

Hausverkauf – Weniger als die Hälfte der Hausverkäufer setzt auf einen Makler, wobei ihr Anteil steigt. Die Vor- und Nachteile eines Maklers erläutert Stefan Bär, Geschäftsführer der HEV Immo AG.

Der Makler zahlt sich aus

V ielfach versuchen es Verkäufer von Wohneigentum auf eigene Faust und wenden sich erst an eine Maklerin oder einen Makler, wenn der Erfolg auf sich

STEFAN BÄR
Geschäftsführer HEV Immo AG Luzern

warten lässt. Das erstaunt, denn immerhin handelt es sich beim Verkauf einer Immobilie um eine vielseitige Herausforderung, mit der viele nur einmal im Leben konfrontiert sind und bei der es um hohe Beträge geht. Die vermeintlichen Vorteile vom Verkauf in Eigenregie liegen auf der Hand: Der Verkäufer behält die Kontrolle über den gesamten Verkaufsprozess und spart die Kosten für ein Maklermandat.

Am falschen Ort gespart?

Doch die vermeintlichen Vorteile können schnell ins Gegenteil umschlagen: Gewisse Käufer wenden sich gerade deshalb an private Verkäufer, da sie hoffen, so auf einen weniger erfahrenen Verhandlungs-



Mit einem guten Gefühl das Wohneigentum verkaufen! Ein Makler kann den Hausverkäufer mit seinem Fachwissen unterstützen. BILD SHUTTERSTOCK

partner zu stossen, der sein Objekt schlussendlich unter dem Wert verkauft; oder ein Eigentümer mit geringen Marktkenntnissen setzt den Verkaufspreis unrealistisch hoch an und verzögert den Prozess unnötig. Dies führt oft zu unbefriedigenden Ergebnissen für die Verkäuferschaft, gilt es doch für ein Objekt in einer realistischen Zeitspanne einen marktgerechten Verkaufspreis zu erzielen.

Leistungen der Makler

Um dieses Ziel zu erreichen, erbringen Makler umfangreiche Dienstleistungen, die von der Ausarbeitung einer Verkaufsdokumentation bis zur Begleitung der Ver-

tragsparteien beim Notartermin reichen. Ein vollständiges Verkaufsdossier umfasst Grundrisspläne, aktuelle Bilder der Immobilie sowie eine Beschreibung der unmittelbaren Umgebung. Ziel ist es, die Realität möglichst attraktiv darzustellen, sodass sich einerseits Interessenten angezogen fühlen, andererseits jedoch nichts vorgetäuscht wird.

Voraussetzung für einen erfolgreichen Verkauf ist eine Bewertung des Objekts, welche einen Anhaltspunkt für den zu erzielenden Verkaufspreis liefert. Gemeinsam mit dem Makler entscheidet sich der Verkäufer dann, ob er den Markt ausreizen oder einen weniger ambitionierten Preis anstreben möchte, der einen

schnelleren Abschluss verspricht. Anschliessend gilt es, ein passendes Marketingkonzept zu erstellen und umzusetzen. Interessenten zeigt der Makler die Liegenschaft und leitet die Verkaufsverhandlungen, wenn sich das Interesse konkretisiert. In der Regel ist er bei der Vertragsausarbeitung behilflich und kümmert sich um die anfallenden administrativen Aufgaben bis zur eigentlichen Beurkundung und Eigentumsübertragung.

Mehrere Makler prüfen

Der genaue Umfang der Leistungen sowie die Qualität der Umsetzung variieren dabei von Anbieter zu Anbieter. Es empfiehlt sich, vor der Mandatierung Angebote von mehreren Maklern zu prüfen und zu vergleichen. Unterschiede zeigen sich auch bei den von den Maklern angebotenen Preismodellen. Üblich ist eine prozentuale Vergütung, die in der Deutschschweiz meist zwischen 2 und 3 Prozent des Kaufpreises liegt. Einzelne Anbieter wie die HEV Immo AG vereinbaren mit ihren Kunden fallweise auch ein Stufenmodell.

Bitte seriös zu Ende rechnen!

Zugegeben: Die Schlussrechnung eines Maklers kann einen stolzen Betrag ausmachen. Doch wer sich von einem erfahrenen Makler beraten lässt, minimiert nicht nur seinen Aufwand, sondern hat gute Chancen, die Kosten über einen höheren Verkaufspreis zu amortisieren, zumal die Maklergebühr den zu versteuernden Grundstücksgewinn schmälert.

HINWEIS

HEV Immo AG

Die HEV Immo AG ist eine Tochtergesellschaft des HEV Kanton Luzern. Ihre Angebote: Beratungen bei rechtlichen Fragen, Bewertungen, Verkauf und Vermittlung von Liegenschaften. Kontakt: HEV Immo AG Luzern, Hallwilerweg 5, 6003 Luzern, 041 210 92 92, info@hev-immoag.ch

TAGESAUSFLÜGE

Jetzt anmelden

Der HEV Kanton Luzern bietet seinen Mitgliedern die Möglichkeit für Tagesausflüge zu günstigen Konditionen. Kurzentschlossene können sich noch für den ersten Ausflug ins Landschaftstheater Ballenberg anmelden: Donnerstag, 21. August 2014. Auf der Führung im Freilichtmuseum Ballenberg erfahren die Teilnehmerinnen und Teilnehmer bekannte und unbekanntere Seiten der Schweiz. Am Abend steht der Besuch des Landschaftstheaters «Via Mala» mit Andrea Zogg auf dem Programm. HEV-Mitglieder zahlen für Carfahrt, Führung, Abendessen und Theater ticket 175 Franken pro Person. Das zweite Angebot führt ins schöne Appenzellerland. Hiervon verbindet sich urchiges Brauchtum mit schönen Landschaften und einer unverwechselbaren Lebensfreude. Kurz: Die Besucherinnen und Besucher erwartet ein kleines Paradies, das aus verschiedenen Blickwinkeln erlebt werden kann: Donnerstag, 25. September 2014. HEV-Mitglieder zahlen für Carfahrt, Führung durch die Schaukäserei, Mittagessen sowie Berg- und Talfahrt Hoher Kasten 115 Franken pro Person. Anmeldung und weitere Informationen: www.hev-luzern.ch/home/tagesausfluege/ oder über Telefon 0900 99 33 00, Fax 041 210 24 66. bw



Schönes Appenzellerland. BILD ZVG

Gartenkurs – Auch diesen Herbst organisiert der HEV Kanton Luzern einen beliebten Gartenkurs direkt bei Fachleuten. Es geht darum, den eigenen Garten oder den Balkon als persönliche Wohlfühlloase zu gestalten.

Balkon oder Garten als Wohlfühlloase

Den Wunsch nach einer Wohlfühlloase hat fast jeder Eigentümer, unabhängig von der Grösse des Balkons oder Gartens. Gerade in der heutigen durchorganisierten und hektischen Zeit ziehen sich viele Menschen gerne in die persönliche Wohlfühlloase mit viel Natur zurück. Wenn man es richtig angeht, ist es gar nicht so schwierig und aufwändig, eine Wohlfühlloase zu gestalten. Genau dafür vermitteln die Fachleute der Gärtnerei Schwitler an diesem Mittwochnachmittag, 22. Oktober 2014, von 13.30 bis 16.30 Uhr die nötigen Tipps. Es geht dabei im Wesentlichen um folgende Themen: geeignete Gefässe; Pflanzen als Sicht-

schutz; Anpflanzen der Gefässe; Pflege der Pflanzen; Solitärgehölze als Blickfang. Als Neuheit werden den Teilnehmenden die Vorteile des mineralischen Substrats, das in alle Pflanzen eingepflanzt werden kann, gezeigt. Der Kurs verbindet Theorie mit Praxis. Die Teilnehmenden können ein Gefäss anpflanzen und Rosen schneiden.

Der Kurs «Wohlfühlloase gestalten» findet am Mittwoch, 22. Oktober 2014 in der Gärtnerei Schwitler, Inwil, statt. Kosten für HEV-Mitglieder 70 Franken pro Einzelperson und 140 Franken für Paare. Anmeldungen: www.hev-luzern.ch/home/kurse-seminare/ oder über Telefon 0900 99 33 00, Fax 041 210 24 66. Bi



Ahorn mit stimmungsvoller Unterbepflanzung als Teil der ganz persönlichen Wohlfühlloase. BILD BI

HERBSTVERANSTALTUNG

15. Oktober 2014

Auch dieses Jahr lädt der HEV Kanton Luzern zur beliebten Herbstveranstaltung ein. Sie findet statt am Mittwoch, 15. Oktober 2014, 19.30 Uhr, in der Viscose-Bar Emmen und wird sich mit dem Thema Sicherheit befassen. bi

KURS

Neben-/Heizkosten

Am Montag, 1. September 2014 organisiert der HEV Kanton Luzern den Kurs «Nebenkosten – Heizkosten». Dieses Angebot ist eine ausgezeichnete Einführung für Vermieter und Verwalter, die eine korrekte Neben- und Heizkostenabrechnung wollen. Für HEV-Mitglieder kostet dieser Kurs 160 Franken, für Nicht-Mitglieder 190 Franken. Anmeldung und weitere Informationen: www.hev-luzern.ch/home/kurse-seminare/ bw

ntb BÜRKLI AG
Altbau- und Schimmelsanierung

ntb

Auf Nällen 6 | 6206 Neuenkirch
Tel. 041 469 60 70 | ntb-sanierung.ch

FEUCHTE MAUERN?

MODERGERUCH?

HARTNÄCKIGER SCHIMMELBEFALL?

• Schimmelpilz-Beratung • Feuchtigkeits-Analysen • Objekt-Analysen • Mauer-Entfeuchtung • Gebäude-Trockenlegung • Sanierungsberatung