

Protokoll

Der 04. Generalversammlung der Fachkammer Stockwerkeigentum
21. April 2016, Sitzungszimmer Au Premiere, Bahnhofplatz 15, Zürich

Traktanden

1. **Begrüssung und Formalien**
 2. **Jahresbericht des Präsidenten und Genehmigung**
 3. **Jahresrechnung, Revisionsbericht, Beschlussfassung über Verwendung des Rechnungsergebnisses**
 4. **Entlastung des Vorstandes**
 5. **Mitgliederbeiträge und Budget**
 6. **Wahl der Revisionsstelle**
 7. **Wahl des Vorstandes**
 8. **Anträge**
 9. **Projekte**
 - **Empfehlung für den Umgang mit Geldern des Erneuerungsfonds**
 - **Rechtsberatung für Mitglieder der FK STWE**
 10. **Schluss der 4. ordentlichen Generalversammlung**
-

1. **Begrüssung und Formalien**

Der Präsident der Fachkammer Stockwerkeigentum, Michel de Roche, begrüsst die anwesenden Mitglieder sowie die Partner Service 7000 AG, vertreten durch Herrn Roman Badertscher, die Hauswartprofis AG, vertreten durch Herrn Walter Eberle, den Direktor des SVIT Schweiz, Herrn Tayfun Celiker, Andreas Schlecht, designierter Präsident des SVIT Bern, und Herr Benno Zoller, unser Ehrenmitglied, zur vierten Generalversammlung der Fachkammer Stockwerkeigentum.

Die Einladung wurde nach den statuarischen Vorschriften ordnungs- und fristgerecht verschickt. Der Präsident erläutert die Abstimmungsformalien. Es sind 38 Mitglieder mit total 73 Stimmanteilen anwesend oder vertreten. Das absolute Mehr liegt bei 37 Stimmen.

Beschluss: **Herr Markus Jahraus einstimmig als Stimmzähler gewählt**

Beschluss: **Frau Regula Bucher einstimmig als Protokollführerin gewählt**

Zur vorliegenden Traktandenliste gibt es keine Ergänzungswünsche.

2. **Jahresbericht des Präsidenten und Genehmigung**

Der Jahresbericht lag der Einladung zu dieser Jahresversammlung bei. Untermahlt mit einem kurzen Film gibt der Präsident den Anwesenden einen unterhaltsamen Überblick über alle Aktivitäten der Fachkammer des letzten Geschäftsjahres. Besonders erfreulich und der Jahreshöhepunkt des Jahres war der sehr gut besuchte Herbstanlass in Basel. Die Mitgliederzahl steigt kontinuierlich und liegt bereits deutlich bei über 50. Michel de Roche verdankt die kollegiale Zusammenarbeit im Vorstand und hält fest, dass sein persönliches Engagement in der Fachkammer im vergangenen Geschäftsjahr mit über 180 Stunden zu Buche schlägt.

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

3. Jahresrechnung, Revisionsbericht, Beschlussfassung über Verwendung des Rechnungsergebnisses

Tony Ronchi, Sekretariat und Finanzen der Fachkammer Stockwerkeigentum, präsentiert die Jahresrechnung 2015, gibt Aufschluss über einige wesentliche Positionen und beantragt, den Überschuss von CHF 4'503.57 auf das Eigenkapitalkonto zu buchen.

Zur Jahresrechnung und den einzelnen Positionen gibt es keine Fragen aus dem Plenum.

Frau Kaderli hat wiederum die Rechnung geprüft und empfiehlt, die Rechnung zu genehmigen und den Vorstand zu entlasten.

Beschluss: Die Jahresrechnung 2015 und Zuweisung des Gewinns zum Eigenkapital wird grossmehrheitlich genehmigt (4 Enthaltungen).

4. Entlastung des Vorstandes

Der beantragten Entlastung des Vorstandes für das vierte Geschäftsjahr wird zugestimmt.

Beschluss Entlastung des Vorstandes wird grossmehrheitlich gutgeheissen (6 Enthaltungen).

5. Mitgliederbeiträge und Budget

Der Vorstand empfiehlt, die Beiträge in der bisherigen Höhe zu belassen und das Budget 2016 mit geschätzten Einnahmen von CHF 101'500 und Ausgaben von CHF 98'000 zu genehmigen.

Beschluss Beibehaltung der bisherigen Höhe von Mitgliederbeiträgen und Aufnahmegebühr und Budget 2016 wird einstimmig beschlossen.

6. Wahl der Revisionsstelle

Die bisherige Revisorin, Frau Kaderli, hat sich selbständig gemacht und demissioniert per sofort. Michel de Roche empfiehlt, in Folge des Wachstums und der Entwicklung der Fachkammer als Nachfolger nun eine professionelle Revisionsgesellschaft zu engagieren. Drei Offerten wurden kurzfristig eingeholt und die Angebote verglichen. Aus praktikablen Gründen (Sekretariat der Fachkammer ist in Basel), schlägt der Vorstand die Firma RM Treuhand, Allschwil zur Wahl vor.

Beschluss Revisionsstelle RM Treuhand GmbH, Allschwil ist grossmehrheitlich gewählt (1 Enthaltung).

7. Wahl des Vorstandes

This Muggli hat sich im Sommer 2015 aus persönlichen Gründen aus dem Vorstand der Fachkammer verabschiedet. Ein Nachfolger, der idealerweise aus der Region Zürich stammen sollte, ist noch nicht gefunden worden, Abklärungen und Gespräche sind pendent. Die bestehenden Vorstandsmitglieder Michel de Roche (Präsident), Petra Grognoz (Vizepräsidentin), Karola Marder, Tony Ronchi (Sekretariat) Christian Fross und Regula Bucher stehen zur Wiederwahl.

Beschluss Alle bestehenden Vorstandsmitglieder werden in Globo einstimmig wiedergewählt.

8. Anträge

Es sind keine Anträge eingegangen.

9. Projekte

Empfehlung für den Umgang mit Geldern des Erneuerungsfonds

Der Vorstand der Fachkammer hat sich anlässlich der Klausur nochmals mit dem Thema auseinandersetzt. Bei der Handhabung der Unterschriftenregelung beim Zahlungsverkehr und beim Bezug von Erneuerungsfondsgeldern durch die Verwaltung konnte innerhalb der Vorstandsmitglieder keine übereinstimmende Meinung festgestellt werden. Der Präsident hat sich daher entschlossen, nochmals die Diskussion mit den Mitgliedern an der heutigen Jahresversammlung zu eröffnen mit dem Ziel, eine Empfehlung zu verabschieden oder die Angelegenheit ad acta zu legen.

Die rege Diskussion der Anwesenden zeigt generell Interesse an einer Empfehlung, da sich damit Mitglieder der Fachkammer von anderen Bewirtschaftungsfirmen auszeichnen könnten. Christian Fross äussert sich, dass er die Einhaltung der Unterschriftenregelung im Kollektiv zu Zweien, bestehend aus einer Person der Verwaltung und eines Delegierten oder Revisors der Gemeinschaft, als sehr unpraktisch hält respektive solche Weisungen bei der Bewirtschaftung von Zweitwohnungen (nicht ortsansässige Stockwerkeigentümer) nicht eingehalten werden können. Die Mehrheit der Anwesenden findet, der Zusatz „zwingend“ soll bei der Unterschriftenregelung kollektiv zu Zweien weggelassen werden und die Visierung bei Beschlussprotokollen durch Vorsitzender und Protokollführer erfolgen.

Der Vorstand der Fachkammer fragt die Anwesenden, ob die Empfehlungen nochmals überarbeitet werden sollen.

Beschluss **Die grosse Mehrheit der Stimmenden (58 ja, 9 nein, 6 Enthaltungen) billigt den vorgelegten Vorschlag mit Ausnahme der vorerwähnten Änderungen („Unterschriftenregelung zwingend kollektiv zu Zweien“ sowie „Visierung durch Vorsitzender und Protokollführer“**

Grosse Umtriebe bereiten den Bewirtschaftern von Stockwerkeigentum die **Anforderungen der Banken** bei Kontoeröffnungen, Kontoübertragungen bei Verwaltungswechseln und Kündigungsfristen bei Bezügen von Erneuerungsfondsgeldern. Es wird festgestellt, dass die verschiedenen Banken und ihre Niederlassungen unterschiedlich viele Unterlagen einfordern, diverse, unverständliche Formulare auszufüllen sind, teilweise beglaubigte Passkopien von Stockwerkeigentümern verlangt werden usw. Bis zu einer erfolgreichen Kontoeröffnung kann es laut Aussagen der Anwesenden ein paar Tage, bei einigen Banken bis zu zwei Monate dauern. Die Diskussionen ergeben, dass man nicht bei der FINMA vorstössig werden soll (im Hinblick darauf, dass man befürchtet, dass dann noch strengere Vorschriften die Folge sein könnte), sondern sich vorerst mal Klarheit über die Weisungen der Banken verschaffen sollte (zwingend einzureichende Unterlagen, interne Bankenvorschriften etc.). Die Fachkammer soll Banken kontaktieren und sie mit den Problemen der Bewirtschaftungsfirmen mit deren Anforderungen bekannt machen und eruieren, ob einheitliche Bestimmungen bei Kontoeröffnungen für Stockwerkeigentümergeinschaften usw. bestehen.

Beschluss **Die anwesenden Mitglieder beschliessen mehrheitlich (13 Gegenstimmen, 10 Enthaltungen), die Fachkammer soll Kontakte zu Banken knüpfen und die heutige Situation klären.**

Rechtsberatung für Mitglieder der FK STWE

Michel de Roche informiert über das Projekt Rechtsberatung für Fachkammermitglieder. Den Mitgliedern soll für die Mitgliedschaft ein Mehrwert geboten werden und die Fachkammer möchte ihr Dienstleistungsangebot erweitern durch eine Rechtsberatung.

Im genehmigten Budget 2016 sind CHF 15'000 reserviert für den Pilotversuch, der nach den Sommerferien 2016 starten soll. Abgestuft nach der Grösse der Mitgliederfirma werden Tickets vergeben für eine gewisse Anzahl von Rechtsberatungen (telefonisch, zu festgelegten Zeiten – eventuell auch per Mail, die Details können noch nicht bekannt gegeben werden). Die Rechtsberatung wird durch das Anwaltsbüro von Michel de Roche abgedeckt.

Die Anwesenden schätzen dieses Projekt und regen an, dass die Rechtsfälle bekannt gemacht werden sollten, um bei der Bewirtschaftung von Stockwerkeigentum eine einheitliche Praxis anzustreben. Man äussert sich auch dahingehend, dass eine weitergehende Beratung etwas kosten darf.

Ein Mitglied bedankt sich für den Start und die Organisation der „ERFA-Anlässe“ (Erfahrungsaustausch zum Thema Stockwerkeigentum unter Fachleuten in den Regionen).

Beschluss **Das Projekt Rechtsberatung soll gestartet werden, beschliessen die Anwesenden grossmehrheitlich (1 Enthaltung)**

10. Diverses und Schluss der 4. ordentlichen Generalversammlung

Delegierte Fachkammer Stockwerkeigentum

Bei einer erneuten Anfrage haben sich nun etliche Mitglieder als Delegierte zur Verfügung gestellt. Es sind dies:

Petra Grognez	Regula Bucher
Tony Ronchi	Christian Fross
Regula Hauska Cadetg	Caroline Leuenberger
Oskar Mötteli	Renata Stalder
Rudolf Hauptlin	Markus Grimm

Beschluss **Die sich zur Verfügung stellenden Delegierten werden einstimmig gewählt.**

Workshops der Fachkammer Stockwerkeigentum

In den Vorjahren wurden bereits erfolgreich fünf Workshops in Zürich und Olten durchgeführt. Petra Grognez orientiert die Anwesenden über die kommenden zwei, in anderen Regionen geplanten **Workshops** mit dem interessanten Thema „Lust auf Versammlungsführung?“. Sie finden in Basel am **1. Juni 2016** und in Bern am **2. Juni 2016** statt. Prof. Dr. Amédéo Wermelinger wird wieder den fachlichen Teil übernehmen und Sue Liechi mit den Absolventen theoretische und praktische Übungen durchführen.

Michel de Roche gibt weitere **wichtige Termine** bekannt:

20.09.2016 2. Tagung zum Stockwerkeigentum am Europäischen Institut in Zürich

03.11.2016 Herbstanlass der Fachkammer STWE in Baden

22.11.2016 Luzerner Tag des Stockwerkeigentums im Verkehrshaus Luzern
Die Fachkammer ist mit den Referentinnen Petra Grognez und Karola Marder vertreten.

Die ERFA-Anlässe in den Regionen werden auf der Webseite publiziert.

Die Fachkammer Stockwerkeigentum hat in Zusammenarbeit mit der Maklerkammer ein **Seminar für Stockwerkeigentümer** aufbereitet. Der **Pilotversuch** findet heute Abend in Zürich statt. Eventuell soll dieses Seminar später in weiteren Regionen stattfinden.

Der **Direktor des SVIT Schweiz, Herr Tayfun Celliker** ergreift das Wort und dankt dem Präsident Michel de Roche sowie den weiteren Vorstandsmitgliedern für ihren Einsatz in der Fachkammer.

Er informiert über das aktuelle **politische Engagement des SVIT Schweiz**, über die Volksinitiative mehr bezahlbare Wohnungen, Formularpflicht bei Mieterwechseln usw. und bestätigt, dass der Verband engagiert Stellung bezieht, Standpunkte bekanntgibt und auf politischer Ebene angehört wird.

Der OWI, **Online Wohnungsindex** umfasst nun 12 Städte und hat eine gute Resonanz, die nächste Publikation ist im Mai 2016.

Weiter weist Herr Celliker auf diverse Neuerscheinungen beim Verlag des SVIT und auf das neue **App** des SVIT Verlags und der SVIT Real Estate School hin.

Er gibt bekannt dass im letzten Jahr viele Immobilien-Fachleute erfolgreich die **Prüfungen** bestanden haben, nämlich 110 Immobilien-Treuhänder, 424 Immobilien-Bewirtschafter, 48 Immobilien-Bewerter, 79 Immobilien-Vermarkter und 7 Immobilien-Entwickler. Für das neue Angebot, den Bachelor-Lehrgang, sind viele Interessenten vorhanden.

Die nächsten **Anlässe des SVIT Schweiz**: SVIT Plenum am 27.05.2016 in Lausanne, SVIT Campus mit dem Thema Mietrecht und einem Motivationskurs mit Edith Hunkeler am 16.-18.10.2016, das SVIT Forum mit der Teilnahme von der Schwester von Präsident Obama und weiteren Prominenten am 19.-21.01.2017

Michel de Roche bedankt sich bei allen Teilnehmern und den anwesenden Gästen und Partnern der Fachkammer, schliesst die Versammlung um 11.20 Uhr und lädt zu einem Apéro ein.

Sursee, 26. April 2016 / RB



Michel de Roche
Präsident FK STWE



Regula Bucher
für das Protokoll