

HAUSRATGEBER

Der richtige Verkaufspreis



Damit man sein Einfamilienhaus oder seine Eigentumswohnung erfolgreich verkaufen kann, sollten einige Punkte beachtet werden. Der richtige Verkaufspreis spielt dabei eine wichtige Rolle. Viele Verkäufer machen aber gerade beim Verkaufspreis grobe Fehler, was den optimalen Verkauf der Liegenschaft erschwert.

Der zu tiefe Verkaufspreis

Schreibt man die Liegenschaft mit einem tiefen Verkaufspreis und damit unter dem Marktwert aus, so wird sie auf grosses Interesse stossen. Ein Kaufinteressent findet sich schnell, und die Liegenschaft kann innerhalb kurzer Zeit verkauft werden. Der erzielte Verkaufspreis wird aber unter dem Marktwert bleiben, auch wenn man in der Verkaufsverhandlung den Preis noch etwas optimieren kann. Der Verkäufer erreicht einen schnellen Verkauf, erzielt aber nicht den optimalen Verkaufspreis.

Der zu hohe Verkaufspreis

Viele Verkäufer schreiben die Liegenschaft zu hoch aus und hoffen, dass jemand diesen Preis bezahlt. Spätestens bei der Hypotheksanfrage wird die Bank den Kaufinteressenten jedoch darauf hinweisen, dass der Kaufpreis zu hoch und eine Finanzierung nicht möglich ist. Muss man den Verkaufspreis senken, dann ist der Schaden angerichtet. In den Onlineplattformen bleiben Preiskorrekturen sichtbar, und ein Kaufinteressent wird kritisch hinterfragen, warum der Preis gesenkt werden musste. Er wird die Liegenschaft nicht kaufen, da er bei einer so grossen Investition keinen Fehler machen möchte.

Der optimale Verkaufspreis

Weil sowohl ein zu tiefer als auch ein zu hoher Verkaufspreis nicht sinnvoll sind, sollte die Liegenschaft im Bereich des tatsächlichen Marktwerts ausgeschrieben werden. Soll der Verkauf möglichst schnell abgewickelt werden, wird der Verkaufspreis am unteren Ende angesetzt. Hat man mehr Zeit, dann kann der Preis höher angesetzt werden. Da viele Kaufinteressenten im Internet einen maximalen Kaufpreis angeben, wird der Verkaufspreis besser unter dem vollen Hunderttausender angesetzt, damit die Liegenschaft im Internet auch gefunden wird. Zudem wirkt ein Kaufpreis von 890 000 Franken attraktiver als einer von 910 000 Franken.

Den korrekten Marktwert Ihrer Liegenschaft können Sie mit einer Verkehrswertschätzung bestimmen. Achten Sie darauf, dass diese durch eine unabhängige Firma erstellt wird. Vorsichtig sollten Sie bei Gratisbewertungen im Internet oder von Maklern sein, da diese nur zur Akquisition von Verkaufsmandaten dienen. Unabhängig davon, ob Sie die Liegenschaft selber oder mithilfe eines Maklers verkaufen, empfehle ich Ihnen ein qualifiziertes Schätzungsgutachten. Dieses gibt Ihnen Sicherheit und erleichtert den Verkauf erheblich.

Ralph Bauert, Geschäftsführer Hauseigentümergebiet Winterthur

Weitere Hausratgeber zu den Themen Kaufen, Stockwerkeigentum, Vermieten und Verkaufen auf www.hev-winterthur.ch.



Fast so viele Fotografen wie Politiker am Podium von SVP und SP. Von links: Paul Mayer, Konrad Langhart, Michael Trachsel, Mattea Meyer, Andreas Jenni und Markus Späth.

Bild: spa

Viel Politik und ein bisschen Privates

FEUERTHALEN Wenn die Fragen politisch gefärbt sind: In der Aula Stumpfenboden standen vier Kandidierende für den Nationalrat Red und Antwort – ins Kreuzfeuer genommen von zwei Politikern der jeweils anderen Couleur. Es ging aber auch um Privates.

Andreas Jenni (SP, Rheinau) wird es auch ohne Politik nicht langweilig. Trotzdem stellt sich der Gemeindepräsident zur Wahl. Er interessiert sich für vieles und könne sich für vieles begeistern, sagte er am Montagabend in Feuerthalen. Dass der heute 57-Jährige im Alter von 23 Jahren als Lehrer vor eine Klasse stehen «und liefern» musste, bezeichnete er als Lebensschule.

Auch Konrad Langhart (SVP, Stammheim, 56 Jahre alt) durfte sich zum Einstieg ins Podium zu Privatem äussern. Er stellte die Frage von Markus Späth (SP, Feuerthalen) um: Er mache ausserhalb des Berufs noch Politik, nicht umgekehrt. Er sei engagierter Biobauer und überzeugter Milizpolitiker, so der Kantonsrat. Er mache ferner Musik, segle und wandere.

Sein Parteikollege Paul Mayer (SVP, Marthalen, 55 Jahre alt) ist ebenfalls Kantonsrat, vor allem aber Unternehmer. Innert der letzten 26 Jahre ist sein Einmannbetrieb zu einem KMU mit 35 Mitarbeitenden geworden – einen hat er angestellt, um sich die Politik zu ermöglichen. Daneben präsidiert er die Männerriege im Ort und hat ein Problem vor dem Fernseher: Sobald die Füsse gleich hoch sind wie die Knie, läuft der Film ohne ihn.

Einzig für Mattea Meyer (SP, Winterthur, 31 Jahre alt) steht die politische Tätigkeit im Zentrum ihres Lebens. Mit dem Studium für Politikwissenschaft habe sie die Grundlage dazu gelegt, so die Nationalrätin, die sich als Serien-Junkie (zurzeit «The Handmaid's Tale») bezeichnete und bezüglich Essen findet, Pasta gehe immer. Damit war der lockere Einstieg geschafft – fortan waren die Fragen zu drei Themen politisch gefärbt. Kreuzfeuer heisst das, wenn die beiden Feuerthalener Gemeinderäte Markus

«Der Klimawandel findet statt und der Mensch trägt dazu bei.»

Konrad Langhart, SVP

Späth und Michael Trachsel (SVP) die Kandidierenden der jeweils anderen Partei mit wunden Punkte konfrontieren. Rund 30 Interessierte lockte dies am Montagabend in die Aula des Schulhauses Stumpfenboden.

Lieber kein Lager

Beim Thema Atommüll zeigte sich Konrad Langhart «zerrissen». Einerseits stehe er hinter dem Sachplanverfahren, mit dem ein Lagerstandort gesucht werde. Andererseits möchte er ein solches Lager nicht im Weinland – und wenn, dann das Maximum an Entschädigung herausholen. Eine internationale Lösung in einem demokratischen Rechtsstaat wäre für ihn ein Weg, ist es aber gemäss dem Kernenergiegesetz nicht. Wenn dies jedoch möglich und der sicherste Ort für ein internationales Lager in der Schweiz wäre? «Da hätte ich ein Problem», gab er zu.

Wäre er «Chef der Schweiz», so Paul Mayer, hätte er für ein Lager die Sahara ausgewählt. Der Müll müsse aber irgendwo in der Schweiz eingelagert werden. Werde es Marthalen sein, hätte er keine Freude. Klar ist für ihn, dass man die Kübel, die zurzeit im Zwischenlager Würenlingen sind, «den Menschen wegnehmen» und die Forschung im Bereich Kernenergie vertiefen müsse.

Die «wichtige Frage» Entsorgung von Atommüll ist laut Mattea Meyer auch in Bundesbern präsent. Sie erwähnte Vorstösse der Schaffhauser SP-Nationalrätin Martina Munz («AZ» vom 24.9.2019). Andreas Jenni stellte der oft zitierten Sicherheit den Faktor Zeit gegenüber. «Sicherheit, wer will das nicht?» Werde aber aufs Tempo gedrückt, um eine Lösung zu bestimmen,

entstünden faule Kompromisse. Tempo erwünscht sei hingegen bei der Sicherstellung der Finanzierung. Von den 2,5 Milliarden Franken zur Deckung Entsorgungskosten fehle noch die Hälfte.

Als der Rhein anders floss

Während Paul Mayer sagte, dass es den Klimawandel schon immer gegeben habe und «der Rhein schon auf die andere Seite floss», äusserte Konrad Langhart nicht zum ersten Mal Sorgen um die Natur. Als Bauer sei er täglich mit dem Wetter und dem Klima konfrontiert, «die Extremereignisse häufen sich». Der Klimawandel finde statt, und der Mensch trage dazu bei. «Mit Schlagworten kommen wir aber nicht weiter», sagte er. Es brauche Massnahmen, die von der Bevölkerung mitgetragen würden. Hoffnung setzt er in die Energieeffizienz. Denn jeder Liter Diesel, den sein Traktor nicht verbrauche, sei gespartes Geld.

Michael Trachsel lenkte die Klimafrage in Richtung Einwanderung, worauf Andreas Jenni nicht einging. Wenn aber an einem Herbstfest Helikopterflüge angeboten würden, zeige dies, dass die Klimadiskussion im Weinland noch nicht angekommen sei. Es gehe auch um einfache Sachen. Mattea Meyer wurde mit der Frage konfrontiert, wie sie die Gewinnung von Lithium für Batterien in Chile verantworten könne. Sie sagte, weniger Verkehr wäre besser, aber Elektromobilität sei weniger problematisch als Antriebe mit Benzin und Diesel. Vor allem aber müsse der öffentliche Verkehr ausgebaut werden. Der Bund schreibe drei Milliarden Franken Gewinn. Statt re-

kordtiefer Schulden werde der nächsten Generation ein hoher Investitionsbedarf beim Klimaschutz hinterlassen. Sie würde es sehr begrüssen, wenn das Kässeli für Gebäudesanierungen von 200 Millionen auf 1 Milliarde Franken aufgestockt würde. Eine gute Idee ist für sie auch ein Verbot ab sofort für fossile Heizungen bei Neubauten. Paul Mayer witterte dabei eine «typische linke Umverteilung» und will den Markt laufen lassen. «Das beste Produkt wird sich durchsetzen», sagte er.

«Haben wir Zeit für den Markt?», fragte Andreas Jenni und sprach sich gegen kurzfristiges monetäres Denken aus. Gut sei nicht nur, was jetzt nütze. Die Schweiz solle eine gewisse Vorreiterrolle übernehmen und sich nicht zu schade sein für eine Lösung, die rein marktwirtschaftlich keinen Sinn mache. Subventionen, so Paul Mayer, würden dafür sorgen, dass sich nicht die beste Idee durchsetze. «Wie in der Landwirtschaft?», hakte Andreas Jenni nach. Das sei was anderes, meinte Paul Mayer.

Letztes Thema des kurzweiligen Podiums war Europa. Warum die Schweiz sich dem brennenden Supertanker EU verpflichten wolle, fragte Michael Trachsel nach der Bedeutung des Rahmenabkommens. Abschottung sei immer die falsche Antwort, so Mattea Meyer. Für Andreas Jenni sind multinationale Verträge ein Garant für Frieden in Europa.

Er sehe keine Abschottung, sagte Konrad Langhart. Die Schweiz sei das europäischste Land. Um auf Augenhöhe mit der EU zusammenzuarbeiten wie in den letzten Jahrzehnten, brauche es keinen Rahmenvertrag. Paul Mayer will mit der EU eine Lösung suchen, aber keine «Unterknachtung».

Nummern 1 und 2

Und dann wurde es noch einmal heiter. Abgerechnet werde am 20. Oktober, laut aktuellen Umfragen würden beide Parteien zu den Verlierern zählen, sagte Michael Trachsel und wollte je einen Wahlauftrag hören. Andreas Jenni warb für die SP: Wer keine 2 auf dem Rücken wolle, nehme Liste 2! Konrad Langhart wusste zu kontern: Wer die Nummer 1 sein wolle, wähle Liste 1. (spa)

«Wenn an einem Herbstfest Helikopterflüge angeboten werden, zeigt dies, dass die Klimadiskussion im Weinland noch nicht angekommen ist.»

Andreas Jenni, SP