

v.FISCHER  
INVESTAS

# Immobilien- kompetenz

[vfischer-investas.ch](http://vfischer-investas.ch)



**Silvio Gloor**  
Mitglied der Gruppenleitung  
v.FISCHER INVESTAS  
Vorsitzender der Geschäftsleitung  
v.FISCHER INVESTAS Immobilien

[silvio.gloor@vfischer-investas.ch](mailto:silvio.gloor@vfischer-investas.ch)  
+41 31 326 00 13



**Ladina Hagmann**  
Leiterin Immobilienbewirtschaftung  
Mitglied der Geschäftsleitung  
v.FISCHER INVESTAS Immobilien

[ladina.hagmann@vfischer-investas.ch](mailto:ladina.hagmann@vfischer-investas.ch)  
+41 31 326 00 14



**Raphael Stebler**  
Leiter Immobilienvermarktung  
Mitglied der Geschäftsleitung  
v.FISCHER INVESTAS Immobilien

[raphael.stebler@vfischer-investas.ch](mailto:raphael.stebler@vfischer-investas.ch)  
+41 31 326 00 76



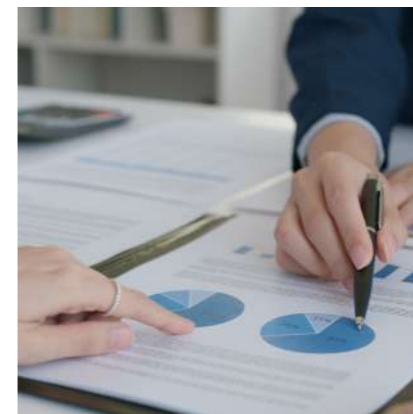
Von der Strategie bis zur  
Vermarktung: Wir begleiten  
Ihre Immobilie über den  
gesamten Lebenszyklus.

# Ganzheitliches Immobilienmanagement.

Mit breitem Fachwissen und persönlichem Engagement begleiten wir Sie entlang des gesamten Lebenszyklus Ihrer Immobilien. Wir unterstützen Sie in der strategischen Ausrichtung, in der Bewirtschaftung und in der aktiven Steuerung und Vermarktung Ihres Portfolios.

Wir sind die richtige Ansprechpartnerin für alle Fragen rund um die Immobilien von Institutionen und Privatpersonen. Egal ob es um die laufende Bewirtschaftung und Betreuung oder den Kauf und Verkauf Ihrer Liegenschaft geht: Wir haben stets die richtige Lösung für Ihre individuellen Ziele zur Hand.

Unser umfassendes Portfolio Management bietet Ihnen eine professionelle und strategische Betreuung Ihrer Immobilienbestände, um den Wert und die Rentabilität nachhaltig zu steigern. Egal in welcher Form wir Sie unterstützen: Wir tun dies stets leidenschaftlich, loyal und langfristig orientiert.



## Portfolio Management

Unser umfassendes Portfolio Management gewährleistet die nachhaltige professionelle Betreuung Ihrer Immobilienbestände. Wir vertreten Ihre Interessen als Eigentümerinnen und Eigentümer in allen Belangen: von der fundierten Analyse bis hin zur Umsetzung individueller Strategien.



## Immobilien- bewirtschaftung

Von der Verwaltung und Mietendenbetreuung über die Koordination von Sanierungen bis hin zur Optimierung für die nachhaltige Wertsteigerung: Wir decken alle Facetten einer integralen Immobilienbewirtschaftung kompetent ab.

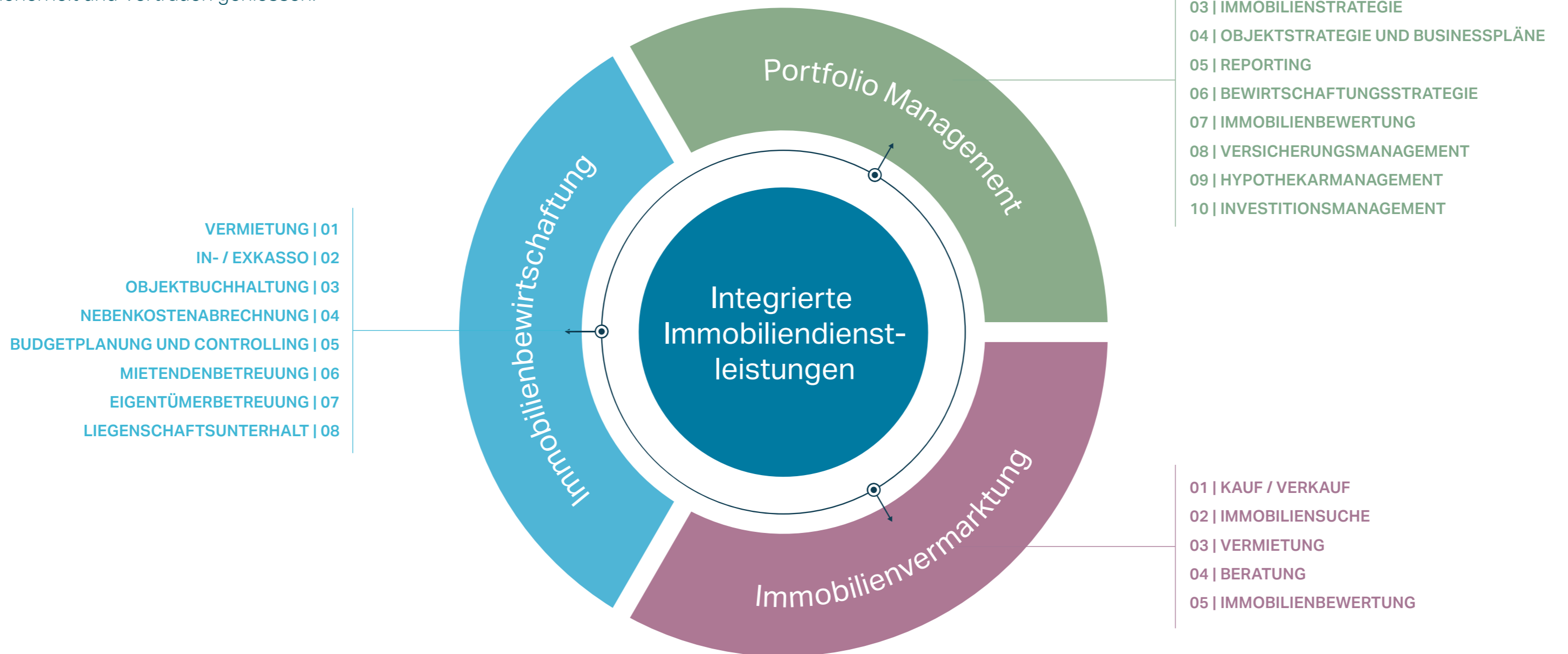


## Immobilien- vermarktung

Ob für den Kauf, den Verkauf, die Bewertung und die Suche der perfekten Immobilie: Wir haben die passenden Lösungen für Sie zur Hand. Dabei verfügen wir über die richtigen Kompetenzen und Kontakte, damit der Immobilienprozess für Sie sowohl einfach als auch einträglich ist.

# Rundum sorglos.

Mit fundierter Expertise und persönlichem Einsatz begleiten wir Sie in allen Belangen rund um Ihre Immobilie, von der gewinnbringenden Bewirtschaftung und dem strategischen Portfolio Management bis hin zur erfolgreichen Vermarktung. So schaffen wir nachhaltigen Mehrwert, während Sie Sicherheit und Vertrauen genießen.



# Portfolio Management

Mit unserem ganzheitlichen Portfolio Management sichern wir den nachhaltigen Erfolg Ihrer Immobilieninvestitionen. Unser Leistungsangebot ist modular aufgebaut. So können wir die für Sie relevanten Leistungen individuell zusammenstellen und optimal auf Ihre Bedürfnisse abstimmen.

# Leistungen Portfolio Management

## 01 EIGENTÜMERVERTRETUNG

- Vertretung der Eigentümerinteressen in allen Belangen des Immobilieneigentums gegenüber Dritten
- Teilnahme an Verhandlungen und Vertretung vor Behörden und Gerichten bei Streitigkeiten
- Beratung und Unterstützung bei rechtlichen Fragen und immobilienrechtlichen Angelegenheiten
- Überwachung und Durchsetzung von Verträgen und Vereinbarungen im Interesse der Eigentümerschaft
- Koordination und Kommunikation mit Dienstleister:innen (Bewirtschaftung) und anderen Stakeholdern
- Erstellung und Präsentation von Berichten und Analysen zur fundierten Entscheidungsfindung der Eigentümerschaft
- Sicherstellung der Einhaltung aller relevanten gesetzlichen und regulatorischen Anforderungen

## 02 STRATEGISCHE PORTFOLIOFÜHRUNG

- Führung und Steuerung des Portfolios mittels Zielvorgaben, Soll-/Ist-Vergleichen, Bewertungen, Risikoanalysen und Budgetallokationen
- Durchführung von Markt- und Standortanalysen
- Entwicklung und Umsetzung von Investitionsstrategien
- Risikomanagement und Diversifikation
- Überwachung und Optimierung des Immobilienportfolios
- Implementierung nachhaltiger und energieeffizienter Massnahmen

## 03 IMMOBILIENSTRATEGIE

- Erarbeitung der Immobilienstrategie sowie Definition der qualitativen und quantitativen Ziele für das Portfolio
- Ableiten der strategischen Stossrichtungen für die Umsetzung

## 04 OBJEKTSTRATEGIE UND BUSINESSPLÄNE

- Festlegung der Objektstrategien (halten / verkaufen / entwickeln) basierend auf der Immobilienstrategie für jede Liegenschaft im Portfolio, mit jährlicher Validierung
- Erstellung einer rollierenden Planung, die alle relevanten Schlüsselwerte und Randbedingungen kurz-, mittel- und langfristig umfasst, um die Grundlage für die mehrjährige Finanzplanung zu schaffen

## 05 REPORTING

- Erstellung regelmässiger Berichte zur Performance des Immobilienportfolios, einschliesslich Soll-/Ist-Vergleichen und Abweichungsanalysen
- Detaillierte Berichterstattung über die wirtschaftliche Entwicklung der Immobilien, einschliesslich Rentabilitätsanalysen und Budgetüberwachung
- Erstellung von Berichten zur Bewertung und Marktanalyse der Immobilienbestände
- Berichterstattung über die Einhaltung rechtlicher Vorgaben und Durchführung immobilienrechtlicher Abklärungen

## 06 BEWIRTSCHAFTUNGSSTRATEGIE

- Entwicklung und Implementierung von Bewirtschaftungsstrategien (basierend den Objektstrategien) zur Optimierung der Immobiliennutzung und -erträge
- Regelmässige Überprüfung und Anpassung der Bewirtschaftungsstrategien basierend auf Marktanalysen und Performance-Daten
- Koordination und Beauftragung von Dienstleister:innen zur Umsetzung der Bewirtschaftungsstrategien
- Überwachung und Steuerung der operativen Bewirtschaftungsprozesse zur Sicherstellung der Zielerreichung

## 07 IMMOBILIENBEWERTUNG

- Durchführung von Marktanalysen zur Ermittlung des aktuellen Marktwerts der Immobilien
- Erstellung detaillierter Bewertungsberichte unter Berücksichtigung von Lage, Zustand und Nutzung der Immobilien
- Anwendung anerkannter Bewertungsmethoden wie Ertragswert-, Vergleichswert- und Sachwertverfahren
- Regelmässige Aktualisierung der Immobilienbewertungen zur Sicherstellung der Marktgerechtigkeit
- Analyse von Trends und Entwicklungen im Immobilienmarkt zur Unterstützung der Bewertungsprozesse

## 08 VERSICHERUNGSMANAGEMENT

- Analyse Ihrer Versicherungsbedürfnisse und potenziellen Risiken
- Vergleich von Versicherungsoptionen und -leistungen für eine optimale Absicherung

## 09 HYPOTHEKARMANAGEMENT

- Beratung und Unterstützung bei der Auswahl und Strukturierung von Hypothekenfinanzierungen
- Analyse und Vergleich von Hypothekenangeboten zur Sicherstellung optimaler Konditionen
- Entwicklung von Strategien zur Refinanzierung und Umschuldung bestehender Hypotheken

## 10 INVESTITIONSMANAGEMENT

- Entwicklung einer langfristigen 10-Jahresstrategie für Instandhaltungs- und Modernisierungsmassnahmen
- Durchführung Gebäudezustandsanalysen zur Identifizierung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf
- Analyse von Entwicklungspotentialen zur Wertsteigerung und optimalen Nutzung der Immobilie
- Analyse der steuerlichen Rahmenbedingungen und Identifikation von Optimierungspotentialen für Immobilieninvestitionen
- Entwicklung und Implementierung von steuerlichen Strategien zur Minimierung der Steuerlast
- Beratung bei der steuerlich optimalen Strukturierung von Immobilienkäufen, -verkäufen und -finanzierungen
- Analyse Ihrer Versicherungsbedürfnisse und potenziellen Risiken

# Immobilien- bewirtschaftung

Wir decken alle Facetten der integralen Immobilienbewirtschaftung kompetent ab: von der Verwaltung, Mieterbetreuung und Koordination von Sanierungen bis hin zu zielgerichteten Optimierungen. Mit unseren umfassenden Bewirtschaftungsleistungen sind Sie und Ihre Immobilie rundum bestens betreut.

# Leistungen Bewirtschaftung

## 01 VERMIETUNG

- Entwicklung und Umsetzung von Vermarktungsstrategien zur Wiedervermietung von Wohnungen / Immobilien
- Durchführung von Marktanalysen zur Bestimmung optimaler Mietpreise und Zielgruppen
- Erstellung und Schaltung von Vermietungsanzeigen in geeigneten Medien
- Organisation und Durchführung von Besichtigungen mit potenziellen Mietenden
- Prüfung und Auswahl geeigneter Mietenden, einschliesslich Bonitätsprüfung
- Erstellung und Verhandlung von Mietverträgen unter Berücksichtigung rechtlicher Vorgaben
- Betreuung der Mietenden während des gesamten Vermietungsprozesses und Sicherstellung einer reibungslosen Übergabe der Immobilie

## 02 IN- / EXKASSO

- Verwaltung und Überwachung von Mietzahlungen und anderen Forderungen
- Durchführung von Mahnverfahren bei ausstehenden Zahlungen
- Verhandlung und Vereinbarung von Zahlungsplänen mit säumigen Mietenden
- Einleitung rechtlicher Schritte zur Durchsetzung von Forderungen, falls erforderlich
- Abwicklung von Rückzahlungen und Gutschriften an Mietenden
- Dokumentation und Berichterstattung über den Status von Forderungen und Zahlungen

## 03 OBJEKTBUCHHALTUNG

- Erfassung und Verwaltung aller buchhalterischen Transaktionen im Zusammenhang mit den Immobilienobjekten
- Erstellung Quartals- und Jahresabschlüsse für die Immobilienobjekte
- Überwachung und Abstimmung der Mietkonten
- Durchführung von Soll-/Ist-Vergleichen und Abweichungsanalysen zur Überwachung der finanziellen Performance
- Sicherstellung der Einhaltung aller steuerlichen und rechtlichen Anforderungen im Bereich der Objektbuchhaltung
- Zusammenarbeit mit internen und externen Prüfern zur Sicherstellung der Genauigkeit und Integrität der Buchhaltungsdaten

## 04 NEBENKOSTENABRECHNUNG

- Erfassung und Verwaltung aller relevanten Nebenkosten für die Immobilienobjekte
- Erstellung detaillierter und transparenter Nebenkostenabrechnungen für Mietende
- Überprüfung und Abstimmung der Nebenkosten mit den tatsächlichen Ausgaben
- Kommunikation und Klärung von Fragen und Einwänden der Mietenden bezüglich der Nebenkostenabrechnungen
- Sicherstellung der Einhaltung aller gesetzlichen Vorgaben und Fristen bei der Erstellung der Nebenkostenabrechnungen

## 05 BUDGETPLANUNG UND CONTROLLING

- Erstellung und Verwaltung von Jahresbudgets für die Immobilienobjekte
- Durchführung von Soll-/Ist-Vergleichen zur Überwachung der Budgeteinhaltung
- Analyse von Abweichungen und Entwicklung von Massnahmen zur Budgetoptimierung
- Regelmässige Berichterstattung über die finanzielle Performance der Immobilienobjekte
- Unterstützung bei der Erstellung von Finanzprognosen und langfristigen Planungen

## 06 MIETENDENBETREUUNG

- Ansprechpartnerin für alle Anliegen und Fragen der Mietenden
- Bearbeitung von Mietendenanfragen und -beschwerden sowie Verwaltung der Mietkautionen
- Koordination von Reparaturen und Wartungsarbeiten in Mietobjekten
- Administrative Abwicklung der Mietendenwechsel, einschliesslich Übergabeprotokollen
- Bereitstellung von Informationen und Unterstützung bei mietrechtlichen Fragen

## 07 EIGENTÜMERBETREUUNG

- Eine feste Ansprechperson für alle Anliegen
- Unterstützung bei rechtlichen und finanziellen Fragen
- Koordination von Wartungs- und Reparaturarbeiten
- Regelmässige Updates und Berichte über den Zustand der Immobilie
- Empfehlungen für Renovierungs- und Modernisierungsmassnahmen
- Notfallmanagement und schnelle Reaktionszeiten bei dringenden Problemen

## 08 LIEGENSCHAFTSUNTERHALT

- Regelmässige Inspektionen und Kontrollen der Immobilien
- Abschluss und Verwaltung von Wartungsverträgen für technische Anlagen
- Koordination und Überwachung von Reparatur- und Wartungsarbeiten
- Dokumentation aller Wartungs- und Instandhaltungsmassnahmen

# Immobilien- vermarktung

Wir erarbeiten für Sie professionelle Strategien für den Kauf, den Verkauf, die Bewertung und die Suche nach der perfekten Immobilie. Ob Privatpersonen, KMU, Institutionen oder Vorsorgeeinrichtungen; wir vermarkten Ihre Liegenschaften profitabel und ganz nach Ihren individuellen Zielen.

## 01 KAUF / VERKAUF

- Erstellung fundierter Marktwertanalysen als Grundlage für strategische Entscheidungen bei Kauf, Verkauf oder Entwicklung von Immobilien
- Durchführung strukturierter Verkaufsprozesse zur effizienten Platzierung von Objekten am Markt, professionell begleitet bis zum Vertragsabschluss
- Erarbeitung individueller Vermarktungskonzepte für Renditeobjekte, Wohneigentum und Neubauprojekte
- Überwachung des gesamten Transaktionsverlaufs zur Sicherstellung eines reibungslosen Ablaufs durch laufende Kontrolle aller Schritte und Fristen
- Koordination und Beratung aller Beteiligten inklusive Begleitung beim Kauf oder Verkauf, Marktwert- und Standortanalyse sowie Unterstützung bei der Vertragsabwicklung mit Dritten

## 02 IMMOBILIENSUCHE

- Anfertigung individueller Anlageprofile zur gezielten Ausrichtung der Immobiliensuche auf Rendite, Risiko und Standortpräferenzen von Investor:innen und Privatpersonen
- Abwicklung objektspezifischer Suchmandate mit Fokus auf geeignete Renditeobjekte, Gewerbeflächen oder Retail-Standorte, abgestimmt auf die jeweiligen Anforderungen
- Ausarbeitung standortbezogener Nutzungskonzepte durch Analyse von Raumbedarf, Flächenpotenzial und wirtschaftlicher Machbarkeit für Unternehmen und Einzelhandel
- Überprüfung des Auswahl- und Prüfprozesses inklusive Begleitung bis zur Due-Diligence-Prüfung und Bewertung relevanter Standortfaktoren
- Koordination und Unterstützung bei Verhandlungen mit Eigentümer:innen, Makler:innen und Vertragspartner:innen – bis zum erfolgreichen Abschluss von Miet- oder Kaufverträgen

## 03 VERMIETUNG

- Optimale Positionierung von Wohn-, Gewerbe- oder Retailflächen im Marktumfeld durch objektspezifischer Vermietungskonzepte
- Durchführung gezielter Vermarktungsmassnahmen zur Ansprache passender Mietenden – von der Flächenpräsentation bis zur Interessentenauswahl
- Erarbeitung individueller Nutzungslösungen durch Analyse von Standort, Zielgruppe und Flächenanforderungen – abgestimmt auf Eigentümer- und Mietendenseite
- Überwachung des Vermietungsprozesses zur Sicherstellung eines reibungslosen Ablaufs von der Erstansprache bis zur Vertragsunterzeichnung
- Unterstützung und Koordination bei Vertragsverhandlungen inklusive Abstimmung mit Mietinteressenten, Eigentümer:innen und rechtlichen Berater:innen bis zum erfolgreichen Abschluss

## 04 BERATUNG

- Erstellung fundierter Standort- und Potenzialanalysen als Grundlage für strategische Entscheidungen
- Begleitung von Entwicklungs-, Optimierungs- und Vermarktungsprozessen über alle Projektphasen hinweg
- Erarbeitung individueller Strategien, die wirtschaftliche, funktionale und marktbezogene Anforderungen vereinen
- Beratung bei Konzeption, Positionierung und langfristiger Nutzung von Flächen in dynamischen Märkten
- Entwicklung kreativer Lösungen für komplexe Herausforderungen mit unternehmerischem Weitblick

## 05 IMMOBILIENBEWERTUNG

- Verkehrswertschätzungen für Wohn-, Gewerbe- und Ferienimmobilien unter Anwendung moderner Methoden und tiefem Marktverständnis
- Analyse von Objektportfolios im Zusammenspiel zur Identifikation von Chancen, Risiken und Optimierungspotenzialen
- Bewertung von Neubau-, Umbau- und Entwicklungsprojekten inklusive Wirtschaftlichkeitsanalysen, Risikobeurteilungen und Marktpotenzialabschätzungen
- Beurteilung von Baurechten unter rechtlichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten zur Ableitung strategischer Handlungsempfehlungen
- Mietzinseinschätzungen auf Basis standort- und objektbezogener Daten zur Ermittlung marktgerechter Mietpreise, mit Fokus auf Seriosität, Markttransparenz und Verhandlungssicherheit

**v.FISCHER INVESTAS Immobilien AG**  
Bärenplatz 4  
Postfach  
3001 Bern

+41 31 326 00 00  
immobilien@vfischer-investas.ch  
vfischer-investas.ch



Besuchen Sie  
unsere Webseite.