

Protokoll

Der 7. Generalversammlung der Fachkammer Stockwerkeigentum
11. April 2019, Sitzungszimmer Au Premiere, Bahnhofplatz 15, Zürich

Traktanden

1. **Begrüssung und Formalien**
2. **Jahresbericht des Präsidenten und Genehmigung**
3. **Jahresrechnung, Revisorenbericht, Beschluss über Verwendung des Rechnungsergebnisses**
4. **Entlastung des Vorstandes**
5. **Mitgliederbeiträge und Budget**
6. **Wahl der Revisionsstelle**
7. **Wahl des Vorstandes**
8. **Anträge**
9. **Projekte und Informationen**
10. **Schluss der 7. ordentlichen Generalversammlung**
11. **Apéro**

1. Begrüssung und Formalien

Der Präsident der Fachkammer Stockwerkeigentum, Michel de Roche, begrüsst um 09.50 Uhr die anwesenden Mitglieder sowie die Premiumpartnerin Service 7000 AG (vertreten durch K. Kamm) und die Partnerinnen Hauswartprofis AG (vertreten durch M. Wey), Aandarta AG (vertreten durch C. de Masi), Smartcaution AG und Homegate AG (vertreten durch F. Riederer). Weiter begrüsst er das Fördermitglied VZug, (vertreten durch F. Christiano), Ivo Cathomen vom SVIT Schweiz, Tayfun Celiker und Benno Zoller, unser Ehrenmitglied, zur siebten Generalversammlung.

Die Einladung wurde wiederum in Form einer Broschüre fristgerecht zugestellt. Der Präsident erläutert die Abstimmungsformalien. Es sind 34 Mitglieder-Firmen mit total 89 Stimmanteilen anwesend oder vertreten. Das absolute Mehr liegt bei 45 Stimmen.

Zur vorliegenden Traktandenliste gibt es keine Ergänzungswünsche.

Beschluss: **André Senn und Michael Kaufmann werden einstimmig als Stimmzähler gewählt**

Beschluss: **Stefanie Hausmann wird einstimmig als Protokollführerin gewählt**

2. Jahresbericht des Präsidenten

Der ausführliche Jahresbericht lag der Einladung zu dieser Jahresversammlung bei.

Michel de Roche ergänzt, dass auf Verbandsebene der Führungswechsel im SVIT Schweiz seine Auswirkungen gezeitigt habe. Der Führungswechsel habe sich namentlich auf die Erarbeitung und die Umsetzung des aktuellen und neuen Logos ausgewirkt. Er stellt das neue Rollup vor und teilt den Anwesenden mit, dass sie bei der Fachkammer das neue Logo in elektronischer Form beziehen könnten.

Er teilt weiter mit, dass sich unter den fünf Fachkammern des SVIT Schweiz eine stete Zusammenarbeit ergeben habe. So habe auch die Fachkammer Stockwerkeigentum im vergangenen Verbandsjahr an der Organisation des Real Estate Symposium mitgewirkt. Der anfangs März 2019 stattgefundene Anlass sei inhaltlich sehr stark

besetzt gewesen, doch bestehe auf organisatorischer Ebene Verbesserungspotential. Der Anlass werde auch im Jahre 2020 durchgeführt.

Er gibt weiter bekannt, dass die fünf Fachkammern entschieden haben, die jeweiligen Sekretariate nunmehr gemeinsam über eine Geschäftsstelle zu betreiben. Aus diesem Grund sei eine GmbH mit Sitz in Zürich gegründet worden. Aufnahme der Arbeiten: Juli 2019.

Zum Abschluss bedankt er sich speziell bei Tony Ronchi für das Führen des Sekretariates, bei Tayfun Celiker für die Unterstützung bei der Partnersuche und –betreuung sowie bei der Organisation von Events, und schliesslich beim SVIT Schweiz und SRES für ihre Unterstützung, die sie ganzjährig anbieten. Ein besonderer Dank spricht er Petra Grognez und Regula Bucher aus, die ab Gründung der Fachkammer, respektive ab dem zweiten Verbandsjahr im Vorstand unter anderem als Vizepräsidentin, respektive als Protokollführerin mitgewirkt und nun nach vielen Jahren intensiver Vorstandarbeit ihren Rücktritt erklärt haben. Die beiden werden unter Applaus verabschiedet.

Beschluss: **Einstimmige Genehmigung des Jahresberichtes des Präsidenten**

3. Jahresrechnung, Revisionsbericht, Beschluss über Verwendung des Rechnungsergebnisses

Tony Ronchi, Sekretariat und Finanzen der Fachkammer Stockwerkeigentum, präsentiert die Jahresrechnung 2018. Er erläutert namentlich, dass dank sehr guten finanziellen Verhältnissen stetig mehr Rücklagen gebildet werden konnten (per 31.12.2018 CHF 58'300.00). Insbesondere über die Rückstellungen solle nun der Aufwand für die Sponsoringsuche, die Anpassung CI an den Dachverband (Logowechsel) sowie die Kosten für die Broschüre „Stockwerkeigentum – Eine Anleitung zum Wohnen in der Gemeinschaft“ und für das Musterreglement gedeckt werden. Für die Kosten des Musterreglements seien schliesslich weitere CHF 15'000.00 über das Konto passive Rechnungsabgrenzung verbucht worden.

Herr Roland Achermann der RM Treuhand GmbH hat die Rechnung geprüft und empfiehlt, die Rechnung zu genehmigen und den Vorstand zu entlasten.

Beschluss: **Die Jahresrechnung 2019 wird einstimmig genehmigt.**

4. Entlastung des Vorstandes

Beschluss **Der beantragten Entlastung des Vorstandes für das siebte Geschäftsjahr wird einstimmig zugestimmt (unter Enthaltung der Vorstandsmitglieder).**

5. Mitgliederbeiträge und Budget

Tony Ronchi erläutert das Budget 2019. Es reche mit Einnahmen von CHF 177'000 und Aufwendungen von CHF 160'500. Im Verhältnis zum Vorjahr seien mehr Abgaben an den SVIT Schweiz und eine höhere Sekretariatsentschädigung (da neu Geschäftsstellen) budgetiert worden. Dank weiterhin stabil guten Ergebnissen sei es zudem möglich, neue Anlassformen anzubieten, respektive bestehende Anlässe und Dienstleistungen auszubauen.

Er teilt weiter mit, dass die Mitgliederzahl und demnach die Einnahmen aus Mitgliederbeiträgen auch in diesem Verbandsjahr gestiegen seien (neu 82 Mitglieder / budgetierte Einnahmen von CHF 123'000.00) und empfiehlt im Namen des Vorstandes, die Höhe der Mitgliederbeiträge zurzeit aufgrund der anstehenden und teils kostenintensiven Projekte so zu belassen.

Fragen oder Bemerkungen zum Budget ergeben sich keine.

Beschluss **Das Budget 2019 und die Höhe der Mitgliederbeiträge werden einstimmig genehmigt (bei Enthaltung der Vorstandsmitglieder).**

6. Wahl der Revisionsstelle

Beschluss **Die Revisionsstelle RM Treuhand GmbH, Allschwil wird einstimmig gewählt.**

7. Wahl des Vorstandes

Als Ersatz für das langjährige Vorstandsmitglied Regula Bucher schlägt der Vorstand Luzia Bärtschi vor. Michel de Roche teilt mit, dass sie bei der Arlewo AG den Bereich Stockwerkeigentum leite. Zudem verfüge sie über die eidg. Fachausweise im Bereich Immobilienbewirtschaftung und Immobilienvermarktung und habe auch den Lehrgang zur eidg. dipl. Immobilientreuhänderin und das Masterstudium in Real Estate Management erfolgreich abgeschlossen.

Michel de Roche eröffnet den Anwesenden, dass Tony Ronchi (als weiteres Gründungsmitglied) zu Handen der nächsten GV ebenfalls seinen Rücktritt erklärt habe und der Vorstand auf der Suche nach Ersatzmitgliedern aus der Region Bern oder Zürich sei.

Auf Anfrage von Michel de Roch geben die Anwesenden bekannt, dass sie mit der Bestätigung des bisherigen Vorstandes und der Neuwahl von Luzia Bärtschi in globo einverstanden seien.

Beschluss **Der Vorstand, bestehend aus Michel de Roche, Tony Ronchi, Christian Fross, Stefanie Hausmann und Luzia Bärtschi (neu), wird einstimmig gewählt.**

Delegierte/Ersatzdelegierte:

Michel de Roche erklärt, dass aufgrund steigender Mitgliederzahlen die auch die Anzahl an Delegierten steige, die als Vertreter am Plenum teilnehmen könnten. Es wird vorgeschlagen, folgende Delegierte und Ersatzdelegierte zu wählen: Markus Grimm, Stefanie Hausmann, Rudolf Hauptlin, Regula Hauska Cadetg, Renata Stalder, Oskar Mötteli, Christian Fross, Regula Bucher, Tony Ronchi, Petra Grognez. Gabriel Kohler und Melanie Arndt.

Michel de Roche teilt mit, dass sich weitere Interessierte beim Vorstand gerne melden könnten.

Beschluss **Die Delegierten und Ersatzdelegierten werden einstimmig gewählt.**

8. Anträge

Es sind keine Anträge eingegangen.

9. Projekte und Informationen

Broschüre „Stockwerkeigentum – Eine Anleitung zum Wohnen in der Gemeinschaft“:

Michel de Roche spricht die Broschüre von Petra Grognez „Stockwerkeigentum – Eine Anleitung zum Wohnen in der Gemeinschaft“ an. Er teilt mit, dass Gratisexemplare zum Mitnehmen im Foyer auflagen oder direkt beim Sekretariat der Fachkammer bestellt werden könnten. Weiter erinnert er die Anwesenden, dass die Broschüre auf der Website der Fachkammer heruntergeladen werden könne.

Er gibt weiter bekannt, dass die in Zusammenarbeit mit der SVIT Verlag AG geplante neue Publikationsreihe „Stockwerkeigentum aktuell“ aufgrund anderweitiger intensiver Vorstandsarbeiten noch nicht lanciert werden konnte.

Musterreglement:

Stefanie Hausmann erklärt, dass sich der Vorstand das vergangene Verbandsjahr intensiv dem Musterreglement für Stockwerkeigentümergeinschaft gewidmet habe. Das Musterreglement werde in Form eines Kommentares aufgebaut sein; ähnlich der SVIT-Kommentare oder des Kommentars zur SIA-Norm 118. Die Vorstandsmitglieder (samt Petra Grognez und Regula Bucher) würden zurzeit die einzelnen Bestimmungen des Reglements (inkl. Varianten) entwerfen und kommentieren, respektive werde diese in einem nächsten Schritt lektorieren und überarbeiten.

Tony Ronchi gibt auf Anfrage bekannt, dass sich interessierte Mitglieder für allfällige Inputs gerne beim Sekretariat melden könnten.

Rechtsberatung:

Michel de Roche teilt zum Projekt „Rechtsberatung“ mit, dass die Rechtsberatung zunehmend an Beliebtheit gewinne und gewisse Mitglieder sein Bürokollege Maurice Moser oder ihn zwischenzeitlich regelmässig kontaktieren würden.

Er erwähnt nochmals, dass Anfragen jederzeit per Telefon oder E-Mail erfolgen könnten. Am effektivsten sei die Beratung, wenn ihnen vorgängig die konkrete Frage unter Beilage von Reglement und allfällig weiteren Unterlagen übermittelt würden.

Zum Abschluss erwähnt er als Beispiele zwei ihm wiederholt gestellte Fragen aus der Praxis und präsentiert den Anwesenden mögliche Lösungen (steuerlichen Abzugsfähigkeit von Beiträgen in den Erneuerungsfonds und Ladestation für Elektroautos).

Junge Bewirtschafter/-Innen von Stockwerkeigentum / Neue Anlassformen:

Stefanie Hausmann erwähnt, dass der Vorstand immer noch grosse Mühe bekunde, junge Immobilienfachleute für die Bewirtschaftung von Stockwerkeigentum zu motivieren und für ihre Anlässe und Aktivitäten zu gewinnen. Sie weist auf das am 16. Oktober 2019 in Olten stattfindende Tagesseminar mit Sue Liechti zum Thema „Der psychologische Beitrag zur erfolgreichen Moderation von Stockwerkeigentümersammlungen: Ein Training“ hin und ergänzt, dass dieses Tagesseminar speziell nur auf junge Bewirtschafter von Stockwerkeigentum zugeschnitten sei.

Zudem bittet sie die Anwesenden, ihre jungen Bewirtschafter von Stockwerkeigentum für die Teilnahme an Anlässen (beispielsweise ERFA-Treffen oder Herbstanlass) und die Inanspruchnahme von Dienstleistungen (beispielsweise Rechtsberatung) zu motivieren. Letztlich fragt sie die Anwesenden an, ob sie dem Vorstand die entsprechenden Kontaktdaten übermitteln könnten. Der Vorstand plane noch in diesem Jahr die Durchführung eines Anlasses, welcher speziell nur auf dieses Zielpublikum zugeschnitten sei.

Gesetzgebungsrevision:

Michel de Roche äussert sich namentlich zum soeben erschienenen Gutachten der Professoren Hürlimann-Kaup/Schmid zur Frage des gesetzgeberischen Handlungsbedarfs im Stockwerkeigentumsrechts und erwähnt, dass Andrea Caroni nach dem Postulat zum Thema „50 Jahre Stockwerkeigentum: Zeit für eine Gesamtschau“ nun im März 2019 gestützt auf das erwähnte Gutachten eine Motion zum Thema „55 Jahre Stockwerkeigentum – Zeit für ein Update“ eingereicht habe. Er versichert den Anwesenden, dass der Vorstand dieses Thema – allenfalls unter Beizug externer Berater – wieder aufnehmen und sich einbringen werde.

Grusswort SVIT Schweiz:

Ivo Cathomen vom SVIT Schweiz begrüsst die zahlreich erschienenen Mitglieder der Fachkammer und bedankt sich beim Vorstand für die gute Zusammenarbeit. Er informiert über die aktuellsten Themen und Neuerungen und erinnert an das SVIT Plenum sowie an den SVIT Campus zum Thema Mietrecht.

Wichtige Termine: SVIT Plenum, 14. Juni 2019 in Luzern (Anmeldung bereits möglich)
SVIT Campus, Herbst 2019 (Anmeldung bereits möglich)
Tagesseminar mit Sue Liechti, 16. Oktober 2019 in Olten
Fachkammer STWE, 30.10.2019, Herbstanlass in Nottwil

10. Schluss der 7. ordentlichen Generalversammlung

Mit bestem Dank an alle Teilnehmer schliesst Präsident Michel de Roche die Versammlung um 11.10 Uhr.

Sursee, 9. Mai 2018 / SH



Michel de Roche
Präsident FK STWE



Stefanie Hausmann
für das Protokoll