



Für kuschelig, kühle Wintertage.

1. Vogelfutterstation Bird Silo, aus 100% rezykliertem Plastik, 23 cm (H), je Fr. 69.- / Fr. 64.-
2. Windlichter Louisiana, aus Eisen, Masse L: 24 x 24 x 26 cm (L x B x H), XXL: 38 x 38 x 40 cm (L x B x H), L: Fr. 89.- / Fr. 79.-, XXL: Fr. 219.- / Fr. 209.-
3. Tischfeuer SPIN 90
Windlicht Gravity Candle
Auflagebrett Cube
Feuerkorb Cube Schwarz
4. Kerzenständer-Set Blossom, aus Eichenholz, Fr. 189.- / Fr. 179.-
5. Kissen Shapes, 45 x 45 cm (H x B), je Fr. 99.- / Fr. 89.-
6. Candi Stacks, aus Paraffinwachs, ab Candle: Fr. 55.- / Fr. 49.-, Feuerkorb: Fr. 455.- / Fr. 40.- / Fr. 36.-
7. Holzlager Caesar, aus Edelstahl, ca. 30 x 55 x 60 cm (B x H x L), Fr. 325.- / Fr. 299.-
8. Decken Kattefot, aus norwegischer Lammwolle, 140 x 200 cm, je Fr. 209.- / Fr. 189.-
9. Kollektion Bauhaus, aus norwegischer Lammwolle; Decke: 140 x 200 cm (L x B), Fr. 229.- / Fr. 209.-; Kissen: 50 x 50 cm (L x B), Fr. 119.- / Fr. 109.-

1. Vogelfutterstation Bird Silo, aus 100% rezykliertem Plastik, 23 cm (H), je Fr. 69.- / Fr. 64.-
2. Windlichter Louisiana, aus Eisen, Masse L: 24 x 24 x 26 cm (L x B x H), XXL: 38 x 38 x 40 cm (L x B x H), L: Fr. 89.- / Fr. 79.-, XXL: Fr. 219.- / Fr. 209.-
3. Spin Tischfeuer: Fr. 149.- / Fr. 139.-, Gravity Candle: Fr. 55.- / Fr. 49.-, Feuerkorb: Fr. 455.- / Fr. 40.- / Fr. 36.-
4. Kerzenständer-Set Blossom, aus Eichenholz, Fr. 189.- / Fr. 179.-
5. Kissen Shapes, 45 x 45 cm (H x B), je Fr. 99.- / Fr. 89.-
6. Candi Stacks, aus Paraffinwachs, ab Candle: Fr. 55.- / Fr. 49.-, Feuerkorb: Fr. 455.- / Fr. 40.- / Fr. 36.-
7. Holzlager Caesar, aus Edelstahl, ca. 30 x 55 x 60 cm (B x H x L), Fr. 325.- / Fr. 299.-
8. Decken Kattefot, aus norwegischer Lammwolle, 140 x 200 cm, je Fr. 209.- / Fr. 189.-
9. Kollektion Bauhaus, aus norwegischer Lammwolle; Decke: 140 x 200 cm (L x B), Fr. 229.- / Fr. 209.-; Kissen: 50 x 50 cm (L x B), Fr. 119.- / Fr. 109.-

So bezahlen Sie für Ihre Traumimmobilie keinen Phantasiepreis

Worauf private Kaufinteressenten bei Bieterverfahren zu achten haben

BERNHARD BIRCHER-SUITS

Das Bieterverfahren ist den meisten Kaufinteressierten ein Graus. Dabei verkauft jemand ein Haus oder eine Wohnung nicht zu einem fixen Preis. Stattdessen lädt der Verkäufer interessierte Käufer dazu ein, in einer oder mehreren Runden Gebote abzugeben. Bei entsprechender Nachfrage entsteht dadurch unter den Bietern eine Wettbewerbssituation. Damit kann der Verkäufer im Idealfall den Preis maximieren. Der Käufer läuft allerdings Gefahr, zu viel zu bezahlen.

Vor allem in gefragten Zentrums-lagen wechseln Renditeobjekte wie Wohn- oder Geschäftsimmobilien per Bieterverfahren die Hand. Aber auch bei attraktiven Eigenheimen kommt es vor, dass Verkäufer dieses Vorgehen wählen. Oft konkurrieren nicht nur Privatpersonen und institutionelle Anleger wie Banken oder Pensionskassen um den Zuschlag, sondern gelegentlich auch eine finanziell potente Stadt. So hat zum Beispiel Anfang Dezember 2023 der Zürcher Stadtrat ein 35 000 Quadratmeter grosses Grundstück in Seebach in einem «zweistufigen Bieterverfahren» gekauft. Der Stadtrat setzte sich mit seinem Gebot von 140 Millionen Franken durch.

Hausaufgaben machen

Die Mehrheit der Immobilieneigentümer greift beim Immobilienverkauf im Bieterverfahren auf die Hilfe eines Maklers zurück. Er führt das Verfahren im Auftrag des Eigentümers durch und ist auch die Ansprechperson für die Bieterparteien. Sein Honorar beträgt in der Regel 0,5 bis 5 Prozent der Verkaufssumme.

Im Idealfall gibt die Verkaufspartei bzw. ihr Makler einen konkreten Ablauf des Bieterverfahrens im Voraus bekannt. «Ein faires Verfahren beantwortet möglichst viele Fragen der Bieterparteien», sagt der Immobilienbewirtschaftler Michel Wyss aus Wabern bei Bern.

Die Kaufinteressenten sollten bereits vor dem Start eines Bieterverfahrens so viel wie nur möglich über das Verkaufsobjekt in Erfahrung bringen. So sollten sie den Wert der Immobilie frühzeitig schätzen lassen. Eine erste grobe, meist kostenlose Preisschätzung kann man mithilfe seiner Hausbank oder einer Online-Schätzung vornehmen. Bei «normalen» Liegenschaften leisten sogenannte hedonische Schätzungen gute Dienste. Sie beziehen die effektiven Verkaufspreise vergleichbarer Objekte ein.

Für Einfamilienhäuser oder Stockwerkeigentum kosten solche Schätzverfahren je nach Anbieter einige hundert Franken. Gemäss dem Immo-



Schon vor dem Start eines Bieterverfahrens sollten Interessenten so viel wie nur möglich über das Verkaufsobjekt in Erfahrung bringen.

liensbewirtschaftler Wyss ist «die Prüfung einer Liegenschaft für eine Bank innerhalb kürzester Zeit möglich. Relevant dabei ist natürlich auch die Qualität der Verkäufersdokumentation.»

Bei sehr alten Immobilien oder Liebhäusern sowie Häusern mit viel Umschwung greifen Kaufwillige, wenn möglich und sofern genügend Zeit bleibt, besser auf eine teurere Experten-schätzung mit persönlicher Objekt-besichtigung zurück. Mit einer möglichst fundierten, fachkundigen Verkehrswert- und Potenzialschätzung vor einem allfälligen Kauf verhindert man, dass man ein Objekt komplett überteuert kauft.

Nach der Besichtigung und einem schriftlichen Kaufpreisangebot verlangen Verkäufer in der Regel eine Finanzierungsbestätigung. Sie bestätigen, «dass man über die Mittel verfügt, um das Objekt zum gebotenen Preis zu erwerben», sagt Andreas Bleich, Partner und Verwaltungsratspräsident des Immobilien-Beratungsunternehmens Wüest Partner in Zürich.

Erst wenn ein Interessent vom Verkäufer den Zuschlag erhalten hat und kurz vor dem Kauf steht, brauche er ein «unwiderrufliches Zahlungsverprechen» einer Bank, sagt Bleich. Es garantiert die

liensbewirtschaftler Wyss ist «die Prüfung einer Liegenschaft für eine Bank innerhalb kürzester Zeit möglich. Relevant dabei ist natürlich auch die Qualität der Verkäufersdokumentation.»

Bei sehr alten Immobilien oder Liebhäusern sowie Häusern mit viel Umschwung greifen Kaufwillige, wenn möglich und sofern genügend Zeit bleibt, besser auf eine teurere Experten-schätzung mit persönlicher Objekt-besichtigung zurück. Mit einer möglichst fundierten, fachkundigen Verkehrswert- und Potenzialschätzung vor einem allfälligen Kauf verhindert man, dass man ein Objekt komplett überteuert kauft.

Nach der Besichtigung und einem schriftlichen Kaufpreisangebot verlangen Verkäufer in der Regel eine Finanzierungsbestätigung. Sie bestätigen, «dass man über die Mittel verfügt, um das Objekt zum gebotenen Preis zu erwerben», sagt Andreas Bleich, Partner und Verwaltungsratspräsident des Immobilien-Beratungsunternehmens Wüest Partner in Zürich.

Erst wenn ein Interessent vom Verkäufer den Zuschlag erhalten hat und kurz vor dem Kauf steht, brauche er ein «unwiderrufliches Zahlungsverprechen» einer Bank, sagt Bleich. Es garantiert die

Ein Beispiel aus der Praxis

Der Verkauf eines älteren Einfamilienhauses (EFH) an der Zelghalde in Zürich Altstetten zeigt, wie ein Bieterverfahren in der Praxis abläuft. Ein Makler der Swisslife-Generalagentur

Zürich stellte ein Merkblatt für Kaufinteressenten zusammen. Interessenten konnten das Haus an zwei Werktagen und an einem Samstagmorgen während zweier Stunden besichtigen.

Wer nach dem ersten Rundgang noch interessiert war, wurde gebeten, schriftlich bis fünf Tage nach dem letztmöglichen Besichtigungstermin ein erstes Kaufangebot mit einer Finanzierungsbestätigung zu unterbreiten. Die Abgabe der Gebote erfolgte «verdeckt». Das heisst: Die einzelnen Bieter erfuhren erst nach Abschluss der jeweiligen Bieterunde, ob sie mit ihrem Gebot höher lagen als die anderen Interessenten.

Fünf Tage nach der Deadline für die ersten Gebote informierte der Swisslife-Makler dann die Interessenten «mit den höchsten Angeboten». Danach folgte die zweite Runde mit der letzten Möglichkeit, ein Gebot abzugeben. Dieses musste bereits sieben Tage nach der Information der Meistbietenden bei der Swisslife eintreffen.

Gemäss Infoblatt entschied der Immobilieneigentümer dann drei Tage danach, wer den Zuschlag für das Haus bekommt. Gemäss Swisslife-Planung mussten die Beurkundung auf dem Grundbuchamt und die Eigentums-

übertragung der Immobilie innert einem Monat vollzogen sein.

Für die grosse Mehrheit der Bieter endet solch ein Verfahren mit einer Enttäuschung. Will man auf Nummer sicher gehen, muss man das Objekt gegenüber den gängigen Bewertungen deutlich überzahlen. Und hoffen, dass nicht ein anderer noch verzweifelter bietet. Letztlich wird die Bank aufgrund des Niederwertprinzips aber dennoch nur auf Niveau der Bewertung finanzieren. Die «Deal-Sicherungsprämie» ist laut dem Experten Bleich «voll aus Eigenmitteln zu finanzieren».

Wer an einem Bieterverfahren teilnimmt, sollte diese Punkte beachten:

- **Transparenz:** Seriöse Bieterverfahren sollten klare Angaben zum Ablauf und zum zeitlichen Rahmen bieten. Vermeiden Sie undurchsichtige Prozesse.
- **Preisschätzung:** Holen Sie sich Unterstützung bei der Einschätzung des fairen Kaufpreises von Fachleuten, um das Risiko eines überhöhten Preises zu minimieren.
- **Schnelle Reaktion:** Organisieren Sie frühzeitig eine Finanzierungsbestätigung, um schnell ein erstes Gebot abzugeben.
- **Begeisterung zeigen:** Zeigen Sie Interesse und Sympathie für das Objekt, da dies die Entscheidung des Maklers bzw. des Eigentümers beeinflussen kann. Nicht immer erhält der Meistbietende den Zuschlag.
- **Budget festlegen:** Legen Sie mit einem Experten ein Budget fest und halten Sie sich trotz emotionalem Druck daran.
- **Verhandlungspunkte festlegen:** Neben dem Verkaufspreis sollten auch Anzahlung, Übergabetermin, Gewährleistung und andere Punkte verhandelt werden.
- **Sorgfältige Vertragsprüfung:** Nehmen Sie sich trotz Zeitdruck ausreichend Zeit für die Überprüfung und mögliche Nachbesserungen des Kaufvertrags.
- **Kaufvertrag:** Ein Notariat erstellt den Kaufvertrag, der alle Vereinbarungen enthält. Die Kosten teilen sich üblicherweise Verkäufer und Käufer.
- **Eigentumsübertragung:** Die Immobilie gehört erst nach vollständiger Zahlung und Eintragung der Handänderung im Grundbuch dem Käufer. Der gesamte Prozess dauert in der Regel mehrere Wochen bzw. Monate.

EU lanciert Verfahren gegen X

Die Untersuchung zum Umgang mit illegalen und irreführenden Inhalten hat Signalcharakter für die grossen Online-Plattformen

HANSUELI SCHÖCHLI, BRÜSSEL

Google, Facebook, X und Tiktok stehen unter besonderer Beobachtung in der EU. Ein Fokus ist der Umgang der grossen Online-Plattformen mit illegalen und irreführenden Inhalten. Dies etwa im Kontext von Wahlkampagnen und den Kriegen in der Ukraine und im Nahen Osten. Verschärfte Regeln sind im neuen EU-Gesetz über digitale Dienste verankert, das im November 2022 in Kraft trat. Zum Teil laufen noch Übergangsfristen, doch bei den grössten Online-Plattformen greifen die Regeln seit Ende August 2023.

Am Montag hat die EU-Kommission die erste formelle Untersuchung wegen Verdachts auf Verstösse gegen die neuen Vorgaben eröffnet. Der Adressat dieses Pionierverfahrens ist nicht überraschend: die Plattform X (früher Twit-

ter). Seit Elon Musk diese Plattform im vergangenen Jahr übernommen und den Personalbestand für die Überwachung der Inhalte reduziert hatte, festigte sich der Ruf von X als Brutstätte für Desinformation und für illegale Inhalte wie etwa Hassreden.

Trotzdem wird X weiter von vielen Entscheidungsträgern benutzt – auch in der EU. Ironischerweise hat der zuständige EU-Kommissar Thierry Breton am Montag die Meldung zur Lancierung des Verfahrens auch auf X verbreitet.

Ungenügende Antworten

Eine von der EU im September publizierte Studie hatte Indizien dafür geliefert, dass X besonders anfällig für die Verbreitung schädlicher Inhalte ist. Nach den Hamas-Anschlägen im Oktober war X die erste Plattform, die aus Brüssel

die formale Aufforderung erhielt, über Massnahmen zur Bekämpfung von Missbräuchen im Kontext des Konflikts im Nahen Osten zu informieren.

Die Antworten haben in Brüssel offenkundig nicht überzeugt. Die EU-Kommission hat nach eigenem Bekunden genügend begründete Verdachtsmomente eruiert, um ein formales Verfahren wegen mutmasslicher Regelverletzungen von X zu eröffnen. So steht X unter anderem im Verdacht, zu wenig gegen die Verbreitung von illegalen Inhalten auf seiner Plattform getan zu haben. Auf EU-Ebene sind etwa terroristische Inhalte und Hassreden als illegal definiert. Hinzu kommen nationale Verbote. Plattformen müssen illegale Inhalte entfernen.

Die neuen Regeln verlangen von den grossen Plattformen auch Massnahmen gegen gewisse zulässige, aber

schädliche Inhalte wie etwa Desinformation. Die Plattformen müssen solche Inhalte nicht entfernen, aber sie müssen die Risiken einer starken Verbreitung von Falschmeldungen senken. Dies zum Beispiel durch Warnhinweise und durch schlechte Platzierungen in Melde-ranglisten. Die EU-Kommission hat X im Verdacht, zu wenig gegen die Verbreitung von solchen Falschinformationen getan zu haben.

Zudem vermutet die Kommission, dass X auch die Pflicht zur Bereitstellung von Daten für Forscher verletzt hat. Gegenstand des Verfahrens ist auch ein mutmasslich irreführendes Design auf der Benutzeroberfläche von X im Zusammenhang mit dem blauen Häkchen.

Wie lange die Untersuchung dauert, liess die EU-Kommission am Montag offen. Das Gesetz enthält dazu keine Fristen. Bestätigen sich die Verdachts-

momente, kann die EU-Kommission nicht nur die Behebung der Missstände verlangen, sondern bei gravierenden Verfehlungen auch Bussen von bis zu 6 Prozent des weltweiten Jahresumsatzes des betroffenen Unternehmens aussprechen. X dürfte im laufenden Jahr laut Prognosen Erträge von 3 bis 4 Milliarden Dollar erwirtschaften.

Neuland für alle Beteiligten

Das Pionierverfahren der EU-Kommission unter den verschärften Regeln für die grossen Online-Plattformen hat Signalcharakter. Die EU-Kommission betont bei jeder Gelegenheit, dass sie die Regeln durchsetzen wolle. Der Umgang mit diesen Regeln ist Neuland für alle Beteiligten. Eine Praxis muss sich erst noch herausbilden. Mit Gerichtsfällen ist früher oder später zu rechnen.