Hausverwaltung: Diese Internet-P

Es ist Glückssache, gute und preiswerte Immobilienverwalter zu finden. Günstiger ist es, sich selbst um seine Miethäuser oder -wohnungen zu kümmern. Zum Beispiel mit Hilfe einer Software. K-Geld hats ausprobiert.

➤ Im Jahr 2018 befand sich knapp die Hälfte aller Mietwohnungen in der Schweiz im Privatbesitz. Das zeigen Zahlen des Bundesamts für Statistik. Viele Eigentümer lassen ihre Immobilien von externen Firmen verwalten. Das kostet jedes Jahr rund 4 bis 6 Prozent der Netto-Mieteinnahmen.

Wer diese Ausgaben sparen und die Verwaltung lieber selbst erledigen möchte, muss sich mit Buchhaltung, Nebenkostenabrechnungen, Mietrecht und Steuern herumschlagen. Dabei kann eine Hausverwaltungssoftware helfen. Sie sollte bezahlbar, einfach zu bedienen und übersichtlich sein. Eine der wichtigsten Aufgaben der Hausverwaltung ist die Nebenkostenabrechnung. Sie sollte in einer Verwaltungssoftware unbedingt enthalten sein. Weitere wichtige Funktionen sind die Wohnungs- bzw. Liegenschaftsverwaltung und das Bereitstellen von wichtigen Dokumenten, zum Beispiel ein Übergabeprotokoll oder ein Mietvertrag.

K-Geld hat drei vergleichsweise günstige Programme für unter 500 Franken pro Jahr verglichen: «Fairwalter», «Immoshome» und «Immobilienbewirtschaftung in der Praxis». Sie werden auch von den Immobilienverbänden Casafair und Hauseigentümerverband Schweiz (HEV) empfohlen. Die verglichenen Bezahl-Programme sind Programme für Privatleute, die sich nur um wenige Mietobjekte kümmern müssen. Geprüft wurden Leistungsumfang, Benutzerführung und Kompatibilität mit Office-Programmen (siehe Tabelle).

Keine Installation nötig: Benutzername und Passwort genügen

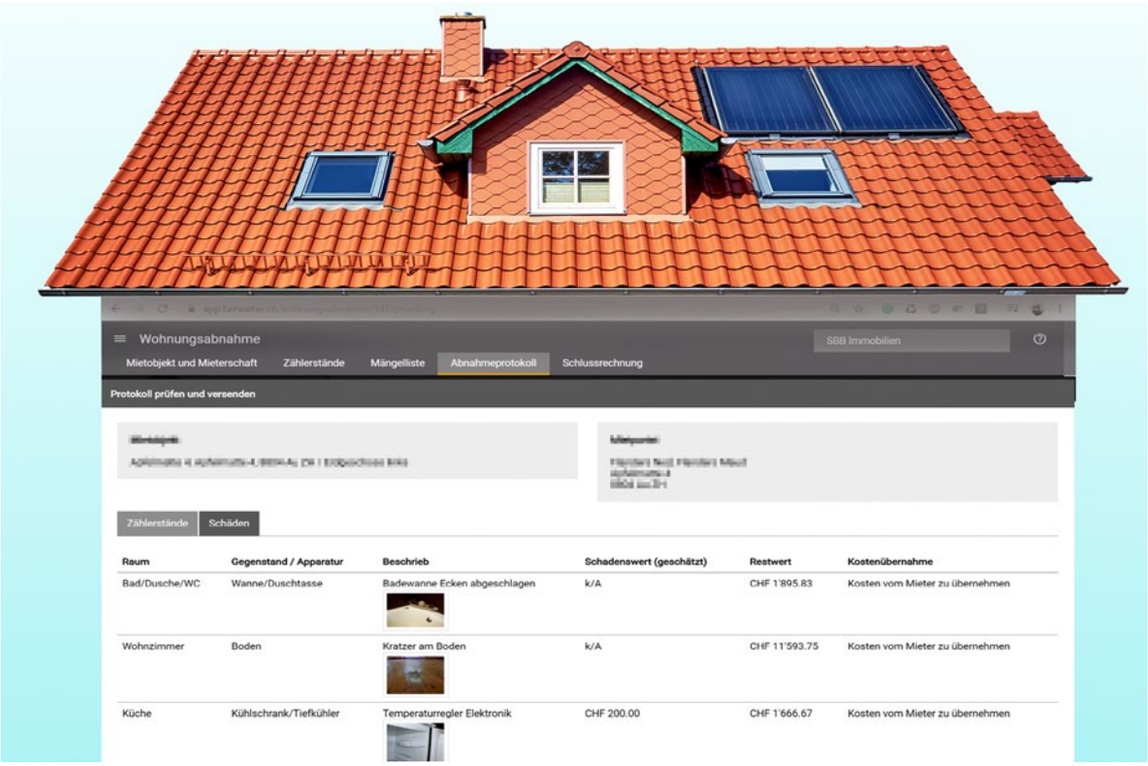
Alle drei Programme lassen sich über einen Internetbrowser einrichten und benutzen. Man muss also auf dem Computer kein Programm installieren, sondern meldet sich mit Benutzername sowie Passwort an und kann loslegen. Erfasste Daten werden extern in einer Cloud (Wolke) des Anbieters gespeichert. Wie gut die Daten dort geschützt sind, ist nicht nachprüfbar. Die Resultate des Vergleichs:

■ **«Fairwalter»**

Das Programm enthält unter anderem die zentralen Funktionen wie Nebenkostenabrechnung, einfache Buchhaltung, Mieterspiegel und Dokumentvorlagen. Es verlangt bei der Eingabe der Eckdaten der Immobilie auch die Eidgenössische Gebäude-Identifikationsnummer (EGID). Die EGID ist eine national zugewiesene Identifikationsnummer für sämtliche Gebäude. Der Link zur externen EGID-Datenbank funktioniert, die Daten wie Adresse und Eigentümerschaft der Testimmobilie wurden automatisch in die Eingabemaske übernommen. Das Programm fragt Eckdaten zu Mietern und Wohnobjekten oft Schritt für Schritt ab und liefert damit bei Bedarf auch automatisch individualisierte Briefe und Verträge.

Negativ: Bei auszufüllenden Feldern fehlen oft Erklärungstexte. Wenig intuitiv ist das Erstellen einer Nebenkostenabrechnung. Grundsätzlich fehlt es Fairwalter an Übersichtlichkeit. Während des Tests funktionierte die Onlinehilfe nicht: An unterschiedlichen Testtagen kam es zu Server-Fehlermeldungen. Immerhin wurden im Online-Chat gestellte Fragen rasch und kostenlos beantwortet.

Fazit: «Fairwalter» ist eine umfassende, preiswerte Lösung bei wenigen Objekten, hat aber Verbesserungspotenzial. Die Dokumente, etwa ein Mietvertrag, sind nahtlos in Office-Programme integrierbar. Das Programm bietet alle für private Verwalter nötigen Funktionen und mehr für monatlich 5 Franken «pro Objekt». Als Objekt gilt eine



Abnahmeprotokoll einer Wohnung erstellen: Mit der Software Fairwalter ist das einfach und günstig

rogramme helfen

Drei Verwaltungsprogramme für private Vermieter im Vergleich

Programm	«Fairwalter»	«Immoshome»	«Immobilienbewirtschaftung in der Praxis»
Anbieter	**Fairwalter AG, Zürich**	**Bigger IT Services AG, Kreuzlingen TG**	**WEKA Business Media AG, Zürich**
Website	www.fairwalter.ch	www.is2.ch	www.weka.ch → Shop → Immobilienbewirtschaftung in der Praxis
Demoversion	Ja, 30 Tage Testdauer	Ja, Testdauer unlimitiert (mit Funktionseinschränkungen)	Ja, 14 Tage Testdauer
Preise	Mietkosten Fr. 60.– pro Objekt (z.B. eine Wohnung) und Jahr	**Miete:** Fr. 99.– Einrichtungspauschale pro Nutzerzugang, plus Fr. 300.–pro Jahr. Gutschrift für zwei Monate Nutzungsdauer für Mitglieder des Hauseigentümerverbands (HEV) **Kauf:** Fr. 490.–, Fr. 50.– Rabatt für HEV-Mitglieder	Mietkosten Fr. 428.65 pro Jahr für drei verschiedene Nutzer
Wichtigste Funktionen	– Stammdaten – Inserate, Online-Bewerbungsprozess – Bewerbermanagement – Dokumentenerstellung – Buchhaltungsmodul – Debitorenmanagement (Inkasso und Mahnlauf) – Digitale Wohnungsabnahme – Nebenkostenabrechnung	Basisversion: – Stammdaten – Kontenplan und individueller Verteilschlüssel pro Liegenschaft – Mieterträge, Pauschalen, Akontozahlungen – Dokumentenerstellung – Mieterspiegel – Heiz- und Nebenkostenabrechnung – Liegenschaftsabrechnung	Über 250 Arbeitshilfen zu Themen wie: – Immobilienverwaltung – Mietrecht – Stockwerkeigentum – Sanierung, Renovation, An- und Umbau – Heiz- und Nebenkostenabrechnung – Immobilien und Steuern – Kenntnisse im Mietrecht und Stockwerkeigentum. – Mietverträge, Reglemente, Protokolle und Mangelrügen erstellen – Heiz- und Nebenkostenabrechnung
Vorteile	– Schritt-für-Schritt-Abfragen – Gute Benutzerverwaltung – Individualisierbare Formulare/Briefe – Nutzerzahl unbegrenzt – Office-Kompatibilität – Chat- und Telefonsupport kostenlos (Video-Tutorials)	– Einfachheit und Übersichtlichkeit – Dokumente per Mausklick erstellen – Office-Kompatibilität – Video-Tutorials – Keine Beschränkung der Objektzahl	– Gute Suchfunktion – Gute Struktur und Übersichtlichkeit – Umfassende Dokumentensammlung – Aktuelle Gerichtspraxis – Viele Verweise auf rechtliche Quellen – 3 Nutzungslizenzen im Preis enthalten – Office-Kompatibilität
Nachteile	– Mangelnde Übersichtlichkeit – Server-Fehlermeldungen – Fehlende Online- und Kontexthilfen	– Keine Mehrnutzerverwaltung – Kostenpflichtiger Support – Erweiterungen gegen Aufpreis – Keine doppelte Buchhaltung – Wenig Eingabehilfen – Grafisch wenig ansprechend – Bei wenigen Objekten vergleichsweise teuer	– Kein Programm mit vernetzten Funktionen – Keine Datenspeicherung möglich – Teils juristische Fachsprache
Gesamtbewertung	●●●●○	●●●◐○	●●●○○

Wohnung. Gemäss Fairwalter-Geschäftsleiter Severin Mägerle sind die von K-Geld erkannten Schwachpunkte Übersichtlichkeit und Online-Hilfe bekannt. Mägerle verspricht, Abhilfe zu schaffen.

«Immoshome»

Mit mehr Übersichtlichkeit punktet das einfach gehaltene «Immoshome». Es bietet ebenfalls alle zentralen Funktionen. Aber auch bei diesem Programm fehlen bei Menüs Hilfefunktionen und Erklärungen für Einsteiger sowie eine Dokumentenvorschau. Sinnvolle Zusatzmodule wie eine Inkassokontrolle kosten 149 Franken Zuschlag. Eine Supportanfrage verursacht zudem Kosten von Fr. 32.40 pro Anfrage und Viertelstunde.

Fazit: «Immoshome» ist übersichtlicher als «Fairwalter». Doch die Software genügt nur bedingt heutigen Ansprüchen an Programmgestaltung und Bedienfreundlichkeit. Ohne das Benutzerhandbuch und eine Programmschulung dürften Anwender ins Schlingern kommen.

«Immobilienbewirtschaftung in der Praxis»

Die Lösung des Weka-Verlags bietet alle zentralen Funktionen. Sie ist aber kein Programm, sondern lediglich eine nützliche Sammlung von Hilfstexten und Dokumentvorlagen für Word und Excel. Das Internetangebot bietet herunterladbare Berechnungshilfen sowie Links zu den rechtlichen Quellen. Die Texte sind teils in juristischer Fachsprache verfasst, aber aktuell. Wer mit einem Programm auch Buchhaltung erledigen und individualisierte Dokumente produzieren will, ist mit einer Software wie «Immoshome» oder «Fairwalter» besser beraten.

Fazit: Die Weka-Lösung ist eher ein ergänzendes, digitales Nachschlagewerk für Selbstverwalter.

Tipp: Probieren Sie zuerst die Demoversion der Programme aus.

Bernhard Bircher-Suits