

Subject: AW: Fragen Futuro Abschlüsse 2014 -2021
From: Stephan Wenk <Wenk@santschipartner.ch>
Date: 03--05--22, 15:26
To: 'Thierry Blanc' <thierry.blanc@gmx.ch>

Sehr geehrter Herr Blanc

Der Einfachheit halber Beantworte ich Ihre Fragen resp. erläutere ich Ihre Feststellungen direkt in dieser Email untenstehend. Ich benötigte dafür 2.5 Stunden.

Ich hoffe, dies ist in Ihrem Sinn und meine Erläuterungen helfen Ihnen weiter.

Allgemein habe ich den Eindruck, dass die Liegenschaftsverwaltung durchaus Verbesserungspotenzial hat. Man muss sich aber bewusst sein, dass Sie nicht der einzige sind, der mit solchen Problemen zu kämpfen hat. Ich betreue privat auch Liegenschaften und bin nicht sehr glücklich mit meiner Liegenschaftsverwaltung.

Mit besten Grüssen
Stephan Wenk

A Übersicht ER

Mir fallen folgende Punkte auf:

- Der Unterhalt Liegenschaft allgemein hat ab 2018 stark zugenommen. Allenfalls gibt es dafür eine plausible Erklärung. Dies müsste man in den Details nachvollziehen.
- Der Unterhalt Wohnungen hat ab 2018 ebenfalls zugenommen, doch war auch 2014 und 2015 bereits hoch. Allenfalls gibt es dafür eine plausible Erklärung. Dies müsste man in den Details nachvollziehen. Was mich hier erstaunt, ist die Position vom 27.4.21 "Gebäudeversicherung Basel-Land. Nicht gedeckte Schäden Whg Bilger" über CHF 13'352.20. Vergleichen Sie hierzu meinen Kommentar in unserem Bericht vom 2.6.21. Da der Wasserschaden ein Verschulden der Mieterin Bilger ist, sollten keine Kosten auf Sie zurückfallen. Hierzu würde ich auf jeden Fall bei der Verwaltung eine Erklärung verlangen.
- Der Unterhalt Umgebung weist 2015/2017/2020/2021 Spitzen auf. Allenfalls gibt es dafür eine plausible Erklärung. Dies müsste man in den Details nachvollziehen. Grundsätzlich sollte die Umgebungspflege, wenn sie regelmässig vorgenommen wird und keine speziellen Anlagen vorhanden sind, relativ konstant bleiben.
- Wasser und ARA-Gebühren: Grundsätzlich ist der Wasserverbrauch durch die Mieterschaft zu tragen. Handelt es sich hier allenfalls um Allgemein Wasser, das nicht über die Nebenkosten abgerechnet wird. Die hohen ARA-Gebühren im 2020 erstaunen. Wurde hier allenfalls nicht gleich gebucht, wie in den Vorjahren?
- Sonstige Gebühren weisen 2017/2018/2021 Spitzen aus. Allenfalls gibt es dafür eine plausible Erklärung. Dies müsste man in den Details nachvollziehen.
- Dass die Sollmieten gemäss Konto 6000 stetig schwanken ist erstaunlich, kann aber auf regelmässige Mieterwechsel oder Mietzinsreduktionen zurückzuführen sein.
- Mietzins Leerstände: Bei älteren Liegenschaften kann es zu zunehmenden Leerständen kommen, besonders bei allgemein reger Bautätigkeit mit zunehmendem Bestand an nicht allzu teuren Neuwohnungen. Schlecht wäre, wenn Leerstände aus einem mangelnden Engagement der Verwaltung zur Wiedervermietung entstünden. Werden Sie als Eigentümer über Kündigungen und Neuvermietungen orientiert und können dadurch auch kontrollieren, ob die Verwaltung leerstehende Wohnungen

umgehend wieder ausschreibt?

Ganz allgemein kann festgehalten werden, dass eine Abnahme der Bruttorendite bei einem tiefen Zinsniveau, wie wir es in den letzten Jahren hatten, durchaus nachvollziehbar ist.

C1

Die Fragen sind berechtigt, wahrscheinlich aber erklärbar. Es wird sich um diverse Einflüsse handeln und somit wird die Beantwortung auch entsprechend aufwändig.

C2

Wie gesagt, das ist eine Frage der Systematik. Es gibt kein falsch oder richtig. Doch selbstverständlich sollte man eine Änderung mit Ihnen absprechen.

C3

Siehe bei A.

C4

Grundsätzlich sollte das Eigentümerkonto dem Vortrag des Vorjahres + Ergebnis des Vorjahres - Bezüge (inkl. Hypothekarzinsen) des Berichtsjahres entsprechen. Ende Jahr hat der Eigentümer den Restsaldo plus das Ergebnis des Jahres zu Gute, sofern alle Abgrenzungen korrekt vorgenommen wurden.
Ihre Fragen sind berechtigt.

C6

1. gute Frage

2. Weil die Nebenkostenabrechnungen 2018/2019 zu spät gemacht wurden. Bei Leerständen, für welche der Eigentümer die Nebenkosten selbst tragen muss, führt dies unweigerlich zu Schwankungen im Ergebnis. Bis die NK-Abrechnung erstellt ist, verbleiben die Kosten in der Bilanz. Bei 2016 könnte es sein, dass die Kosten unter Konto 4640 verbucht wurden (vgl. C7).

3. Siehe 2.

4. Wahrscheinlich weil man in den letzten Jahren vermehrt Leerstände hatte. Gemäss erhaltener Auskünfte liegt dies auch an gewissen Mietverträgen, die wahrscheinlich nicht erlauben, alle Nebenkosten weiterzuerrechnen. Hier wäre eine nähere Klärung sicher sinnvoll. Bei neuen Mietverträgen sollte darauf geachtet werden, dass die NK zu einem möglichst grossen Teil weiterverrechnet werden können.

C7

Vielleicht weil hier die bei C6 fehlenden Wasser/ARA-Gebühren versteckt sind.

C8

Die Bilanz zeigt in den Aktiven, das Vermögen (Guthaben). In den Passiven wird gezeigt, wem dieses Vermögen gehört: Das Fremdkapital (Schulden) gehört anderen, das Eigenkapital dem Eigentümer.

TA (Ähnlich wie Debitoren) sind Guthaben Ende Jahr, die erst im Folgejahr eingehen.

TP (Ähnlich wie Kreditoren) sind Ausgaben, die erst im Folgejahr ausbezahlt werden.

D1.1

Es ist mir auch nicht ganz klar, wie diese Positionen zu verstehen sind.

D1.2

Der Saldo wurde einfach vorgetragen und nicht aufgelöst. Das ist eine Frage der

"Bilanzhygiene". Nun müsste er 2022 aufgelöst werden und hätte da eine positive Wirkung aufs Ergebnis.

D1.3

Der Schlussaldo ist 0. Deshalb erscheinen sie nicht in der Bilanz. Es stellt sich aber die Frage, weshalb die Saldi erfolgswirksam (als Aufwand) verbucht wurden. Die ungedeckten Kosten Wasserschaden Bigler wären durch den Verursacher zu tragen. Ob ein verstopfter Ablauf durch den Vermieter oder den Mieter zu tragen ist, kann ich nicht abschliessend beurteilen. Doch es ist sicher kritisch zu hinterfragen.

D2.1

Die Funktionsweise dieser Konti kann ich auf die Schnelle nicht nachvollziehen. Diese Konti stehen in Zusammenhang mit der Nebenkostenabrechnung.

D2.2

Es handelt sich um eine Umbuchung. Die Fragen sind berechtigt.

D2.3

Die Kosten sind vorerst in der Bilanz aktiviert und sollten mit der nächsten NK-Abrechnungen auf die Mieterschaft verteilt werden. Dabei kann es ein Problem sein, wenn die Rechnung erst ein Jahr zu spät kommt, da dann die Kosten für die Vorperiode bereits abgerechnet wurden. Ob man diese Kosten einfach mit der nächsten Abrechnung einfordern kann, kann ich nicht beurteilen.

D2.4

Zur Erläuterung: Die Kosten für den Wasserschaden wurden in der Bilanz "gesammelt" und teilweise mit Versicherungsleistungen verrechnet. Der Restbetrag wurde voll zu Lasten der Eigentümerschaft in der Erfolgsrechnung verbucht. Weshalb dies so erfolgte, kann ich nicht sagen, erscheint mir aber fragwürdig. Grundsätzlich haftet die Verursacherin für den Schaden.

Ihre Rückfrage ist mehr als berechtigt!

D2.5

Dies ist tatsächlich unschön, aber auf diesem Konto eigentlich nicht so von Bedeutung. Wichtiger ist, dass man in der Erfolgsrechnung sieht, wofür Kosten angefallen sind.

D2.6

Die Sollstellung ist ein monatlicher Vorgang, bei welchem die Mietrechnungen als fällig verbucht werden.

D2.7

Nur die Zinsen haben einen Einfluss auf die ER. Bei einer Amortisation reduziert sich der Banksaldo (Aktiven) und der Saldo der Hypothekarschuld (Passiven).

D2.8

Siehe oben. Fragen sehr berechtigt!

D2.9

Gute Frage.

D2.10

Gut zu klären. Ich kenne die Hintergründe nicht.

D2.11

Habe ich mich auch gefragt.

D2.12

Gut zu klären.

E1.1

Ja, die Kosten für die HK-Abrechnung können meines Wissens als Teil der HK weiterverrechnet werden.

E1.2

Beachten Sie Konto 4760. Dort ist ersichtlich, dass auch bereits auf den Akontobelastungen MWST dazu gerechnet wurde.

- show quoted text -