

# Jahresbericht 2005/06

Schweiz. Verband der Immobilienwirtschaft  
**Bern**



## **Inhalt**

1. Bemerkungen des Präsidenten
2. Veranstaltungen
3. Mitgliederbestand/Mutationen
4. Kurswesen
5. Drucksachen
6. PR-Arbeiten
7. Dank

Seite 2  
Seite 4  
Seite 5  
Seite 5  
Seite 6  
Seite 6  
Seite 6

## **1. Bemerkungen des Präsidenten**

### **1.1 allgemeiner Art und zum SVIT Bern**

Unsere Mitglieder sind wiederum und laufend mehr in jeder Beziehung gefordert. Die Anforderungen an die Immobilien-Berufe nehmen stetig zu, Auftragsvergaben werden vermehrt über das Preis-/Leistungsverhältnis und weniger über Beziehungen entschieden. Der SVIT muss sich verpflichtet fühlen, und tut dies auch, die Mitglieder bei diesen Herausforderungen zu unterstützen. Dies kann durch Seminare und Weiterbildungsveranstaltungen erfolgen, muss aber auch durch die Pflege eines engmaschigen aber auch breiten Netzwerkes geschehen, eben des „Netzwerkes SVIT“. Ich lade Sie ein, dieses Netzwerk vermehrt zu pflegen, sich an unseren Anlässen zu beteiligen und sich gegenüber Dritten auch als Mitglied des SVIT aktiv und „offensiv“ zu erkennen zu geben. Ich gebe es zu, es stört mich sehr, dass sich nur ein sehr kleiner Teil unserer Mitglieder auch in Inseraten als Mitglied des SVIT, des „Qualitäts-Verbandes“, zu erkennen gibt. Es muss aber auch Ziel aller SVIT-Mitglieder sein, den Verband als Qualitätsverband weiterhin und noch vermehrt zu positionieren und bekannt zu machen.

Der Vorstand hat sich Ende Januar anlässlich einer längeren „Strategiesitzung“ mit der Zukunft des SVIT Bern auseinandergesetzt. Er ist zum Schluss gelangt, dass Massnahmen im Bereich der „Mitgliederbindung“ einerseits und der Förderung der Bekanntheit des SVIT Bern als Berufsverband, dessen Mitglieder fachlich und ethisch hohe Anforderungen erfüllen, andererseits notwendig sind. Wir planen zur Zeit entsprechende Anlässe oder Schritte über die wir anlässlich unserer Generalversammlung wenn immer möglich bereits mehr Informationen geben möchten.

Alein im Espace Mittelland erfolgte eine Steigerung der Anzahl baubewilligter Wohnungen um rund 12 % gegenüber dem Vorjahr. Schweizweit sind zurzeit rund 57'000 Wohnungen im Bau. Dies führt selbstverständlich zu einer weiteren Verflüssigung des Wohnungsmarktes, sei dies nun Wohneigentum oder seien es Mietwohnungen. Auf Grund gesamtschweizerisch nun doch etwas tieferer Zahlen bei den Baubewilligungen, zeichnet sich allerdings eine etwas nachlassende Dynamik ab.

Am Wohneigentumsmarkt setzen sich die Anzeichen einer Sättigung fort. Dazu tragen neben der sehr grossen Produktion auch die steigenden Zinsen bei Festhypotheken sowie die immer wieder erwartete Zinssteigerung bei den „normalen“ floatenden Hypotheken bei. Allerdings sind gute Lagen oder tiefe Preise immer noch gut gefragt.

Folglich sind Vermietung und Verkauf von Wohnungen schwieriger geworden, wodurch auch der Druck auf die Preise etwas angestiegen ist. Die Angebotspreise sind im Vergleich zum Vorjahr weniger stark angestiegen. Bei den Mietwohnungen ist davon auszugehen, dass die Preise vermehrt unter Druck geraten werden.

Nach wie vor kritisch ist die Vermietungslage bei gewerblichen und insbesondere bei Büroflächen. Hier ist meines Erachtens auch auf absehbare Zeit keine wesentliche Verbesserung zu erwarten. Aber auch hier sind – eine alte „Immobilienweisheit“ - schlussendlich neben objektspezifischen Qualitäten die Lage, die zur Verfügung stehende Fläche und der Preis entscheidend.

Nachdem 2005 gesamtschweizerisch die Leerstands-Marke bei den Wohnungen mit 0,99 % den steigenden Trend bestätigte, gehe ich persönlich davon aus, dass sie Ende Juni 2006 bei etwa 1,1 % liegen werde; leider erscheinen die Zahlen des Bundesamtes erst im Herbst. Meines Erachtens werden vor allem die älteren, nicht mehr sehr zeitgemässen Wohnungen ein Problem haben. Gefragt sind heute Wohnungen mit grösseren Flächen, zeitgemässen (modernem) Komfort und einem angemessenem Preis-/Leistungsverhältnis. Diese Anforderungen können viele ältere Wohnungen nicht mehr erfüllen. Ich meine, dass wir Immobilien-Treuhänder hier ebenfalls gefordert sind, die Eigentümer auf gewisse Defizite oder Probleme hinzuweisen. Die bekannte Immobilienverwaltung wird durch eine ganzheitliche Bewirtschaftung oder Immobilienmanagement abgelöst – hier liegt die Zukunft und hier können die Mitglieder unseres Verbandes ihre Stärken zeigen.

Gute Renditeliegenschaften sind noch immer sehr gefragt, kommen aber kaum auf den Markt. Die Nachfrage durch institutionelle wie auch durch private Anleger ist unverändert hoch, das Angebot eher tief. Zusam-

men mit den angezogenen Landpreisen führen die gestiegenen Erstellungskosten zu Mieten oder Verkaufspreisen, die am Markt oftmals nur noch schwierig oder kaum mehr zu realisieren sind. Allerdings kann beobachtet werden, dass bereits wieder Objekte zu eher ungenügenden Renditen gehandelt werden.

Weiter verschärft hat sich die Situation auf dem Energiesektor. Der Preis für Heizöl, damit einhergehend für Heizgas und für Fernwärme, ist nochmals massiv angestiegen. Damit verbunden sind notwendige Nachzahlungen bei den Heiz- und Nebenkostenabrechnungen von unterschiedlicher Höhe, in sehr vielen Fällen von wesentlich über Fr.1'000.--. Wie die Preisentwicklung weitergehen wird, ist absolut offen und hängt von Faktoren ab, auf die auch die Schweiz praktisch keinen Einfluss hat. Immer mehr wird es jedoch eine Herausforderung für die Immobilienverwaltungen, einerseits die Energiekosten durch geschickten (und „glücklichen“) Einkauf möglichst tief halten zu können, andererseits die Mieter zu motivieren, freiwillig die Teilzahlungen zu erhöhen und damit zu vermeiden, dass Zahlungsschwierigkeiten bei Mietern entstehen und zudem hohe Summen durch die Eigentümer bevorschusst werden müssen.

Das vor Jahresfrist angekündete Merkblatt über *Minergie* steht nun zur Verfügung. Noch nicht erfolgt, aber immer noch vorgesehen, ist ein Workshop mit dem Ziel, den Mitgliedern des SVIT Bern Wissen über die Minergie-Standards und deren Vor- und allenfalls Nachteile zu vermitteln. Bei den heutigen Energiepreisen und im Hinblick auf die geplante CO<sup>2</sup> - Abgabe kann davon ausgegangen werden, dass sowohl Mieter als auch Investoren vermehrt Fragen dazu stellen werden.

„Bildung 21“, die richtige Antwort des SVIT auf die Entwicklung und gestiegenen Anforderungen an die Aus- und Weiterbildung, hat im Berichtsjahr zu greifen begonnen. So wurde erstmals ein Basiskurs nach neuem Ausbildungssystem gesamtschweizerisch begonnen. (Die Informationen zu Bildung 21 wurden laufend in der *Immobilien* veröffentlicht). In dieser „Übergangszeit“ bestehen bei ausbildungswilligen Personen noch einige Unsicherheiten, welche sich auf die Beteiligung an unseren Kursen negativ ausgewirkt haben und noch auswirken werden; ich verweise dazu auf Kapitel 4 dieses Berichtes. Der Vorstand verfolgt die Entwicklung, welche auch finanzielle Auswirkungen hat, aktiv.

## **1.2 zum SVIT Schweiz**

Die im Juni 2005 grundlegend neu gestaltete gesamtschweizerische Honorarempfehlung wurde von der eidgenössischen Wettbewerbskommission aus kartellrechtlichen Gründen leider nicht akzeptiert. Die Arbeitsgruppe Honorarordnung des SVIT Schweiz ist nun bemüht, eine Lösung zu finden, die bei der zuständigen Behörde Zustimmung finden kann, und für die SVIT-Mitglieder anwendbar ist.

Im Frühjahr 2006 erfolgte die Gründung einer Mitgliederorganisation „SVIT Romandie“; dies, nachdem Gespräche mit der USPI über ein Zusammengehen erfolglos verlaufen waren. Im SVIT Bern sind auch auf Grund unserer geographischen Situation und der damit verbundenen persönlichen Netzwerke in die Westschweiz nicht alle Mitglieder mit diesem Schritt des SVIT Schweiz glücklich. Im Sinne von demokratischen Regeln akzeptieren wir die Aufnahme dieser Organisation in den SVIT Schweiz und hoffen zugleich, dass sich die beiden Verbände SVIT und USPI in der Romandie nicht unnötig konkurrenzieren, sondern weiterhin die Zusammenarbeit pflegen, so dass dies durch die dort sehr starken Mieterverbände nicht ausgenützt werden kann.

Im März 2006 konnte sich der SVIT Bern in der Verbandszeitschrift „*Immobilien*“ über Interviews der Redaktion vorstellen.

Im Übrigen sind im SVIT Schweiz einige Projekte abgeschlossen, in Arbeit oder stehen vor dem Beginn, die Sie der *Immobilien* entnehmen können. Ich möchte an dieser Stelle darauf verzichten, alle diese nochmals aufzuführen.

## **2. Veranstaltungen**

### **2.1 Generalversammlung**

Am 15. September 2005 fand in den Räumlichkeiten der UBS AG in Ittigen die alljährliche Generalversammlung statt. Abzustimmen galt es, neben der Behandlung der üblichen Geschäfte, über die neuen Anlagerichtlinien. Im Anschluss an den ordentlichen Teil informierte Hans Bättig aus Gründen der Aktualität kurz über die Problematik der Betriebskosten in den SVIT-Mietverträgen. Herr Urs Gribi, Präsident SVIT Schweiz, überbrachte Grüsse seiner Kollegen aus der Geschäftsleitung. Zum Schluss der Versammlung hielt Herr Sahli von der UBS AG ein Kurzreferat zum Thema „Gemeinsamer Erfolg im Immobiliengeschäft“. Eingeladen wurden die gut 70 anwesenden Mitglieder danach zu einem umfangreichen Apéro, offeriert von der Gastgeberin UBS AG.

### **2.2 Besichtigung neues Druckzentrum der Espace Media Group**

Unser Partner „Berner Zeitung BZ“ lud uns am 22. November 2005 ein, das nur vier Monate zuvor eröffnete Druckzentrum der Espace Media Group in Ostermündigen zu besichtigen. 50 Mitglieder und Begleitpersonen wohnten dem Anlass bei. Dieser begann kurz vor dem Mittag mit einem kurzen Vortrag gefolgt von einem leckeren Stehlunch. Unter fachkundiger Leitung wurde anschliessend durch das imposante Druckzentrum geführt.

### **2.3 Kochen mit V-ZUG AG**

Am 15. und 22. Februar 2006 wurde in Urs Hauris Gourmet-Chuchi gemeinsam im Team geschnitten, gebraten und verfeinert – ein köstliches Mehrgangmenü zubereitet. Tisch decken, Cocktails mixen, Speisen zubereiten, dabei ist jeder auf die Mitarbeit der anderen angewiesen. Ein äusserst kreativer und kommunikativer Kochspass, welcher das „Miteinander“ förderte und durch Zusammenarbeit die Qualität wachsen liess. „V-ZUG AG“, Partner des SVIT Bern und Hersteller der Küchengeräte wie Steamer, Herd etc. in Urs Hauris Küche, lud zu diesem unvergesslichen Anlass ein, an welchem 26 Personen teilnahmen.

### **2.4 Sicherheitsnormen bei bestehenden Aufzugsanlagen**

Kommt ein Lift in die Jahre, dann erfüllt er bestimmt nicht mehr die aktuellen Ansprüche, geschweige denn die heute geltenden Sicherheitsnormen. Unser Partner „Emch Aufzüge AG“ lud die Mitglieder ein, mehr zu diesem Thema als auch zu den europäischen Sicherheitsnormen und Vorschriften bei Aufzugsanlagen zu erfahren – direkt vor Ort am Firmensitz. Die 26 gemeldeten Teilnehmer nutzten nach einem informativen Vortrag die Möglichkeit, die Produktion der Emch Aufzüge AG zu besichtigen. Ausklang fand dieser interessante Nachmittag in einem gemütlichen Apéro.

### **2.5 Eigenheim-Messe**

Wie in den vergangenen Jahren auch schon war der Berufsverband als Patronatsgeber wiederum mit einem Stand an der vier Tage dauernden Berner Eigenheim-Messe vertreten. Präsentiert wurden die aktuellen Aus- und Weiterbildungsangebote.

### **2.6 Frühjahrsversammlung**

Im Rahmen seiner Frühjahrsversammlung besuchte der SVIT Bern am 23. Juni 2006 die Baustelle des WESTside in Bern. Hier entsteht nicht nur ein neues Einkaufs- und Freizeitzentrum das seinesgleichen sucht: Hier wird ein neuer Stadtteil errichtet. WESTside, die grösste private Baustelle der Schweiz, macht kosten- und flächenmässig „nur“ knapp die Hälfte des Gesamtprojektes Brünnen aus. Auf dem übrigen Gebiet wird in den nächsten zehn bis fünfzehn Jahren eine Siedlung mit rund 1'000 Wohnungen realisiert. 55 Personen liessen sich vor Ort über das Grossprojekt informieren und die Baustelle präsentieren. Ausklang fand dieser Nachmittag bei einem gemütlichen Umtrunk, offeriert von der Migros Aare.

### **2.7 SVIT-Lunch**

Auch in diesem Verbandsjahr fanden sie wieder statt, die allmonatlichen Mitgliederlunches. Auf Grund der positiven Erfahrungen aus dem Vorjahr fanden die Lunches wieder abwechslungsweise in den Regionen Burgdorf, Thun, Langenthal und Biel statt. Dies mit dem Ziel, auch die etwas weiter von Bern entfernten Mitglieder erreichen und einbeziehen zu können.

### **3. Mitgliederbestand/Mutationen**

Bestand 1. Juli 2005	292 Mitglieder
Austritte	14 Mitglieder (3 davon rückwirkend auf 30. Juni 2005)
Ausschlüsse	0 Mitglieder
Eintritte	12 Mitglieder
Bestand 30. Juni 2006	290 Mitglieder

### **4. Kurswesen**

#### **4.1 Fachschule 2004/05 – Fachprüfungen 2005**

Im Spätsommer wurde die Fachschule für Immobilien-Verwalter sowie das anschliessende Repetitorium abgeschlossen. Im November 2005 durchliefen 82 Kandidaten die Prüfungen, welche auf Grund der hohen Teilnehmerzahl um einen Tag auf vier Tage verlängert werden mussten. Einige Wochen später durfte der SVIT Bern mit insgesamt 63 erfolgreichen Absolventen auf dem Gurten die Diplomübergabe feiern. Damit endete auch eine Ära – die Fachschule fand nämlich in dieser Form zum letzten Mal statt. Ab 2006 werden die Ausbildungen auf Stufe Fachausweis nach dem neuen Bildungssystem „Bildung 21“ durchgeführt.

#### **4.2 Grundkurse Immobilien-Verwaltung 2005/2 und 2006/1**

Ein markanter Nachfragerückgang ist in den Grundkursen Immobilien-Verwaltung zu verzeichnen. Waren es im Herbst noch 53 Teilnehmende, besuchten den Kurs im Frühjahr 2006 nur noch 25 Personen. Zurückzuführen ist dieser Rückgang auf die erstmalige Durchführung des Basislehrganges, welcher grosses Interesse ausgelöst hat.

#### **4.3 Grundkurs Immobilien-Verkauf 2005**

Praktisch gleich wie im Vorjahr fiel die Teilnehmerzahl im Grundkurs Immobilien-Verkauf aus – 26 besuchten diesen im Spätsommer 2005.

#### **4.4 Grundkurs Rechnungswesen 2006, 1 und 2**

Mit je 6 Teilnehmern waren die Grundkurse Rechnungswesen 1 und 2 relativ schlecht besetzt.

#### **4.5 Grundkurs Liegenschaftsbuchhaltung 2005**

Gut besucht war der Grundkurs Liegenschaftsbuchhaltung mit 22 Teilnehmern.

#### **4.6 Grundkurs Bauliche Kenntnisse 2006**

Auf Grund ungenügender Teilnehmerzahl musste dieser Kurs leider annulliert werden.

#### **4.7 Branchenkunde – Lehrabschlussprüfungen 2006**

24 Lehrlinge besuchten von August 2005 bis Februar 2006 den Branchenkunde-Unterricht. Zur Lehrabschlussprüfung im Juni 2006 traten 30 Kandidaten und Kandidatinnen der Branche Immobilien-Treuhand an. Sie alle bestanden den branchenbezogenen Teil.

#### **4.8 Branchenkunde – neu auf 3 Lehrjahre verteilt**

Mit der neuen kaufmännischen Grundbildung stellen sich für die Lehrlinge neue Aufgaben. Um diesen zusätzlichen Anforderungen und Leistungszielen gerecht zu werden, wurde eine Umverteilung des Branchenkundeunterrichtes auf sämtliche drei Lehrjahre beschlossen und in diesem Verbandsjahr auch gleich zum ersten mal angeboten:

August 2005 bis Februar 2006 3. Lehrjahr - mit 24 Lehrlingen

März bis April 2006 1. Lehrjahr - mit 17 Lehrlingen

April bis Juni 2006 2. Lehrjahr - mit 8 Lehrlingen

Mit diesem Modell werden die Auszubildenden nicht nur auf die Lehrabschlussprüfungen vorbereitet, sondern während der ganzen Lehrzeit begleitet.

#### 4.9 Bildung 21 – „Basislehrgang Stufe Fachausweis 2006“

Nachdem die Genehmigungen sämtlicher Prüfungsordnungen und Wegleitungen durch das Bundesamt für Berufsbildung und Technologie Ende 2005 vorlagen, stand der Umsetzung der „Bildung 21“ nichts mehr im Wege. Neu an den Lehrgängen zum eidgenössischen Fachausweis ist insbesondere die Aufteilung der Ausbildung auf einen Basis- sowie einen Vertiefungslehrgang in der gewählten Richtung (Immobilien-Bewirtschafter, -Bewerter oder -Vermarkter). Am 14. Februar 2006 startete der SVIT Bern als erste Region der Schweiz den „Basislehrgang Stufe Fachausweis“ mit 85 Teilnehmenden. Dieser Lehrgang wird im Herbst 2006 mit einer Prüfung beendet und findet im 2007 mit den Vertiefungslehrgängen Fortsetzung.

#### 5. Drucksachen

Im Berichtsjahr wurden wiederum verschiedene Formulare angepasst. Die grösste Änderung hat der Mietvertrag im Bereich der Betriebskosten erfahren. In der „Formularkommission“ wurden gesamtschweizerische Anpassungen und Vereinheitlichungen einiger Formulare diskutiert und in Angriff genommen. Die Arbeiten dieser Kommission wird sich im nächsten Verbandsjahr fortsetzen.

#### 6. PR-Arbeiten

Aktiv war der Vorstand auch wieder in Sachen Public Relations: Auftritt bei der Berner Eigenheim-Messe, Vorträge über das Verbandswesen in sämtlichen Kursen sowie die Teilnahme an verschiedenen Veranstaltungen. In regelmässigen Abständen wurde auch im „espace immo“ der Espace Media Gruppe Bern ein Inserat geschaltet, welches auf die Vorteile der Kunden von SVIT-Mitgliedern hinwies. Der SVIT Bern hat sich ebenfalls – wie die anderen Mitgliederorganisationen – finanziell an der SVIT-Broschüre „*Warum ein Immobilienprofi*“, die allen unseren Mitgliedern im Spätf Frühjahr zugestellt wurde und von der weitere Exemplare bei unserem Sekretariat gratis zur Verfügung stehen, beteiligt. Wir fordern Sie auf, diese Broschüre, die Ihren Kunden die Vorteile der Zusammenarbeit mit SVIT-Mitgliedern eindrücklich aufzeigt, Ihren Offerten etc. beizulegen.

#### 7. Fördermitglieder

Die bestehenden Partnerschaften wurden im laufenden Verbandsjahr gefestigt und genutzt. Dies zum Beispiel mit den von Fördermitgliedern *initiierten und unter Kapitel 2 aufgeführten Veranstaltungen und den vorstehend* erwähnten Inseraten. Ein grosses **Dankeschön** unseren Partnern Aareon Schweiz AG, Berner Zeitung BZ, Emch Aufzüge AG, Franke Küchentechnik AG, Gebäudeversicherung Bern, ImmoScout24 AG, UBS AG sowie V-ZUG AG. Im Berichtsjahr konnte die Firma Sanitas Troesch AG ebenfalls als Fördermitglied gewonnen werden. Wir sind überzeugt, dass sich eine geschäftliche Zusammenarbeit mit diesen Firmen auch für unsere Mitglieder lohnt und fordern diese auf, unsere Fördermitglieder bei ihren geschäftlichen Aktivitäten zu berücksichtigen.

#### 8. Dank

Wiederum durfte ich auf eine aktive Vorstandsarbeit zählen, wofür ich allen Beteiligten danken möchte. Mein Dank gilt aber auch unserem Sekretariat, welches vor Jahresfrist mit dem Wechsel von Michaela Thönnies zu Silvia von Siebenthal personell neu besetzt wurde, qualitativ aber weiterhin hochstehend geblieben ist. Nicht zuletzt danke ich aber allen unseren aktiven Mitgliedern für die Teilnahme an Veranstaltungen und ihre Treue zum Berufsverband.



Urs Wirth  
Präsident

Bern, im August 2006 uw/sis