



IN-HOUSE LIEGENSCHAFT VERWALTUNG

*Ihre Miteigentümer Gesellschaft: von Haus
aus schlank aufgestellt!*

Werden Sie unabhängig von einer externen Verwaltung und nehmen Sie das Heft selber in die Hand. LeanLiner GmbH führt Sie Schritt für Schritt in die Unabhängigkeit und Selbstbestimmung.



Trifft für Sie das folgende zu?



- ✓ Sie sind eine Miteigentümergeinschaft (bis zu 10 Parteien) & nur eine Minderheit der Bewohner sind Mieter.
- ✓ Sie möchten selbstbestimmt und unabhängig sein.
- ✓ Sie möchten die Verwaltungskosten in den Griff kriegen und diese bis zu 60% senken ... und dabei gleichzeitig die Effizienz der Verwaltung steigern.
- ✓ Die Nachbarschaftlichen Werte werden gepflegt. Es herrscht vorwiegend Einigkeit.
- ✓ Ein (von Vorteil 2) Bewohner der Liegenschaft ...
 - ✓ verfügt über eine KV - Ausbildung
 - ✓ Ist auf MS-Office fit.
 - ✓ verfügt über ca. 10% Arbeitskapazität.
 - ✓ hat eine hohe soziale Kompetenz und wird von allen anerkannt.
 - ✓ Hat Freude gewissenhaft und unparteiisch zu arbeiten.
 - ✓ Ist bereit in den Bereichen Recht und Liegenschaftsbewirtschaftung (vor allem Seite Technik) dazuzulernen.

... dann lohnt es sich, weiter zu lesen.



Wer ist die Leanliner GmbH?

Die Leanliner GmbH bietet Dienstleistungen in der Prozess Orientierten Analyse an. Klar gefasste Prozesse, welche gelebt werden, vereinfachen das Zusammenleben. Dies gilt auch für die Bewirtschaftung Ihrer Immobilie. LeanLiner GmbH verfügt über die Methodik und das Wissen aus Wirtschaft und Technik. Die Wurzeln in der Aviatik und Technik sichert Ihnen LeanLiner GmbH eine seriöse Dienstleistung über das gesamte Produkt-Portfolio der Verwaltung Ihrer Immobilie.

Idee der „In-house Liegenschaft Verwaltung“ (ILV)

Die meisten Miteigentümer Gesellschaften (MEG) legen das Geschick ihrer Verwaltung in die Hände eines „Profis“. Nicht selten kommt es vor, dass die MEG sich schlecht vertreten fühlt, die effektive Verwaltung der Liegenschaft zu kurz kommt und einige notwendige Arbeiten unerledigt auf der Strecke liegen bleiben oder in Aufwand (pro Stunde) sündhaft teuer zu stehen kommen.

Die Gründe sind oft:

- mangelnde Identifikation der Verwaltung mit den Interessen der MEG
- zu lange Kommunikationswege über Hauswartung und/oder Miteigentümer
- Unklare Zuständigkeiten
- Zu hohe Kosten, da diese nach Aufwand verrechnet würden.

Dabei sind viele Aufgaben der Verwaltung „**gesunder Menschenverstand**“ und einfach selber zu bewerkstelligen. Mit einem einfachen Regelwerk, klaren Prozessen und etwas Fleiss bleiben die Interessen aller gewahrt. Zudem unterliegt die Miteigentümer Gesellschaft dem Vereinsrecht & OR. Hier sind viele Fragen ohnehin durch das Gesetz geregelt.

LeanLiner GmbH bietet in einem **3-Jahresprogramm** den sauberen Transfer von einer externen Verwaltung in eine Haus-interne Verwaltung. Auch nach dem Transfer steht LeanLiner GmbH Ihnen mit Rat & Tat zur Seite und kann nach Wunsch Teilaufgaben (z.B. Revision, Buchhaltung, Führung der Jahresversammlung) weiterhin extern verrichten zu lassen.

Die Vorteile liegen auf der Hand:

- Nahe Kommunikationswege
 - o Mitbewohner/ Miteigentümer ⇔ Verwaltung
 - o Hauswartung ⇔ Verwaltung
 - o Servicedienstleister ⇔ Verwaltung
- Schnelles Erkennen von notwendigen Massnahmen und kurze Entscheidungswege (aus eigenem Interesse)
- Es entfallen Kosten für Büro und deren Infrastruktur was zu einer Reduktion von gut 40% der Kosten gleich kommt. Zudem erreicht man durch eine Effizienzsteigerung eine weitere Reduktion von 10-20%.

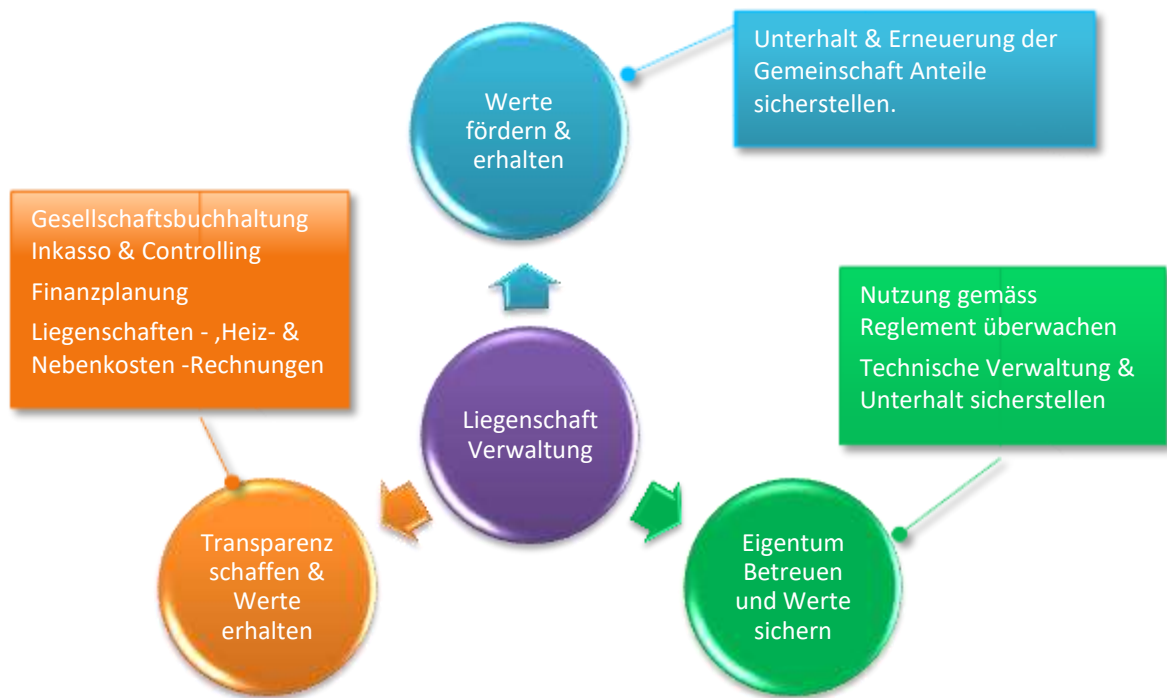
Mögliche **Stolpersteine** wie z.B.

- Interessenkonflikte oder Misstrauen der Miteigentümer
- Missverständnisse oder kurzzeitige Uneinigkeit über Tagesgeschäfte

Diese können mit dem „ILV-Support“ Vertrag bei LeanLiner GmbH elegant gelöst werden. LeanLiner GmbH wird als Vermittler und unparteiische Person eingeschaltet.



Grundaufgaben einer Liegenschaft-Verwaltung





Dienstleitungen von LeanLiner GmbH

Beschliesst die MEG die Verwaltung intern verrichten zu lassen und wählt anlässlich der MEG Versammlung einen internen Verwalter, dann führt LeanLiner-GmbH die MEG über ein 3-Jahresprogramm von der externen Verwaltung in eine interne Verwaltung über. Die Eigentümer profitieren bereits ab dem 2. Jahr von einer günstigeren Verwaltung.

Jahr	Vorgehen	Kosten
0	<p>Sichten der Unterlagen, Buchhaltung, Kostenrechnung, technischen Aspekte sowie die Protokolle der letzten 5 Jahre. Begehung der Anlage sowie die erste technische Sichtung.</p> <p>Vorlage eines Vorschlags zuhanden der MEG, welche als Grundlage für den Beschluss der MEG dient.</p>	Pauschal Sfr. 250.- (entfällt bei Abschluss des „3 Jahres Mandats“)
1	<p>100% Übernahme der Verwaltung gemäss Detail (nachfolgend) Vorbereitung aller Tabellen und IT Hilfsmittel (hauptsächlich auf MS-Office) für die Schulung ab dem 2. Jahr. In diesem Jahr wird dem gewählten internen Verwalter empfohlen, Wissenslücken im Bereich MS-Office und Buchhaltung zu schliessen.</p>	Durchschnitt der Verwaltungskosten der letzten 3 Jahren. Falls keine Zahlen vorhanden sind: CHF 2500 plus CHF 380 pro Miteigentümer Einheit, 80 pro Parkplatz; Projekte nach Aufwand.
2	<p>Einarbeitung und Schulung des neuen Verwalters. Die Schulung umfasst zusätzlich die Einführung und Hinweise auf.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Konflikt-Management - Vereinsrecht und Vereinsführung - Buchhaltung - Obligationsrecht <p>Der neue Verwalter übernimmt nach und nach Aufgaben der Verwaltung.</p>	80% von Jahr 1
3	Der neue interner Verwalter führt die Geschäfte selbständig, wo nötig mit Unterstützung von LL-GmbH.	40% von Jahr 1



ILV: der 3-Jahresplan im Detail

Administrative Bewirtschaftung		Verantwortung	
Aufgaben der Verwaltung	Jahr	LeanLiner GmbH	interner Verwalter
Versammlung / Beschlüsse <ul style="list-style-type: none"> - Einberufung, Führung, Protokoll - Vorlage Jahresbudget und Jahresrechnung - Nachführen von Änderungen von Reglement und Nutzungsordnungen / Pflichtenhefte - Aufbewahrung der Akten, Reglement, Protokolle, Rechnungsführungen - Ausführung der Beschlüsse der Versammlung 	1	✓	
	2	✓	Mitwirkung
	3	Beratend	✓
Vertretung des Auftraggebers (MEG) <ul style="list-style-type: none"> - In allen rechtlichen Belangen gegenüber Dienstleistern, Mietern, Nachbarn und Behörden. - Einhaltung der Verträge und Reglemente sicherstellen 	1	✓	
	2	✓	Mitwirkung
	3	Beratend	✓
Terminbewirtschaftung <ul style="list-style-type: none"> - Abschluss, Erneuerung und Kündigung von Verträgen 	1	✓	
	2	✓	Mitwirkung
	3	Beratend	✓

Technische Bewirtschaftung		Verantwortung	
Aufgaben der Verwaltung	Jahr	LeanLiner GmbH	interner Verwalter
Hauswartung <ul style="list-style-type: none"> - Erstellung des Pflichtenhefts - Überwachung Hauswartung / Kontrolle der Arbeiten - Einhaltung der Hausordnung (inkl. Waschordnung) 	1	✓	
	2	Schulung	✓
	3	Beratend	✓
Bewirtschaftung der Betriebsinstallationen der Allgemeinheit: <ul style="list-style-type: none"> - Sicherstellung der Funktionstüchtigkeit der Aufzüge, Heizung, Stromversorgung, IT / Cablecom. - Wartungsverträge abschliessen 	1	✓	
	2	Schulung	✓
	3	Beratend	✓
Unterhalts und Reparaturarbeiten <ul style="list-style-type: none"> - Regelmässige Kontrollbesuche zur Überprüfung des Gesamtzustandes - Auftragserteilung gemäss Beschluss & Budget der Versammlung - Aufnahme und Erledigung von Schaden und Versicherungsfällen 	1	✓	
	2	Schulung	✓
	3	Beratend	✓



Rechnungswesen & Finanzen		Verantwortung	
Aufgaben der Verwaltung	Jahr	LeanLiner GmbH	interner Verwalter
Einnahmen - Inkasso der Akonto Beiträge für gemeinschaftliche Kosten - Bewirtschaften des Erneuerungsfonds - Mahnungswesen	1	✓	
	2	✓	Mitwirkung
	3	Beratend	✓
Ausgaben - Kontrolle und Bezahlung der Rechnungen gem. Budget - Gehaltsabrechnungen Administration und Hauswartung inkl. SVA	1	✓	
	2	✓	Mitwirkung
	3	Beratend	✓
Finanzbuchhaltung - Führen einer doppelten Buchhaltung - Erstellen der Bilanz und Erfolgsrechnung zHd. der MEG - Erstellen der Kostenverteilung (Strom, Heizung, Hauswartung, Verwaltung etc.) - Verwaltung des Vermögens (Konti)	1	✓	
	2	✓	Mitwirkung
	3	Beratend / Revision- Prüfung	✓

Nach Ablauf der 3 Jahre, kann die MEG einen Supportvertrag („ILV-Support“) abschliessen und Teile des Detail-Angebots weiterhin durch LeanLiner GmbH in Anspruch nehmen.

Zusatzleistungen nach Aufwand / belegten Kosten

Durchführung von

- ausserordentliche Versammlungen
- Aufwand für Nachbarschaftliche Auseinandersetzungen
- Umfassende Abklärungen für Reparatur und Wiederherstellungsarbeiten
- Beschaffungsaufträge aller Art
- Vorbereitung und Durchführung von Renovationen und Sanierungen.
- Aufnahme von Garantiemängel & Veranlassung sowie Kontrolle deren Behebung
- Einleitung rechtlicher Schritte bei Nichteingang von Beitragszahlungen
- Abwehr von Drittansprüchen

Extra verrechnet werden

- Bankspesen, Postspesen und Porto
- Telefonkosten
- Betreuungskosten, Gerichtsgebühren & Anwaltshonorare
- Formularkosten
- Kopier- & Druckkosten
- Anfahrtskosten (Basis: SBB-normal Fahrkarte)



Mögliche Hürden und Lösungen

Problemstellung	Lösungsansatz
Uneinigkeiten in der MEG	LeanLiner GmbH wird als neutraler Beobachter und Berater hinzugezogen. Eine Rechtsschutzversicherung wird empfohlen.
Interessenkonflikte & Befangenheit	Klar und einfach gestaltetes Prozesshandbuch für die wichtigsten Entscheidungsprozesse für die Geschäfte, welche an der Versammlung beschlossen werden und unvorhergesehene Geschäfte während dem Geschäftsjahr. LeanLiner GmbH wird als neutraler Berater hinzugezogen.
Schwierigkeiten und Fragen nach den 3 Jahren	LeanLiner GmbH als Berater hinzuziehen. („ILV-Support“)

Interessiert? Dann freue ich mich über Ihren Kontakt.

Per Email: Bitte das Formular auf der Webseite www.leanliner.ch verwenden.

Telefonisch: 076 700 09 68

Leanliner GmbH
Thomas Müller
Bettstenstrasse 18
8305 Dietlikon