

## Neue Zürcher Zeitung

---

### Immobilienverwaltung: Das können die digitalen Helfer

Eine Immobilienverwaltung durch Dritte kostet zwischen 4 und 5 Prozent der Mieteinnahmen pro Jahr. Wer sich selbst um seine Miethäuser oder -wohnungen kümmert, spart Geld – zum Beispiel mithilfe einer Immobilienverwaltungs-Software. Bei drei Online-Lösungen zeigen sich Unterschiede.

Bernhard Bircher-Suits

11.01.2022, 05.30 Uhr



Bei der Verwaltung von Immobilien können Online-Programme hilfreich sein.

Johner Images / Getty

Die Nachfrage nach Renditeliegenschaften ist weiterhin grösser als das Angebot.

Die Preise von Renditeobjekten haben trotz Corona-Krise Höchststände erreicht, wie eine Studie der Immobilienberatungsfirma Wüest Partner zeigt. Zwischen Mitte 2020 und Mitte 2021 wurde bei Wohnliegenschaften ein Anstieg der Transaktionspreise von 4,7 Prozent registriert. Bei den Geschäftliegenschaften ist die Zahlungsbereitschaft mit 0,5 Prozent deutlich schwächer gestiegen.

Wohneigentum wie auch vermietete Liegenschaften sind somit trotz anhaltender Corona-Krise heiss begehrt und liefern den Eigentümern bei einer Vermietung attraktive Renditen. Davon profitieren in der Schweiz nicht nur Pensionskassen, Versicherungen und Banken sowie grosse Immobilienunternehmen, sondern auch Privatpersonen. Insgesamt gehörten im Jahr 2019 rund die Hälfte aller Mietwohnungen in der Schweiz Privaten. Das zeigt eine Studie von Raiffeisen Schweiz.

Viele private Immobilieneigentümer lassen ihre Objekte von professionellen Hausverwaltern verwalten. Am besten lässt sich eine faire Verwalterin bzw. ein fairer Verwalter über Verbände wie Casafair oder den Hauseigentümerverband (HEV) bzw. Empfehlungen anderer Wohneigentümer finden.

## **Externe Verwaltung verursacht Kosten**

Doch eine externe Verwaltung hat ihren Preis: Gemäss dem Schweizer Vergleichsportal Gryps.ch kostet die Verwaltung einer Mietliegenschaft zwischen 4 und 5 Prozent des Brutto- oder Nettomietzinses pro Jahr. Damit sind in der Regel Liegenschaftsabrechnung, Buchhaltungskosten und administrative Bewirtschaftung abgedeckt. Zusätzliche Kosten verursacht meist nur ein ausserordentlicher Aufwand der Verwaltung – beispielsweise ein grösserer Umbau. Die Verwaltungskosten variieren je nach Umfang der Aufgaben, Region und Anzahl zu verwaltender Objekte.

Wer solche Ausgaben sparen und die Verwaltung lieber in die eigene Hand nehmen möchte, muss sich mit Buchhaltung, Nebenkostenabrechnungen, Mietrecht, Steuern und den Mietparteien selbst herumschlagen. Das kostet Zeit, Geld und vor allem Nerven. Eine clevere Hausverwaltungssoftware kann helfen, den Überblick zu behalten und die Administration zu vereinfachen.

Eine Verwaltungssoftware sollte für Private bezahlbar, einfach zu bedienen und übersichtlich sein. Eine der wichtigsten Aufgaben der Hausverwaltung ist die Nebenkostenabrechnung. Sie ist in einer Verwaltungssoftware ein Muss. Damit können Heizkosten, Kalt- und Warmwasser, Strom und weitere Nebenkosten wie Hauswart, Kehricht und so weiter anteilmässig abgerechnet werden. Weitere wichtige Funktionen sind die Wohnungs- bzw. Liegenschaftsverwaltung und das Bereitstellen von Dokumenten wie zum Beispiel einem Übergabeprotokoll oder einem Mietvertrag.

Clevere Programme bieten auch Inventarlisten und Vermerke, wann eine Wohnung renoviert wurde und mit welchen Geräten. Software der neuesten Generation bietet auch elektronische Schnittstellen zu Banken bzw. zum Mietzinskonto an. Dies vereinfacht die Mietzinseingangskontrolle und die Buchhaltung.

### **Drei Programme auf dem Prüfstand**

Die NZZ hat folgende Online-Programme für unter 600 Franken pro Jahr unter die Lupe genommen: Fairwalter, Immoshome und Limmobi. Diese Programme zielen auch auf Private, die kleinere Mietobjekte verwalten. Sie lassen sich bequem über einen Internet-Browser weltweit nutzen. Geprüft wurden Leistungsumfang, Benutzerführung und die Kompatibilität mit Office-Programmen.

Man muss also auf dem Computer kein Programm lokal installieren, sondern meldet sich mit Benutzername und Passwort online an und kann loslegen. Was heikel sein kann: Erfasste Daten werden extern in einer Cloud (Datenwolke) des Anbieters gespeichert. Wie gut die Daten dort geschützt sind, ist nicht nachprüfbar. Allgemein empfiehlt es sich, zuerst die kostenlosen Demoversionen der Hausverwaltungsprogramme auszuprobieren.

Die Resultate des Vergleichs:

## **Hausverwaltung Limmobi**

Die Online-Lösung Limmobi in Deutsch und Englisch enthält Funktionen wie Nebenkostenabrechnung, Mahnwesen, Debitoren- und Kreditoren-Buchhaltung sowie eine umfassende Vorlagenbibliothek mit nützlichen Verträgen und Briefen – wie zum Beispiel einem Übergabeprotokoll oder einem Mietvertrag. Künstliche Intelligenz hilft dem Anwender bei der automatischen Erfassung und Bearbeitung von Rechnungen.

**Praktisch:** Die Software bietet eine direkte Anbindung an die zehn «wichtigsten Schweizer Banken». Dazu zählt Limmobi die Postfinance, Raiffeisen, die UBS, die ZKB und weitere Banken. Diese Bankenanbindung erlaubt eine automatische Zahlungseingangskontrolle – zum Beispiel für die Mietzinsen. Gemäss dem Limmobi-Geschäftsführer und Inhaber Alexander Karg wird die Software mittlerweile von 300 Nutzern eingesetzt.

**Positiv:** Die Menüs sind einfach verständlich und die Eingabemasken übersichtlich. Der Online-Abgleich des Bankkontos mit der Buchhaltung erlaubt eine laufende Kontrolle und stellt sicher, dass die Buchhaltung immer auf dem neusten Stand ist.

**Negativ:** Einzelne Texte sind in Englisch gehalten, Hilfstexte fehlen meist. Noch keine Zwei-Faktoren-Authentifizierung bei der Software-Anmeldung.

**Fazit:** Limmobi ist eine günstige und einfache Lösung mit nützlichen Funktionen. Die Dokumente sind mit Office-Programmen kompatibel. Das Programm bietet alle für private Verwalter wichtigen Funktionen und vieles mehr ab monatlich 9 Franken für bis zu zwei Objekte pro Anwender.

## Hausverwaltung Fairwalter

Das Programm Fairwalter enthält unter anderem die zentralen Funktionen wie Nebenkostenabrechnung, einfache Buchhaltung, Mieterspiegel und Dokumentvorlagen. Die Software wird gemäss dem Geschäftsführer Max Wirz mittlerweile von mehr als 150 Kunden eingesetzt. Bei der Eingabe der Eckdaten der Immobilie kann man bequem über eine Suchfunktion die Eidgenössische Gebäude-Identifikationsnummer (Egid) anklicken. Die Egid ist eine national zugewiesene Identifikationsnummer für sämtliche Gebäude in der Schweiz.

**Positiv:** 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 Schritt für Schritt ab und liefert damit bei Bedarf auch automatisch individualisierte Briefe und Verträge. Im Rahmen der Registrierung erhält man zudem direkt ein Video-Tutorial. Fairwalter setzt gemäss eigenen Angaben auf von Microsoft in der Schweiz betriebene Server. Die Daten werden mehrmals täglich auf gespiegelten Servern gespeichert. Die Dienstleisterliste und die Schäden-Verwaltungslösung sind praktisch, zudem hat die Anwendung viele praktische Hilfe-Videos. Im Vergleich zu Limmobi punktet Fairwalter mit mehr Erklärungen, besserer Benutzerführung und modernerem Design.

**Negativ:** Der Bankenabgleich befindet sich noch in der Beta-Phase. Es gibt noch keine Zwei-Faktoren-Authentifizierung bei der Software-Anmeldung.

**Fazit:** Fairwalter von der gleichnamigen, im November 2017 gegründeten Fairwalter AG mit elf Mitarbeitenden ist eine umfassende und mittlerweile sehr intuitiv bedienbare Lösung. Die Dokumente, etwa ein Mietvertrag, sind nahtlos in Office-Programme integrierbar. Das Programm bietet alle für private Verwalter nötigen Funktionen und mehr ab monatlich 25 Franken (Abo «Landlord»). Telefon, persönlicher Chat oder E-Mail-Support sind in diesem Abo-Preis aber nicht enthalten.

## Hausverwaltung Immoshome

Mit mehr Übersichtlichkeit punktet das einfach gehaltene Immoshome. Es bietet ebenfalls alle zentralen Funktionen. Aber auch bei diesem Programm fehlen bei Menus Hilfsfunktionen und Erklärungen für Einsteiger sowie eine Dokumentenvorschau. Sinnvolle Zusatzmodule wie eine Inkassokontrolle kosten 149 Franken Zuschlag.

**Fazit:** Immoshome ist sichtlich in die Jahre gekommen: Die Hausverwaltungssoftware genügt nur bedingt heutigen Ansprüchen an Programmgestaltung und Benutzerfreundlichkeit. Ohne das Benutzerhandbuch und eine vom Anbieter angebotene Programmschulung dürften Anwender ins Schlingern kommen.

## Drei Online-Immobilienprogramme für Private im Leistungsvergleich

Produktname	Limmobi	Fairwalter	Immoshome
Anbieter	Limmobi AG, Wil	Fairwalter AG, Zürich	Bigger IT Services AG, Kreuzlingen
Website	<a href="https://limmobi.ch">https://limmobi.ch</a>	<a href="https://www.fairwalter.ch">https://www.fairwalter.ch</a>	<a href="https://www.is2.ch">https://www.is2.ch</a>
Mietpreise	Abo für bis zu 2 Objekte: 9 Franken pro Monat für 1 Nutzer (108 Franken im Jahr)	Abo: 25 Franken pro Monat bzw. 300 Franken pro Jahr (bis 10 Mietobjekte, 1 Mandat, 3 Benutzer, 300 Franken pro Jahr exkl. Mwst.)	99 Franken Einrichtungspauschale pro Nutzerzugang; dazu 300 Franken pro Jahr in Mietvariante
Wichtigste Funktionen	Stammdaten, Kreditoren- und Debitorenbuchhaltung, direkte Bankenanbindung, Musterbibliothek, Nebenkostenabrechnung, Objektdatenverwaltung, Kontaktdatenverwaltung, Team-Funktionalität etc.	Stammdaten, Inserate und Online-Bewerbungsprozess, Bewerbermanagement, Dokumente-Erstellung, Buchhaltungsmodul, Debitorenmanagement (Inkasso und Mahnlauf), digitale Wohnungsabnahme, Nebenkostenabrechnung etc.	Stammdaten, Kontenplan und individuelle Verteilschlüssel pro Liegenschaft; Mieterträge/Pauschalen /Akontozahlungen, Dokumentenerstellung, Mieterspiegel, Heiz- und Nebenkostenabrechnung, Liegenschaftsabrechnung etc.
Vorteile	Menus einfach verständlich, gute Übersichtlichkeit, Bankenanbindung, umfassende Dokumenten-Bibliothek, Steueraufstellungen per Knopfdruck, Nebenkostenabrechnung automatisch	Schritt-für-Schritt-Abfragen, gute Benutzerverwaltung, individualisierbare Formulare/Briefe, Datenspeicherung in der Schweiz, gute Hilfestellungen mit Chatbot, praktische Demo-Umgebung für Tests, wöchentliche Updates	Einfachheit und Übersichtlichkeit, Dokumente per Mausklick erstellen, Video-Tutorials. Bei Mietversion ist Support inklusive.
Nachteile	vereinzelte Texte sind in Englisch, keine Zwei-Faktoren-	keine Zwei-Faktoren-Authentifizierung, nur in Deutsch verfügbar, noch	Keine Mehrnutzerverwaltung, keine doppelte

Produktname	Limmobi	Fairwalter	Immoshome
	Authentifizierung, Kontext-Hilfstexte fehlen meist	keine Bankenbindung	Buchhaltung, keine Bankenbindung. Grafisch wenig ansprechend. Keine Zwei-Faktoren-Authentifizierung. Support: Für Käufer der Software wird pro Anfrage und angefangene Viertelstunde 55 Franken berechnet.

Quelle: Eigene Recherchen

NZZ / feb.

## Passend zum Artikel

### Das geerbte Haus verkaufen – nur wie am besten?

13.12.2021



### Wer kann, kauft Immobilien

05.03.2020



### Glück hat, wer Immobilien erbt – doch oft beginnt dann erst der Krach: Das sind fünf typische Streitfälle

18.10.2021



### So sparen Sie Steuern beim Vererben oder Verschenken einer Immobilie

22.11.2021



### Immobilienmarkt: Wo Corona Bremsspuren hinterlässt

16.08.2021



---

## Neueste Artikel >

### Die Pandemie verhilft Rolls-Royce zu Rekordzahlen

vor 7 Minuten



---

### Die hohe Geldentwertung schadet den Bürgern, aber erleichtert Bundesbank-Präsident Nagel den Start im EZB-Rat

vor 28 Minuten



---

### «Ich hatte in keinem der Fälle auch nur geringste Zweifel»: Seit Anfang Jahr kann man das Geschlecht per Formular ändern. Ein Missbrauch ist im Kanton Zürich kein Thema

vor 30 Minuten



---

## Für Sie empfohlen >

---

#### DIE NEUSTEN ENTWICKLUNGEN

### Coronavirus in Deutschland: Bayern setzt 2-G-plus-Regel für Gastronomie nicht um, Kretschmann kritisiert Verzögerung bei Impfpflicht

Aktualisiert vor 4 Stunden



#### KURZMELDUNGEN

### Polizei-News aus Zürich: Händler bietet gefälschte Markenuhren feil und wird verhaftet +++ 64-Jähriger muss wegen Enkeltrick-Betrugs vor Gericht

Aktualisiert vor 1 Stunde



#### DIE NEUSTEN ENTWICKLUNGEN

### Der Fall Maxwell: Die Staatsanwaltschaft könnte den zweiten Prozess gegen Ghislaine Maxwell fallen lassen

Aktualisiert 11.01.2022



### ABB und Siemens taugen für Bucher nicht als Vorbild – die Zürcher Traditionsfirma hält stur am Geschäftsmodell des Industriekonglomerats fest

11.01.2022



---

INTERVIEW

**«Der Staat erzieht die Kinder, das ist der Grundgedanke bei Links-Grün», sagt Roland Scheck – «Man hat von Anfang an gewusst, dass die Tagesschule brutal teuer wird», findet Roger Föhn**

11.01.2022



---

Copyright © Neue Zürcher Zeitung AG. Alle Rechte vorbehalten. Eine Weiterverarbeitung, Wiederveröffentlichung oder dauerhafte Speicherung zu gewerblichen oder anderen Zwecken ohne vorherige ausdrückliche Erlaubnis von Neue Zürcher Zeitung ist nicht gestattet.