

# FEDERICO IMMOBILIEN



MANAGEMENT  
BEWIRTSCHAFTUNG MIT MEHRWERT



## WIESO IMMOBILIEN BEWIRTSCHAFTEN LASSEN?

Wir sind eine professionelle Immobiliendienstleistungsfirma mit Sitz in Chur und Zweigniederlassung in Zürich. Unsere Firma ist auf drei Säulen aufgebaut, d.h. bietet drei Dienstleistungsbereiche an. Diese sind die **Transaktionen** (Verkauf von Immobilien), das **Consulting** (immobilien-spezifische Beratung) und das **Management** (Bewirtschaftung von Immobilien).

Das Management von Immobilien beinhaltet in unserem Programm die folgenden Elemente:

- Bewirtschaftung von Stockwerk- und Miteigentum
- Bewirtschaftung von Mietliegenschaften
- Bewirtschaftung von Quartieren
- Bewirtschaftung von Immobilien-Portfolios

Bei der **Bewirtschaftung von Stockwerkeigentum** agieren wir mit der nötigen Sorgfalt und Professionalität. Die Betreuung der Stockwerk- und Miteigentümergeinschaften ist eine anspruchsvolle und zeitintensive Aufgabe. In diesem Sinne betreuen wir eine kleine Anzahl an Mandaten, sodass wir unseren Auftraggebern die nötige Aufmerksamkeit schenken können, um die hohen Ansprüche zu erfüllen.

Bei der **Bewirtschaftung von Mietliegenschaften** stehen wir zwischen den Anspruchsgruppen (Eigentümer, Mieter, Handwerker, Lieferanten, Behörden usw.). Als Dreh- und Angelpunkt bewirtschaften wir die uns anvertrauten Liegenschaften. Wir kennen die optimalen Unterhalts- und Erneuerungszyklen und verfügen über das nötige Know-how und die Erfahrung, um die Massnahmen eigentümer- und objektbezogen umzusetzen.

Wir führen auch **Quartierbewirtschaftungen** und **Portfolio-Management-Mandate**, wenn es um umfangreiche Liegenschaftskonstellationen geht.

Die Betreuung der Management-Mandate erfolgt papierlos. Dabei setzen wir auf unsere bewährten, elektronischen Datenräumen, welche laufend aktualisiert werden und unseren Auftraggebern ein strukturiertes Datenmanagement gewährleisten.

Die in der Broschüre gewählte männliche Form bezieht sich immer zugleich auf weibliche, männliche und anderweitige Geschlechteridentitäten.

# STOCKWERK-/MITEIGENTUM

## DAS AUFTRAGSGESPRÄCH

### WIR LEGEN DIE BASIS FEST

Wir nehmen uns die Zeit. Im Auftragsgespräch geht es um Ihre Anliegen und Bedürfnisse. Wir möchten uns in einem persönlichen Gespräch ein Bild der Liegenschaft und der Bewirtschaftungssituation machen. Nach einer Bedürfnisanalyse erhalten Sie eine zu Ihrer Situation passende Offerte. Erst zu diesem Zeitpunkt entscheiden Sie, ob Sie den Weg mit uns weitergehen möchten. Die Auftragserteilung erfolgt schriftlich.

### Honorare im Überblick:

Grundhonorar: CHF 2'500.00  
Honorar / Einheit StWE: CHF 300.00  
Honorar / Einheit ME: CHF 50.00  
Implementierung: ab CHF 1'000.00

Die Honorare verstehen sich exkl. Mehrwertsteuer. Je nach Komplexität und Konstellation kann die Offerte von den obengenannten Ansätzen abweichen.

## TECHNISCHE BEWIRTSCHAFTUNG

### DIE ARBEIT VOR ORT

Die technische Bewirtschaftung ist ein wesentlicher Teil der Auftrages. Dazu gehören die folgenden Positionen:

- Erstellen und Überwachen der Haus-/Waschküchenordnung
- Koordination der Hauswartung
- Sicherstellung der Überwachung der Funktionstüchtigkeit technischer Anlagen
- Einkauf der Heizungsenergie
- Regelmässige Kontrollbesuche der Liegenschaft zur Überprüfung des Gesamtzustandes; bei Bedarf periodisches Erstellen eines Zustandsberichtes
- Auftragserteilung im Rahmen der Kompetenzsumme für vorsorgliche und notwendige Reparaturen und Instandstellungen an qualifizierte Handwerker, Unternehmer und Lieferanten; Überwachung und Kontrolle der erteilten Aufträge

- Aufnahme und Erledigung von Schaden- und Versicherungsfällen

Die Vorbereitung der Versammlung und das Dokumentenmanagement erfolgen mit der nötigen Professionalität. Sämtliche Bewirtschaftungsunterlagen werden in unserem elektronischen Datenraum für Sie digitalisiert und sorgfältig verwaltet. Sie erhalten regelmässig eine übersichtliche Zusammenfassung Ihres Datenraums.



## KAUFMÄNNISCHE BEWIRTSCHAFTUNG

### VIEL FLEISSARBEIT IM BÜRO

Die kaufmännische Bewirtschaftung beinhaltet in erster Linie die folgenden Positionen:

- Einberufung und Leitung der Stockwerk-/Miteigentümersammlung
- Führen der Beschlussprotokolle
- Ausführen und Koordinieren der Beschlüsse der Gemeinschaft
- Vorlage des Jahresbudgets
- Nachführen von Änderungen von Reglement/Nutzungsordnungen
- Aufbewahren der Begründungsunterlagen, Reglemente, Nutzungsordnungen, Bücher, Protokolle, Pläne und Liegenschaftsakten
- Vertretung des Auftraggebers in allen rechtlichen Belangen gegenüber allfälligen Mietern, Nachbarn und Behörden
- Abschluss, Erneuerung und Kündigung von Versicherungsverträgen; Überprüfung und Anpassung des Deckungsumfanges

- Abschluss, Erneuerung und Kündigung von Serviceverträgen für Anlagen und Einrichtungen; Überprüfung und Anpassung des Leistungsumfanges
- Inkasso der Akontibeträge für gemeinschaftliche Kosten
- Kontrolle und Bezahlung der Rechnungen
- Gehaltsabrechnung des Hauswartes inkl. Abrechnung der Sozialabgaben
- Führen der Liegenschaftsbuchhaltung; Erstellen der jährlichen Verwaltungsabrechnungen
- Führen der Heiz- und Betriebskostenbuchhaltung und Erstellung der Abrechnungen
- Verwaltung des Fondsvermögens; Erstellen der jährlichen Ausweise

Kommunikation ist uns wichtig. Die Aktivitäten und allfällige Massnahmen werden periodisch besprochen.



## DIE ORDENTLICHE VERSAMMLUNG EIGENTÜMER TREFFEN AUFEINANDER

Die ordentlich Eigentümerversammlung findet einmal pro Jahr statt. Die Eigentümer erhalten eine schriftliche Einladung mit der Traktandenliste, dem Budget, der Jahresrechnung und allfälligen weiteren Unterlagen. Für besonders dringende Geschäfte kann unter dem Jahr auch eine ausserordentliche Eigentümerversammlung einberufen werden.

Im Managementprozess werden die Branchenrichtlinien des Schweizerischen Verbands der Immobilienwirtschaft (SVIT) und die ethischen und fachlichen Standards der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) eingehalten. Die RICS-Standards beinhalten Themen wie Unabhängigkeit, Objektivität, Interessenkonflikte und Sorgfaltspflicht und gewähren Professionalität und Integrität. Mehr Informationen zu diesem Thema finden Sie auf der Website [rics.org](http://rics.org).

## SPEZIALFÄLLE DIES KANN ERLEDIGT WERDEN

Im Basisauftrag ist inbegriffen, was den üblichen Bedarf einer Stockwerk-/Miteigentümergeinschaft abdeckt. Bei den folgenden Zusatzleistungen handelt es sich um Spezialfälle, welche zu vereinbaren sind:

- Koordinieren von Garantieleistungen
- Bewirtschaftung von Schliessanlagen
- Vorbereitung und Durchführung von Renovationen und Sanierungen
- Vertretung oder Mithilfe bei ordentlichen Gerichtsverfahren
- Einleitung allfälliger rechtlicher Schritte bei Nichteingang von Beitragszahlungen
- Eintragung/Abwehr gesetzlicher Pfandrechte zur Sicherung von Beitragsforderungen
- Statistische Erhebungen und dergleichen
- Ermittlungen aufgrund neuer gesetzlicher, heute nicht bekannter Auflagen

- Vermietung und Bewirtschaftung von Stockwerk-/Miteigentumseinheiten im Auftrag einzelner Eigentümer
- Zusätzliche Leistungen, die im Basisauftrag nicht ausdrücklich vereinbart sind

Die vorliegende Broschüre gibt Ihnen einen Überblick. Möchten Sie mehr Details in Erfahrung bringen, so stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Rufen Sie uns einfach an. Wir nehmen uns Zeit für Sie und Ihre Immobilien.

Referenzprojekte und Testimonials finden Sie auf unserer Website [federico-immobilien.ch](http://federico-immobilien.ch).

Unser Tätigkeitsgebiet ist Chur und Umgebung.

## MIETLIEGENSCHAFTEN

### DAS AUFTRAGSGESPRÄCH

#### WIR LEGEN DIE BASIS FEST

Wir nehmen uns die Zeit. Im Auftragsgespräch geht es um Ihre Anliegen und Bedürfnisse. Wir möchten uns in einem persönlichen Gespräch ein Bild der Liegenschaft und der Bewirtschaftungssituation machen. Nach einer Bedürfnisanalyse erhalten Sie eine zu Ihrer Situation passende Offerte. Erst zu diesem Zeitpunkt entscheiden Sie, ob Sie den Weg mit uns weitergehen möchten. Die Auftragserteilung erfolgt schriftlich.

### TECHNISCHE BEWIRTSCHAFTUNG

#### DIE ARBEIT VOR ORT

Unter dem Bewirtschaften verstehen wir, dass wir Ihre Interessen als Eigentümer wahrnehmen. Die technische Betreuung der Liegenschaft ist dabei ein wesentlicher Teil des Auftrages. Dazu gehören die folgenden Positionen:

- Erstellen und Überwachen der Haus-/Waschküchenordnung
- Koordination der Hauswartung
- Sicherstellung der Überwachung der Funktionstüchtigkeit technischer Anlagen
- Einkauf der Heizungsenergie
- Regelmässige Kontrollbesuche der Liegenschaft zur Überprüfung des Gesamtzustandes; bei Bedarf periodisches Erstellen eines Zustandsberichtes

#### Honorare im Überblick:

Honorare in Prozenten der Soll-Brutto-Mietzinsen:

- Mehrfamilienhäuser: 4-6%
- Grossüberbauungen: 3-5%
- Wohn-/Geschäftshäuser: 3-5%
- Büro-/Gewerbehäuser: 3-5%
- Implementierung: ab CHF 1'000.00

Die Honorare verstehen sich exkl. Mehrwertsteuer, Drittkosten und Spezialaufgaben. Je nach Komplexität und Konstellation kann die Offerte von den obengenannten Ansätzen abweichen.

- Auftragserteilung im Rahmen der Kompetenzsumme für vorsorgliche und notwendige Reparaturen und Instandstellungen an qualifizierte Handwerker, Unternehmer und Lieferanten; Überwachung und Kontrolle der erteilten Aufträge
- Aufnahme und Erledigung von Schaden- und Versicherungsfällen



## KAUFMÄNNISCHE BEWIRTSCHAFTUNG FLEISSARBEIT IM BÜRO

Die kaufmännische Bewirtschaftung beinhaltet in erster Linie die folgenden Positionen:

- Bewirtschaftung und Vermietung aller Objekte
- Abschluss, Erneuerung und Kündigung von Mietverträgen
- Einholen von Auskünften über Mietinteressenten
- Besichtigung von gekündigten oder freien Wohnungen mit Interessenten
- Überprüfung der Mietzinse und Ausarbeitung von Empfehlungen
- Anpassung der Mietzinse und Nebenkosten
- Abnahme und Übergabe von Mietobjekten bei Mieterwechsel; Erstellung von entsprechenden Protokollen
- Erstellen von Abrechnungen bei Mieterwechsel, Weiterbelastung allfälliger Schäden im Rahmen der Lebensdauertabelle
- Weiterverrechnung von Reparatur- und Unterhaltsarbeiten
- Kontrolle und Bezahlung der Rechnungen
- Gehaltsabrechnung des Hauswärters inkl. Abrechnung der Sozialabgaben
- Führen der Liegenschaftsbuchhaltung, Erstellen der jährlichen Verwaltungsabrechnungen
- Führen der Heiz- und Betriebskostenbuchhaltung
- Erstellen der Mieter-Nebenkosten-Abrechnung
- Abschluss, Erneuerung und Kündigung von Versicherungsverträgen; Überprüfung und Anpassung des Deckungsumfanges
- Abschluss, Erneuerung und Kündigung von Serviceverträgen;

Überprüfung und Anpassung des Leistungsumfanges

- Inkasso der Mietzinse, Nebenkosten und aller aus den Mietverhältnissen sich ergebenden Forderungen inkl. Mahnwesen
- Abwicklung Mietzinsdepots
- Aufbewahren der Pläne und sämtlicher Liegenschaftsakten
- Vertretung der Eigentümer in allen rechtlichen Belangen gegenüber allfälligen Mietern, Nachbarn und Behörden
- Unterstützung in betriebsrechtlichen Verfahren

Sämtliche Bewirtschaftungsunterlagen werden in unserem elektronischen Datenraum für Sie digitalisiert und sorgfältig verwaltet. Sie erhalten regelmässig eine Zusammenfassung Ihres Datenraums.

Diverse Spezialaufgaben wie z.B. Schlüssel-Management, Garantienmanagement, Hypothekenbewirtschaftung, Ermittlung von Kennzahlen und Statistiken usw. sind separat zu vereinbaren.



## ZUFRIEDENE EIGENTÜMER UND MIETER IMMER EINEN SCHRITT VORAUS

Die Bedürfnisse der Eigentümer und Mieter sind verschieden. Unser Ziel ist es, sowohl Eigentümer als auch Mieter mit Aufmerksamkeit zu betreuen. Somit sehen wir uns als Partner und pflegen den Kontakt nicht nur mit Ihnen als Eigentümer, sondern auch mit Ihren Mietern, dem Hauswart, den Handwerkern usw.

Mit allen Beteiligten wird fair und direkt kommuniziert. Wir haben stets ein offenes Ohr für die Anliegen unserer Kunden.

Durch die Zufriedenheit der Anspruchsgruppen können wir eine objektgerechte Rendite für die Eigentümer gewährleisten.

Referenzprojekte und Testimonials finden Sie auf unserer Website [federico-immobilien.ch](http://federico-immobilien.ch).

Unser Tätigkeitsgebiet ist Chur und Umgebung.



## QUARTIERBEWIRTSCHAFTUNGEN



### KLEINBRUGGEN

#### EINE REFERENZ IN DER STADT CHUR

Der Quartierplan Kleinbruggen basiert auf einem städtebaulichen Wettbewerb und dem Arealplan Kleinbruggen mit einer Gesamtfläche von 60'024 m<sup>2</sup>. Der Arealplan bildet den Rahmen zur Erstellung einer städtischen Siedlung, die sich mit dem angrenzenden Landschaftsraum verzahnt und einen harmonischen Übergang vom städtischen Raum zur natürlichen Landschaft bildet. Zum Teil bereits umgesetzt und geplant sind insgesamt 13 Wohn- und Geschäftshäuser mit einer unterirdischen Autoeinstellhalle.

Im Quartierplangebiet werden an die Bauvorhaben hohe gestalterische Anforderungen gestellt. Die Planung und Erstellung gemäss der nachhaltigen 2000-Watt-Zertifizierung resp. nach dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS).

Rund 40% des Stromverbrauches vom Gesamtareal wird mit Solarstrom abgedeckt. Dafür wird ein Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) nach Energiegesetz gegründet. Auf allen Dächern der 13 Gebäuden werden Photovoltaikanlagen erstellt, welche im ZEV integriert sind. Rund 60% des Stromverbrauches wird mit Energie aus erneuerbaren und ökologischen Quellen abgedeckt.

Die Wärme-/Kälteversorgung erfolgt über ein Anergienetz. Der Anschluss besteht an der Rheinfelsstrasse. Das Anergienetz ist ein geschlossener Kreislauf. Gewährleistet wird das System durch die IBC Energie Wasser Chur.

Im Rahmen der Consulting- und Managementaktivitäten wurden wir für die Bewirtschaftung des neuen Quartiers «Kleinbruggen» beauftragt. Die Mandatierung beinhaltet die Umsetzung interdisziplinären Dienstleistungen. Im beratenden Teil wurden konzeptionell die Basis für die grundbuchrechtliche Regelung, die entsprechende Ausgestaltung der Baurechte gelegt und zusätzlich wurden die Aufgaben der Kommunikation und des Marketings übernommen.

Bei der Bewirtschaftung des Quartiergrundstückes «Kleinbruggen» handelt es sich um eine Teilfläche von insgesamt 34'658 m<sup>2</sup>, welche die 13 geplanten Wohn- und Geschäftshäuser im Baurecht umgeben. Die Fläche beinhaltet Quartierstrassen, Besucherparkplätze, Blumenwiesen, Grünflächen, Pflanzgärten, Vorplätze usw. Auftraggeber sind die Eigentümer der 13 Baufel-

der, resp. die damit beauftragten Bewirtschaftungsunternehmen. Die Miteigentümergeinschaft bildet gleichzeitig auch die Trägerschaft für die 2000-Watt-Zertifizierung (neu SNBS-Zertifizierung) und den Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV).

Die Autoeinstellhalle verfügt über 445 Autoeinstellplätze. Mit dem Bezug der Wohn- und Gewerberäume der ersten Etappe im Frühling 2023 erwachte das Quartier zum Leben. Die Vollendung der zweiten Baue Etappe ist im Frühling 2026 vorgesehen und die Fertigstellung der dritten und letzten Baue Etappe erfolgt voraussichtlich im 2028/2029. Die zwei Miteigentümergeinschaften mit 13 Baufeldern und 445 Autoeinstellplätzen werden durch 13 Delegierte vertreten.

Die gemachten Erfahrungen und das Know-how für spezielle Bewirtschaftungssituationen können für zukünftige Projekte effizient und



# PORTFOLIO-MANAGEMENT

## RENDITE-LIEGENSCHAFTEN

### KLARE STRUKTUREN SCHAFFEN

Das Portfolio-Management verstehen wir als übergeordnete Disziplin, sobald die Eigentümer eine gewisse Anzahl an Rendite-Liegenschaften halten. Im Sinne eines Top-Down-Ansatzes wird auf Ebene des Portfolio-Managements die strategische Ausrichtung definiert und umgesetzt. Hierbei führen und unterstützen wir als Eigentümerversprecher die lokal tätigen Bewirtschaftungsunternehmen mit einer klar definierten, aktiven Immobilienstrategie.



## IM DIENST DER EIGENTÜMER

### NACHHALTIGKEIT ALS TREIBER

Im Fokus der Dienstleistung stehen primär die Ziele der Investoren. In der klassischen Betrachtung handelt es sich um die Sicherstellung der Liquidität, die Gewährleistung der Sicherheit (Kapitalerhaltung und Minimierung des Risikos) und die Erwirtschaftung einer eigentümer- und objektgerechten Rentabilität. Diese klassische Zielbetrachtung genügt jedoch den heutigen Anforderungen nicht mehr. Das Thema Environmental, Social and Corporate Governance (ESG) ist im Kontext einer umweltbewussten Betreuung der Immobilien-Portfolios in den Prozessen zu implementieren und voranzutreiben. Hierbei geht es um die Berücksichtigung von Umwelt-, Nachhaltigkeits- und Sozialfragen.

Immobilienstrategien, welche diese Themen ausklammern, werden zukünftig Liquiditätsschwierigkeiten haben und als sogenannte «strandet assets» mit Wertkorrekturen rechnen müssen.

Mit einem ganzheitlichen Managementansatz optimieren wir die Immobilien-Portfolios laufend. Berücksichtigt werden dabei Synergie- und Skaleneffekte.





**Antonio Federico | MRICS**

Inhaber und Verwaltungsrat  
Leiter Consulting und Management

Bewertungsexperte SVIT-SEK  
Immobilienbewirtschafter mit eidg. FA  
Eidg. dipl. Immobilienreuhänder  
MAS Real Estate Management  
CAS Real Estate Valuation SIV  
CAS Finanzmathematik und Statistik  
MAS Corporate Finance



**Impressum**

Bitte beachten Sie: Diese Publikation dient ausschliesslich zu Ihrer Information und stellt kein Angebot, keine Offerte oder Aufforderung zur Offertenstellung dar. Die Federico Immobilien AG behält sich das Recht vor, Dienstleistungen, Produkte sowie Preise jederzeit ohne Vorankündigung zu ändern.

Text/Layout: Federico Immobilien AG  
Bilder: Federico Immobilien AG,  
C. Staeger, Hartmann Architekten AG

**FEDERICO**  
IMMOBILIEN

FEDERICO IMMOBILIEN AG  
GÜRTELSTRASSE 37 7000 CHUR GROSSMÜNSTERPLATZ 1 8001 ZÜRICH  
+41 81 250 52 20 FEDERICO-IMMOBILIEN.CH