

HEV Immo AG Luzern – Im Frühling wurde sie gegründet, im Sommer wurde sie aktiv. Geschäftsführer Stefan Baer schildert was er und Karin Risi leisten können.

Immo AG: Alles aus einer Hand

Die HEV Immo AG als Tochtergesellschaft des HEV Kanton Luzern hat für das Mitglied viele Vorteile: Möchte zum Beispiel ein Kunde den Verkehrswert seiner Liegenschaft eruieren

VON STEFAN BAER

lassen, um sie nach umfassender rechtlicher Beratung zu einem guten Preis verkaufen zu können, muss er nun nicht wie bisher einen Rechtsanwalt, einen Immobilienbewerter und einen Immobilienvermittler separat beauftragen, sondern kann dies alles durch die HEV Immo AG durchführen lassen.

Erbengemeinschaft M.

Am einfachsten lässt sich die Tätigkeit an einem Beispiel erklären: Nehmen wir die Erbengemeinschaft M., die aus vier Geschwistern besteht. Die Erben können sich nicht einigen, was mit dem Mehrfamilienhaus in Familienbesitz geschehen soll. G. und K. wollen verkaufen, O. und V. dagegen nicht. Die zerstrittene Erbengemeinschaft besteht schon seit mehreren Jahren. Da die Mitglieder einer Erbengemeinschaft aufgrund des Einstimmigkeitsprinzips alle Entscheide, die das Erbe betreffen, einstimmig fällen müssen, ist eine einvernehmliche Erbteilung in weiter Ferne. K. droht schon mit einer Erbteilungsklage. Diese erlaubt es einem Erben, seinen Anteil einzufordern und aus der Erbengemeinschaft auszutreten.

Die letzte Chance beim HEV

Die Erben geben sich aber eine letzte Chance und können sich zu-



Alles aus einer Hand für ihr Eigenheim.

Bild shutterstock

mindest dafür entscheiden, sich vom zuständigen Rechtsberater der HEV Immo AG beraten zu lassen. Dieser zeigt den Geschwistern gleich zu Beginn der Beratung auf, dass ein Gang vor den Richter in einem Erbteilungsverfahren nicht nur kostspielig, sondern auch langwierig ist. Da der Verkehrs- und Anlagewert der Liegenschaft schon seit 12 Jahren nicht mehr geschätzt wurde,

schlägt er eine Bewertung der Liegenschaft vor, um auf Grundlage dieser Zahlen mediatorisch tätig zu werden.

Die Immobilienfachfrau rechnet

Zu diesem Zweck übergibt er das Dossier parallel zu seinen rechtlichen Abklärungen der zuständigen internen Immobilienbewerterin. Nachdem die für die Bewertung relevanten Grundlagen-Dokumente bei der Beauftragten eingegangen sind, und diese sich in die Sache eingeleitet hat, findet eine Besichtigung vor Ort statt. Anlässlich des Augenscheins wird der Zustand der Liegenschaft aufgenommen. Anschliessend wird die Berechnung des Verkehrswerts (auch Marktwert genannt) in Angriff genommen. Die Verkehrswertgutachten der HEV Immo AG basieren auf anerkannten Methoden und erfüllen die Anforderungen an die heutigen Standards (SVS).

Was... ein so hoher Wert?

Die vier Geschwister sind positiv überrascht, dass der Verkehrswert relativ hoch ausgefallen ist. Zudem zeigt sich, dass die erzielbaren Mieterträge das bisher investierte Kapital nicht marktgerecht zu verzinsen vermögen. Aufgrund dieser und anderer Fakten sind sich die Geschwister einig, die Liegenschaft zu verkaufen. Da sie sich entschlossen, mit dem Verkauf die zuständige Immobilienverkäuferin der HEV Immo AG zu beauftragen, werden ihnen die Kosten für die Bewertung erlassen. Während der zuständige Rechtsberater die rechtlichen Schrit-

te für den Kauf vorbereitet (Kaufvertrag, finanzielle Abwicklung, steuerrechtliche Folgen etc.), kümmert sich die zuständige Verkäuferin um die Beobachtung der aktuellen Marktsituation, das Erstellen einer Verkaufsdokumentation, das Beschaffen aller Verkaufsunterlagen, die Insertion im Internet oder in Zeitungen, das Durchführen von Besichtigungen der zu verkaufenden Immobilie mit interessierten Käufern sowie um das Führen von Verkaufsverhandlungen.

Verkauf als gutes Ende

Im vorliegenden Fall hat sich die Immobilienverkäuferin gemeinsam mit den Auftraggebern entschieden, das Objekt zum geschätzten Verkehrswert als Verhandlungsbasis am Markt anzubieten. Nach einem „Tag der offenen Tür“ bekundeten zwei potentielle Käufer ernsthaftes Interesse. Den Kaufinteressenten wurde Gelegenheit gegeben, ihre Angebote einzureichen, was dazu führte, dass auf der Basis des Verkehrswertes ein Marktpreis entstand. Dieses praktische Beispiel zeigt, wie eine „Win-Win-Situation“ entstehen kann. Aufgrund der professionellen Positionierung am Markt zu einem vernünftigen Anfangspreis konnte das Risiko vermieden werden, dass der Preis aufgrund langer Angebotsdauer langsam vor sich hin sinkt. Ebenso haben die Erben Gewähr, den am Markt erzielbare Höchstpreis erwirtschaftet zu haben. Zu guter Letzt sah sich auch der Käufer in Sicherheit, nicht zu viel für die Immobilie bezahlt zu haben.

KURS BALKON/GARTEN

Wohlfühloose gestalten

Den Garten oder den Balkon als Wohlfühloose gestalten! Dieser Wunsch geht viel besser in Erfüllung als man meint – sofern ein Fachmann die richtigen Tipps vermittelt. Deshalb organisiert der HEV Luzern den Gartenkurs «Wohlfühloose gestalten» am Mittwoch, 16. Oktober 2013 (13.30 bis 16.30 Uhr), in der Gärtnerei Schwitler, Inwil. Es geht um die Themen: geeignete Gefässe, Pflanzen als Sichtschutz, Anpflanzen der Gefässe, Pflege der Pflanzen, Solitärgehölze als Blickfang. Als Neuheit werden den Teilnehmenden die Vorteile des mineralischen Substrats, die in alle Pflanzen eingepflanzt werden können, gezeigt. Der Kurs ist nicht nur theoretisch. Die Teilnehmenden können ein Gefäss anpflanzen und Rosen schneiden.

Kosten für HEV-Mitglieder: 70 Franken (Einzel) oder 140 Franken (Paare). Nichtmitglieder zahlen 90 oder 160 Franken. Anmeldungen: www.hev-luzern.ch oder Telefon 0900 99 33 00. BI



Ahorn mit Unterbepflanzung.

Bild zvg

LIEGENSCHAFTSSTEUER

Geschäft vertagt

Eine weitere Aktion, die zeigt, wie Die Volksinitiative zur Abschaffung der Liegenschaftssteuer sowie der Gegenvorschlägen der Regierung standen auf der Traktandenlisten der September-Session. Aus zeitlichen Gründen konnte das Geschäft nicht behandelt werden. Es dürfte vermutlich in der Session vom 4./5. November behandelt werden. BI

SPARMASSNAHMEN

Wischen in der Stadt!

Als Sparmassnahme will der Stadtrat die Aussenquartiere nur noch sporadischen reinigen. Die Hauseigentümer müssten die Trottoirs selber reinigen. Der HEV hat diese Massnahme in einer ersten Stellungnahme scharf kritisiert. Erstens werden Hauseigentümer zweier Kategorien geschaffen und zweitens kann der Staat den Hauseigentümern nicht ständig neue Aufgaben aufbürden, ohne einmal für eine Entlastung zu sorgen – zum Beispiel mit der Abschaffung der Liegenschaftssteuer. BI

Top-Referenten zu aktuellen Entwicklungen

„Aktuelle Entwicklungen“: Das ist der Titel der diesjährigen Herbstveranstaltung des HEV Kanton Luzern. Sie findet am Mittwoch, 9. Oktober 2013, 19.30 Uhr, in Wolhusen statt. „Aktuelle Entwicklungen“ werden in den Bereichen Immobilienmarkt, Energieversorgung und HEV-Dienstleistungen durch Top-Referenten erläutert. Partner der diesjährigen Herbstveranstaltung sind zwei renommierte Luzerner Unternehmen: Die Raiffeisen-Gruppe mit 22 Banken im Kanton Luzern sowie die Centralschweizerischen Kraftwerke CKW.

Das Programm beginnt mit einer politischen Standortbestimmung durch HEV-Präsident Karl Rigert. Dank der Partnerschaft mit Raiffeisen ist es gelungen, einer der bekanntesten Ökonomen zu gewinnen: Dr. Martin Neff, ein scharfer Analytiker und packender Referent, ist seit kurzem Chefökonom bei Raiffeisen Schweiz. Er wird in groben Zügen

die zu erwartende wirtschaftliche Entwicklung erläutern und aufzeigen was dies für den Immobilienmarkt auch im Kanton Luzern bedeutet. Ebenfalls auf ein wichtiges Zukunftsthema für Hauseigentümer wird Peter Suter, Leiter Erneuerbare Energien CKW, eingehen. Er erläutert nicht nur Massnahmen für die Energieeffizienz des einzelnen Hauseigentümers, sondern auch Möglichkeiten der eigenen Energieproduktion und – ganz spannend – die Smart Home-Energieversorgung. Der einzelne Hauseigentümer kann seinen Energieverbrauch weitgehend selber managen. Im dritten Programmpunkt werden Stefan Bär und Karin Risi die Dienstleistungen der HEV Immo AG Luzern vorstellen – und zwar konkret, was der einzelne Hauseigentümer profitieren kann.

Die Referate sind wichtig – der anschliessende Apéro ebenso.

Anmeldungen: hev-luzern.ch BI



Die Referenten an der Herbstveranstaltung des HEV Kanton Luzern am 9. Oktober 2013 in Wolhusen, von oben links: Karl Rigert, Martin Neff, Peter Suter, Stefan Bär und Karin Risi ZVG

ntb BÜRKL AG
Altbau- und Schimmelsanierung

ntb

Auf Nällen 6 | 6206 Neuenkirch
Tel. 041 489 60 70 | ntb-sanierung.ch

FEUCHTE MAUERN?

MODERGERUCH?

HARTNÄCKIGER SCHIMMELBEFALL?