

Liegenschaftsbewirtschaftung ist eigentlich ein Kinderspiel!

... könnte man meinen, wenn man Risiken liebt und einem Rendite, Mieter sowie Gebäude egal sind. Wie komplex das Thema wirklich ist, lesen Sie in diesem Merkblatt.

Eine Liegenschaft professionell zu bewirtschaften ist kein Kinderspiel und erfordert viel Fachwissen, Erfahrung und das nötige Geschick. Beachtet man alleine die Gesetzestexte, welche rund um eine Immobilie wichtig sind, zeigt dies schon auf, wie komplex, vielseitig und herausfordernd die Bewirtschaftung ist. Ein Verwalter benötigt u. a. Kenntnisse über

OR, ZGB, SCHKG, VMWG, Steuerrecht und je nach Komplexität Wissen über die Mehrwertsteuer (Optierung der Liegenschaften).

Hinzu kommen finanzielle Richtlinien, Vorschriften und aktuelle Gerichtsentscheide, welche das Ganze noch umfassender gestalten. Hier kann man leicht den Überblick verlieren und Fehler können happige finanzielle Folgen haben. Nachfolgend möchten wir die verschiedenen Dienstleistungen einer Immobilienbewirtschaftung näher erläutern und den Nutzen für den Kunden aufzeigen.

Die drei Hauptbereiche einer Immobilienbewirtschaftung

1. Technische Bewirtschaftung

Unterhalt und Reparaturen

Die Überprüfung von Handwerkern und deren Offerten braucht Zeit, Erfahrung und ein Grundwissen über bauliche Aspekte. Ein grosses Netzwerk ist ein Vorteil, damit Offerten geprüft und Submissionen mit Abgebotsrunden durchgeführt werden können. Bewirtschaftungsunternehmen arbeiten oft mit ausgewählten Handwerkern, mit denen über Jahre gute Erfahrungen gemacht wurden, zusammen. Dabei ist für uns nicht der Preis, sondern ein gutes Preis-/ Leistungsverhältnis und die Qualität oberste Maxime.

Rundgänge und Zustandsprüfungen

Liegenschaften sind einem Alterungsprozess unterworfen und benötigen periodische Prüfungen und Betreuung. Die Durchführung von Rundgängen und die Erstellung von Zustandsberichten mittels Checkliste geben den Eigentümern die nötige Transparenz über den Zustand Ihrer Liegenschaft und helfen Schäden oder Investitionsbedürfnisse frühzeitig zu erkennen.

Anstellung und Betreuung eines Hauswarts

Die Verwaltung kümmert sich um die Anstellung eines

Hauswartes und erarbeitet einen Hauswartungsvertrag, der die Pflichten klar regelt. Der Hauswart wird regelmässig kontrolliert, auch in Bezug auf seine Arbeit in der Liegenschaft, und durch eine Fachperson aus der Bewirtschaftung betreut. Die Auswahl eines guten Hauswartes ist für das Bild der Liegenschaft und zufriedene Mieter eine Hauptvoraussetzung. Gleichzeitig werden sicherheitsrelevante Punkte, z. B. Schneeräumung, feuerpolizeiliche Weisungen, Versicherungen etc., regelmässig kontrolliert und wo nötig verbessert.



2. Administrative Bewirtschaftung

Vermietungsdienstleistungen

Bei der Vermietung möchte man das Objekt einer möglichst breiten Masse präsentieren. Heute gestaltet es sich zunehmend schwieriger, gute Mieter zu finden. Die Insertion findet meistens über Online-Medien (Marktplätze sowie über die eigene Webseite) statt. Printmedien sind nach wie vor eine Alternative, haben in den letzten Jahren aber an Bedeutung verloren. Die Wichtigkeit eines sauber und korrekt erstellten Inserates wird oft unterschätzt.

Auswahl und Überprüfung von Mietinteressenten

Der Auswahl und Überprüfung von Mietinteressenten muss besondere Beachtung geschenkt werden. Mit der richtigen Mietersauswahl kann nicht nur Geld sondern auch Zeit gespart werden. Ist ein Mieter einmal im Objekt, braucht es im Streitfall einen grossen finanziellen und zeitlichen Aufwand, um das Mietverhältnis zu kündigen. Und eine falsche Mietersauswahl kann zu Problemen im Objekt führen, wenn die Mieterstruktur nicht zusammenpasst.



Überprüfung von Marktmieten

In einer Bewirtschaftung werden die Mietzinse laufend überprüft und den aktuellen Gegebenheiten, im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten, angepasst. Bei Kündigungen werden die Mietzinse auf Ihren Marktwert überprüft und angepasst, was zu höheren Einnahmen führen kann. Zu hohe Mieten werden gesenkt, damit das Leerstandrisiko verringert wird. Heute gibt es zweckmässige Hilfsmittel, um die Marktmieten zu verfolgen. Eine rege Vermietungstätigkeit im Marktgebiet unterstützt die Festlegung der korrekten Marktmieten.

Erstellen von Mietverträgen

Ein Mietvertrag regelt das Verhältnis zwischen Mieter und Eigentümer und hält die Pflichten und Rechte beider Parteien fest. Bei der Erstellung des Mietvertrages ist wohl das höchste Risiko vorhanden, einen gewichtigen Fehler zu machen. Ein fehlerhaft erstellter Mietvertrag kann grosse rechtliche und finanzielle Folgen für einen Eigentümer haben, welche sich zudem über einen langen Zeitraum auswirken können. Zudem ist die korrekte Erstellung des Mietvertrages für die Weiterverrechnung der Heiz- und Nebenkosten an die Mieter elementar.

Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und Fristen

Bei Mietzinserhöhungen, Kündigungen oder anderen einseitigen Vertragsänderungen bestehen gesetzliche Vorschriften, die zwingend eingehalten werden müssen. Eine Mietvertragskündigung ohne amtliches Formular kann eine Kündigung nichtig werden lassen. Zusätzlich bestehen gesetzliche Fristen, welche für den gewünschten Zeit-

punkt und die Aktivierung der Veränderungen unumgänglich sind. Ein weiterer wichtiger Faktor ist die korrekte und periodengerechte Ermittlung von Mietzinsveränderungen, z. B. bei Referenzzins- oder Indexveränderungen. Werden in den genannten Punkten Fehler begangen, kann viel Geld und Zeit verloren gehen.

Kontaktpflege mit Mietern und Eigentümern

Eine einwandfreie Mieterpflege und die Behandlung von individuellen Mieterbedürfnissen können sehr aufwendig

sein. Hier ist Fingerspitzengefühl und das nötige Verwaltungsfachwissen gefragt. Es ist ein Vorteil, wenn man auf einen grossen Erfahrungsschatz in der Immobilienbranche zurückgreifen kann. Ausgebildete Verwalter sind den Umgang mit aufgebracht, fordernden oder schwierigen Mietern gewohnt. Sie verfügen idealerweise über lang-jährige Erfahrung und haben sich in kritischen Situationen bewährt. Das gibt sowohl dem Eigentümer als auch dem Mieter ein gutes Gefühl, dass Probleme professionell und fair gelöst werden.

3. Buchhalterische Bewirtschaftung

Buchhaltung / Inkasso

Die Buchhaltung und das Inkasso werden durch geeignete EDV-Programme unterstützt. Durch ein solides Inkasso wird nicht nur die Zahlungsmoral der Mieter verbessert sondern es kann auch frühzeitig erkannt werden, wenn ein Mieter nicht mehr bezahlt. Damit können rechtliche Fristen eingehalten werden. Die Buchhaltungsabteilung sollte nur von ausgebildeten Fachkräften (Dipl. Buchhalter/in) geführt werden, welche die gängigen Normen, Richtlinien und gesetzlichen Vorschriften kennen.

Inkasso / Betreibungen

Die Verwaltung kontrolliert fehlbare Mieter regelmässig und trifft wo nötig rechtliche Massnahmen bis hin zur Kündigung oder Betreibung. Wenn eine Betreibung nötig wird, übernimmt die Verwaltung deren Einleitung und Durchführung sowie den Kontakt zu den Behörden und Betreibungsämtern.

Erstellung der Heiz- und Nebenkostabrechnung

Für die Erstellung einer Heiz- und Nebenkostenabrechnung ist ein rechtlich korrekter Mietvertrag massgebend. Die genaue Erfassung und Abrechnung der verschiedenen Nebenkosten während des Jahres bilden die Grundlage einer vollständigen Abrechnung. Nur in Verbindung mit einem korrekt erstellten Mietvertrag können alle überwälzbaren Heiz- und Nebenkosten dem Mieter weiterbelastet werden.

Quartals- / Jahresabschlüsse

Die Buchhaltung erfasst während des Jahres sämtliche Debitoren- und Kreditorenrechnungen. Semesterweise (auf Wunsch auch quartalsweise) sowie am Ende des Jahres wird ein Abschluss (Bilanz und Erfolgsrechnung)

über sämtliche Liegenschaften erstellt. Diese Unterlagen dienen als Grundlage für die Steuererklärung. Deren Genauigkeit ist somit finanziell und rechtlich von erheblicher Bedeutung.

Autor: Claude Ginesta



Claude A. Ginesta ist Eidg. dipl. Immobilienreuhänder und CEO / Inhaber von Ginesta Immobilien AG. Das Unternehmen wurde 1944 gegründet und ist auf den Verkauf von Immobilien im Wirtschaftsgebiet Zürich und Graubünden spezialisiert. Für Objekte mit überregionalem Charakter ist das Unternehmen mit Niederlassungen in Küsnacht, Horgen und Chur schweizweit als Makler tätig.

Herausgeber der Illusionen-Reihe

Ginesta Immobilien AG, www.ginesta.ch

Professionell Bewirtschaften durch Ginesta Immobilien Verwaltungen AG – Ihre Vorteile

Falls Sie kein Fachmann in den nachfolgend genannten Sachgebieten sind, zahlt sich eine externe Unterstützung aus.

Mietrecht / Obligationenrecht

- Ihr Objekt wird professionell betreut durch Fachkräfte, die sich mit den relevanten Rechtsgrundlagen und dem Mietrecht im Speziellen auskennen.
- Die Auswahl von Mietern wird nach Möglichkeit abgestimmt auf die bestehende Mieterstruktur.
- Wir versuchen die rechtlichen Vorgaben so einzuhalten, dass keine teuren Streitigkeiten aufkommen.
- Wir führen professionelle Abnahmen durch, mit Bewirtschaftern mit eidgenössischem Fachausweis.

Optimierung der Nettorendite

- Wir vermieten freie Mietobjekte zu Marktkonditionen. Wir arbeiten mit modernsten Tools von Wüst & Partner und kennen die kleinräumigen Marktmieten bestens.
- Durch die vielen Erstvermietungs- und Vermietungsmandate haben wir einen idealen Überblick über die bezahlten Mieten.
- Wir garantieren eine faire Auslagerung von Heiz- und Nebenkosten sowie eine korrekte Weiterbelastung dieser Kosten an die Mieter.
- Wir ermitteln auf Wunsch die Nettorendite und zeigen auf, wie die Eigenkapitalrendite optimiert werden kann.

Marketing / Vermietung

- Ginesta Immobilien kann durch ihre Kundendatenbank und ihr Netzwerk viele Kontakte ohne externe, teure Vermarktungsleistungen knüpfen.
- Wir führen laufend eine EDV-basierte Kundendatenbank mit hunderten von Suchprofilen.
- Wir können mit Kundenzuweisungen von anderen Vermietungsobjekten, Direktansprachen von Mietinteressenten, der Zusammenarbeit mit Relocation-Unternehmen sowie periodischen Kunden-Newsletters eine hohe Anzahl von Interessenten direkt und ohne grosse Kosten ansprechen.
- Wir arbeiten mit einem sehr professionellen Maklertool und können alle Aktivitäten für den Vermietungsprozess aufzeichnen.
- Wir publizieren Objekte auf unserer Homepage in Deutsch und Englisch und haben viel Erfahrung mit

internationalen Mietern.

- Ganz exklusive Objekte werden auf internationalen Marktplätzen publiziert.
- Wir fertigen professionelle, auf das Objekt abgestimmte Vermietungsbroschüren an.
- Wir führen persönliche Besichtigungen mit ausgebildeten Fachkräften durch. Wir schicken keine Hauswarte zu Besichtigungen oder lassen bestehende Mieter diese durchführen. So lernen wir potenzielle Mieter selber kennen.
- Wir arbeiten mit Bewirtschaftern mit eidg. Fachausweis, welche eine explizite Dienstleistungmentalität und gute Englischkenntnisse mitbringen. Gute Englischkenntnisse sind bei der Bewirtschaftung von exklusiven Liegenschaften eine zwingende Voraussetzung, da 80 % der Mieter Ausländer sind.

Zeitgewinn / Outsourcing

- Neben breitem Know-how gewinnen Sie durch uns freie Zeit. Sie haben die Gewissheit, dass die Mieter und Ihre Liegenschaft gut versorgt sind.
- Die Kosten für die Verwaltung Ihrer Liegenschaft sind steuerlich abzugsfähig. Je nach Grenzsteuersatz bezahlen Sie nur 60–70 % der Bewirtschaftungskosten.

Bauwesen / Renovationen

- Wir kennen aufgrund der vielen Vergaben die Marktkonditionen der Handwerker. Zusätzlich machen wir Offert-Vergleiche zur Evaluierung des bestmöglichen Angebotes.
- Die getätigten Handwerkerarbeiten werden vom Verwalter vor Ort überprüft.
- Wir führen periodische Kontrollen Ihrer Liegenschaft durch, auf Wunsch auch mit Erstellung eines Zustandsberichtes und einem Vorschlag für Unterhalts- / Sanierungsarbeiten.

Inkasso / Buchhaltung

- Wir überwachen laufend den Zahlungseingang der Mieten. Bei fehlbaren Mietern ergreifen wir rechtliche Massnahmen.
- Wir bezahlen Ihre Rechnungen und Hypotheken und handhaben alle Kreditoren.
- Sie erhalten Semester- und Jahresabrechnungen als Grundlage für die Steuererklärung und Ihre private Buchhaltung.