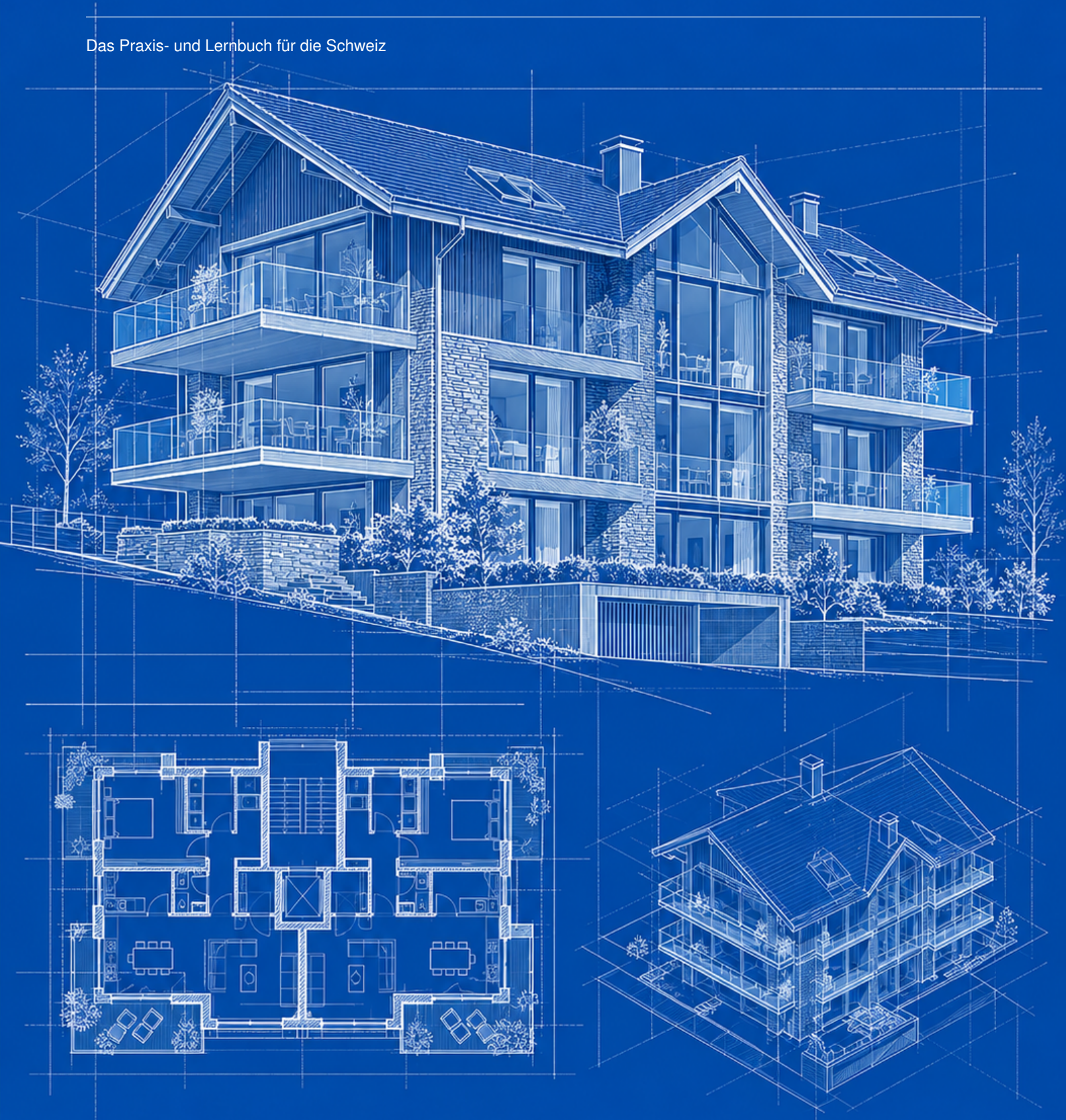


PROPERTY CONCIERGE ZÜRICH

How to Real Estate

Immobilien verstehen. Verantwortung übernehmen.

Das Praxis- und Lernbuch für die Schweiz



Zum Gebrauch dieses Buches

Wissen, das im Alltag trägt.

Eine Immobilie verbindet Menschen, Verträge, Technik und Kapital. Gute Bewirtschaftung bringt diese Ebenen in eine verlässliche Ordnung. Dieses Buch erklärt nicht nur, welche Aufgaben anfallen, sondern auch, weshalb sie wichtig sind, wie sie zusammenhängen und woran ein brauchbares Ergebnis zu erkennen ist.

Ein Arbeitsbuch mit fachlichem Anspruch

PCZH Booklet · How to Real Estate. Das Praxis- und Lernbuch für die Schweiz verbindet Bewirtschaftung, Finanzen, Recht, Gebäudewissen und digitale Werkzeuge. 146 Arbeitsfälle und vollständige Musterabrechnungen führen vom Fachwissen zur Anwendung. Die Videothek enthält 26 Herstellerfilme mit direkt scanbaren QR Codes.

Fallobjekte und Rechenbeispiele sind fiktiv. Vereinfachte Lernmodelle sind keine universellen Kontierungs-, Bewertungs- oder Rechtsregeln. Massgebend bleiben Sachverhalt, Vertragsgrundlage und die Zuständigkeit der handelnden Person.

Quellen, Systeme und Verantwortung

Die Texte sind eigenständige Erläuterungen. Quellenkennungen führen zu amtlichen Veröffentlichungen, Herstellerinformationen und Dokumentationen am Buchende. Historische Verweise aus dem ursprünglichen Quellenbestand sind gekennzeichnet. Eine Herstellerbeschreibung bestätigt keine Freischaltung im eigenen Kundenkonto.

Die Softwarekapitel zeigen dokumentierte Arbeitslogik und empfohlene Kontrollen. Produktive Konten wurden für diese Ausgabe nicht betrieblich abgenommen. Menüs, Pakete und Rechte können abweichen. Die als «Everest» bezeichnete Mietkautionsplattform wird aufgrund der passenden öffentlichen Produktbeschreibung als Evorest behandelt.

Lernen, anwenden, fachlich prüfen

Die Prüfungslandkarte unterstützt systematisches Lernen. Sie ist kein offizielles Lehrmittel und bestätigt keine vollständige Prüfungsabdeckung oder Berufsqualifikation. Immobilienbewirtschaftung, Immobilientreuhand und allgemeine Treuhand sind unterschiedliche Prüfungswege. Massgebend sind die jeweilige Prüfungsordnung und Wegleitung.

Marken, Videos und verlinkte Originaldokumente gehören ihren Rechteinhabern. Dieses Buch ist keine offizielle Herstellerpublikation. Rechtlich oder wirtschaftlich erhebliche Einzelfälle werden anhand aktueller Originalquellen und nötigenfalls mit der zuständigen Fachperson beurteilt.

Bilder und Zahlen lesen

Alle Fallobjekte, Beträge und Beispielnamen sind fiktiv. Fotos und Titelillustration wurden für diese Ausgabe synthetisch erstellt. Sie zeigen keine tatsächlichen Kundenobjekte. Technische Skizzen sind ausdrücklich vereinfachte Lehrdarstellungen. Berechnungen beruhen auf offengelegten Annahmen; sie sind weder Marktpreise noch Tarife von PCZH.

Verstehen ist der erste Schritt. Belastbar wird eine Arbeit durch nachvollziehbare Daten, einen begründeten Entscheid und eine dokumentierte Kontrolle.

Das Buch im Überblick

Inhalt

01	Bewirtschaftung in der Praxis	7
	Auftrag und Übernahme, Mietverhältnisse, Übergaben und verlässliche Kommunikation.	
02	Finanzen und Treuhand	34
	Von der einzelnen Buchung bis zum abgestimmten Jahresabschluss.	
03	Recht und Stockwerkeigentum	101
	Verträge, Fristen, Schlichtung und Entscheidungen der Gemeinschaft.	
04	Gebäude, Werte und Transaktionen	154
	Technik verstehen, Werte begründen und einen Kauf oder Verkauf sauber begleiten.	
05	ImmoTop2	203
	Fachliche Abläufe im System nachvollziehen und Ergebnisse unabhängig prüfen.	
06	bexio und Evorest	248
	Die eigene Unternehmung führen und Kautionsprozesse richtig einordnen.	
07	PCZH Einsatzportal	289
	Vom Auftrag zum Protokoll, zur Offerte und zum nachvollziehbaren Abschluss.	

Das Buch im Überblick

Nachschlagen und vertiefen

08	Lernen und Schulen	306
	Fälle lösen, Entscheidungen erklären und Wissen im Team weitergeben.	
09	Abrechnungsmuster	313
	20 vollständige A4 Belege: Nebenkosten, Jahresabschluss, STWE und Honorare.	
10	Videothek	334
	26 Originalvideos, mit Direktlinks und einzeln scanbaren QR Codes.	
11	Glossar	344
	180 Fachbegriffe zum Nachschlagen und Einordnen.	
12	Arbeitsblätter	358
	Sechs Vorlagen für Übernahme, Kontrollen und nachvollziehbare Ergebnisse.	
13	Quellen und Vertiefung	364
	Primärquellen, Herstellerdokumentation und erhaltene historische Verweise.	
14	Eigene Notizen	378
	Zwanzig linierte Seiten für Fälle, Fragen und eigene Erfahrungen.	

01.10 Grundlagen

Eine Übergabe vom Dossier her vorbereiten

Ein gut vorbereiteter Termin reduziert Streit, unnötige Rückfragen und nachträgliche Rekonstruktion. Die Vorbereitung beginnt beim Auftrag: Wer vertritt wen, welche Räume werden geprüft, was darf bestätigt werden und welche Dokumente bilden den Vergleichsmassstab?

Unterlagen und Beteiligte

Benötigt werden der passende Vertrag, frühere Protokolle, Inventar, Schlüsselverzeichnis und relevante Meldungen über Schäden oder Reparaturen. Die Objektbezeichnung muss auch Keller, Nebenräume und zugehörige Parkplätze eindeutig erfassen. Vertretungen und ihre Befugnisse werden vorab geklärt. Eine Person, die nur den Schlüssel bringt, ist nicht automatisch berechtigt, Forderungen anzuerkennen.

Termin, Zugang und technische Voraussetzungen werden bestätigt. Das Gerät ist geladen, der Protokollablauf bekannt und eine zulässige Ausweichmethode für einen Verbindungsausfall vorbereitet. Eine ungetestete App-Funktion wird nicht erstmals während einer konfliktreichen Rückgabe ausprobiert. Originalunterlagen bleiben verfügbar, damit ein früher festgehaltener Zustand korrekt verglichen werden kann.

Raumweise prüfen und geordnet abschliessen

Die Begehung folgt demselben Raster: Raum, Bauteil, sichtbarer Zustand, gegebenenfalls sicherer Funktionstest und Nachweis. Feststellungen werden während der Begehung zugeordnet, nicht später aus einer unsortierten Bildsammlung geraten. Nicht zugängliche Bereiche werden ausdrücklich bezeichnet; Schweigen darüber könnte sonst als vollständige Prüfung verstanden werden.

Schlüssel werden nach Art und Anzahl abgeglichen. Bei Zählern sind Gerät, Register, Stand, Einheit und tatsächlicher Ablesezeitpunkt entscheidend. Offene Arbeiten erhalten eine verantwortliche Rolle. Vor der Unterzeichnung wird die konkrete Fassung gemeinsam gelesen. Abweichende Aussagen werden aufgenommen, statt sie mit einer einseitigen Beschreibung zu verdecken.

Nachbearbeitung gehört zum Auftrag

Das geprüfte Protokoll und die Bilder werden eindeutig abgelegt. Notwendige fachliche oder rechtliche Folgeschritte werden unmittelbar an die zuständige Stelle gegeben. Die Zustandsaufnahme allein entscheidet nicht über Ersatzpflicht, Höhe eines Schadens oder Freigabe einer Sicherheit. Dafür können Alter, frühere Mängel, Ursache und Vertragsgrundlage relevant sein.

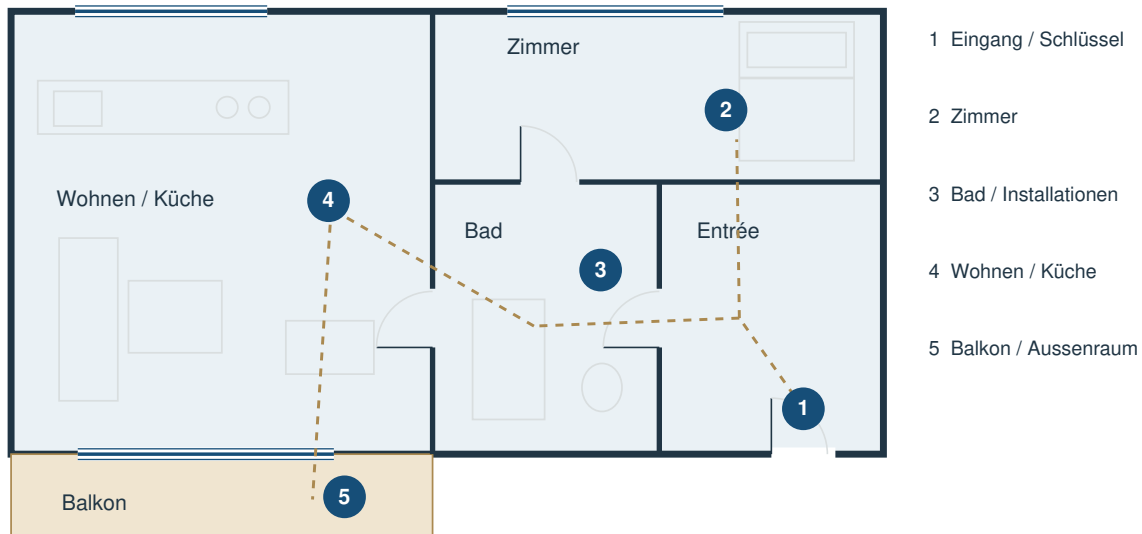
Ein lernpraktischer Abschlusscheck umfasst fünf Fragen: Ist die richtige Einheit genannt? Sind alle vereinbarten Bereiche geprüft oder Ausnahmen vermerkt? Stimmen Schlüssel- und Zählerzuordnung? Sind Vorbehalte und Folgeaufgaben erkennbar? Entspricht die weitergegebene PDF genau der geprüften Fassung? Erst dann ist die Dokumentation für die nächste Bearbeitung belastbar.

Vorbereitung schafft den Vergleichsmassstab, Nachbearbeitung sichert die Folgen.

01.10 Beispiel

Der Plan wird zur Begehungsrout

Die Wohnung wird vom Eingang aus Raum für Raum aufgenommen. Eine gleichbleibende Route verhindert, dass Keller, Balkon oder Zähler vergessen gehen. Der gezeigte Grundriss ist eine schematische Übungszeichnung.



Begehungsrout im Lernplan. Keller und Zähler separat aufnehmen. Ohne Massstab.

Unterlage / Schritt	Feststellung / Ergebnis
1 Eingang	Türen und übergebene Schlüssel
2 Wohnen / Küche	Oberflächen und Geräte
3 Bad / Zimmer	Sanitär, Fenster und Zustand
4 Nebenräume	Balkon, Keller und zugehörige Zähler

Das Vorprotokoll liegt bereit. Jede Feststellung erhält eine Raumkennung und bei Bedarf ein Detailfoto. Ein Übersichtsbild zeigt die Lage; das zweite Bild zeigt den Befund. Die Route ist eine Arbeitshilfe und keine normierte Abnahmeprüfung.

Vor dem Abschluss wird die Raumliste mit der Objektliste abgeglichen. Was nicht zugänglich war, wird ausdrücklich als nicht geprüft vermerkt.

MUSTERVERWALTUNG

NK 01 · Fiktiver Lernbeleg

Nebenkosten. Gesamtkosten

Liegenschaft / Mandat

L01 · Musterweg 8 · drei Wohnungen

Empfänger

Eigentümerschaft L01

Abrechnungszeitraum / Stichtag

01.01.2025 bis 31.12.2025

Währung

Schweizer Franken (CHF)

Belegnachweis und Abgrenzung

Beleg / Kostenart	Beleg CHF	NK CHF	Eigentümer CHF
H01 Heizenergie	12'000.00	12'000.00	0.00
H02 Zulässiger Heizbetrieb	1'400.00	1'400.00	0.00
H03 Messung und Abrechnung Heizung	600.00	600.00	0.00
W01 Wasser und Abwasser	6'000.00	6'000.00	0.00
B01 Vereinbarter allgemeiner Betrieb	4'000.00	4'000.00	0.00
U01 Reparatur Heizung	1'800.00	0.00	1'800.00
V01 Gebäudeversicherung	1'200.00	0.00	1'200.00
Total Belege	27'000.00	24'000.00	3'000.00

Freigegebene Verteiler des Lernfalls

Kostenkreis	Gesamt CHF	Verteilbasis
Heizung	14'000.00	30 % Fläche, 70 % bestätigter Verbrauch
Wasser / Abwasser	6'000.00	Bestätigte Anteile 20 / 30 / 50 %
Allgemeiner Betrieb	4'000.00	Fläche 60 / 80 / 100 m ²

Abrechnung im Soll-Modell. Die ausdrückliche vertragliche Vereinbarung der verwendeten Nebenkosten und die Objektteilnahme gelten nur für diesen Lernfall als geprüft. Beträge ohne gesonderten MWST-Ausweis; kein Vorsteuerabzug im Modell.

Verteilbare Nebenkosten
CHF 24'000.00

Kontrolle: CHF 24'000 Nebenkosten + CHF 3'000 Eigentümerkosten = CHF 27'000 Belege. Kostenarten und Schlüssel vor einer echten Abrechnung objektbezogen prüfen.

MUSTERVERWALTUNG

NK 02 · Fiktiver Lernbeleg

Heizkostenverteilung

Liegenschaft / Mandat

L01 · Musterweg 8 · drei Wohnungen

Empfänger

Kostenkreis Heizung

Abrechnungszeitraum / Stichtag

01.01.2025 bis 31.12.2025

Währung

Schweizer Franken (CHF)

Kostenbildung

Bestandteil	CHF
Heizenergie	12'000.00
Zulässige Betriebskosten	1'400.00
Messung und Heizkostenabrechnung	600.00
Heizkostentopf	14'000.00

Aufteilung in Grundkosten und Verbrauch

Teil	Schlüssel	CHF
Grundkosten	30 % von 14'000	4'200.00
Verbrauchsdaten	70 % von 14'000	9'800.00

Verteilung auf die Einheiten

Wohnung / Fläche	Grundkosten	Verbrauch	Total CHF
A · 60 m ² · 30 % Verbrauch	1'050.00	2'940.00	3'990.00
B · 80 m ² · 40 % Verbrauch	1'400.00	3'920.00	5'320.00
C · 100 m ² · 30 % Verbrauch	1'750.00	2'940.00	4'690.00
Total · 240 m² · 100 %	4'200.00	9'800.00	14'000.00

Rechenweg A: $4'200 \times 60 / 240 + 9'800 \times 30 \% = \text{CHF } 3'990$. Warmwasserbereitung ist in diesem vereinfachten Modell nicht Teil des Heizkostentopfs. Die bestätigten Verbrauchsanteile enthalten allfällige im Modell erforderliche Faktoren.

Vollständig verteilte Heizkosten
CHF 14'000.00

30 / 70 ist eine ausdrückliche Fallannahme, keine pauschale Vorgabe für jedes Gebäude. Bei C folgt die Aufteilung zwischen Mietpartei und Leerstand auf NK 06.