

Immobilienverkauf – Ein Immobilienverkauf ist eine komplexe Sache. Eigentümer, die es auf eigene Faust versuchen, stossen oft an ihre Grenzen oder schätzen die Lage falsch ein. Ein erfahrener Immobilienmakler spart den Eigentümern Zeit und erzielt in der Regel einen höheren Verkaufspreis.

Ein erfahrener Makler lohnt sich

O bwohl in der Schweiz der Verkauf über einen Makler in den vergangenen Jahren stetig zugenommen hat, wird nur in rund der Hälfte der Fälle effektiv ein

STEFAN BAER

Makler beigezogen. Häufig versuchen es die Verkäufer auf eigene Faust und wenden sich erst dann an einen Makler, wenn der Erfolg mittel- bis langfristig auf sich warten lässt. Diese Tatsache erstaunt, denn immerhin handelt es sich beim Verkauf einer Immobilie um eine komplexe sowie für die meisten Eigentümer einmalige Herausforderung, bei welcher es letztendlich auch um hohe Beträge geht. Doch die vermeintlichen Vorteile eines Verkaufs in Eigenregie sind auf den ersten Blick zu überzeugend: Der private Verkäufer behält die Kontrolle über den gesamten Verkaufsprozess und spart sich so auch noch gleich die Maklerkosten. Doch die vermeintlichen Vorteile können auch sehr schnell ins Gegenteil umschlagen: Einerseits fehlt es den privaten Eigentümern häufig an den notwendigen Branchenkenntnissen. Andererseits wenden sich gewisse Kaufinteressenten bevorzugt an private Verkäufer, in der Hoffnung so auf einen weniger erfahrenen Verhandlungspartner zu treffen, welcher sein Ob-



Stefan Baer, Geschäftsführer der HEV Immo AG.

BILD ZVG

jekt schlussendlich unter dem Wert verkauft. Zudem überschätzen Eigentümer mit geringen Marktkenntnissen nicht selten ihre Objekte wertmässig und setzen den Verkaufspreis unrealistisch hoch an, was dazu führt, dass sie auf ihren Liegenschaften sitzen bleiben und den Verkaufspreis mehrmals nach unten korrigieren müssen, was wiederum der Marktstellung des Objektes grossen Schaden zuführen kann.

Vollständiges Verkaufsdossier

Entscheidend bei einem Immobilienverkauf ist es aber, mit einem Ob-

jekt in einer realistischen Zeitspanne einen marktgerechten Verkaufspreis zu erzielen. Um dieses Ziel zu erreichen, erbringen erfahrene Immobilienmakler umfangreiche Dienstleistungen, die von der Ausarbeitung einer umfassenden Verkaufsdokumentation bis zur Begleitung der Vertragsparteien beim Notartermin reichen. Mittels eines vollständigen Verkaufsdossiers soll die Realität ohne etwas vorzutäuschen möglichst attraktiv dargestellt werden, so dass sich möglichst viele Kaufinteressenten angezogen fühlen.

Professionelle Bewertung

Eine wichtige Voraussetzung für einen erfolgreichen Verkauf ist eine professionelle 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 dieses auch effizient umzusetzen. Interessenten zeigt der Makler die Liegenschaft und leitet auch die Verkaufsverhandlungen, wenn sich deren Interesse konkretisiert. In der Regel ist er auch bei der Vertragsausarbeitung behilflich und kümmert sich um die anfallenden administrativen Aufgaben bis zur eigentlichen Beurkundung und Eigentumsübertragung. Der genaue Umfang der Leistungen sowie die Qualität der Umsetzung variieren dabei von Anbieter zu Anbieter. Es empfiehlt sich, vor der Mandatierung immer mehrere Angebote von verschiedenen Maklern zu prüfen und miteinander zu vergleichen.

Kosten amortisieren

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

HERBSTVERANSTALTUNG

Termin vormerken

Die traditionelle Herbstveranstaltung des HEV Kanton Luzern findet in diesem Jahr bei der Talsee AG in Hochdorf an zwei Daten jeweils um 19 Uhr statt: 17. und 19. Oktober 2017.

81

KURSE

Gebäude schützen

Zwei hochkarätige Referenten der Gebäudeversicherung Luzern zeigen am 31. August 2017, 18 bis 19 Uhr, anhand eindrücklicher Praxisbeispiele, wie Gebäude vor Wasser, Hagel- und Windschäden geschützt werden können.

Überflutete Keller, verhagelte Lamellenstoren, abgedeckte Dächer: Gebäudeschäden nach einem Gewitter verursachen hohe Kosten und grossen Zeitaufwand. Das Schwerpunktthema ist der Schutz vor Hochwasser. Weitere Themen: Versicherungsdeckung und Schutz vor Feuerschäden. Dieser Infoanlass ist kostenlos und findet beim HEV Luzern, Hallwilerweg 5, Luzern statt. Anmeldung an info@hev-luzern.ch oder 0900 99 33 00.

BW

Stockwerkeigentum

In diesem Kurs am 5. September 2017 werden privaten Verwaltern von kleinen Stockwerkeinheiten oder Neueinsteigern im «Verwaltungsbusiness» Grundkenntnisse für die Verwaltung von Stockwerkeigentum vermittelt. Fragen aus dem Verwaltungalltag werden beantwortet.

Themen: Rechtliche Grundlagen im Stockwerkeigentum, Aufgaben des Verwalters, Jahresabrechnung, Eigentümerversammlung. Dieser Kurs kostet für Mitglieder CHF 195.00 pro Person, CHF 345.00 pro Paar und für Nichtmitglieder CHF 225.00 pro Person, CHF 410.00 pro Paar. Der Kurs findet beim HEV Luzern, Hallwilerweg 5, Luzern statt. Anmeldung an info@hev-luzern.ch oder 0900 99 33 00.

HEV IMMO AG LUZERN

Die HEV Immo AG ist eine Tochtergesellschaft des HEV Kanton Luzern. Sie bewertet und verkauft unter anderem auch Liegenschaften.

Tagesausflug – Der HEV Luzern organisiert für HEV-Mitglieder am 19. Oktober 2017 einen Ausflug aufs Jungfraujoch. Jetzt anmelden und die Zeit bis zum Ausflug mit Vorfreude geniessen.

Mit dem HEV Luzern aufs Jungfraujoch

Die Aussicht auf dem Jungfraujoch ist atemberaubend: auf der einen Seite der herrliche Weitblick ins Mittelland bis zu den Vogesen, auf der anderen Seite die

BEAT WENZINGER

riesige Eis- und Firnfläche des Aletschgletschers umgeben von imposanten Viertausendern.

Top of Europe

Top ist nicht nur die Aussicht oder die Höhenlage – die Bahnstation des Jungfraujochs liegt auf 3454 Metern über Meer und ist damit die höchstgelegene Bahnstation in Europa. Top

sind auch der Besuch des faszinierenden Eispalasts, die Besichtigung der «Alpinen Sensation» mit der riesigen Schneekugel, der Jungfrau-Panorama-Film mit seinem 360 Grad Rundumerlebnis der Bergwelt sowie die Sphinx-Aussichtsplattform, welche mit einem ultraschnellen Lift zu erreichen ist – in nur 25 Sekunden überwindet er ganze 108 Meter. Nebst den zahlreichen Attraktionen auf dem Berg wird auch für das kulinarische Wohl gesorgt.

Einsteigen und geniessen

Für HEV-Mitglieder kostet diese Reise nur 185 Franken pro Person. Im

Preis inbegriffen sind: Car- und Zugsfahrt, 3-Gang Menü im Gletscherrestaurant, Bon für einen Kaffee oder Tee. Menü: Gemüsecremesuppe, gehacktes Rindfleisch, Butterhörnli, sautierte Steinpilze mit Lauch, Caramelköppli mit Rahm. Die Einsteigeorte in den Car befinden sich in Luzern beim Inseli oder in Kriens bei der Heggli AG. Anmeldung bis am 12. Oktober 2017 an HEV Kanton Luzern, Postfach 2943, 6002 Luzern oder info@hev-luzern.ch, Telefon 0900 99 33 00, Fax 041 210 24 66 oder via Formular: www.hev-luzern.ch/home/tagesausfluege/



Auf dem Jungfraujoch ist einfach alles top.

BILD ZVG

ANZEIGE



gebäude versicherung¹ luzern
wir sichern und versichern

Storen einziehen!

Bei Gewitter, Sturm und Hagel Lamellen- und Sonnenstoren einziehen.

www.gvl.ch