

## Balance-Akt: Selbstverwaltung einer Mietliegenschaft

Die Idee, eine Mietliegenschaft selbst zu verwalten, erscheint vielen Eigentümerinnen und Eigentümern zunächst attraktiv: Keine externen Verwaltungskosten, direkte Kontrolle über Mietverhältnisse und mehr Flexibilität im Alltag. Gerade bei kleineren Mehrfamilienhäusern scheint die Selbstverwaltung eine einfache und kostengünstige Lösung zu sein. Doch in der Praxis zeigt sich häufig, dass dieses Modell mehr Herausforderungen mit sich bringt als zunächst angenommen. [WEITER AUF SEITE 2](#) >

## ➤ FORTSETZUNG

Selbstverwaltung einer Mietliegenschaft

### AUTOREN



Ignaz Walker

ignaz.walker@truvag.ch  
dipl. Immobilien-Treuhänder  
Immobilien-Bewirtschafter FA



Jennifer Räber

jennifer.raeber@truvag.ch  
Immobilien-Bewirtschafterin FA

## Herausforderungen der Selbstverwaltung

**Fehlendes Fachwissen und rechtliche Risiken.** Die Bewirtschaftung einer Mietliegenschaft erfordert fundiertes Wissen in Bau- und Mietrecht, Buchhaltung, Gebäudetechnik und Vertragswesen. Ohne professionelle Unterstützung besteht die Gefahr, dass gesetzliche Vorgaben – etwa bei der Vertragsgestaltung, Mietzinsanpassungen, Kündigungen oder Nebenkostenabrechnungen – nicht korrekt umgesetzt werden. Fehler können zu rechtlichen Auseinandersetzungen mit Mieterinnen und Mietern führen und finanzielle Verluste verursachen. Auch bei der Instandhaltung oder bei Versicherungsfällen fehlt oft die nötige Erfahrung, um effizient und rechtssicher zu handeln.

**Risiken der direkten Eigentümer-Mieter-Beziehung.** Ein weiterer kritischer Punkt ist die persönliche Nähe zu den Mietparteien. Ohne die professionelle Distanz einer externen Verwaltung verlaufen die Mieterauswahl aber auch Gespräche über Mieterhöhungen, Mahnungen oder Hausordnung oft emotionaler. Konflikte können sich zuspitzen, wenn Eigentümer gleichzeitig Vermieter und direkte Ansprechpartner sind. Die Vermittlerrolle einer neutralen Instanz fehlt, was zu Spannungen und einem nachhaltig gestörten Mietverhältnis und Kündigungen führen kann.

**Zeitintensiv und belastend.** Die Selbstverwaltung ist zeitintensiv: Mietverträge müssen erstellt, Zahlungen überwacht, Reparaturen organisiert und Anliegen der Mieter bearbeitet werden. Diese Aufgaben erfordern nicht nur Zeit, sondern auch Erreichbarkeit und Verlässlichkeit. Besonders bei mehreren Mietparteien oder bei häufigem Mieterwechsel kann die Belastung schnell wachsen und wird oft unterschätzt.

**Softwareunterstützung.** Professionelle Verwaltungen arbeiten mit spezialisierten Programmen zur Mietbuchhaltung, Nebenkostenabrechnung, Dokumentenverwaltung und Kommunikation. Private Eigentümer hingegen greifen häufig auf einfache Tabellen oder manuelle Abläufe zurück, was fehleranfällig und ineffizient sein kann. Ohne digitale Unterstützung wird die Verwaltung schnell unübersichtlich, insbesondere bei mehreren Objekten oder komplexeren Mietverhältnissen. Die fehlende Automatisierung erschwert zudem die Einhaltung gesetzlicher Fristen und die transparente Dokumentation. Selbst wenn bei einer Selbstverwaltung eine passende Softwarelösung im Einsatz ist, ist diese nur unterstützend einsetzbar und kann das fehlende Fachwissen meist nicht kompensieren.

**Fehlende Professionalität bei komplexen Themen.** Professionelle Verwaltungen bringen nicht nur Erfahrung, sondern auch bewährte Prozesse mit. Sie kennen den Markt, verfügen über Netzwerke mit Handwerkern und Dienstleistern und können auch bei schwierigen Situationen – etwa bei Mietausfällen, Sanierungen oder rechtlichen Streitigkeiten – kompetent beraten. In der Selbstverwaltung fehlt diese Professionalität häufig, was langfristig den Werterhalt der Liegenschaft gefährden kann.

**Späte Einsicht – oft erst im Problemfall.** In der Praxis zeigt sich zudem häufig, dass Eigentümerinnen und Eigentümer erst dann eine professionelle Verwaltung beiziehen, wenn bereits ein komplexer Problemfall vorliegt – zum Beispiel bei schwierigen Kündigungen, rechtlich heiklen Wohnungsabnahmen oder unklaren Mietzinsanpassungen. Ohne das nötige Fachwissen geraten Selbstverwaltende schnell an ihre Grenzen. Kommt es zu rechtlichen Auseinandersetzungen oder formalen Fehlern, wird die nachträgliche Korrektur nicht nur aufwendig, sondern auch kostspielig. Was ursprünglich als Kostenersparnis gedacht war, kann sich so ins Gegenteil kehren.

### FAZIT

Die Selbstverwaltung einer Mietliegenschaft mag in Einzelfällen funktionieren – etwa bei Einliegerwohnungen oder kleinen Objekten mit wenigen Mietparteien und viel Eigenengagement. Doch in den meisten Fällen überwiegen die Risiken: Rechtliche Unsicherheiten, Konflikte mit Mietern, hoher Zeitaufwand und fehlende Fachkenntnisse. Die vermeintliche Kostenersparnis wird oft durch Fehler, Stress, Leerstandskosten und Mehraufwand relativiert.

Eine professionelle Verwaltung sorgt für rechtliche Sicherheit, entlastet Eigentümer und trägt zur langfristigen Werterhaltung der Immobilie bei. Wer auf Stabilität, Effizienz und professionelle Betreuung setzt, ist mit einer externen Verwaltung in den meisten Fällen besser beraten. ●



Infos & Anmeldung

truvag.ch/chorz-boendig

Eventreihe  
chorz &  
böndig

### SANIERUNG IM STOCKWERKEIGENTUM

Früher oder später steht jede Liegenschaft vor einer Sanierung. Gerade im Stockwerkeigentum stellen solche Projekte oft eine besondere Herausforderung dar und erfordern eine strukturierte Herangehensweise. Von unseren Expertinnen und Experten erhalten Sie Informationen aus erster Hand.

Mittwoch, 20. Oktober 2025 | Businesspark Sursee  
18.00 bis 19.15 Uhr

# Standardisierte Lohnbuchhaltung für KMU

Die Applikation LohnLight wurde von Abacus lanciert, um kleine und mittlere Unternehmen in der effizienten Verwaltung der Lohn- und Gehaltsabrechnungen zu unterstützen.

## AUTOREN



Dominik Schnider

dominik.schnider@truvag.ch  
BSc Business Administration



Marina Gut

marina.gut@truvag.ch  
Fachfrau Finanz- und  
Rechnungswesen FA

## LohnLight-Software wird eingestellt

Teilweise wurden Lohnbuchhaltungen im Excel geführt, was fehleranfällig und zeitaufwändig war. Durch die standardisierte sowie intuitive Software LohnLight konnten die Fehlerquellen auf ein Minimum reduziert werden.

Mit der Abacus Version 2024 wurde die Applikation LohnLight zum letzten Mal ausgeliefert. Mit dem Update auf die Abacus Version 2025 und somit bis spätestens per 1. Januar 2026 wird der Betrieb von LohnLight eingestellt.

## Welche Alternativen stehen Ihnen zur Verfügung?

Die Abacus Research AG hat als Ersatz für LohnLight die Applikation AbaSalary in die Abacus Business Software integriert. In der Entwicklung von AbaSalary stand die Benutzerfreundlichkeit der Anwender und die Schaffung von Standards für kleine und mittlere Unternehmen an erster Stelle. Mit den geschaffenen Standards ist eine Automatisierung möglich, was die Effizienz fördert und Zeit einspart.

Basierend auf einem Standardmandanten können Mitarbeitende im Personalstamm erfasst werden. Weiter lassen sich Lohnbestandteile anhand von zahlreichen Lohnarten abbilden. Lohnabrechnungen können mit den hinterlegten Daten reibungslos erstellt, manuell editiert und automatisch im Personaldossier abgelegt werden. Ebenfalls ist der Upload von Zahlungsaufträgen im E-Banking im gewünschten Format möglich.

**Umstellung.** Bei der Umstellung ist zu beachten, dass keine Migration der Daten von LohnLight zu AbaSalary möglich ist. Die Daten können nicht übernommen werden. AbaSalary muss somit neu aufgebaut werden.

**Upgrade.** Alternativ hat man die Möglichkeit ein Upgrade auf die Vollversion der Lohnbuchhaltung von Abacus durchzuführen (Lohnbuchhaltung Enterprise). Mit der Installation der neusten Abacus Version 2025 wird dieses Upgrade automatisch durchgeführt. Sämtliche Daten von LohnLight werden migriert. Ein kleiner Zeitaufwand für die Feinjustierung der Lohnbuchhaltung ist notwendig, um mit den Daten nach der Migration zu arbeiten.

**Abacus Enterprise.** Der grösste Vorteil der Lohnbuchhaltung Enterprise liegt in der Parametrisierung und im Customizing der Software. Individuelle Kundenwünsche können abgebildet werden. Dies zum Beispiel bei Lohnarten, welche vom Branchenverband gesetzlich vorgegeben werden (Bau- oder Gastrogewerbe), Mitarbeiterstammdaten, welche individuell mit zusätzlichen Feldern erweitert werden können, oder wenn Daten der Mitarbeitenden in weiteren Abacus Modulen wie Zeiterfassung, HR-Tools, Spesenmanagement oder der Personalplanung benötigt werden.

## Wie sehen die nächsten Schritte aus?

Die Bedürfnisse bzw. die Anforderungen an die Lohnbuchhaltung müssen bekannt sein, um eine Entscheidung zwischen AbaSalary und der Lohnbuchhaltung Enterprise zu fällen. Im Idealfall kann die Ablösung beim Start ins neue Kalenderjahr durchgeführt werden.

Wir beraten  
und unterstützen  
Sie gerne

## Lohnbuchhaltung

### Abacus Enterprise versus AbaSalary:



- Individuelle Parametrisierung und Customizing
- Weniger Abhängigkeit vom Hersteller
- Daten können bei anderen Abacus Modulen verwendet werden
- Integriertes Mitarbeiterportal MyAbacus
- Zugriff für Mitarbeitende möglich (digitale Lohnabrechnung, Mutation von persönlichen Daten wie z. B. Wohnadresse)

➤ **KOSTEN PRO PERSON/MONAT** ab CHF 27.00

## ABASALARY

- Ähnlicher Aufbau wie LohnLight
- Intuitive Bedienung
- Definition und Pflege des Lohnartenstammes ist nur durch den Hersteller möglich
- Datenübernahme vom LohnLight nicht möglich

➤ **KOSTEN PRO PERSON/MONAT** ab CHF 20.00

**Inbetriebnahme.** Bei der Inbetriebnahme einer neuen Lohnbuchhaltungssoftware empfehlen wir beim ersten Lohnlauf den Parallelbetrieb mit der alten und der neuen Lohnbuchhaltung durchzuführen. Mit diesem Vorgehen erhalten Sie Sicherheit bzw. Zeit, die Anforderungen zu überprüfen und bei Bedarf notwendige Anpassungen vorzunehmen, ohne den normalen Betrieb zu stören. ●

# Sanierung von Stockwerkeigentum Herausforderungen und Empfehlungen

Das Sanieren von Immobilien im Stockwerkeigentum stellt Stockwerkeigentümergeinschaften vor Herausforderungen. Mehrere Parteien müssen gemeinsame Entscheidungen treffen und eine Finanzierung aufbringen.

## AUTOREN



Marc Läubli

marc.laeubli@truvag.ch  
dipl. Bauleiter Hochbau



Nadine Niederberger

nadine.niederberger@truvag.ch  
Immobilien-Bewirtschafterin  
Fachleiterin Stockwerkeigentum

Wohnen im Stockwerkeigentum ist seit 1965 im Zivilgesetzbuch geregelt. Beim Stockwerkeigentum wird zwischen Sonderrecht und gemeinschaftlichen Teilen unterschieden. Für die Erneuerung im Sonderrecht ist der jeweilige Stockwerkeigentümer selber zuständig, für die gemeinschaftlichen Teile kommt die Gemeinschaft auf. Entscheide über Investitionen werden an der Stockwerkeigentümersammlung beantragt und gefällt. Gemäss Bundesamt für Statistik liegt die Wohneigentumsquote im Kanton Luzern bei über 34%. In der Schweiz befinden sich über eine Million Wohnungen im Stockwerkeigentum. Weiter sind 395'000 Mehrfamilienhäuser (von total 496'000) vor dem Jahr 2000 erbaut worden und stehen vor umfassenden Erneuerungen (z. B. Heizungsanlage, Steigleitungen, Personenaufzug oder Modernisierung der Gebäudehülle).

Jede Immobilie unterliegt während ihrer Nutzungsdauer einer technischen Entwertung durch Abnutzung, Beschädigung oder Verwitterung. Diese Entwertung wird mit Pflege, Unterhalt, Reparaturen und Sanierungen kompensiert. Bei einer Teilsanierung werden nur bestimmte Bereiche des Hauses renoviert, während bei einer Totalsanierung das gesamte Gebäude umfassend modernisiert wird.

Für Sanierungsmassnahmen fallen die Kosten unterschiedlich aus. Diese Kosten werden nach Wertquoten der Eigentumseinheiten aufgeteilt. Die Kosten werden so weit wie möglich aus dem Erneuerungsfonds und die verbleibende Differenz über Zuschüsse der Eigentümer finanziert.

**KOSTENTABELLE.** Für Sanierungsmassnahmen kann grob von folgenden Kosten ausgegangen werden (Beispiele):

Totalsanierung	CHF	1'800–3'200 pro m <sup>2</sup> *
Energetische Sanierungen	CHF	150–500 pro m <sup>2</sup> *
Fenstersanierung	CHF	500–1'100 pro m <sup>2</sup>
Dachsanierung	CHF	18'000–60'000
Fassadensanierung	CHF	150–300 pro m <sup>2</sup>
Ersatz Küche	CHF	20'000–50'000
Badezimmer	CHF	15'000–35'000

\*Wohnfläche

Folgende Faktoren beeinflussen die Sanierungskosten:

- Baujahr des Hauses
- Zustand des Hauses
- Qualität der Materialien
- Lage des Hauses
- Strukturelle Anpassungen

Häufig wird vergessen, langfristige Energieeinsparungen in die Überlegungen und schlussendlich in die Kalkulation miteinzubeziehen. Rechtzeitig erstellte Zustandsanalysen mit Grobkostenschätzungen, ein GEAK (Gebäudeenergieausweis der Kantone) oder ein GEAK-Plus (auf das Gebäude zugeschnittene Varianten zur energetischen Modernisierung) helfen der Gemeinschaft, die Finanzen langfristig zu planen. Wenn sich die Gemeinschaft für eine Sanierung entschieden hat, ist eine gründliche Planung das A und O. Es empfiehlt sich, Fachleute wie Bauleiter, Architekten oder Fachplaner beizuziehen.

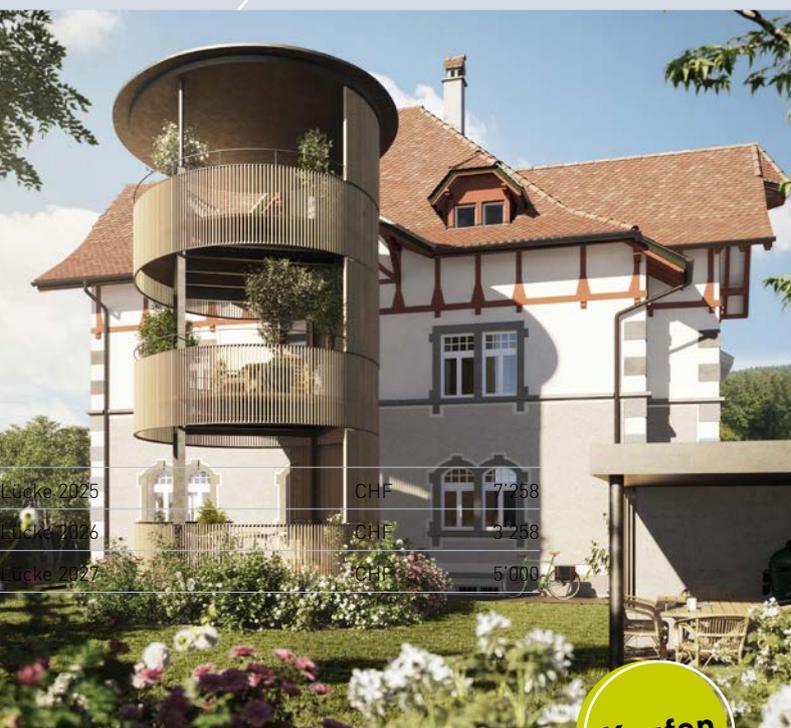
Der optimale Prozess einer Sanierung im Stockwerkeigentum umfasst mehrere Schritte:

- 1 Zustandsanalyse.** (oder GEAK, GEAK-Plus). Massnahmenplan mit Grobkostenschätzung unter Berücksichtigung der Lebensdauer aller Bauteile.
- 2 Finanzplanung.** Planung des Erneuerungsfonds. Abklären, ob es Förderprogramme gibt.
- 3 Entscheidungsfindung.** Entscheidung über Sanierungsmassnahmen sowie Gesamtbudget an der Versammlung. Liste möglicher Unternehmer (Submittenten) erstellen. Bestimmen der Delegierten bzw. Bauausschuss (Bauherrenvertretung) mit entsprechenden Kompetenzen für Vergabeentscheide etc.
- 4 Planung.** Ein detaillierter Sanierungsplan ist zu erstellen.
- 5 Baueingabe.** Falls notwendig.
- 6 Ausschreibung.** Die notwendigen Arbeiten werden ausgeschrieben, um vergleichbare Angebote zu erhalten und die Qualität der Arbeiten sicherzustellen.
- 7 Vergaben und Terminplanung.** Arbeiten werden durch den Bauausschuss vergeben, in Zusammenarbeit mit der Verwaltung und der Bauleitung. Abschluss notwendiger Versicherungen.
- 8 Ausführung.** Umsetzung der geplanten Bauarbeiten.
- 9 Abschluss und Abnahme.** Abnahme und Abrechnung aller Arbeitsgattungen.

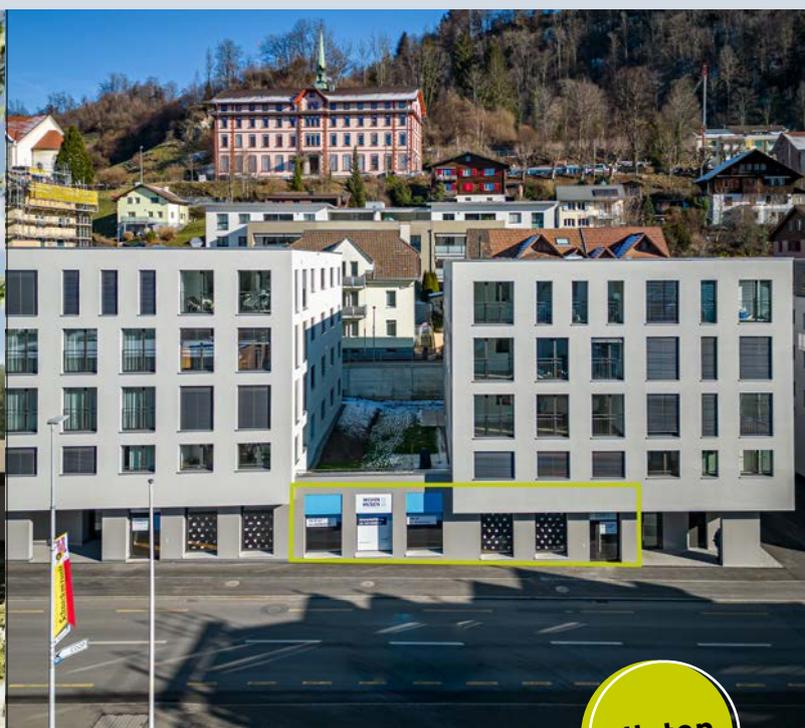
Ein strukturiertes Vorgehen sowie eine gute Planung vermeiden Konflikte und die Sanierung kann effizient bzw. erfolgreich durchgeführt werden. Zudem bieten Sanierungsmassnahmen steuerliche Vorteile (abzugsfähige Kosten, Verteilung auf mehrere Jahre).

## FAZIT

Jede Haussanierung ist individuell und muss spezifisch geplant werden. Berücksichtigen Sie dabei Ihre persönlichen Bedürfnisse als Stockwerkeigentümer, Ihre finanziellen Möglichkeiten und die eigenen Gegebenheiten des Gebäudes. Eine Investition in die Haussanierung lohnt sich, sowohl finanziell als auch in Bezug auf die Lebensqualität und Nachhaltigkeit. Eine sorgfältige Planung und Kostenkalkulation sind dabei das Wichtigste, um das beste Ergebnis zu erzielen. Ziehen Sie für einen reibungslosen Ablauf Experten hinzu. Prüfen Sie verfügbare Fördermöglichkeiten, um die finanziellen Belastungen zu reduzieren. ●



Lücke 2025 CHF 7'258  
Lücke 2026 CHF 3'258  
Lücke 2027 CHF 5'000



Bahnhofplatz 8, 6130 Willisau

### Moderne Eleganz und historischer Charme

Mit grösster Sorgfalt und Achtung gegenüber dem Vorhandenen wird das «Haus Merkur» saniert. Dabei entstehen drei charaktervolle 4½-Zimmer-Wohnungen.

- Mitsprachemöglichkeit beim Innenausbau
- Durchdachte Grundrisse mit Raumhöhe bis 2.70 m
- Wunderschöne, originale Stuckdecken
- Gedeckter Balkon im neuen Balkonturm
- Ideale Lage direkt beim Bahnhof
- Prachtvoller, naturnaher Garten
- Ein Aussenparkplatz inklusive

**Bezug** nach Vereinbarung  
**Kaufpreis** ab CHF 1'100'000  
**Kontakt** andrina.kromer@truvag.ch  
+41 41 818 77 78

Bahnhofstrasse 13, 6110 Wolhusen

### Ihre neue Gewerbefläche

Gestalten Sie Ihre Geschäftsräume ganz nach eigenen Wünschen und Bedürfnissen. Diese attraktive Fläche eignet sich ideal für eine Praxis, ein Büro oder eine Ladenfläche.

- Freie Gestaltungsmöglichkeiten
- Perfekte Lage direkt an der vielbefahrenen Hauptstrasse
- Grosse Fensterfronten – optimale Werbewirkung
- Hohe Laufkundschaft
- Wenige Gehminuten zum Bahnhof

**Bezug** auf Anfrage  
**Mietzins** auf Anfrage  
**Kontakt** alina.mueller@truvag.ch  
+41 41 818 75 03

# Nachzahlungen in die Säule 3a künftig möglich

Neu können Einzahlungslücken ab 2025 in die Säule 3a im Nachhinein aufgefüllt werden. Dies tönt zwar gut, entspricht jedoch nicht der beabsichtigten Idee und ganz so einfach ist die Umsetzung auch nicht.

## AUTOREN



Philipp Riedweg

philipp.riedweg@truvag.ch  
dipl. KMU-Finanzexperte  
Betriebsökonom FH  
MAS Bank Management



Mario Gander

mario.gander@truvag.ch  
dipl. Steuerexperte  
DAS FH in MWST  
CAS FH in internationaler MWST

Im schweizerischen Vorsorgesystem nimmt die Säule 3a ein wichtiger Bestandteil ein. Sie ermöglicht erwerbstätigen Personen freiwillig für das Alter vorzusorgen und von steuerlichen Vorteilen zu profitieren. Die ursprüngliche Idee der Motion Ettlins wollte die 3. Säule fördern und insbesondere Personen den nachträglichen Einkauf ermöglichen, welche in früheren Jahren keine oder nur Teilbeträge in die Säule 3a einbezahlt haben. Konkret sind dies jüngere Leute, Selbständigerwerbende in der Aufbauphase oder nicht erwerbstätige Mütter. Die umgesetzte Regelung ist limitiert und eher kompliziert ausgestaltet: Ein politischer Kompromiss. Trotzdem kann das Ergebnis zur Vorsorgeplanung genutzt werden.

## Bedingungen für die Nachzahlung in die Säule 3a

- **Ab 2025.** Nachzahlungen sind ab 2025 maximal für 10 Jahre möglich. Das heisst zum ersten Mal im Jahr 2026 für eine Lücke im Jahr 2025. Die Verordnung lässt das rückwirkende Schliessen von älteren Lücken nicht zu.
- **Aktueller Beitrag.** Der Maximalbetrag für das Jahr, in welchem die Nachzahlung stattfindet, muss vollständig einbezahlt sein.
- **Einkommen.** Im Jahr des Einkaufs und kumulativ im Jahr der Beitragslücke verfügt die Person über ein AHV-pflichtiges Einkommen. Somit ist es beispielsweise für Mütter, welche während gewissen Jahren nicht erwerbstätig sind, unmöglich diese «Lückenjahre» im Nachhinein zu füllen. Dasselbe gilt für Selbständigerwerbende, welche in der Aufbauphase kein AHV-pflichtiges Erwerbseinkommen erwirtschaftet haben.
- **Maximalbetrag.** Die Nachzahlungen sind auf den «kleinen Abzug» beschränkt. Somit können auch Selbständigerwerbende nur maximal CHF 7'258 (Stand 2025) nachträglich einzahlen.
- **Ein Einkauf.** Pro Lücke ist nur ein nachträglicher Einkauf möglich. Somit kann eine Lücke nicht über mehrere Kalenderjahre aufgefüllt werden.
- **Bezug.** Nach einem ordentlichen Bezug ab dem 60. Altersjahr sind keine Nachzahlungen mehr zulässig. Dies ist bei der gestaffelten Bezugsplanung der Vorsorgegelder zu berücksichtigen.

## KONKRETES BEISPIEL

Bernadette hat im Jahr 2028 den maximalen Beitrag bezahlt und überweist weitere CHF 14'000 als Nachzahlung, weil sie folgende Beitragslücken in der Säule 3a hat:

Lücke 2025	CHF 7'258
Lücke 2026	CHF 3'258
Lücke 2027	CHF 5'000

Der Einkauf wird folgendermassen auf die Lückenjahre aufgeteilt:

CHF 7'258	Lücke 2025 wird vollständig gefüllt
CHF 5'000	Lücke 2027 wird vollständig gefüllt
CHF 1'742	Lücke 2026 wird teilweise gefüllt

**CHF 14'000 Total Nachzahlung**

Die Differenz für das Jahr 2026 von CHF 1'516 kann nie mehr genutzt werden, weil pro Lücke nur **ein nachträglicher Einkauf** möglich ist. Für Bernadette wäre es optimaler, wenn Sie den Einkauf auf ihre tatsächlichen Lücken in der Säule 3a abgestimmt hätte und entweder CHF 12'258 oder CHF 15'516 einbezahlt hätte.

## Ablauf einer Nachzahlung

Bevor Sie einen nachträglichen Einkauf überweisen können, haben Sie bei der jeweiligen Vorsorgestiftung der Säule 3a ein schriftliches Gesuch einzureichen, in welchem Sie die Jahre der Beitragslücken, die Höhe der Beträge je Lückenjahr sowie die Höhe der insgesamten Nachzahlung beantragen. Diesem Antrag sind folgende Bestätigungen beizulegen:

- Einzahlung des Maximalbeitrags in die Säule 3a für das laufende Jahr
- AHV-pflichtiges Einkommen in den Jahren der Beitragslücken
- Erklärung, dass für die Lückenjahre noch kein nachträglicher Einkauf umgesetzt wurde
- Bestätigung, dass Sie noch keine Altersleistungen aus der Säule 3a bezogen haben

Nachdem die Vorsorgestiftung den Antrag mit den Unterlagen geprüft hat, erhalten Sie die Genehmigung für den nachträglichen Einkauf. Sie können sich vorstellen, dass dieses Prozedere eine gewisse Zeit in Anspruch nehmen kann. Daher empfiehlt sich, eine allfällige Nachzahlung rechtzeitig vor Jahresende aufzugleisen.

## FAZIT

Das neue Instrument kann zur Vorsorge- und Steuerplanung eingesetzt werden. Leider ist das Parlament von der ursprünglich sinnvollen und einfachen Umsetzungsidee abgewichen. Die Praxis wird zeigen, wie viele Personen trotz des administrativen Aufwands von den nachträglichen Einkäufen in die Säule 3a profitieren werden. Auf alle Fälle sind Sie gut beraten, wenn Sie einige Wochen Zeit einplanen, um eine Nachzahlung in die Wege zu leiten. ●

## IN EIGENER SACHE

### Neuer CEO und Veränderung in der Unternehmensleitung ab 1. Juli 2025

Wie der Verwaltungsrat im Herbst 2024 beschlossen hat, übernimmt Roland Thürig per 1. Juli 2025 die CEO-Funktion. Roland Thürig wirkt bereits als CEO-Stellvertreter und war bisher in der Unternehmensleitung für das Geschäftsfeld Treuhand verantwortlich. Dank seiner umfassenden Weiterbildung (dipl. Bankfachmann, dipl. Treuhandexperte, dipl. Finanzplanungsexperte) und seiner langjährigen Führungserfahrung, die er in über 20 Jahren in diversen Funktionen bei der Truvag und extern gesammelt hat, ist Roland Thürig für seine neue Funktion bestens gerüstet.



Roland Thürig



Stefan Müller

In der dreiköpfigen Unternehmensleitung wird er unterstützt von Stefan Müller, der als erfahrener Immobilienexperte vor einem Jahr die Leitung des Geschäftsfeldes Immobilien übernommen hat und dieses erfolgreich führt. In den 17 Jahren, in denen er für die Truvag wirkt, konnte er viele wertvolle Kundenbeziehungen aufbauen, die Kompetenzzentren Immobilien-Beratung und Immobilien-Vermarktung weiterentwickeln und viele anspruchsvolle Mandate erfolgreich betreuen.

Neu in der Unternehmensleitung ist Philipp Steinmann, der die Leitung des Geschäftsfeldes Treuhand übernimmt. Als Betriebswirt und dipl. Wirtschaftsprüfer ist er seit 16 Jahren in verschiedenen Fach- und Führungsfunktionen für die Truvag tätig. In dieser Zeit hat er den Standort Willisau weiterentwickelt und als Mitglied der Geschäftsleitung Treuhand leitete er das Kompetenzzentrum Wirtschaftsberatung. Neben der Beratung von KMU wirkt er in Mandaten der öffentlichen Hand. Philipp Steinmann übernimmt zugleich die Funktion als CEO-Stellvertreter.



Philipp Steinmann

Der Verwaltungsrat freut sich, dass es erneut gelungen ist, mit Persönlichkeiten aus den eigenen Reihen diese anspruchsvollen Führungsfunktionen zu besetzen. Er wünscht dem neuen CEO und seiner Führungscrew ein erfolgreiches Wirken und freut sich auf weitere Kapitel in der Truvag-Erfolgsgeschichte.



Bernhard Herger

Neben der schlanken Unternehmensleitung verfügt die Truvag über eigene Geschäftsleitungen für das Geschäftsfeld Treuhand und das Geschäftsfeld Immobilien. Als neuer Leiter für das Marktgebiet Mitte gehört Bernhard Herger ab 1. Juli 2025 der Geschäftsleitung Treuhand an. Zudem übernimmt er die Leitung der internen Finanzen der Truvag. Die Haupttätigkeit wird Bernhard Herger als Betriebswirt und dipl. Wirtschaftsprüfer weiterhin für unser Netzwerkunternehmen Truvag Revision AG ausüben.

Nach 10 Jahren verlässt Silvan Vogel als CFO die Truvag Ende Juni. Die Unternehmensleitung dankt Silvan Vogel für das langjährige Wirken und wünscht ihm viel Erfolg in der neuen Branche.

**Dankeschön.** An der Generalversammlung im November 2024 hat René Kaufmann das Verwaltungsratspräsidium von Peter Brunner übernommen. Nach 15 Jahren gibt er nun die CEO-Funktion an Roland Thürig weiter. René Kaufmann darf auf eine erfreuliche Truvag-Entwicklung zurückblicken. Als Beispiel kann die Verdoppelung des Personalbestandes auf über 160 Mitarbeitende erwähnt werden. Unter seiner Leitung wurde die Vernetzung von Kompetenzen der Truvag-Fachleute gefördert und das gesamte Beratungsspektrum von Treuhand- und Immobiliendienstleistungen aus dem gleichen Haus umfassend positioniert. Die permanente Weiterentwicklung und das damit verbundene Wachstum erfordern auch interne Organisationsentwicklungen, welche zusammen mit der kompetenten Führungscrew immer wieder erfolgreich umgesetzt werden können.



René Kaufmann

René Kaufmann dankt allen Truvag-Kunden, welche diese Entwicklung durch ihr Vertrauen ermöglicht haben und allen Mitarbeitenden für den «Truvag-Geist», der im Arbeitsalltag zum Wohle der Kunden gelebt wird. Er ist überzeugt, dass Roland Thürig und seine Führungscrew auf die äusserst wertvolle Unterstützung der Kunden und Mitarbeitenden zählen dürfen. René Kaufmann freut sich, in Zukunft wieder mehr Zeit für das Kerngeschäft – die Beratung von Kunden – zu haben.

Wir danken René für sein unglaubliches Engagement in all den Jahren für die Truvag und freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit in der neuen Konstellation. ●

## Prüfungserfolge



Isabelle Christen

Fachfrau Finanz- und Rechnungswesen FA



Carmen Emmenegger

Fachfrau Finanz- und Rechnungswesen FA



Silvana Isenegger

Immobilien-Bewirtschafterin FA



Alina Müller

Immobilien-Bewirtschafterin FA



Sven Janssen

Immobilien-Bewirtschafter FA



### Standort Sursee

Leopoldstrasse 6  
6210 Sursee  
+41 41 818 77 77

### Standort Luzern

Am Mattenhof 16a  
6010 Kriens  
+41 41 818 78 78

### Standort Reiden

Hauptstrasse 36  
6260 Reiden  
+41 41 818 76 76

### Standort Willisau

Bahnhofplatz 5  
6130 Willisau  
+41 41 818 75 75

## Truvag AG

info@truvag.ch

Mitglied TREUHAND | SUISSE

