

# Jahresbericht 2008/09

Schweiz. Verband der Immobilienwirtschaft  
**Bern**



## **Inhalt**

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

## **1. Bemerkungen des Präsidenten**

### **1.1 SVIT Bern**

Das Geschäftsjahr 2008/09 stand unter dem allgemeinen Eindruck der Finanz- und Wirtschaftskrise. Die Befürchtungen, diese könnte auch zu einer Immobilienkrise führen, sind bisher nicht eingetreten und werden dies mit grosser Wahrscheinlichkeit auch nicht tun. In gewisser Weise hat die Immobilienwirtschaft sogar profitiert; Förderungsmassnahmen von Bund und Kantonen zur Ankurbelung der Wirtschaft richteten sich stark auf die Immobilien aus. Der Schweizer Immobilienmarkt ist stabil, weil alle aus den letzten Immobilienkrisen gelernt haben. Unsere Immobilien sind nicht überbewertet und nicht überbelehnt. Es gab und gibt kaum Preisübertreibungen. Dazu haben nicht zuletzt auch die Immobilienwirtschaft, die Mitglieder des SVIT, mit ihrem Realitätssinn wesentlich beigetragen.

Zudem liegen die zu erwartenden Nettorenditen über den Belehnungszinsen für 1. Hypotheken, Liegenschaften sind also auch als Anlageobjekte attraktiv. Es können auf Grund der besonderen Gegebenheiten der Schweiz – Geographie, gesetzliche Bestimmungen und der immer wieder auftretenden Einsprachen gegen Bauvorhaben - nicht massenweise Bauvorhaben realisiert werden, was, einmal positiv betrachtet, ebenfalls zur Stabilität beiträgt. Ich will aber keinesfalls ausschliessen, dass einzelne Objekte schwieriger zu vermieten oder zu verkaufen sind als früher oder sich deren Marktwert reduziert hat; überraschenderweise kann aber festgestellt werden, dass sich heute „fast alles verkaufen lässt“. Wir beobachten, dass viele Privatanleger aus den Aktien- und Obligationenmärkten ausgestiegen sind und in die weniger volatilen Immobilien investieren. Dies gilt auch für Renovationen und Erneuerungen.

Was den Miet- und Verkaufsmarkt von Wohnungen und EFH betrifft, so warten wir alle auf die Leerstands-Zahlen des Bundesamtes für Wohnungswesen per 1. Juni 2009, welche leider erst nach Drucklegung dieses Berichtes erscheinen werden. Bekannt ist die Entwicklung in der Stadt Bern, die eine Zunahme der Leerstände sowohl bei den Wohnungen (von 0,38 auf 0,6 %) als auch bei den Geschäftslokalen (um 9,2 % auf rund 52'000 m<sup>2</sup>) ausweist. Gefühlsmässig gehe ich davon aus, dass die Leerstandsquote auch gesamtschweizerisch leicht angestiegen ist.

SVIT-Mitglieder sind auf Grund Ihrer Kompetenzen nach wie vor gesuchte Fachleute und können mit ihren Dienstleistungen Erfolge vorweisen. Wichtig scheint mir aber, dass wir SVIT-Mitglieder uns selbst und unsere Mitarbeitenden laufend weiterbilden. Unsere Immobilienkompetenz darf nicht nur in Zeitungsartikeln und Inseraten angepriesen werden, sondern muss sich im täglichen Einsatz für unsere Kunden beweisen. Dies ist Verpflichtung für alle Mitglieder und andererseits auch für den Vorstand, der den Verband zu führen und in diesem Sinne auch Dienstleistungen für die Mitglieder zu erbringen hat.

So wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr wiederum die vierteljährlichen Feierabendanlässe durchgeführt, diesmal mit Themen zum – damals noch geplanten - neuen Mietrecht und seinen Folgen, zu Personalfragen und zu den zu erwartenden Anforderungen der Behörden im Zusammenhang mit der Wohnungsnummerierung/Registerharmonisierung und den damit verbundenen künftigen Volkszählungen. Zu meinem Bedauern stelle ich fest, dass die Teilnehmerzahlen an diesen Anlässen als bescheiden bezeichnet werden müssen.

Als Erfolg dürfen die im September 2008 erstmals durchgeführten „SVIT Bern Immobilientage“, welche verschiedenste Themen, mit denen wir immer wieder konfrontiert werden enthielten, bezeichnet werden. Unser Ziel war, den Mitgliedern zu günstigen Bedingungen zwei Tage abseits des Geschäftsalltags die Möglichkeit zu geben sich weiterzubilden und zugleich das Netzwerk unter den Teilnehmenden zu verstärken. Dank unseren Sponsoren konnte der Teilnehmerbetrag wirklich tief gehalten werden. Der Erfolg 2008 veranlasste den Vorstand, diese Immobilientage weiterzuführen – die „SVIT Bern Immobilientage 2009“ finden im November wiederum in Adelboden statt und sind bei Niederschrift dieses Berichtes schon fast ausgebucht.

Neben der Weiterbildung muss uns jedoch auch die Grundausbildung interessieren und Verpflichtung sein. Leider gelang es uns auch in diesem Geschäftsjahr nicht unsere Mitglieder zu vermehrter Ausbildung von Lernenden zu bewegen. Auf die Einladung zu einem Orientierungsanlass über die (nicht mehr ganz) neue Form der kaufmännischen Grundausbildung und die OKGT, die vom SVIT Schweiz und den Treuhandverbänden getragen wird, meldeten sich ganze zwei Interessenten, womit wir uns entschliessen mussten, den Anlass zu annullieren. Hier besteht meines Erachtens Handlungsbedarf.

In meinem Bericht 07/08 habe ich bereits auf die Problematik der rückläufigen Erträge aus den Aus- und Weiterbildungskursen hingewiesen. Leider haben sich die Prognosen rascher als befürchtet bewahrheitet; die Erträge aus den im Zusammenhang mit Bildung 21 zur SRES zentralisierten Kursen – insbesondere den Basiskursen - sind eingebrochen. Der Vorstand des SVIT Bern hat bereits vor längerer Zeit im Exekutivrat auf die befürchteten Ertragsrückgänge und in diesem Zusammenhang zugleich auch auf die festgestellten Qualitätsprobleme hingewiesen; in der Zwischenzeit wurde mit einer Überprüfung begonnen. Im SVIT Bern müssen wir ohne Zweifel davon ausgehen, dass unsere bisherige „Ertragsgarantie Ausbildung/Kurse“ verschwindet, und der Vorstand vor der Aufgabe steht, die Balance zwischen Ertrag und Aufwand nicht zu verlieren.

Der Vorstand hat sich im Geschäftsjahr zu insgesamt 9 Sitzungen getroffen und dabei ordentliche Traktanden behandelt und sich mit Neuerungen und neuen Herausforderungen befasst. Getroffen wurde auch der Entscheid, den Mitgliedern die Möglichkeit zu geben, ihre Angebote breit gestreut und zu günstigen Bedingungen zu offerieren; ImmoBest wurde mit über 250'000 Exemplaren im Frühling 2009 erfolgreich gestartet und in den Haushaltungen des Kantons und angrenzender Gebiete verteilt. Das dabei durch den Vorstand eingegangene finanzielle Risiko, eine Verlustdeckung bis maximal Fr.10'000, musste nicht in Anspruch genommen werden.

Wir haben uns auch zum Entwurf des neuen kantonalen Berner Energiegesetzes geäußert und innerhalb der Vernehmlassungsfrist zu den unsere Mitglieder betreffenden und interessierenden Artikeln und Bestimmungen eine Eingabe an den Kanton verfasst. Diese war und ist noch immer auf unserer Homepage ersichtlich. Zudem wurde die Zusammenarbeit mit dem verantwortlichen kantonalen Stellen im Hinblick auf die bereits vorstehend erwähnte Registerharmonisierung/Wohnungsnummerierung intensiv gepflegt. Der SVIT Bern erhielt die Möglichkeit, sich zum Entwurf der am 1. Oktober 2009 in Kraft tretenden „Verordnung über die Harmonisierung amtlicher Register“ zu äussern und seine Bedenken und Vorschläge einzubringen.

Wir mussten aber auch zur Kenntnis nehmen, dass sich die Finanzkrise nicht unbedingt positiv auf unser Vermögen auswirkte. Auch wenn sich unser Finanzchef an die Regeln des Anlagereglements gehalten hat, wurde er wie so viele andere von der Entwicklung überrascht. Der SVIT Bern ist jedoch in der komfortablen Lage, dass er über genügend Vermögen verfügt und so die Entwicklung mit Geduld abwarten kann.

Der Chlousehöck, der sich in meiner Wahrnehmung etwas „totgelaufen hat“ – 2007 waren noch kaum 20 Mitglieder anwesend – wurde versuchsweise durch einen Abendanlass ersetzt; der Curlingplausch mit anschliessendem Fondue vermochte allerdings auch nicht viel mehr Teilnehmer anzulocken. Woran dies wohl liegt? Andererseits durften wir doch wieder viele Mitglieder zur Besichtigung der Baustelle des neuen Bärenparks im Juni 2009 begrüßen. Auch hier gilt dem Sponsor des anschliessenden Apéros ein grosses Dankeschön.

Auch in diesem Geschäftsjahr haben wir Sie, unsere Mitglieder, in periodischen Newslettern über laufendes und geplantes informiert. Ich hoffe, dass diese Informationen Ihren Bedürfnissen entsprechen haben.

Eingangs habe ich erwähnt, dass wir auch einen Anlass zum „damals noch geplanten neuen Mietrecht und seinen Folgen“ durchführten. In der Zwischenzeit wurde der Entwurf dieses Mietrechtes durch die zuständige Kommission des Nationalrates und diesen selbst zurückgewiesen und darf als gescheitert bezeichnet werden, wenn auch der Ständerat sich noch nicht dazu geäußert hat. Die Gründe für die Rückweisung sind Ihnen bekannt und müssen hier nicht mehr erwähnt werden.

Die Dumontpraxis wird abgeschafft – ein alter Zopf fällt endlich dahin. Dieser Entscheid freut uns und hat sicherlich für den Markt bestehender Objekte positive Folgen.

Hingegen konnte sich der Grosse Rat des Kantons Bern leider nicht darauf einigen, ob die Handänderungssteuer nun abgeschafft oder reduziert werden solle – so bleibt es leider, wie so oft, wie es bisher war und alles beim Alten – und keine der Parteien ist wirklich zufrieden damit. Schade!

## 1.2 Vorstandszusammensetzung ab Generalversammlung vom 17. September 2009

Mit unserem Schreiben an alle Mitglieder vom 30. Juni 2009 lag uns daran, Sie über die im Vorstand beschlossenen Vorschläge für die Vorstandszusammensetzung und das neue Präsidium ab Generalversammlung vom 17.9.2009 frühzeitig zu informieren. Ich verzichte an dieser Stelle auf eine Wiederholung der Details und Begründungen, möchte jedoch die Vorschläge nochmals aufführen:

- als Präsident für eine definierte 2-jährige Amtsdauer stellt sich unser bisheriger Vizepräsident **Hanspeter Burkhalter** zur Verfügung
- als neue Mitglieder des Vorstands schlagen wir Ihnen  
**Frau Sandra Wyss**, dipl. Immobilientreuhänderin und Immobilienschätzerin mit eidg. Fachausweis, Mitglied der FDP Fraktion des Grossen Rates des Kantons Bern, Inhaberin der Firma Sandra Wyss Immobilien-Bewertungen und  
**Herrn Andreas Schlecht**, Immobilientreuhänder, Inhaber von as-Immobilien vor.
- zur Wiederwahl für eine weitere Amtsperiode von 2 Jahren stellen sich  
**Thomas Graf**, Sekretär und  
**Daniel Schmid**, Kassier/Finanzen

## 1.3 SVIT Schweiz

In den verschiedenen Sitzungen des Exekutivrates des SVIT Schweiz befasste sich dieser *neben anderen* Geschäften mit

- dem Reglement zum Standesgericht
- dem schlussendlich erfolglosen elektronischen Formularwesen, das abgeschafft wurde
- einem neuen Vertrag zwischen der SRES und den Kurs-durchführenden Mitgliedorganisationen über die Verteilung von Kosten und Gewinn
- mit einem Bildungsfonds der OKGT, über den noch separat informiert und an der Delegiertenversammlung im Oktober abgestimmt wird

Daneben wurde eine Vielzahl von Geschäften und Informationen der Geschäftsleitung diskutiert oder ratifiziert.

Sie wurden über den SVIT-Newsletter jeweils informiert, weshalb ich auf weitere Ausführungen verzichten will.

Im neuen Geschäftsjahr werden sich Vorstand und Mitglieder des SVIT Bern und der anderen Mitgliederorganisationen vertieft mit den Ergebnissen und Vorschlägen der Arbeitsgruppe „SVIT 2011“ auseinandersetzen müssen, damit an der Delegiertenversammlung von 2010 Beschlüsse für die Zukunft gefasst werden können. SVIT Schweiz und der Vorstand des SVIT Bern werden über dieses Projekt in nächster Zeit zweifellos detailliert informieren. Wir werden aber auch an der Generalversammlung im September auf dieses Projekt zu sprechen kommen.

## 2. **Veranstaltungen**

### 2.1 **Generalversammlung**

Am 11. September 2008 fand dieses Mal im Anschluss an die ersten SVIT Bern Immobilientage in Adelboden die alljährliche Generalversammlung statt. Zur Wiederwahl standen die Vorstandsmitglieder Urs Wirth als Präsident, Hanspeter Burkhalter als Vizepräsident und Petra Grognez wurde neu in den Vorstand gewählt. Alle wurden einstimmig in ihren Ämtern bestätigt. Vom SVIT Schweiz durften wir die Herren, Tayfun Celiker und Urs Gribi begrüßen. Im Anschluss an die Versammlung wurden die anwesenden Mitglieder inklusive Gäste und Partner des SVIT Bern zu einem Apéro eingeladen.

### 2.2 **Berner Eigenheim-Messe 2009**

Mit dem alt bewährten Stand, ist man auch in diesem Jahr wieder präsent gewesen. Der Stand hat sich wiederum auf Imagewerbung beschränkt. Diverse Broschüren wurden den Besuchern angeboten.

## 3. **Mitgliederbestand/Mutationen**

Bestand 1. Juli 2008	283 Mitglieder
Austritte	15 Mitglieder
Ausschlüsse	0 Mitglieder
Eintritte	5 Mitglieder
Bestand 30. Juni 2009	273 Mitglieder

## 4. **Fördermitglieder**

Danken darf ich auch einmal mehr unseren Fördermitgliedern, welche mit ihrem finanziellen Beitrag unsere Finanzrechnung entlasten und mit ihrem persönlichen Erscheinen an Anlässen Gelegenheit zu interessanten Gesprächen über fachliche Gebiete auch informeller Art geben, die sonst kaum möglich wären.

**BERNERZEITUNG BZ**

 **Gebäude  
Versicherung Bern**

 **UBS**



*Mehr als ein Lift.*

**IMMO  
SCOUT 24**  
[www.immoscout24.ch](http://www.immoscout24.ch)



**FRANKE**

**SANITAS  
TROESCH**  
SUISSE  
*Das führende Haus für Küche und Bad*

 **W&W IMMO  
INFORMATIK AG**

## 5. **Drucksachen**

Der SVIT Bern hat eine Projektgruppe ins Leben gerufen. Im nächsten Verbandsjahr werden wir die Formulare aktualisieren.

## **6. Kurswesen**

### **6.1 Einstiegskurs Bewirtschaftung von Mietliegenschaften 2008/2**

Eine erfreuliche Teilnehmerzahl war im Einstiegskurs Bewirtschaftung von Mietliegenschaften 2008/2 zu verzeichnen; 45 Personen haben daran teilgenommen.

### **6.2 Einstiegskurs Immobilien-Vermarktung 2008**

Mit 18 Teilnehmenden war dieser Kurs eher schlecht besucht und defizitär.

### **6.3 Einstiegskurs Liegenschaftsbuchhaltung 2008**

Gut besucht war der Einstiegskurs Liegenschaftsbuchhaltung mit 18 Teilnehmenden.

### **6.4 Einstiegskurs Bauliche Kenntnisse 2009**

Sehr gut besucht war der Einstiegskurs Bauliche Kenntnisse mit 24 Teilnehmenden.

### **6.5 Einstiegskurs Immobilien-Bewertung Grundlagen und klassische Methoden 2009**

Dieser Kurs wurde mit nur gerade 9 Anmeldungen abgesagt.

### **6.6 Einstiegskurs Rechnungswesen 2009**

Mit 11 Teilnehmenden war der Einstiegskurs Rechnungswesen schlecht besetzt.

### **6.7 Einstiegskurs Bewirtschaftung von Mietliegenschaften 2009/1**

Mit 36 Teilnehmenden war dieser Kurs für Einsteiger besser besetzt als im letzten Jahr.

### **6.8 Branchenkunde — Lehrabschlussprüfungen 2009**

Im Schuljahr 2008/09 besuchten im 3. Lehrjahr 18 den Branchenkunde-Unterricht. Die Lehrabschlussprüfung Treuhand/ Immobilien-Treuhand wurde am 16. Mai 2009 mündlich und am 3. Juni 2009 schriftlich durchgeführt. Zur Prüfung sind 68 Kandidaten angetreten, davon 25 Kandidaten aus der Branche Immobilien-Treuhand. Die Lehrabschlussprüfung "betrieblicher Teil" haben 66 Kandidaten mit Erfolg bestanden.

### **6.9 Basislehrgang 2008**

Der Basislehrgang 2008 ist im November 2008 mit der entsprechenden Prüfung abgeschlossen worden. Von 121 Teilnehmenden (Kursteilnehmende vom SVIT Bern sowie von Privatschulen) haben nur gerade 39 die Prüfung bestanden. Der Grossteil der erfolgreichen Kandidaten hat ihr Studium in einem der vier Vertiefungslehrgänge 2009 fortgesetzt und wird dieses hoffentlich im Herbst 2009 mit dem eidgenössischen Fachausweis beenden.

Bei den Korrekturen der Prüfungen haben uns 80 Korrektoren tatkräftig unterstützt. Wir danken allen Beteiligten für Ihr grosses Engagement und Ihren Einsatz für den Nachwuchs sowie den Berufsverband!

### **6.10 Basislehrgang 2009**

Im Januar 2009 haben 62 Personen ihre Ausbildung zum Fachausweis im Basislehrgang 2009 begonnen. Die entsprechende Prüfung findet im November 2009 statt.

### **6.11 Vertiefungslehrgang Immobilien-Bewirtschaftung 2009**

Im Februar 2009 startete der Vertiefungslehrgang Immobilien-Bewirtschaftung mit nur gerade 15 Teilnehmenden. Der offizielle Teil des Lehrganges ist bereits abgeschlossen. Die eidgenössischen Fachprüfungen finden im September statt. Die übrigen Vertiefungslehrgänge werden zentral in Zürich durchgeführt.

## 7. Dank

Nach sieben Jahren Tätigkeit als Präsident unseres SVIT Bern trete ich nun zurück und übergebe Stab und Verantwortung an meinen Nachfolger, dem ich den notwendigen Erfolg und das ebenfalls notwendige Glück wünsche. Es bleibt mir zu danken:

Danken möchte ich vorab allen meinen Vorstandsmitgliedern und den Mitarbeiterinnen in der Geschäftsstelle für die gute Zusammenarbeit und Unterstützung und die aktiven Diskussionen. Sie alle haben immer wieder grossen Einsatz für den SVIT bewiesen, ohne den es in einem Berufsverband nicht möglich wäre etwas zu bewegen. Aber auch den aktiven und glücklicherweise manchmal auch kritischen Mitgliedern möchte ich für die Zusammenarbeit, die Teilnahme an Veranstaltungen und Kursen und die vielen Gespräche danken.



Urs Wirth  
Präsident

Bern, im August 2009