sind im wahrsten Sinne des Wortes «augenfällig». Schlanker, eleganter, mit grösseren Glasflächen und damit mehr Licht im Raum, so zeigen sich «Top-Win»-Fenster im Vergleich mit konventionellen Renovationsfenstern.

### Effizient, sauber und sparsam

Eine Fenstersanierung mit «Top-Win» von 1a Hunkeler AG geht so rasch und problemlos über die Bühne, dass sie im bewohnten Objekt ausgeführt werden kann. Und der dabei vorgenommene Ersatz des kompletten Systems, also von Rahmen und Flügel, entspricht dem von Ex-

perten und Energieberatern empfohlenen Vorgehen. Die auf diese Weise erreichten wesentlichen Energieeinsparungen tun dann jedem Haushaltbudget gut – und dies nachhaltig für die nächsten 30 Jahre.

Die Entfernung des alten Rahmens und die Montage eines komplett neuen Fensters nicht länger und bringt nicht mehr Staub mit sich, als die Montage eines so genannten Sanierungsrahmens. Auch werden weder Maler noch Gipser im Nachgang benötigt, wie das oft behauptet wird.

### Grössere Glasflächen

Dank filigraner Profile und Mittelpartien – letztere misst nur gerade 88 Millimeter – fallen die Glasflächen



Sanierung mit «Top-Win»-Fenster: minimalster Rahmenanteil, schlanke Mittelpartie.

ZVG

bei «Top-Win»-Fenstern deutlich grösser aus als bei anderen Produkten. Ein wesentlicher Vorteil ist damit der grössere Lichteinfall, welcher die Helligkeit und damit den Komfort im Raum steigert. Dazu kommt die von aussen als auch von innen gesehen sehr elegante Optik.

### Auch bei Neubauten

Das Fenster eignet sich sowohl für Sanierungen als auch für Neubauten. Mit Dreifachverglasung resultieren neben hervorragenden Energiewerten und Energieeinsparungen von bis 30 Prozent auch erstklassige Schallschutzwerte und eine geprüfte hohe Einbruchsicherheit. I.H

**Brandalarm**

**Einbruchmeldung**

**Videoüberwachung**

**Zutritt & Zeiterfassung**

**IT-RoomSecurity**

**SICHERHEIT**  
Ich fühl mich Frey

Stationsstrasse 89  
6023 Rothenburg  
Tel. 041 329 06 06



[www.freysicherheit.ch](http://www.freysicherheit.ch)