

Datum: 4. September 2025

## Wechsel der Verwaltung/Information an die Stockwerkeigentümer

Insgesamt haben wir 11 Verwaltungen angeschrieben. Entweder waren die Honorarvorstellung exorbitant hoch (CHF 40'000), oder unsere STWEG war zu gross. Dennoch freut es uns, dass wir Ihnen heute eine Auswahl präsentieren können. Einerseits eine Verwaltung aus Bellinzona (Nene & Associates SA, mit Herrn Edward Russo als Verantwortlicher, andererseits Adissa Treuand + Immobilien AG aus Ilanz (Herr Mathias Bundi). Nachstehend erhalten Sie einen Vergleich zwischen den beiden Verwaltungen.

## Fazit und Empfehlung der Delegierten

Wir Delegierten sind der Ansicht, dass beide Verwaltungen in der Lage sind, die Arbeiten von Peter Guatelli zu übernehmen. Daher haben wir uns beschlossen, Ihnen diese Auswahl zu unterbreiten und geben **KEINE EMPFEHLUNG** ab. Damit werden beide Verwaltungen sich anlässlich der ausserordentlichen Versammlung vom 10. Oktober 2025 vorstellen und die Eigentümer entscheiden nach Anhörung und Fragestellungen.

		Nene and Associates SA	Adissa Treuhand+Immobilien AG
1	Erfahrungen in der Verwaltung von Stockwerkeigentum	JA, seit 1977 auf dem Markt und auf die Verwaltung von Immobilien spezialisiert, 5 Mitarbeiter Domiziliert in Bellinzona  <a href="https://www.nene.ch/chi-siamo/">https://www.nene.ch/chi-siamo/</a>	JA, Treuhand und Immobiliengesellschaft mit rund 20 Mitarbeitern  Domiziliert in Ilanz  <a href="https://adissa.ch">https://adissa.ch</a>
2	Fachliche Beurteilung der Mandatsleiter	Herr Russo ist Immobilientreuhänder und Buchhalter	Herr Bundi hat die Ausbildung als Grundbuchverwalter sowie als Immobilienbewirtschafter abgeschlossen und hat eine 40-jährige Erfahrung.
3	Regionale Verankerung	Ja, Büro in Bellinzona und daher auch Kontakte zu lokalen Handwerkern	Nein, Herr Bundi hat jedoch selber ein Feriendomizil in unsere Region
4	Referenzen	Eingeholt; gut und keine negativen Bemerkungen	Eingeholt; gut und keine negativen Bemerkungen
5	Sprache	Herr Russo spricht nur Italienisch und Englisch. Auf dem Mandat wird seine Mitarbeiterin Doriana Sassi als deutschsprechende Tessiner die Fragen der Eigentümer beantworten können.	Herr Bundi ist Bündner und spricht Deutsch und italienisch.
6	Alter der Verwalter	Herr Russo ist Inhaber, Mitte 30 sowie sehr motiviert, dieses Mandat zu übernehmen.	Herr Bundi ist Partner in seiner Firma und bereits im Pensionsalter. Er wird das Mandat bis 70 weiterführen und dann an seine Tochter übergeben.

7	Besichtigung vor Ort	Carli Collenberg hat beide potentiellen Verwalter durch die Liegenschaft geführt.	Carli Collenberg hat beide potentiellen Verwalter durch die Liegenschaft geführt.
8	<p>Offerte</p> <p>Folgende Unterlagen wurden den Verwaltungen zur Verfügung gestellt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Jahresrechnungen 2024 und 2023 inkl. Geschäftsbericht</li> <li>- Protokolle 2024 und 2023</li> <li>- STWEG Reglement</li> <li>- bisheriger Verwaltungsauftrag mit sämtlichen Aufgaben.</li> </ul>	<p>Alle Preise inkl. MWST</p> <p>Für das erste Jahr: CHF 17,620 Ab dem zweiten Jahr: CHF 18'161 Inkl. Selbstkosten für Büromaterial, Porti etc.</p> <p>Mehrarbeiten werden zu folgenden Stundensätzen abgerechnet:</p> <p>Partner: CHF 180.00 Mitarbeiter: CHF 130</p> <p>Jährliche Teuerungsanpassung</p>	<p>Alle Preise inkl. MWST</p> <p>CHF 21'620 Zuzüglich Selbstkosten für Büromaterial, Porti, Telefon und Fahrspesen</p> <p>Mehrarbeiten werden zu folgenden Stundensätzen abgerechnet:</p> <p>Partner: CHF 185.00 Mitarbeiter: CHF 125 Sekretariat: CHF 85</p> <p>Teuerungsanpassung: alle zwei Jahre</p>