



An:
Herrn und Frau Lerch
In den Hagenbuchen 8
4144 Arlesheim

Südost-Asien, im Januar 2025

Liebe Mieterinnen und Mieter

Zunächst möchte ich mich für die fälschlicherweise verschickte Nebenkosten-Rechnung 20/21 entschuldigen. So etwas sollte nicht passieren. Glücklicherweise wurde der Fehler rasch entdeckt und konnte korrigiert werden.

Der Grund für diese Panne ist mangelndes Kooperationsverhalten auf Seiten der Futuro. Chaotische Unterlagen und minimale Kommunikation machen eine reibungslose Verwaltungsübernahme schwierig.

Leider ist dies nicht das einzige Fehlverhalten der Futuro. Vor drei Jahren habe ich zufällig entdeckt, dass der Gewinn über einen Zeitraum von vier Jahren deutlich zurückgegangen war. Die Ausgaben waren derart erhöht, dass ich fürchtete, die Futuro könnte Gelder unterschlagen haben. Daraufhin habe ich einen Fragenkatalog erstellt und die Treuhandfirma Santschi Partners mit der Überprüfung beauftragt. Anschliessend habe ich den Katalog der Futuro zukommen lassen. Auch die Antworten der Futuro liess ich durch die Santschi prüfen.

Vieles wurde jedoch von der Futuro nicht oder nur unzureichend beantwortet. Ich bat daraufhin einen pensionierten Treuhänder um Hilfe und versuchte, die noch offenen Fragen zu klären. Leider vergeblich. Die Futuro lieferte Ausreden und viele unsortierte Daten, doch die Fragen wurden nicht geklärt. Schliesslich habe ich juristische Hilfe in Anspruch genommen. Die Futuro

hat dann angeboten, die Kosten für eine Prüfung durch eine externe Treuhand zu übernehmen und so hat die Conz AG in Olten die Jahre 2020, 21 und 22 überprüft.

Das Bericht der Conz AG hält fest, dass *«die Geschäftsvorfälle und Sachverhalte grundsätzlich vollständig, wahrheitsgetreu und systematisch erfasst»* wurden, dass die *«Buchführung ist klar, zweckmässig und nachprüfbar»* ist und dass der *«Belegnachweis [...] vollständig vorhanden»* ist. Hinweise auf systematischen Betrug konnten nicht gefunden werden. Grundsätzlich war die Arbeit der Futuro in Ordnung.

Der Bericht spricht jedoch auch von *«unsorgfältiger Verwaltungsführung»* und hält fest, dass bezüglich der Nebenkosten *«nicht alle verrechenbaren Kosten auf die Mieter überwältzt»* wurden:

Die Heiz- und Nebenkosten wurde nicht immer korrekt den Mietern weiterbelastet. [...] Zudem wurden in diesen Perioden keine Umgebungskosten den Mietern weiter verrechnet. Ansonsten gab es nur kleiner Fehler, welche jeweils in der Folge Periode wiederum korrigiert wurden.

In den Heiz- und Nebenkostenabrechnungen der Jahre 2018/2019 und 2019/2020 wurden nicht alle Positionen den Mietern weiter verrechnet. Vor allem im Bereich Umgebungskosten hätten vermutlich höhere Verrechnungen stattfinden können.

Fazit: Die Futuro hat ihre Tätigkeit teilweise unsorgfältig ausgeführt, insbesondere die Nebenkosten waren fehlerhaft. Ob Mieter oder Eigentümer profitiert haben und wie hoch die Beträge insgesamt sind, kann ich anhand des Berichts nicht abschliessend beantworten. Ich werde später darüber informieren, sobald ich genaue Zahlen habe.

Die Futuro ist inzwischen Geschichte. Ich werde mich dafür einsetzen, dass die Nebenkostenabrechnungen in Zukunft korrekt und „fristgerecht“ bei Ihnen eintreffen.

Ich wünsche Ihnen ein gutes, segensbringendes 2026.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'T. Blanc', with a stylized, flowing script.

Thierry Blanc