lmpc.immo



BEWIRTSCHAFTUNG EINER IMMOBILIE

Worauf Sie in der Immobilienverwaltung achten müssen.

LMPC AG
Plazza dal Mulin 6
7500 St. Moritz

081 833 55 00
mail@lmpc.immo
www.lmpc.immo

CHE-360.663.424 MWST

lmpc.immo

Liebe Immobilienbesitzerin,
lieber Immobilienbesitzer

Wenn es um die Bewirtschaftung von Liegenschaften geht, stehen viele Eigentümer vor der Frage:
Schaffe ich die Verwaltung der Immobilie noch selbst und in Eigenregie oder benötige ich externe professionelle Hilfe?

Wichtig ist vor allem: Treffen Sie keine vorschnelle Entscheidung! Möchten Sie die Verwaltung Ihrer Immobilie in guten Händen wissen? Dann sind Sie bei einem professionellen Bewirtschafter bestens aufgehoben.

In diesem Ratgeber erfahren Sie, welche Aufgaben ein Bewirtschaftungsprofi hat und auf was Sie als Eigentümer bei der Mandatsvergabe achten sollten.

Wir helfen Ihnen dabei.
Kommen Sie gerne einfach auf uns zu.

Herzlichst
Lorenzo Martinucci
LMPC AG

LMPC AG
Plazza dal Mulin 6
7500 St. Moritz

081 833 55 00
mail@lmpc.immo
www.lmpc.immo

CHE-360.663.424 MWST

lmpc.immo

Inhaltsverzeichnis

01	AUFGABEN EINES IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTERS	4
02	TÄTIGKEITEN DER PROFESSIONELLEN BEWIRTSCHAFTUNG	6
02.1	Definition des Facility Managements	7
02.2	Administrative Bewirtschaftung und Vermietungsmanagement	8
02.3	Der Mietvertrag	9
02.4	Mietzinsgestaltung und Mietzinsanpassungen	10
02.5	Der Umgang mit Mieterangelegenheiten	11
02.6	Versicherungen	12
02.7	Übergabe des Mietobjekts	12
02.8	Technisches Liegenschaftenmanagement	13
02.9	Führung und Kontrolle des Hauswarts	13
03	RECHNUNGSWESEN	14
03.1	Buchhaltung der Liegenschaft	15
03.2	Inkasso von Mietzins und Nebenkosten	15
03.3	Nebenkostenabrechnung	16
03.4	Wichtige Kennzahlen, Budget- und Rechnungskontrolle	16
03.5	Die Liegenschaftenbilanz und die Erfolgsrechnung	17
03.6	Die richtige Strategie fürs Immobilienportfolio	17
04	DIE BEWIRTSCHAFTUNG VON STOCKWERKEIGENTUM	18
05	VORTEILE EINER PROFESSIONELLEN BEWIRTSCHAFTUNG	20
06	SELBSTVERWALTUNG	24
07	RECHTLICHE ABSICHERUNG	26
08	DAS 1X1 DES BEWIRTSCHAFTERS	28
09	EIN FAZIT VOR IHRER ENTSCHEIDUNG	30

LMPC AG
Plazza dal Mulin 6
7500 St. Moritz

081 833 55 00
mail@lmpc.immo
www.lmpc.immo

CHE-360.663.424 MWST



01 AUFGABEN EINES IMMOBILIEN-BEWIRTSCHAFTERS

LMPC AG
Plazza dal Mulin 6
7500 St. Moritz

081 833 55 00
mail@lmpc.immo
www.lmpc.immo

CHE-360.663.424 MWST

Die Bewirtschaftung umfasst alle Dienstleistungen rund um die professionelle Verwaltung einer Immobilie, zum Beispiel eines Mehrfamilienhauses, einer Liegenschaft im Stockwerkeigentum, einer Büro- und Gewerbeliegenschaft oder eines Geschäftshauses. Immobilienbewirtschafter sind ausgebildete Fachleute, die eine Weiterbildung bei einer auf Immobilienberufe spezialisierten Ausbildungsstätte absolviert und mit einem eidgenössischen Fachausweis abgeschlossen haben. Voraussetzung für die Prüfungszulassung sind mindestens drei bzw. fünf Jahre Berufserfahrung.

Im Ausbildungsbereich hat sich die Schweizer Immobilienbranche in den vergangenen Jahren enorm professionalisiert. Die fachlichen Anforderungen sind heute sehr hoch. Quereinsteiger, Privatpersonen oder nicht ausgebildete Bewirtschafter können die qualitativen Ansprüche an diese Tätigkeit heute gar nicht mehr erfüllen. In der Regel sind Bewirtschafter bei einem Immobilienunternehmen angestellt. Neben der Bewirtschaftung bieten Immobilienfirmen die Vermittlung von Wohnungen und Häusern an. Bewirtschafter verfügen über eine breit aufgestellte Expertise – und sind so für kaufmännische, administrative und auch technische Aufgaben die richtigen Ansprechpartner. Sie kennen alle gesetzlichen Vorgaben und gehen so auch mit kritischen Anforderungen professionell um.

Ein qualifizierter Bewirtschafter entlastet Sie administrativ, vermittelt ein sicheres Gefühl und minimiert mögliche Risiken. Damit der Wert der Immobilie langfristig gesichert ist, wird eine individuelle Strategie für die Bewirtschaftung erarbeitet. Die Art der Liegenschaft(en) wird hierbei berücksichtigt. Über einen längeren Zeitraum spiegel sich die Leistungen der Bewirtschaftung in einer gepflegten Immobilie wider. Die Investition ist gut angelegt.



02 TÄTIGKEITEN DER PROFESSIONELLEN BEWIRTSCHAFTUNG

Sie haben im ersten Kapitel einen Blick in die Arbeitswelt eines professionellen Immobilienbewirtschafters geworfen. Im besten Fall müssen Sie sich als Eigentümer um nichts mehr kümmern. Ein zuverlässiger Bewirtschafter nimmt Ihre Interessen wahr und pflegt ein faires Verhältnis mit den Mietern. Ein Blick für die Details und ein gutes Einfühlungsvermögen garantieren einen guten Kontakt mit der Mieterschaft. Er verfügt über ein selbstbewusstes Auftreten sowie Durchsetzungsfähigkeit, ist fachlich top, und zwar in verschiedensten Bereichen.

02.1
DEFINITION DES FACILITY MANAGEMENTS

Facility Management (FM) gilt als junge Disziplin der Immobilienwirtschaft. Im Facility Management werden Gebäude, Liegenschaften und betriebliche Abläufe ganzheitlich betrachtet.

Der Bereich deckt einerseits Wohngebäude/-räume, Einkaufs-, Sport- und Freizeitstätten als auch Arbeits- und Produktionsstätten ab.

Das Ziel von Facility Management sind die Minimierung von Bewirtschaftungs- und Betriebskosten, die Flexibilisierung von Fixkosten, die technische Verfügbarkeit, den Betrieb der Anlagen zu sichern und den Wert der Immobilien langfristig zu erhalten oder gar zu steigern. Dies wird durch die effektive Koordination betrieblicher Abläufe gesteuert. Der Begriff kann vielseitig ausgelegt werden.

Auch die Praxis hierzu ist noch immer nicht einheitlich. Der Fokus des Facility Managements liegt auf dem Organisieren, Koordinieren, Instruieren und Kontrollieren der verschiedenen Aufgaben, also aller Tätigkeiten rund um die Gebäudebewirtschaftung über den gesamten Lebenszyklus eines Objektes hinweg. Bei den organisierenden Tätigkeiten handelt es sich um anweisende und keine ausführenden Arbeiten.

In den letzten Jahren zeichnet sich eine Tendenz ab, dass die Neben- und Betriebskosten von Immobilien stetig teurer werden (neue technische Normen, höhere gesetzliche Anforderungen, Technisierung im Gebäudebereich). Ein professioneller FM-Dienstleister kennt diese Probleme und versteht sich darauf, den Betrieb laufend zu optimieren und Geld zu sparen.

02.2

ADMINISTRATIVE BEWIRTSCHAFTUNG UND VERMIETUNGSMANAGEMENT

Im Zentrum des Vermietungsmanagements steht zunächst die Suche nach Mietern, unabhängig vom Immobilientyp.

Voraussetzung sind fundierte Marktkenntnisse, Kreativität sowie das Wissen, auf welchen Plattformen potenzielle Mieter nach Objekten suchen – und wie man diese dort anspricht. In vielen Fällen kann es genügen eine Mietwohnung auf den bekanntesten und beliebtesten Immobilienportalen auszuschreiben.

So ist die Suche nach einem passenden Mieter für eine Wohnung in einer grossen Schweizer Stadt schneller getan als in einem ländlichen und somit weniger besiedelten Gebiet. Aber es gibt überall Objekte, die sich schwer vermieten lassen, sowohl Wohn- als auch Geschäftshäuser.

Besonders bei schwer vermittelbaren Objekten ist ein erfahrener Bewirtschaftungsprofi gefragt. Er entwickelt ein umfangreiches Vermietungskonzept und eine Vermarktungsstrategie, um die passenden Mieter zu finden und anzusprechen.

02.3
DER MIETVERTRAG

Für viele Vermieter ist das Mietrecht ein kompliziertes Unterfangen und die Rechtsprechung nicht immer ersichtlich.

Wer hier etwas übersieht, muss im schlimmsten Fall mit finanziellen Einbussen rechnen. Das Mietrecht in der Schweiz ist darüber hinaus überwiegend mieterfreundlich gestaltet. Der Bewirtschaftungsprofi weiss, was der Mietvertrag enthalten sollte und was nicht. Bewirtschaftern steht meist die Expertise der Fach- und Branchenverbände ergänzend zur Verfügung. Grössere Immobilienunternehmen verfügen ausserdem über interne juristische Fachkräfte. Bis zum abgeschlossenen Mietvertrag kümmert sich der Bewirtschafter um die Besichtigung von Mietobjekten, die Mieterauswahl, Bonitätsprüfungen, Referenzauskünfte vor dem Vertragsabschluss und das Einrichten des Mietzinsdepots.

02.4

MIETZINSGESTALTUNG UND MIETZINSANPASSUNGEN

Wichtig ist regulatorische Vorschriften zu kennen, etwa die mietrechtlich zulässigen Netto- und Bruttorenditen bei Mietwohnungen.

Ein professioneller Bewirtschafter wird auch die jeweiligen Standortfaktoren sowie die orts- oder quartierüblichen Mietzinsen angemessen berücksichtigen. Vermieter müssen bei einem zu hohen Mietzins oder einer anfechtbaren Mietzinsanpassung eine Klage wegen zu hoher Rendite oder missbräuchlichen Mietzinses befürchten. Für Sie als Eigentümer wären solche rechtlichen Auseinandersetzungen mit Aufwand und Kosten verbunden.

02.5

DER UMGANG MIT MIETERANGELEGENHEITEN

Damit sich sowohl die vermietende Partei als auch die mietende Seite gut beraten fühlen, müssen folgende Aufgaben vom Bewirtschafter übernommen werden:

- Überprüfung der Mietzinsen sowie aller vertraglichen Nebenkosten und deren Anpassung im Einvernehmen mit dem Eigentümer
- Kündigung von Miet- und Pachtverträgen
- Meldung an die Einwohnerkontrolle («Drittmeldepflicht»)
- Schlüsselkontrolle
- Überwachen von Haus- und Waschküchenordnung sowie des Waschplans
- Betreuung von Mieterangelegenheiten, Hauswartung, Reparaturen etc.

02.6
VERSICHERUNGEN

Ein erfahrener Bewirtschafter kennt die Experten der Immobilienbranche, wie etwa auch Gebäudeversicherungsanbieter.

Er weiss, wer für eine ideale Versicherung Ihrer Immobilie infrage kommt. Auch um Prämienzahlungen und das Beachten von relevanten Fristen kümmern sich für Sie Ihr Bewirtschafter und seine Versicherungspartner.

02.7
ÜBERGABE DES MIETOBJEKTS

Nach Unterzeichnung des Mietvertrags ist es soweit: Das Mietobjekt kann an den neuen Mieter übergeben werden.

Üblicherweise folgt der Bewirtschafter klaren Abfolgen und vertritt Sie als Eigentümer stellvertretend. Die Übergabe wird genau protokolliert und etwaige Mängel werden festgehalten. Jeder der protokollierten Mängel wird wiederum in «zu behebende Mängel» und «nicht zwingend zu behebende Mängel» unterteilt. Wechselt der Mieter die Immobilie, dient das Mängelprotokoll als Referenz.

Sind während der Mietdauer neue Schäden entstanden? Bei der Überprüfung hält der Bewirtschafter rechtlich verbindlich fest, ob Schäden als normale Abnützung gelten oder auf Kosten des Mieters behoben werden müssen. Bei anstehenden Renovierungsmassnahmen beauftragt der Bewirtschafter anschliessend einen Experten, der die Arbeiten ausführt.

02.8
TECHNISCHES LIEGENSCHAFTEN-MANAGEMENT

Im Schweizer Gesetz ist die regelmässige Kontrolle von elektrischen Anlagen, Heizungs- oder Liftanlagen sowie anderen technischen Installationen vorgeschrieben.

Hierzu zählen etwa auch die Unterhalts- und Renovationsplanung, Reparaturen, Renovationen und Anschaffungen. Für viele ist die eigene Immobilie das wertvollste Gut. Natürlich ist die Werterhaltung für Sie als Immobilienbesitzer elementar wichtig. Um die Erhaltung zu gewährleisten, kümmert sich der Immobilienbewirtschafter um Unterhalt, Reparaturen und Anschaffungen. Er leitet alle notwendigen Schritte ein und zeigt Ihnen als Eigentümer den allfälligen Handlungsbedarf auf.

02.9
FÜHRUNG UND KONTROLLE DES HAUSWARTS

Liegenschaften und Grundstücke müssen regelmässig gepflegt werden.

Ob die Rolle des Hauswarts von einem Mieter übernommen oder an ein spezialisiertes Unternehmen vergeben wird, hängt von verschiedenen Faktoren ab, die ein Bewirtschaftungsprofi optimal einschätzen und einordnen kann.



03 RECHNUNGSWESEN

LMPC AG
Plazza dal Mulin 6
7500 St. Moritz

081 833 55 00
mail@lmpc.immo
www.lmpc.immo

CHE-360.663.424 MWST

03.1
BUCHHALTUNG DER LIEGENSCHAFT

Für die Rechnungslegung von Liegenschaften gelten gesetzliche Vorschriften.

Damit diese Vorschriften berücksichtigt werden, bedarf es spezifischen Fachwissens. Eine korrekte und übersichtliche Buchhaltung ist zudem für das Vertrauen zwischen Eigentümer und Bewirtschafter essenziell.

03.2
INKASSO VON MIETZINS
UND NEBENKOSTEN

Teil des Mietvertrages ist die Verpflichtung, den Mietzins periodisch einzuzahlen.

Die Kontrolle der rechtzeitigen Einhaltung der Zahlung obliegt dem Bewirtschafter. Bei verzögerten Zahlungen leitet der Bewirtschafter das Mahnwesen ein. Er kennt alle gesetzlichen Vorgaben und weiss, was zu tun ist. Vor allem bei Zahlungsverzug ist ein effektives Fristenmanagement Gold wert. Fehler fallen spätestens bei der Schlichtungsstelle auf und führen ggfs. zur Aufhebung von Kündigungen des Mietverhältnisses. Im schlimmsten Fall kann das Überschreiten von Fristen zu einer Kündigungssperre führen.

03.3
NEBENKOSTENABRECHNUNG

Nicht alle Nebenkosten dürfen dem Mieter auferlegt werden.

Ob die Verrechnung zulässig ist, hängt vom Mietrecht, den entsprechenden Verordnungen und den vertraglichen Bestimmungen ab. Nicht selten führen Unwissenheit über Nebenkosten und mögliche Verrechnungen zu Streit zwischen der Vermieter- und Mieterseite. Darüber hinaus: Fehlende Nebenkostenabrechnungen wirken sich negativ auf die Rendite und den Verkaufspreis der Liegenschaft aus.

03.4
WICHTIGE KENNZAHLEN, BUDGET- UND RECHNUNGSKONTROLLE

Als Bewirtschafter gehört die Aufbereitung aller wichtigen Kennzahlen der vermieteten Immobilie zum festen Bestandteil.

Er kennt das genehmigte Jahresbudget des Eigentümers und verwaltet dieses in seinem Sinne. Das Jahresbudget legt den Kostenrahmen der Verwaltung fest.

03.5
DIE LIEGENSCHAFTENBILANZ UND DIE ERFOLGSRECHNUNG

Jedes Jahr muss die Steuererklärung neu erstellt werden.

Die Bilanz- und Erfolgsrechnung dienen hierbei als Grundlage. Ein guter Bewirtschafter wird Ihnen auch hier bares Geld einsparen. Er kennt die Möglichkeiten der Steueroptimierung und kann Sie auch bei Fragen zur Steuerausscheidung beraten.

03.6
DIE RICHTIGE STRATEGIE FÜRS IMMOBILIENPORTFOLIO

Als Eigentümer von mehreren Liegenschaften ist eine andere Strategie gefragt: Die Immobilien müssen als Ganzes gesehen werden.

Bei der Strategiefindung sind Erfahrung im Immobilienmarkt und umfangreiche Marktkenntnisse matchentscheidend. Ein Bewirtschafter kennt seinen Markt und wird Sie optimal unterstützen. Unterhalt und Sanierung sollten Sie gebündelt ausschreiben und planen. Unerfahrene Laien sehen sich immer wieder mit überhöhten Kosten konfrontiert – etwa wenn sie ohne Vorwissen und kurzfristig Reparaturen in Auftrag geben. Einem erfahrenen Bewirtschafter unterlaufen solche Fehler nicht; er wird den Aufwand und die Kosten in jedem Fall optimieren.

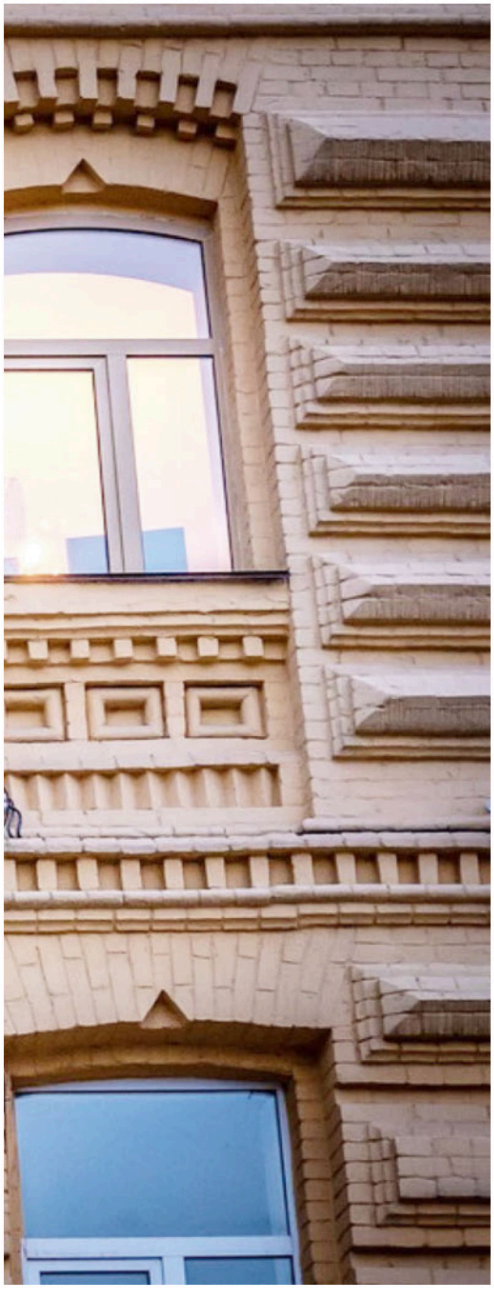


04 DIE BEWIRTSCHAFTUNG VON STOCKWERKEIGENTUM

LMPC AG
Plazza dal Mulin 6
7500 St. Moritz

081 833 55 00
mail@lmpc.immo
www.lmpc.immo

CHE-360.663.424 MWST



Sie müssen nicht gleich ein ganzes Grundstück für ein Haus mit Umschwung kaufen. Sie können auch eine der beliebtesten Wohnformen der Schweiz wählen: das Stockwerkeigentum.

Hierbei erwerben Sie einen Anteil an einer Liegenschaft, beispielsweise eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus.

Aus diesem Anteil ergibt sich dann auch die Kalkulation der Kosten, denn Sie zahlen anteilig an Ihrem Eigentum nicht nur gemeinschaftliche Unterhaltskosten, sondern auch die fortlaufenden Betriebs- und Sanierungskosten.



05 VORTEILE EINER PROFESSIONELLEN BEWIRTSCHAFTUNG

Sie schaffen eine Bewirtschaftung ganz allein? Sie denken, die Beauftragung einer professionellen Bewirtschaftung ist Geldverschwendung? – Unterschätzen Sie diese Aufgabe nicht! Die Erfahrung zeigt, dass gerade in der Kommunikation mit Mietern und im Umgang mit Problemlösungen viel Verantwortung und Zeitaufwand stecken. Wer mit den speziellen Fachfragen nicht vertraut ist und ohne Vorkenntnisse in der Immobilienbranche agiert, wird unter Umständen teuer dafür bezahlen.

Nehmen Sie sich die Zeit und überdenken Sie Ihre Entscheidung genau. Erstellen Sie eine Liste mit Vor- und Nachteilen mit dem bevorstehenden Zeitaufwand und der Komplexität der Aufgaben. Auch eine gute Kostenaufstellung hilft Ihnen bei der Entscheidungsfindung. Oft stösst man nicht nur an seine fachlichen Grenzen, sondern auch an seine finanziellen.

Sollten Sie bei eigenständiger Verwaltung am Ende der Rechnung mehr Geld verlieren als einsparen, sollten Sie über eine professionelle Bewirtschaftung ernsthaft nachdenken.

Der Immobilienmarkt steckt momentan in einem umfassenden Wandel. Jene Zeiten, in denen Einzelkämpfer versuchten, alles unter einen Hut zu bringen, sind vorbei. Die Branche hat sich extrem weiterentwickelt, und die stetige Aneignung von Wissen, das Verständnis der unterschiedlichen Rechtslagen und die Weiterbildung kompetenter Mitarbeiter sind stärker in den Fokus gerückt. Aufgrund dieser Faktoren ist eine Bewirtschaftung per Mandat die optimale Lösung. Denn durch Expertise und Professionalität steht Ihnen damit ein Profi zur Seite, der Ihnen komplexe Aufgaben abnimmt und Sie bei Ihren Entscheidungen aktiv unterstützt.

Welche Aspekte für die professionelle Bewirtschaftung sprechen:

- Sie haben weniger Risiko
- Sie sparen Zeit und Geld
- Sie steigern Ihre Einkünfte
- Ihre Mieter haben einen kompetenten Ansprechpartner vom Fach

KOSTEN FÜR DIE BEWIRTSCHAFTUNG

Es gibt zwei Arten der Kostenberechnung. Wenn es um Stockwerkeigentum (StWG) geht, werden die Kosten der Bewirtschaftung anhand eines Grundhonorars und eines Pauschalpreises pro Wohneinheit ermittelt. Faktoren wie der Instandhaltungsaufwand oder die Anzahl an StWG-Parteien können das Honorar zusätzlich beeinflussen. Anders verhält es sich bei Mietliegenschaften. Hier ergeben sich die Kosten prozentual aus dem Mietzins der Liegenschaft. Stellen Sie sich vor, Sie sind Eigentümer eines Mehrfamilienhauses mit vier Wohneinheiten. Jede Einheit bringt Ihnen 1'500 Schweizer Franken Nettomiete im Monat – dies ergibt in der Summe 72´000 Schweizer Franken Mieteinnahmen im Jahr.

Durchschnittlich können Sie bei den Bewirtschaftungskosten mit Kosten von 4 bis 5 Prozent der Nettomieteinnahmen rechnen. In diesem Fall wären dies zwischen 2'880 und 3'600 Schweizer Franken pro Jahr. Sollte hingegen ein Mietzinsverlust aufgrund eines kleinen Formfehlers einen Totalausfall von sechs bis zwölf Monatsmieten ergeben, kann das die Kosten einer jahrelangen Bewirtschaftung durch einen Experten rasch übersteigen. Sollte die Immobilie mit Mehraufwand verbunden sein oder muss der Bewirtschafter aufgrund von Streitigkeiten den Eigentümer vor Gericht vertreten, kann dies höhere Kosten verursachen.

DIE RICHTIGE WAHL DES BEWIRTSCHAFTERS

Wie wählen Sie einen Arzt, einen Anwalt oder einen Immobilienmakler aus? Sie können sich im Internet informieren und vergleichen. Doch zentraler Entscheidungsgrund sollte ein persönliches Gespräch sein, in dem ein vertrautes Verhältnis auf Augenhöhe aufgebaut werden kann.

Die Mitgliedschaft im SVIT, dem Schweizerischen Verband der Immobilienwirtschaft, gibt Ihnen einen ersten Anhaltspunkt, ob Sie es mit einem seriösen und kompetenten Bewirtschafter zu tun haben. Dieser Verband ist der zentrale Anbieter für Aus- und Weiterbildungen im Immobilienbereich und stellt seinen Mitgliedern auch ein Gütesiegel aus, an dem Sie den professionellen Bewirtschafter erkennen können.

Bevor Sie ein Mandat vergeben, sollten Sie auch nach Referenzen und der beruflichen Qualifikation fragen. Wichtige Kriterien dafür sind anerkannte Abschlüsse und eidgenössische Diplome. Zum Beispiel:

- Bewirtschafter mit eidg. Fachausweis
- Immobilientreuhänder mit höherem Fachausweis

Die Träger der anerkannten Berufsausbildungen sind vor allem: **Verband der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz** sowie in der **Westschweiz USPI Suisse**, **Union suisse des professionnels de l'immobilier**.

Neben allen fachlichen Aspekten sollten Sie auch darauf achten, dass Sie mit den betreffenden Personen harmonieren. Nur wenn Sie sich sicher sein können, dass das Unternehmen verantwortungsvoll mit Ihrer Liegenschaft und in Ihrem Anlagesinne umgeht, einen freundlichen Umgang mit den Mietern pflegt und Sie bei anstehenden Fragen oder Anliegen ausreichend berät, ist der Weg für eine erfolgreiche Zusammenarbeit geebnet und frei. Stellen Sie sicher, dass das betreffende Bewirtschaftungsunternehmen die Zeit hat, Ihre Immobilie mit dem notwendigen Aufwand zu versorgen. Und ganz wichtig: Ein Bewirtschafter aus der Region und mit kurzem Anreiseweg zum Objekt hat eine höhere Präsenz und spart Ihnen hohe Anreisekosten.



06 SELBSTVERWALTUNG

Die Vorteile der professionellen Bewirtschaftung wurden in den vorangegangenen Kapiteln ausreichend angesprochen. Wenn Sie jedoch die Immobilie in Eigenregie bewirtschaften möchten, sollten Sie sich folgende Punkte zu Herzen nehmen.

SCHULUNGEN

Man lernt nie aus. Deshalb ist Lernen gerade dann wichtig, wenn Sie sich in völlig neue Themen einarbeiten wollen. Der Hauseigentümerverband (HEV) Schweiz bietet in diesem Zuge hilfreiche Kurse und Schulungen an, die Ihnen den Weg für eine erfolgreiche Bewirtschaftung ebnen. Ihre Mieter werden es Ihnen danken! Weitere wichtige Informationen finden Sie unter: www.hev-schweiz.ch

SOFTWARE-LÖSUNGEN

Sie wollen mit einer Excel-Liste arbeiten, um alle Daten übersichtlich zu gestalten? – Das kann funktionieren, muss aber nicht. Viele hilfreiche Software-Applikationen können Ihnen beispielsweise bei der Nebenkostenabrechnung Arbeit abnehmen. Auch hierfür bietet der HEV Schweiz Veranstaltungen und Schulungen an. Das Erfassen und anteilige Verrechnen von «umlegbaren» und «nicht umlegbaren» Kosten oder auch die Aufteilung von Heiz- und Nebenkosten – nach Heizgradtagen, bei unterjährigem Mieterwechsel – erfordern von Ihnen als privatem Eigentümer sehr gute mathematische und auch rechtliche Kenntnisse.

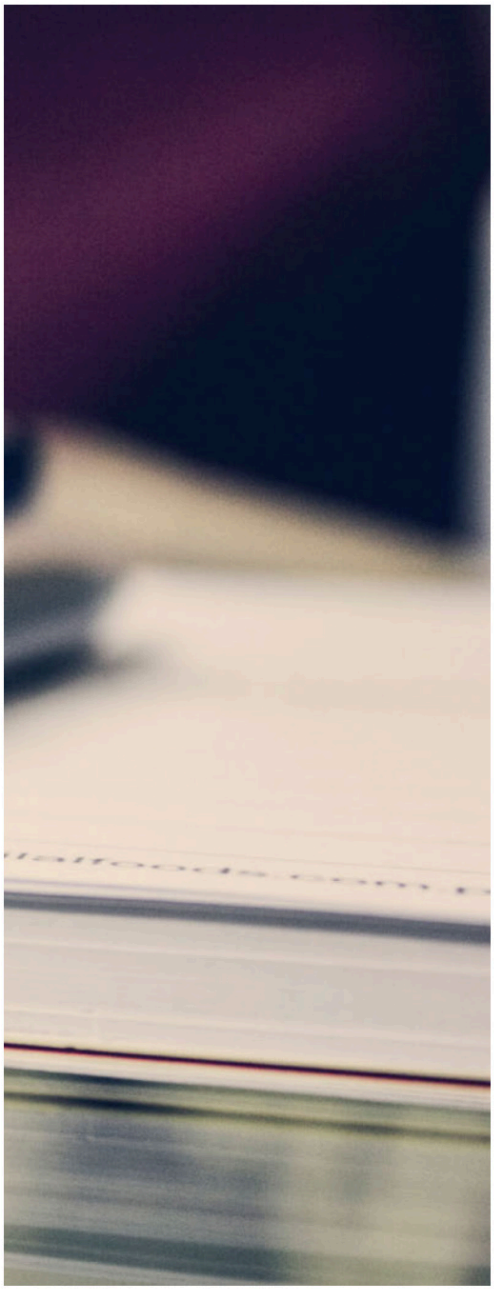


07 RECHTLICHE ABSICHERUNG

LMPC AG
Plazza dal Mulin 6
7500 St. Moritz

081 833 55 00
mail@lmpc.immo
www.lmpc.immo

CHE-360.663.424 MWST



Ein Rechtsstreit ist schnell ausgebrochen. Im schlechtesten Fall haben Sie sich zu diesem Zeitpunkt noch nicht mit der Rechtslage auseinandergesetzt, geschweige denn sich juristisch abgesichert. Rechtsschutzversicherungen im Immobiliensektor bieten Ihnen hier juristische Hilfe und decken meist sogar alle anfallenden Kosten. Doch nicht jede beliebige Rechtsschutzversicherung deckt auch Miet- und Immobilienrecht ab – vergleichen und prüfen Sie das «Kleingedruckte».

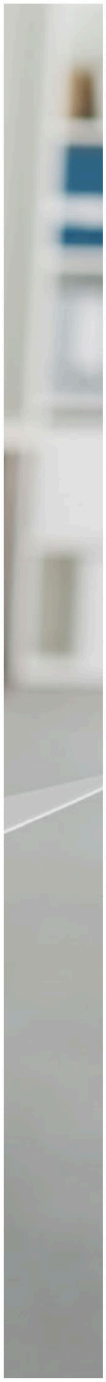


08 DAS 1X1 DES BEWIRTSCHAFTERS

LMPC AG
Plazza dal Mulin 6
7500 St. Moritz

081 833 55 00
mail@lmpc.immo
www.lmpc.immo

CHE-360.663.424 MWST



Akonto- oder Pauschalbetrag der Nebenkosten: Die Nebenkosten werden nicht monatlich neu berechnet. Im Mietvertrag wird vielmehr eine Monatspauschale vereinbart, aus der die Nebenkosten beglichen werden. Je nach Verbrauch und Abschlag ergibt sich am Jahresende eine Gutschrift oder Nachzahlung.

Anfangsmietzins: Der Mietzins, der bei Abschluss des Mietvertrags vereinbart wird.

Bruttomiete: Die Summe, die sich aus der Nettomiete und anfallenden Nebenkosten ergibt.

Depot: Auch Mietzinskaution oder Sicherheitsleistung genannt. Eine feste Summe, welche als Sicherheit hinterlegt wird (meist maximal drei Netto-Monatsmieten).

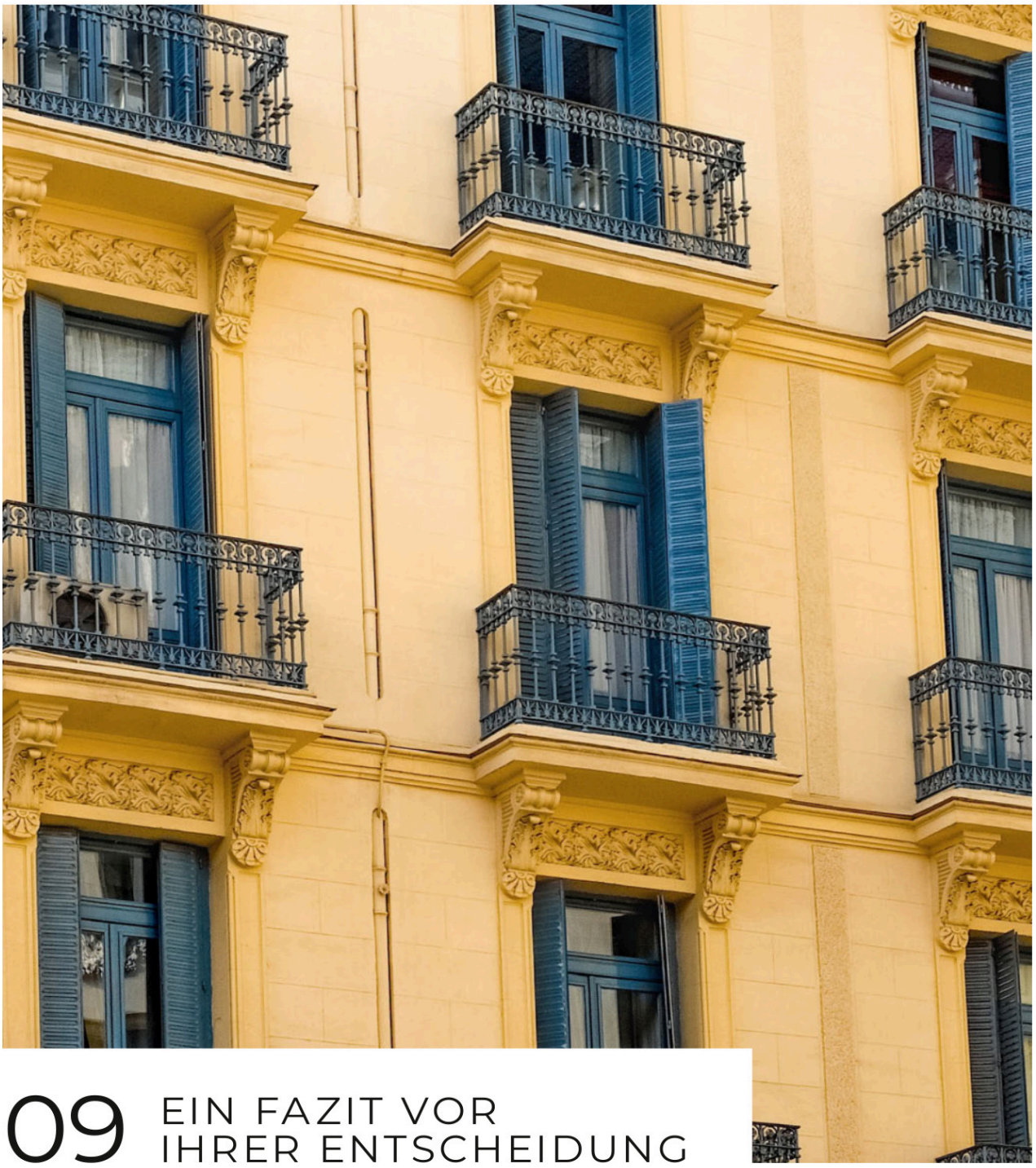
Heizkosten: Die Summe aus anfallenden Kosten für Heizung und Warmwasser.

Minergie: Hierbei handelt es sich um den Schweizer Standard für nachhaltiges Bauen. Er ist Indikator für moderne Bauten und besonders energieeffiziente Liegenschaften.

Nebenkosten: Alle Kosten, die mit dem Gebrauch der Liegenschaft zusammenhängen, wie etwa die Aussenpflege, der gemeinschaftliche Stromverbrauch (z.B. im Treppenhaus), Heizung und Reinigungsarbeiten.

Nettomietzins: Grundpreis für die Nutzung der Immobilie. Dieser enthält keine Neben- oder Heizkosten.

Vollmandat: Wenn Sie eine Bewirtschaftung Ihrer Liegenschaft vollständig in externe Hände geben. Neben den administrativen Tätigkeiten beinhaltet das Mandat auch kaufmännische und technische Aufgaben.



09 EIN FAZIT VOR IHRER ENTSCHEIDUNG

LMPC AG
Plazza dal Mulin 6
7500 St. Moritz

081 833 55 00
mail@lmpc.immo
www.lmpc.immo

CHE-360.663.424 MWST

Unterschätzen Sie nicht den Aufwand einer Eigenbewirtschaftung! Neben technischem Know-how und viel Zeitaufwand müssen Sie auch mit stetigen gesetzlichen Veränderungen rechnen und sich hierbei auch bei komplexen Sachverhalten fortbilden.

Ein Rechtsstreit kann grosse finanzielle und persönliche Folgen haben. Sobald solch ein Rechtsstreit ansteht, kostet dieser meist nicht nur Ihr Geld, sondern auch Zeit und Nerven.

Nur wenn Sie sich ausreichend damit befassen und genügend Zeit in das Anliegen stecken, kann eine Eigenverwaltung sinnvoll sein. In den meisten Fällen ist sie es jedoch nicht.

Eine professionelle Bewirtschaftung bringt Ihnen neben Zeitvorteilen auch eine Kostenersparnis. Die Erfahrung zeigt, dass sich diese Option oftmals schnell auszahlt bzw. amortisiert. Arbeiten Sie mit seriösen und fachlich guten Unternehmen zusammen! Fragen Sie aktiv nach und vergewissern Sie sich, mit wem Sie es zu tun haben.

Die professionelle Bewirtschaftung bietet Ihnen vor allem eins: Sicherheit! Dann haben Sie auch den Kopf frei für die wichtigen Dinge im Leben.

Wir hoffen, dieser Ratgeber hat Ihnen einen guten Überblick über Ihre Möglichkeiten als Eigentümer verschafft, wenn Sie an die Gebäudebewirtschaftung denken. Sie sehen: Das Thema Immobilienbewirtschaftung ist sehr komplex. Gerade für Anfänger ist das Bezahlen von «Lehrgeld» in unterschiedlichster Höhe meist schon vorprogrammiert. Sollten Sie Fragen hierzu haben oder Unterstützung wünschen, stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne und jederzeit zur Seite.

ANMERKUNGEN

Wir wissen aus unserer Berufspraxis was es bedeutet eine Immobilie zu verwalten. Die Dimensionen der Gebäudebewirtschaftung sind gerade bei den ersten Schritten als Liegenschaftenbesitzer zunächst undurchsichtig und komplex.

Wir haben in diesem Ratgeber für Sie die wichtigsten Fakten und die juristisch wesentlichen Fragen zusammengetragen. Alle Unterkapitel und Tipps sind gründlich recherchiert und wir haben die wesentlichen Aussagen fachlich überprüfen lassen.

Dennoch wird dies im Einzelfall eine juristische Beratung nicht ersetzen können. Wir sind als Immobilienmakler beratend tätig und übernehmen keine Gewähr für den Inhalt und daraus abgeleitete Schlussfolgerungen.

ZUSAMMENFASSUNG

Die Verwaltung einer Liegenschaft kann schwierig und langwierig sein. Klar ist: Die Betreuung einer Immobilie ist ein komplexes Thema und viele Faktoren müssen bedacht werden.

Mit diesem Ratgeber möchten wir Sie bei diesem wichtigen Entscheid begleiten. Wir zeigen Ihnen, wie Sie das Thema Immobilienverwaltung gemäss Schweizer Gesetz am besten angehen.

Juristische Aspekte sind das eine, die Frage der Einschätzung der eigenen Immobilie und eine Auslegeordnung von Szenarien für die Gebäudebewirtschaftung sind das andere. Als Profis für Immobilien sind wir für Sie der richtige Ansprechpartner.

Welche Budgets sollten Sie kalkulieren? Welcher Mieterkreis kommt infrage? Welche Bedingungen müssen erfüllt sein für einen Mieterwechsel?

Der Ihnen hier vorliegende Ratgeber liefert wichtige Beispiele in Hinblick auf den Verwaltungsprozess und die Bewirtschaftung Ihrer Immobilie.

Als Immobilienmakler mit Praxisbezug zeigen wir Ihnen, was Sie wissen müssen. Wir geben zu Ihren Fragen gerne Antworten und die vielleicht notwendigen Tipps. Gerne erläutern wir Ihnen im Detail, was Sie rund um das weite Feld der Immobilienverwaltung und -bewirtschaftung wissen sollten.

lmpc.immo



Wissen, woran man ist.

KENNEN SIE DEN WERT IHRER IMMOBILIE?

Bewerten Sie jetzt Ihre Immobilie unverbindlich online unter:

www.lmpc.immo/de

LMPC AG
Plazza dal Mulin 6
7500 St. Moritz

081 833 55 00
mail@lmpc.immo
www.lmpc.immo

CHE-360.663.424 MWST

lmpc.immo



Lorenzo Martinucci

Geschäftsführer

lmpc.immo

LMPC AG
Plazza dal Mulin 6
7500 St. Moritz

081 833 55 00
mail@lmpc.immo
www.lmpc.immo

CHE-360.663.424 MWST

lmpc.immo

SIE HABEN FRAGEN?

Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin –
wir nehmen uns gerne Zeit für Sie!

Sprechen wir über Ihre Wünsche und Ziele im Rahmen einer
unverbindlichen und kompetenten Beratung.



LMPC AG
Plazza dal Mulin 6
7500 St. Moritz

Telefon: 081 833 55 00
E-Mail: mail@lmpc.immo
www.lmpc.immo/de

Hinweis:

Sämtliche Hinweise im Rahmen dieses Ratgebers stellen keine Rechts- und/oder Steuerberatung im konkreten Einzelfall dar und können eine solche auch nicht ersetzen. Sie sind lediglich als allgemein gültige Hinweise und als grobe Orientierungshilfe zu verstehen. Eine weitergehende Beratung durch uns umfasst ebenfalls keine rechtlichen und/oder steuerrechtlichen Fragen in Ihrem konkreten Einzelfall. Bei (steuer-)rechtlichen Fragen zu Ihrem konkreten Fall, holen Sie sich bitte rechtliche Beratung bei einer/einem fachlich hierfür qualifizierten Rechtsanwältin/Rechtsanwalt und/oder Steuerberaterin/Steuerberater ein.

LMPC AG

Plazza dal Mulin 6
7500 St. Moritz

Telefon: 081 833 55 00
E-Mail: mail@lmpc.immo

www.lmpc.immo/de