



Liegenschaftsbuchhaltung – Wirtschaftliche Immobilienverwaltung

Ob die langfristige Rendite einer Immobilie gewährleistet ist, hängt natürlich nicht alleine von der Buchhaltung ab. Die verschiedenen Rädchen der Immobilien-Verwaltungsbereiche müssen gezielt gemanagt werden und optimal ineinander laufen. Die CONFIDA mit ihrer professionellen Immobilienverwaltung setzt für ihre Kunden alles daran, die Liegenschaften wirtschaftlich rentabel zu führen.

Interview: Johannes Kaiser

bau:zeit Herr Frick, im Rahmen der Liegenschaftsverwaltung nimmt die Buchhaltung sowohl für die Immobilienbesitzer, für die Mieter wie auch für die CONFIDA als Auftragsnehmerin der Liegenschaftsverwaltung einen zentralen Stellenwert ein. Welche Teilbereiche umfasst die professionelle Liegenschaftsbuchhaltung?

Joachim Frick: Ein Kernpunkt der CONFIDA-Liegenschaftsverwaltung bildet das Buchhaltungs-Mandat, letztlich ist die wirtschaftliche Führung und Abrechnung für den Immobilien-Besitzer wie auch für den Mieter entscheidend. Wie bei den anderen Verwaltungsdienstleistungen kann die Buchhaltung durch die CONFIDA als Teil-Auftrag beansprucht werden, doch zeigt sich in der Praxis, dass die Kunden bzw. Auftraggeber den Vollservice der CONFIDA-Dienstleistungen in der Immobilien-Verwaltung schätzen. Insbesondere das Führen des Buchhaltungs- und Abrechnungswesens sowie das Mietzinsinkasso wollen die Liegenschaftsbesitzer in professionellen Händen wissen und so wird die Verantwortung für die finanziellen Belange meist im Rahmen des Gesamt-Verwaltungsmandates der CONFIDA für die vertrauensvolle Betreuung übertragen. Ob Ganz- oder Teil-Mandate, es ist uns beim Zusammenwirken mit den Eigentümern stets ein zentrales Anliegen, die Zielsetzungen und



Joachim Frick, Buchhalter mit eidg. FA
T. +423 235 83 75, joachim.frick@confida.li

Rahmenbedingungen gemeinsam zu besprechen und zu definieren.

Wie gestaltet sich das Tagesgeschäft der buchhalterischen Aufgaben?

Zum Alltagsgeschäft zählen in erster Linie die Prüfung und Tätigkeit der Ein- und Auszahlungen. Die Zahlungen der Mieter werden verbucht und geprüft, wobei das elektronische Erfassungssystem Ausstände oder Unregelmässigkeiten sofort anzeigt. Wir kennen und befassen uns mit den Mietern und so erreichen wir eine sehr hohe und gute Zahlungsmoral. Die Ein-

nahmen sind die eine Seite, auf der anderen Seite sind Rechnungen zu begleichen, die aus dem Verwaltungsmandat entstehen wie beispielsweise von Handwerkern-, Energieträgern-, Hausreinigungsarbeiten bis hin zu Personalkosten von Dritten.

Anfang Jahr wird bei Ihnen Hochkonjunktur sein, wenn bei sämtlichen Liegenschafts-Objekten, bei denen Sie das Verwaltungsmandat inne haben, die Jahresabschlüsse zu erstellen sind?

Ja – Anfang Jahr ist die Stunde der Wahrheit, bei der die Liegenschafts-Eigentümer die Zahlen in der Hand haben und bestätigt

» Ich bin seit 12 Jahren bei der CONFIDA und schätze die stets spannenden Aufgaben der Liegenschafts-Buchhaltung. Diese Herausforderungen anzugehen, motiviert mich täglich. Freude bereitet auch die tolle Teamarbeit, die die CONFIDA auszeichnet.

haben möchten, dass ihre Immobilie wirtschaftlich erfolgreich und gemäss den vereinbarten ökonomischen Zielen geführt wurde. Insbesondere Institutionelle Unternehmen benötigen den Jahresabschluss per 31.12., aber auch Privateigentümer, die mit Bankinstituten oder auf der Basis von vertraglichen Vereinbarungen den Jahresabschluss auf das Kalenderjahr ausrichten. Aufgrund unseres professionellen Buchhaltungs-Managements sind wir jedoch auch jederzeit unter dem Jahr absolut up to date und richten uns betreffend den Bilanzen nach den Wünschen der Immobilien-Eigentümer.

Ein heikles Thema ist jeweils der Bereich der Nebenkosten. Dieser kann zwischen Mieter und Verwaltung unter Umständen ein Konfliktpotenzial in sich bergen. Welche Leistungen zählen zu den Nebenkosten und wie werden diese definiert?

Diesbezüglich ergeben sich bei den Immobilienverwaltungen, die der CONFIDA anvertraut sind, wenig Probleme und damit auch kein Konfliktpotenzial, da die Nebenkosten-Abrechnung bei einer professionellen Vermietung im Vorfeld mit den Liegenschafts-Besitzern wie auch mit den Mietern klar definiert ist. Die Leistungen wie Heizung, Strom, Wasser, TV-Gebühren, Kehricht-Gebühr, Hauswart, Liftservice usw. werden im Normalfall mit der monatlichen Akonto-Zahlung abgedeckt und sind als solche in der Mietvereinbarung klar definiert. Die jährliche Nebenkostenabrechnung pro Mieter – per 30.06. oder 31.12 – zeigt dann, ob sich für den Mieter eine Gutschrift oder eine Nachzahlung ergibt.

Ein wichtiger Bestandteil der Liegenschaftsbuchhaltung sind

die kompetent ausgefertigten Abrechnungen für die Stockwerkergemeinschaften.

Anfangs Jahr wird ein Budget erstellt, das sämtliche ausgabenbezüglichen Positionen betrifft. Darin enthalten ist auch der Erneuerungsfonds einer Liegenschaft, damit die Werterhaltung der Immobilie auch in Zukunft gesichert ist. Die Eigentümer erhalten dann über die uns anvertraute Immobilie – oder die Teilbereiche der Immobilien-Verwaltung – eine ausführliche Abschlussrechnung, bei der jede Position im Detail ausgewiesen ist.

Warum soll der Kunde – sprich Liegenschafts- oder Immobilienbesitzer – das finanzielle Management in die Hände der CONFIDA geben?

Mit unserer 50-jährigen Erfahrung in der Immobilienverwaltung haben wir das Know-how, dem Eigentümer/Vermieter und Kunden für seine Liegenschaft in allen Lebenszyklen eine werterhaltende, ökonomische und professionelle Verwaltungsdienstleistung zu bieten. Dafür steht die CONFIDA.

Vermarktung / Verkauf von Immobilien



Beurteilung der Immobilie, Kenntnisse des regionalen Marktes, ein fundiertes Wissen in Sachen Immobilienbewertungen oder Rechtskenntnisse zeichnet uns als kompetente Immobilienvermittler aus. Mit unserem Verhandlungsgeschick, den vorgezeichneten Kundschaften oder unserem generalistischen Blickwinkel sind wir überzeugt, Ihre Ansprüche zu erfüllen und Ihre Immobilie zu veräussern.

Unsere Dienstleistungen:

- Verkauf von Liegenschaften aller Art
- Beratung Kaufpreisfestlegung, Bewertung von Liegenschaften
- Finanzierungsberatungen
- Erstellung der Verträge
- Beratung betreffend Grundstückgewinnsteuer
- u.v.m.

MIET-/ KAUFOBJEKTE



CONFIDA Immobilien AG

Zollstrasse 32/34 | FL-9490 Vaduz | stephanie.bargetze@confida.li
+423 235 83 83 | www.confida.li | Direkt: +423 235 83 58



3.5-Zimmerwohnung
Vaduz, Austrasse 44
1. OG oder 2. OG, 75 m²
CHF 1'640.00 inkl. HK+NK akonto



Erstvermietung
Balzers, Lehenwies
4.5-Zimmer-Gartenwohnung
CHF 2'100.00 exkl. HK+NK



4.5-Zimmerwohnung
Vaduz, Jägerweg 5
1. OG oder 2. OG, 112 m²
CHF 1'895.00 inkl. HK+NK akonto



4.5-Zimmerwohnung
Vaduz, Säggagass 35
2. OG, 119 m²
CHF 2'165.00 inkl. HK+NK akonto



5.5-Zimmerwohnung
Vaduz, Alvierweg 7
Maisonette, 133 m²
CHF 2'650.00 inkl. HK+NK akonto



6.5-Zimmerwohnung
Vaduz, Spaniagasse 5a
Attika, 172 m²
CHF 3'620.00 inkl. HK+NK akonto



5.5-Zimmer-Einfamilienhaus
Schaan, Im Gamander 14
Bj 2001, ruhige Wohnlage, 207 m²
Kaufpreis auf Anfrage



Wohnhaus / Baugrundstück
Schaan, Im Malarsch 48
179.6 Klafter, ruhige Wohnlage
Kaufpreis auf Anfrage