



Ansichten -
Einsichten -
Aussichten!

Newsletter

Oktober 2011

Autor:



Anton Eiholzer
Telefon 041 926 70 50
anton.eiholzer@redinvest.ch

Redinvest Immobilien AG
Christoph-Schnyder-Strasse 48
6210 Sursee
Telefon 041 926 70 50
Fax 041 926 70 55
sursee@redinvest.ch
www.redinvest.ch



Sie wollen eine Liegenschaft verkaufen? So gehen Sie richtig vor:

Als Privatperson beschäftigen Sie sich üblicherweise nicht regelmässig mit dem Verkauf von Liegenschaften (Immobilien). Genau darum sollten Sie auf fachmännischen und neutralen Rat zählen können, damit Sie klare Antworten auf die Kernfragen bei einem Verkauf erhalten. Zum Beispiel:

Wie hoch ist der Verkehrswert/Marktwert meiner Liegenschaft?

Zuverlässige und aussagekräftige Zahlen liefert hier eine fundierte Schätzung, ausgearbeitet durch unsere Spezialisten.

Welche Steuern, Gebühren und Abgaben fallen an?

Ein Verkauf löst Steuern und Gebühren aus. Hierunter fallen Notariats- und Grundbuchgebühren sowie die Handänderungssteuer (z.B. im Kanton Luzern 1,5 % des Kaufpreises). Noch stärker belastet bei einem Verkaufsgewinn die Grundstückgewinnsteuer. Mit einer vorgängigen Berechnung kann die ungefähre Höhe ermittelt werden.

Grundbucheinträge: Vergewissern Sie sich!

Rechte und Pflichten, welche sich allenfalls nachteilig auf einen Verkauf auswirken könnten, sind dem Grundbuch zu entnehmen.

Mietverhältnisse: Vereinbarungen beachten!

Bei einem vermieteten Verkaufsobjekt sind Abmachungen im Mietvertrag (Laufzeit, Kündigungsfristen, Mietzins, etc.) von zentraler Bedeutung.

Hypotheken / Darlehen: Kreditgeber rechtzeitig informieren!

Setzen Sie Ihre Kreditgeber rechtzeitig über den geplanten Verkauf und die Ablösung der Hypotheken auf den gewünschten Verkaufstermin in Kenntnis. Festhypotheken führen bei einer vorzeitigen Vertragsauflösung oftmals zu erheblichen Ausstiegsprämien. Vorempfänge aus Pensionskassen sind zurückzuerstatten. Fordern Sie im Anschluss an den Verkauf die beim seinerzeitigen Bezug erhobenen Sondersteuern zurück.

Unterlagen: gut dokumentiert; hilft effizient zu handeln!

Sorgfältig erstellte und umfassende Zusammenstellungen der wichtigsten Verkaufsunterlagen wie Grundbuchauszug, Pläne, Baubeschrieb, Mieterliste, Katasterschätzung/Steuerwerte, Versicherungen, etc. sind mehr als hilfreich.

All diese Abklärungen und Informationen helfen Ihnen, Ihre Liegenschaft optimal und mit einem sicheren Gefühl zu verkaufen. Eine professionelle und seriöse Beratung ist für Sie von Nutzen. Unsere Verkaufsspezialisten begleiten und unterstützen Sie gerne in allen Fragen rund um Ihre Immobilie.

Autorin:



Dagmar Süess
Telefon 041 317 05 27
dagmar.sueess@redinvest.ch

«Immobilien geschichten», die das Leben schreibt!

Der Berufsalltag als Immobilienfachfrau ist interessant, spannend, facettenreich – schlicht, jeden Tag ein wenig anders! Vielleicht darum – oder gerade deswegen – nehmen Dritte unser Berufsbild unterschiedlich wahr. Die Aussagen reichen von „Da haben Sie aber einen interessanten Job“ bis hin zu «Gut, dass Sie diesen Job erledigen. Ich hätte nicht die Nerven dazu!» Nun, die Wahrheit liegt wie immer irgendwo dazwischen. Erfreuliche Erlebnisse und nervenaufreibende Momente prägen unseren Berufsalltag. Im Kontakt mit Mietern, Handwerkern und Hauswarten ereignen sich manchmal Dinge, welche nach Fingerspitzengefühl, Durchsetzungsvermögen oder einfach einem «gesunden Menschenverstand» rufen. Letztendlich überwiegen allerdings die schönen Momente. Genau darum stellen wir uns gerne den neuen Herausforderungen. Die folgende Geschichte zeigt auf, dass nicht jede Aufgabe einfach zu lösen ist. Das werden Sie mit einem Augenzwinkern oder einem Schmunzeln zweifelsfrei feststellen!



Eine Wohnungsabnahme der besonderen Art!

Im Juli 2010 vermietete ich sehr kurzfristig eine Wohnung in Meggen an eine ältere Dame aus dem Ausland. Obwohl schon nahe dem Rentenalter, hatte sie eine neue Anstellung in der Zentralschweiz angenommen. Für sie stand fest, ihren Lebensabend im Herzen der Zentralschweiz zu verbringen. Was in Granit gemeisselt schien, zerbröckelte bereits im November. Die Kündigung lag mit dem Hinweis – so schnell als möglich – auf meinem Schreibtisch. Warum? Diese und andere Fragen blieben lange unbeantwortet. Sie zog ohne Adressangabe weg. E-Mail sei Dank, nach einigen Tagen erhalte ich ein Lebenszeichen. Das weitere Vorgehen konnte ich mit ihr telefonisch besprechen. So fragte ich sie, wie sie sich die Abwicklung der Wiedervermietung vorstelle, da sie schwer zu erreichen und offenbar auch nicht mehr in der Schweiz war. Persönliche Gründe zwangen sie, praktisch über Nacht die Schweiz zu verlassen. Sie kehre auch nicht zurück, bis die Wohnung wieder vermietet sei. Erst dann würde sie ihr Hab und Gut aus der Wohnung holen. «Aber wer wird die Wohnung Interessenten zeigen?», fragte ich sie. Ihre Antwort war kurz und prägnant:

Sie werde mir einen Schlüssel per Post zustellen, denn sie habe niemanden, der zur Wohnung schaue.

Schöne Bescherung!

Nach so kurzer Mietdauer nun auch noch selber die Wohnung zeigen! Mir war nicht wohl! Die Mieterin ist überraschend weggezogen, was kommt auf mich zu? Nach Erhalt des Schlüssels konnte ich mir dann Gewissheit verschaffen und feststellen, dass mich mein Bauchgefühl nicht täuschte. Noch heute ist es mir ein Rätsel, wie jemand in so kurzer Zeit eine Wohnung dermassen zum Überquellen bringen konnte. Keine Wand, welche nicht durch einen bis zur Decke reichenden, dunklen Schrank oder ein anderes, schweres Möbelstück verstellt war. Dann der Geruch; die Wohnung war ungelüftet und überheizt. Glücklicherweise flackerte im Kühlschrank nur das Licht. Unappetitliche Mehrarbeit fiel nicht an. Auf jeden Fall, das war mir nun klar, würde es schwierig werden, die Wohnung so weitervermieten zu können.

«Yes, we can!»

«Packen wir's an», habe ich mir gesagt und war zu jeder Morgen-, Tages- oder Abendzeit

Redinvest Immobilien AG
Guggistrasse 7
6002 Luzern
Telefon 041 317 05 00
Fax 041 317 05 01
luzern@redinvest.ch
www.redinvest.ch

einsatzbereit, um die Wohnung den unglaublich vielen Interessenten zu zeigen. Doch wie vermutet – es war zäh. Als ich dann ein junges Paar von der im Grunde doch sehr attraktiven Wohnung mit wunderbarer Aussicht begeistern konnte, war ich sehr erleichtert. Freudig orientierte ich die Dame, dass ihre Wohnung auf den 1. April wieder vermietet werden konnte und bat sie, mir möglichst bald einen Abgabetermin bekanntzugeben. Was sie auch tat. Ausgerechnet am Gütismontag klingelte das Telefon bei mir. Sie sei nun in Meggen, erklärte mir die Dame. Die Wohnung werde nun geräumt, sie möchte mit mir die Abgabe besprechen. Also zog ich meine Agenda zu Rate, als sie auch schon anfügte, dass sie nur einen Tag in der Schweiz weile und nicht wiederkehren würde. Nun, glücklicherweise ist die Fasnachtszeit für jene, die nicht am närrischen Treiben teilnehmen, eine eher ruhige Zeit. Es war mir sehr kurzfristig möglich, nach Meggen zu fahren. Dort angekommen, stellt mir die Mieterin eine Frau vor, die die Wohnung reinigen und die Schlüssel abgeben würde. Sie selber, erklärte sie, werde bei der Abnahme nicht anwesend sein. Sie kehre ins Ausland zurück. In die Schweiz komme sie nie wieder. Schuld daran sei ihre Krankheit.

«Das ist aber nicht üblich», eröffnete ich ihr. Jemand müsse die Verantwortung für allfällige Schäden in der Wohnung übernehmen! «Schäden?», blickte sie mich fragend an. «Es hat doch keine Schäden. Ich habe praktisch gar nicht hier gewohnt!» Auf ihren klassischen Einwand, «Das ist doch nicht von mir», konnte ich ihr diverse Kratzer und Striemen an Decke und Wänden zeigen, welche durch das Zügeln der schweren Möbel entstanden sein mussten. Das Einzugsprotokoll bestätigte, frisch gestrichen und alles «tipp-topp». Im Weiteren war noch nicht klar, ob zusätzliche Schäden zu Tage treten würden. Schliesslich willigte sie ein, dass die von ihr engagierte Reinigungskraft die Schlüssel abgeben und ich ihr umgehend ein Protokoll mit den festgestellten Mängeln mailen würde. Sie sicherte mir einen reibungslosen Ablauf zu.

Die Reinigungsfrau war im wahrsten Sinne bemüht und sehr dankbar für Tipps, wie Eingebrautes aus dem Keramikfeld verschwindet oder Chromstahl in Badezimmer und Küche zu seinem Glanz zurückfindet. Schliesslich konnte ich die Wohnung als «sauber» abnehmen. Das Protokoll mit den Schäden – weitere waren noch dazugekommen – übermittelte ich der ehemaligen Mieterin. Ich war erleichtert über die rasche Zustimmung und die Einwilligung zur Verwendung des Sicherungsdepots. Die Geschichte fand ihr «Happy End»!

Tipps zur Wohnungsabgabe

- Reinigung: Achten Sie unter anderem darauf, dass die Küche keine Fett- und das Bad keine Kalkrückstände aufweisen.
- Prüfen Sie die Funktionstüchtigkeit von Beleuchtungen, Geräten, Schränken, etc.
- Legen Sie die Gebrauchsanweisungen bereit.
- Entfernen Sie Kleber, Selbstklebefolien, eigene Installationen, etc. Dübellöcher sind fachgerecht zu schliessen oder schliessen zu lassen.
- Entkalken Sie sämtliche Wasserhähnen, Zahngläser, Seifenschalen, Plättli im Badezimmer und Dusche.
- Bei alleiniger Nutzungsberechtigung ist im Weiteren zu erledigen: Service Geschirrspüler, Tumbler, Waschmaschine (die Service-Belege müssen Sie vorweisen).
- usw.

Das sachdienliche Merkblatt können Sie von unserer Homepage www.redinvest.ch in der Rubrik "Mieterservices" - "Wohnungsabgabe Checkliste" herunterladen.

Redinvest Immobilien AG
Guggistrasse 7
6002 Luzern
Telefon 041 317 05 00
Fax 041 317 05 01
luzern@redinvest.ch
www.redinvest.ch



Patrick Lang



Isabel Halter



Valentina Carabelli



Pirmin Krieger



Margrit Bösch



Eliane Peter



Beatrice Russell-Mühlemann



Liriana Huskaj



Aline Stalder



Andreas Zimmermann

Redinvest persönlich

Herzlich willkommen in Luzern

Ihrem Eintritt nach:

Patrick Lang, Geschäftsflächenvermarktung

Margrit Bösch, Immobilienbewirtschaftung

Eliane Peter, Immobilienvermarktung

Beatrice Russell-Mühlemann, Sekretariat

Liriana Huskaj, Immobilienvermarktung

Aline Stalder, Lehrtochter Immobilien-Treuhand

Isabel Halter, Sekretariat

Valentina Carabelli, Praktikantin Immobilien

Pirmin Krieger, Immobilienbewirtschaftung,

Andreas Zimmermann, Immobilienbewirtschaftung,

und nach ihrer Babypause in einem Teilzeitpensum, **Sandra Hess Studhalter**, Immobilienvermarktung

Luzern gratuliert

Gleich dreimal konnte **Andreas Baumann** feiern: Die diesjährige Generalversammlung des SVIT Zentralschweiz wählte ihn in den Vorstand. Und in der Feuerwehr der Stadt Luzern wurde er zum Offizier befördert und gleichzeitig feierte er bei uns sein 10jähriges Dienstjubiläum. **Alexandra Isoardi** bestand den Sachbearbeiterkurs des Schweizerischen Verbandes der Immobilienwirtschaft SVIT höchst erfolgreich. **Trudy Oswald** feierte ihr 25. Dienstjubiläum.

Personelle Veränderungen bei Redinvest Immobilien AG, Stans

Markus Steiner übernahm auf 1. Juli 2011 die Gesamtleitung, welche er bisher zusammen mit Andreas Grebhan innehatte. Andreas Grebhan orientiert sich beruflich neu und trat Ende September 2011 aus. Bis Ende Jahr betreut er aber noch den Verkaufs- und Vermarktungsbereich. Für seine geleistete Arbeit danken wir **Andreas Grebhan** herzlich und wünschen ihm alles Gute. Erfreulicherweise konnten wir die Nachfolge in der Vermarktung mit **Corinne Weber** hervorragend wieder besetzen. Sie wird spätestens auf 1. Januar 2012 eintreten. **Stefan Leberzammer** ist Mitte Jahr die Bereichsleitung «Immobilien-Bewirtschaftung» übertragen worden. Damit übernimmt der versierte Fachmann noch mehr Verantwortung.

Neu in der Geschäftsleitung der Redinvest Immobilien AG, Sursee

Michael Eiholzer-Folly, Sohn des Geschäftsführers Toni Eiholzer, ist ab sofort Mitglied der Geschäftsleitung. Wir gratulieren ihm zur Beförderung und wünschen ihm alles Gute und viel Erfolg.

Redinvest Immobilien AG

Luzern
Guggistrasse 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
Luzernerstrasse 11
6247 Schötz
Telefon 041 984 01 21
Fax 041 984 01 20
schoetz@redinvest.ch
www.redinvest.ch

Redinvest Finanz und Verwaltungs AG

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

Casag Immobilien AG

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