

## LEISTUNGEN

# IMMOBILIENBERATUNG

- Gesamtberatung
  - Portfolio-, Objektanalyse
    - Strategien
    - Due Diligence
  - Renditeoptimierung
- Immobilien-Anlageberatung
  - Risikominimierung
  - Mehrwertgenerierung
    - Investitions-,
  - Desinvestitionsberatung

## **GESAMTBERATUNG**

Bei allen Immobiliengeschäften und -fragen unterstützen wir Sie vollumfänglich und bieten Ihnen professionelle, effiziente Dienstleistungen.

Wir

- analysieren, strukturieren
- beraten, entwickeln, setzen um
- kalkulieren, vergleichen, optimieren und kontrollieren.

Wir verstehen die

- finanziellen
- architektonischen, baulichen
- rechtlichen
- marktspezifischen

Aspekte von Immobilien – bei einzelnen Liegenschaften und ganzen Portfolios.

## **EINZELOBJEKTE UND BESTANDESPORTFOLIO**

Grundlagen

- Entlastung, Unterstützung, Durchführung und Vertretung bei allen Aktivitäten
- Aufbereitung Daten, Erarbeitung Übersicht, Schaffung von Transparenz
- Plausibilisierung und/oder Erstellung von Verkehrswertschätzungen und Zustandsanalysen

Transaktionen

- Investitions- und Desinvestitionsempfehlungen
- Due Diligence
- Durchführung Transaktionen: Akquisition, Verhandlung, Kauf und Verkauf, sale & lease back

Führung

- Entwicklung von Immobilien- und Portfoliostrategien
- Vertretung Eigentümerschaft, Führung Drittdienstleister
- Innovation und Planung von Massnahmen
- Schaffung von Mehrwerten, Minimierung Risiken
- Asset-Management
- Erledigung Vertragswesen, Grundbuch, Steuern, Administration
- Geschäftsführung im Auftrag, temporär oder in Teilzeit
- Termin- und Qualitätsüberwachung
- Facility-Management in den verschiedenen Lebenszyklusphasen von Immobilien

Unterhalt und Betrieb

- Entwicklung Vermarktungs- und Vermietungsstrategie
- Durchführung Erst- und Wiedervermietung, Mitgestaltung Mietzinspolitik
- Mietzinsüberprüfungen, -vergleiche, -möglichkeiten, Analyse Märkte und Zyklen
- Überwachung Betrieb und Zustand, Auslösung Instandhaltungsmassnahmen
- Empfehlungen Renovation, Investition mit was – wann – wie – durch wen, Kontrolle und Budget
- Immobilienmarketing

Finanzen

- Budgetierung, Liquiditätsplanung, Kennzahlenreporting
- Baukreditcontrolling
- Rechnungsführung mit Bilanz und Erfolgsrechnung sowie Controlling
- Quartals-, Semester- und Jahresabschlüsse, mit Soll-Ist-Vergleich

Neubau, Sanierung, Umbau

- Definition, Entwicklung, Planung, Realisierung und Steuerung von Projekten
- Bautreuhand und Bauherrenvertretung

## GLOSSAR

Asset-Management	Führen, Betreuen und Verwalten von Anlage- und Vermögenswerten zur Sicherung und Verbesserung der Substanz- (z.B. Unterhalt und Renovation des Gebäudes) und Ertragslage (Mietträge)
Controlling	Controlling (engl. "Steuerung") ist eine Sammlung von qualitativen und vor allem quantitativen Steuerungsinstrumenten, die zur Koordination von Informationsflüssen und zur Unterstützung von Entscheidungsprozessen – insbesondere für das Management – eingesetzt werden
DCF	Discounted Cash-Flow, jährlicher Gewinn auf den heutigen Zeitpunkt abgezinst
Due Diligence	Umfassende Prüfung eines Immobilienkaufs bzw. -verkaufs mit Chancen und Risiken: Bautechnik, Garantieleistungen bei Neubauten, Grundstück und Dienstbarkeiten, Altlasten, Flächenberechnungen, Mietverträge, Drittverwendungsfähigkeit, Geschäftsbesorgung, Verwaltung, Steuern, Marktgegebenheiten und -Entwicklung, Region, rechtliche Aspekte
Facility-Management	In den Lebenszyklen von Immobilien (Planungs-, Erstellungs-, Nutzungs- und Abrissphase) fallen diverse Leistungen zu Erstellung, Erhalt, Betrieb und Bereitstellung von Flächen, Räumen und Umgebung an
Portfolio	Bestand von mehreren einzelnen Liegenschaften und Anlagewerten in einem Bestand bzw. Gefäss (bspw. Unternehmen bzw. Gesellschaft)

## KONTAKT

Als Ihr Ansprechpartner in Sachen Immobilien steht Ihnen gerne zur Verfügung:

Barbara Müller  
Lic. Rer. Pol.  
Dipl. Steuerexpertin

Mike Meister  
Kaufmann mit Berufsmatura (M-Profil)

Geschäftsleitung  
T 062 823 83 53 Aarau, 044 213 20 10 Zürich  
M 079 406 99 22, [barbara.mueller@aedes.ch](mailto:barbara.mueller@aedes.ch)

Mandatsleiter  
T 062 823 83 53 Aarau, 044 213 20 10 Zürich  
M 076 444 85 21, [mike.meister@aedes.ch](mailto:mike.meister@aedes.ch)

## WEITERE LEISTUNGEN

Für weitere Leistungen arbeiten wir mit der ITERA-Gruppe in den Bereichen Buchführung, Finanzplanung, Informatik, Recht, Steuern, Treuhand und Wirtschaftsprüfung zusammen. S. deren Webseiten [www.itera.ch](http://www.itera.ch) und [www.iteracf.ch](http://www.iteracf.ch).

## Adressen:



### **Aedes Aarau**

Neugutstrasse 4  
5001 Aarau  
Telefon 062 823 83 53  
Telefax 062 823 83 54

### **Aedes Olten**

Ringstrasse 39  
4600 Olten  
Telefon 062 823 83 53  
Telefax 062 823 83 54

### **Aedes Zürich**

Etzelstrasse 42  
8038 Zürich  
Telefon 044 213 20 10  
Telefax 044 213 20 11

[office@aedes.ch](mailto:office@aedes.ch)  
[www.aedes.ch](http://www.aedes.ch)

## Dienstleistungen Aedes:

### **Bewirtschaftung**

- Bestimmung Mietzinse und Nebenkosten
- Erst- und Wiedervermietung
- Mietzins- und Nebenkosteninkasso
- Bewirtschaftung und Unterhalt
- Renovationen und Sanierungen
- Nebenkostenabrechnungen
- Steuerberatung und -optimierung
- Rechtsberatung
- Betriebs- und Jahresrechnungen
- Finanzierung Liegenschaften, Renovationen und Sanierungen
- Liegenschaftsberatung allgemein

### **Bewertung**

- Wertorientierte Analyse Liegenschaftsobjekte
- Wertorientierte Marktanalyse u.a. durch Verwendung Metadaten
- Einsatz adäquater Bewertungsmethoden
- Erstellung situationsorientierte Berichte zu Wertergebnissen
- Beratung hinsichtlich Wertergebnisse

### **Verkauf**

- Analyse Verkaufssituation
- Bestimmung Verkaufsstrategie mit Ansprechgruppen usw.
- Werbestrategie
- Präsentation Liegenschaftsobjekte
- Verkaufsverhandlungen mit Interessenten
- Beratung Finanzierung
- Kaufverträge und Kaufpreisabwicklung
- Steueroptimierungen und -deklarationen Liegenschaftsverkauf

### **Steuern**

- Einkommens- und Vermögenssteuern
- Grundstückgewinnsteuern
- Einsprachen
- Rekurse

