

In dieser Ausgabe

Ein Wort an Sie
Immobilien
Personalabteilung
Kundenportrait
Recht
Immobilien: Verkaufsmandate

news

Winter 2015/2016



Ein Wort an Sie

Europa, ja die Welt, rückt ob all den schrecklichen Terrorattacken endlich etwas zusammen – nein, dies soll kein politisches Statement werden, aber ein Bekenntnis für Friede und Freiheit!

Denn auch wir sind betroffen und hoffen, dass wir mit vereinten Kräften diesem Wahnsinn ein Ende setzen können.

Lassen wir uns aber ob all den negativen Meldungen nicht unterkriegen – die Menschheit hat sich seit jeher immer die Köpfe eingeschlagen!

Das Positive sollte wieder überwiegen.

Noch nie haben, global gesehen, weniger an Hunger leiden müssen. Es werden international deutlich mehr Erfolge erzielt eine Stabilisierung der verschiedenen Mächte zu erreichen.

Und die heutige Jugend? Sie kämpft, setzt sich ein für eine lebenswerte Welt, ist dynamisch und geht zuweilen ganz andere Wege. Gab es früher das «Dorflädeli» oder den «Hirschen» so werden heute «Concept-Stores» entwickelt, die halbjährlich das gesamte Sortiment auswechseln. Anstelle der «Dorfbeiz» gibt es heute sog. «pop up restaurants», ähnlich den «night markets» in Asien, die relativ günstige Menues anbieten. Nach einigen Wochen ist es aber wieder vorbei und die «Macher» setzen wieder neue Ideen um – grossartig!

Auch wir engagieren uns für die Ausbildung von Jugendlichen und die Weiterbildung unserer Mitarbeiter.

ggm+partner, seit 1945 Ihre Treuhandgesellschaft an der Goldküste.

Immobilien Verwaltung von Stockwerk- eigentum

Das Stockwerkeigentum ist geschichtlich noch jung. Erst 1965 wurden die gesetzlichen Grundlagen im Schweizer Recht dazu geschaffen.

Alsdann erlebte das Stockwerkeigentum eine grosse Verbreitung, ist es doch die Form zur Aufteilung von Mehrfamilienhäusern zu Eigentum.

Das Zusammenleben von Wohnungseigentümern birgt gewisse Herausforderungen an die Teilnehmer, aber auch an die Verwaltung der Gemeinschaft. Waren anfängliche Reglemente nur wenige Seiten umfangreich, so sind heutige Versionen nicht selten bis zu 50 Seiten stark. Dies zeigt die Komplexität der Materie auf.

Wo ist die genaue Schnittstelle zwischen privatem und gemeinschaftlichem Eigentum zu finden?

Welches Quorum kommt für eine Beschlussfassung zum Tragen?

Hier ist die Verwaltung gefordert, die Gesetzgebung zum Stockwerkeigentum sowie das Reglement der Eigentümergemeinschaft genau zu kennen, korrekt zu interpretieren und in diplomatischer Art und Weise den Eigentümern darzulegen. Dabei hat sie in erster Linie die Interessen der Gemeinschaft zu vertreten und nicht den Bedürfnissen einzelner Eigentümer nach zu gehen.

Als Fachkompetenzen der Verwaltung einer Stockwerkeigentümergemeinschaft sind vielfältige Themen aufzuzählen. Bau-liche Kenntnisse bei Renovationen, bei Abwicklungen von Unternehmergarantien und Überwachung der Arbeit von beauftragten Handwerkern. Vermittler in Fällen von Auseinandersetzungen innerhalb der Gemeinschaft wie auch gegenüber Dritten, wie Nachbarn, Ämtern und dergleichen.

Diese Fachkompetenzen reihen sich neben die übliche Verwaltung der Liegenschaft, welche unter anderem die Bewirtschaftung der Baute beinhaltet, die einwandfreie Führung der Buchhaltung und die vollständige Dokumentation sämtlicher Unterlagen zur Gemeinschaft.

Aus diesen Gründen ist es unverzichtbar, sich für die Verwaltung einer Stockwerkeigentümergemeinschaft auf einen verlässlichen und professionellen Partner zu verlassen.

Personalabteilung

Lehrlingsausbildung

Für einmal sollen hier unsere Lernenden im Mittelpunkt stehen. Unserer Firma ist die Nachwuchsförderung sehr wichtig und deshalb bildet ggm+partner seit Jahren immer zwei bis drei Lernende aus. Aktuell sind es Elena Lippuner, Lernende im 1. Lehrjahr, und Orell Witzig, Lernender im 2. Lehrjahr, die ihre Ausbildung zur Kauffrau resp. Kaufmann EFZ in unserer Unternehmung absolvieren.

Die Ausbildung im Betrieb umfasst hauptsächlich das Lernen am Arbeitsplatz, die praktische Umsetzung des in der Schule Gelernten sowie dessen Auswertung unter entsprechender Anleitung und Betreuung.

Als Lehrbetrieb halten wir uns an die Richtlinien und den Bildungsplan für die betrieblich organisierte Grundbildung und versuchen, unsere Lernenden so praxisnah wie möglich auszubilden.

Sie rotieren in allen Abteilungen (Empfang, Steuern und Recht, Treuhand sowie Immobilienbewirtschaftung) und in jeder Abteilung steht ihnen ein Praxisausbildner unterstützend zur Seite. Da unsere Firma relativ klein ist, werden alle Mitarbeiter in die Ausbildung miteinbezogen.

Am Empfang geht es vor allem darum, Telefonanrufe unserer Kunden korrekt entgegenzunehmen und weiterzuleiten. Sind die Lernenden gut eingearbeitet, werden sie durchaus mal am Empfang eingesetzt, um eine Stellvertretung zu übernehmen. In der Steuerabteilung können sie ab 2. Lehrjahr einfachere Steuererklärungen unter Anleitung bearbeiten und bei der Abwicklung von Willensvollstreckermandaten mithelfen. In der Kundenbuchhaltung werden sie bereits im 1. Lehrjahr eingesetzt, um einfache Mandate zu kontieren und nach entsprechender Kontrolle dann auch zu buchen. In der Immobilienabteilung haben unsere Lehrlinge nach einiger Zeit genau zugewiesene Verantwortungsbereiche. Sie sind für die korrekte Erfassung und Verarbeitung der Kreditorenrechnungen verantwortlich. Dies beinhaltet, dass die Lieferantenrechnungen der richtigen Liegenschaft zugewiesen, der Zahlungslauf vorbereitet und nach erfolgter Zahlung die Rechnungen im richtigen Liegenschaftendossier abgelegt werden.

Im Rahmen ihrer Ausbildung müssen die Lernenden jedes Jahr zwei ALS (Arbeits- und Lernsituationen) sowie eine PE (Prozesseinheit) bearbeiten. Die ALS sind ungefähr vergleichbar mit Zielvereinbarungsgesprächen in der Arbeitswelt. Die Leistungsziele mit den Teilfähigkeiten werden vom Berufsbildner direkt den Abteilungen zugeordnet, sodass diese dort erarbeitet und dann vom Praxisausbildner beurteilt werden können. In der PE sollen Tätigkeiten und Arbeitsabläufe beschrieben werden, die vom Lernenden im Betrieb ausgeführt werden. Ziel ist, dass Lernende lernen, selbständig, analytisch und vernetzt zu denken. Die PE wird vom Berufsbildner und im überbetrieblichen Kurs durch die Lehrperson bewertet. Zusätzlich muss die PE in der Schule präsentiert werden.

Orell Witzig zu seiner 1. Prozesseinheit zum Thema «Ablage in der Immobilienbuchhaltung»



Durch meine Prozesseinheit (PE) bin ich mir zahlreicher Details meiner täglichen Arbeit bewusst geworden. Das Erarbeiten meiner PE war sehr interessant und lehrreich. Das Hauptziel war, den gesamten Prozess eines Arbeitsablaufes leicht und verständlich zu dokumentieren, damit meine Arbeit künftig als Arbeitshilfe für unsere Lehrlinge verwendet werden kann.

Elena Lippuner zu ihren ersten Erfahrungen als Lernende

Den Beginn der Lehre habe ich mit grosser Vorfreude erwartet. Da ich immer einen sehr kurzen Schulweg hatte, war die Fahrt zur Schule und Arbeit, mit Zug und Bus, zuerst sehr gewöhnungsbedürftig. Der ungewohnte Tagesablauf und die neuen schulischen Anforderungen bereiteten mir zu Beginn einige Sorgen, da viele neue Fächer dazugekommen sind. Aber inzwischen fühle ich mich im neuen Tagesablauf und in der Arbeitswelt sehr wohl.

Da ich der Berufsschule Stäfa zugeteilt wurde und in Regensdorf wohne, wollte ich anfangs eigentlich lieber in die KV Business School in Zürich. Doch jetzt weiss ich, dass es die richtige Entscheidung war, die BZZ in Stäfa zu besuchen. In dieser Zeit habe ich bereits sehr viele neuen Freunde und Freundinnen kennengelernt, was die Schultage sehr angenehm macht. Es liegt noch ein langer Weg vor mir, aber ich bin überzeugt, dass ich mit Anstrengung und Einsatz die Lehre erfolgreich abschliessen werde.

Die 1. ALS habe ich bereits hinter mir und die Vorbereitungen waren gar nicht so schwer. Ich habe die ALS gut überstanden und bin mit dem Ergebnis zufrieden. Während der ALS ist man schon etwas aufgereggt, aber wenn man sich gut vorbereitet hat, sollte dies eigentlich kein Problem sein.

In unserer Firma habe ich in kurzer Zeit sehr viele neue Sachen gelernt und ich finde es einfach toll, hier meine Lehre zu absolvieren. Mir gefällt es, dass ich nicht nur für mich alleine arbeite, sondern viele Kontakte zu anderen Mitarbeitern habe und die Arbeiten abwechslungsreich sind.





Kundenportrait

E2A

Gegründet 2001 von Piet Eckert und Wim Eckert hat E2A seitdem sowohl private wie öffentliche Bauten unterschiedlicher Nutzung und Grösse geplant und realisiert. Zurzeit beschäftigt das Büro 40 Mitarbeiter. Mit städtebaulichen Themen und Fragen der Urbanität beschäftigt sich E2A kontinuierlich im Rahmen von nationalen und internationalen Wettbewerben, aus denen vielbeachtete Bauten wie das Auditorium mit Bibliothek in Stäfa, das Zentrum für Gehör und Sprache in Zürich, die Wohnbauten Escherpark und Escherterrassen beide in Zürich, die Heinrich Böll Stiftung in Berlin oder beispielsweise der Masterplan für das Hamburger Pergolenviertel hervorgegangen sind. E2A engagiert sich in Forschung und Lehre und entwickelt mit ihren Projekten eine kollaborative Plattform, die strategisch auf ein kontinuierlich komplexer werdendes Umfeld reagiert mit dem Ziel, eine bessere und kompetentere Zukunft zu gestalten.

In urbanen und architektonischen Planungsprozessen hat E2A eine langjährige Erfahrung bei der Schaffung nachhaltiger Mehrwerte. Als Generalist arbeiten sie heute an der Entwicklungsfront, Architektur und Technik in eine innovative Beziehung zu einander zu setzen. Aktuell wird in diesem Sinne das Baufeld H der Zürcher Europaallee, das Hochhaus der Diakonie Bethanien, der Schulcampus Moos, beides in Zürich und das Redaktions- und Verlagshaus der TAZ an der Berliner Friedrichstrasse geplant und realisiert.

Die Arbeiten von E2A wurden in zahlreichen nationalen und internationalen Publikationen veröffentlicht, u.a. erschien 2011 bei Hatje Cantz in Stuttgart die erste umfassende Monographie E2A Architecture | Piet Eckert & Wim Eckert, 2014 im Park Books Verlag Leise Formen und aktuell die Monographie N.71 E2A. Piet Eckert & Wim Eckert bei 2G, Editorial Gustavo Gili. Neben zahlreichen Lehraufträgen halten Sie zurzeit eine Gastprofessur an der Accademia di architettura in Mendrisio (AAM/USI).

Fotos: ©Rasmus Norlander

Recht

Meldepflicht für Inhaberaktionäre

Am 1. Juli 2015 sind zur Erhöhung der Transparenz bei juristischen Personen neue Bestimmungen des Obligationenrechts in Kraft getreten. Diese Neuerung betrifft Gesellschaften mit Inhaberaktien oder Inhaberpartizipationsscheinen. Die Eigentümer von Inhaberaktien konnten bisher gegenüber der Gesellschaft weitgehend anonym bleiben. Der neue Art. 697i Abs. 1 OR schreibt vor, dass der Erwerber von Inhaberaktien der Gesellschaft innert Monatsfrist Name und Adresse melden muss. Privatpersonen müssen sich gegenüber der Gesellschaft mit einem amtlichen Ausweis und juristische Personen mit einem Handelsregisterauszug identifizieren. Zu melden sind auch spätere Änderungen von Namen und Adressen.

Weiter muss eine Meldung des wirtschaftlich Berechtigten erfolgen. Wer allein, oder in gemeinsamer Absprache mit Dritten, Aktien einer Gesellschaft, deren Aktien nicht an einer Börse kotiert sind, erwirbt und dadurch den Grenzwert von 25 Prozent des Aktienkapitals oder der Stimmen erreicht oder überschreitet, muss der Gesellschaft innert Monatsfrist den Vor- und den Nachnamen und die Adresse der natürlichen Person melden, für die er letztendlich handelt (wirtschaftlich berechtigte Person).

Die Gesellschaft ist verpflichtet, ein Verzeichnis über die Inhaberaktionäre zu führen. Bis zur Meldung an die Gesellschaft kann der Inhaberaktionär seine Mitgliedschaftsrechte nicht ausüben. Diese Pflichten gelten auch dann, wenn die Gesellschaft nur einen Aktionär hat, der gleichzeitig alleiniger VR oder Geschäftsführer ist. Für notwendige Statutenänderungen besteht eine Übergangsfrist bis 1. Juli 2017.

Immobilien

Verkaufsmandate

Auszug unserer aktuellen Verkaufsangebote:



Panorama-Sicht über das Engadin

Freistehendes Wohnhaus mit herrlicher, freier Aussicht auf die Engadiner Bergwelt und den Dorfkern von Samedan. Das 1959 erstellte Haus wurde 1973 renoviert, umgebaut und ergänzt und beinhaltet heute zwei autonome Wohnungen mit separaten Zugängen.

Die Liegenschaft liegt erhoben an absolut ruhiger, sonnenbeschienener Lage.

VP: CHF 1.89 Mio



Maisonette-Wohnung in Kloten

3 1/2-Zimmer-Maisonette-Eigentumswohnung im Herzen von Kloten. Perfekt ausgestattet mit halb offener Küche zum Essplatz hin, schönes Cheminée im Wohnzimmer, geräumiges Zimmer im Galeriegeschoss. Autoeinstellplatz in der Tiefgarage und grosses Kellerabteil im Untergeschoss.

VP: CHF 520'000



Terrassenhaus in Kloten

5 1/2-Zimmer-Terrassenhaus an ruhiger Residenzlage mit wenig Fluglärm. Sämtliche Infrastruktur wie Einkauf, Gastronomie und Bahnhof in unmittelbarer Nähe. Schöner Travertin-Boden im Wohn-Essbereich. Grosses Angebot an Nebenräumlichkeiten. Doppelgarage.

VP: auf Anfrage



Bauland an erhöhter, zentraler Lage

1431 m² Bauland der Zone WG 2.3 mit baulichen Restriktionen in Tann - Rüti ZH

Mit bestehenden Bauten:

- 2-Familienhaus Hauptstrasse 24 - Renovationsobjekt
- Liegenschaft Hauptstrasse 26 - Abbruchobjekt

VP: CHF 900'000



Immobilienuche

Für solvente Kunden suchen wir attraktive Häuser, Villen, Wohnungen, Renditeobjekte und erschlossenes Bauland in den Bezirken Zürich, Meilen, Uster, Pfäffikon, Hinwil und Horgen.

Suchen Sie für Ihre Liegenschaft einen Käufer? Wir freuen uns auf ein Gespräch mit Ihnen.

Impressum

Satz und Druck: Gonzen Druck AG, 7310 Bad Ragaz. Auflage: «News» 3'000 Exemplare

ggm+partner | Untere Dorfstrasse 14 | CH-8700 Küsnacht ZH
T +41 44 913 16 16 | F +41 44 913 16 17 | info@ggm.ch | www.ggm.ch