

# Jahresbericht 2009/10

Schweiz. Verband der Immobilienwirtschaft  
**Bern**



## **Inhalt**

1. Bemerkungen des Präsidenten
2. Informations Bienne et Jura bernoise
3. Sekretariat/Ausbildung
4. Glasfaserausbau
5. Energiegesetz
6. Eigenheimmesse
7. ImmoBest
8. Fördermitglieder
9. Veranstaltungen
10. Kurs- und Bildungswesen
11. Finanzen/Mitgliederbestand
12. Schlusswort des Präsidenten

## 1. **Bemerkungen des Präsidenten**

Ich habe mich als Übergangspräsident für zwei Jahre, mit folgenden Zielsetzungen zur Verfügung gestellt:

- SVIT Bern besser positionieren
- Bildungsbereich verbessern
- Sekretariat und Schulung umstrukturieren bzw. neu organisieren

### **Rückblick**

#### **SVIT Bern besser positionieren**

In den letzten Jahren mussten wir immer wieder feststellen, dass unsere SVIT Anlässe mehr oder weniger gut besucht werden. Das SVIT-Signet wird von unseren Mitgliedern vielfach in den Insertionen nicht verwendet. Mit der Zeitschrift ImmoBest ist ein Medium entstanden, welches von den Mitgliedern und auch den Lesern sehr geschätzt wird.

#### **Bildungsbereich verbessern**

Die Teilnehmerzahlen in den SRES Schulen sind zurückgegangen und dies wirkt sich auch auf die Finanzen aus. Zusammen mit der SRES werden die Berufsbilder und die beruflichen Handlungskompetenzen überarbeitet. Die Lehrmittel müssen den neuen Gegebenheiten angepasst werden. Ich selber habe mich auch für einige Aufgaben zur Verfügung gestellt und stellte fest, dass ein sehr grosses Interesse an Verbesserungen besteht und alle Mitwirkenden mit grossem Elan die anfallenden Arbeiten erledigen.

#### **Vorstand**

Sandra Wyss und Andreas Schlecht wurden neu in den Vorstand gewählt. Alle Vorstandsmitglieder haben während dem Geschäftsjahr Aufgaben übernommen und werden nachstehend über ihre Arbeiten kurz berichten.

#### **SVIT Schweiz**

Im Exekutivrat SVIT Schweiz wurden verschiedene Themen behandelt. Das Bildungswesen zusammen mit den Finanzen hat alle Mitglieder sehr beschäftigt. Es war jedoch allen sehr schnell bewusst, dass in diesem Bereich umgehend Massnahmen ergriffen werden müssen, damit auch in Zukunft wieder gut ausgebildete Immobilienfachleute vorhanden sind.

Die Vorschläge der Arbeitsgruppe „SVIT 2011“ wurden in allen Sektionen ausführlich behandelt und die entsprechenden Eingaben sind dem Exekutivrat zugestellt worden. Es kann bereits heute davon ausgegangen werden, dass einige Vorschläge so nicht umgesetzt werden können. Welches Schlusspapier den Delegierten an der DV 2011 zur Beschlussfassung vorgelegt wird, ist im Moment noch unklar. Ich gehe jedoch davon aus, dass bis zu unserer GV weitere Informationen bekannt sind.

## 2. **Informations Bienne et Jura bernoise** (Jean-Claude Fatio)

- Après 10 années de présidence à la Chambre Immobilière Biennoise (CIB), Monsieur Jean-Claude Fatio demande à être déchargé de sa fonction. La présidence est assurée depuis ce printemps en la personne de Monsieur Bernard Hurni.
- Avec succès, en début juin, les Journées de l'Habitat ont été à nouveau organisées en ville de Bienne durant 3 jours. Cette exposition était sous tente dans la zone piétonne. 9 agences immobilières (certaines membres SVIT) ont participé à cette manifestation.
- 18 élèves ont participé au cours immobilier bilingue de base CIB/BFB (Bildung Formation Biel/Bienne). 13 élèves reçoivent leur certificat pour la volée 2009/2010.
- Après de longues années de bons et loyaux services, le site internet [www.immobiel.ch](http://www.immobiel.ch) est modernisé et actualisé.

### 3. Sekretariat/Ausbildung (Petra Grognez)

Thomas Graf hat bereits vor einem Jahr angekündigt, dass er als Sekretär und Schulleiter SVIT Bern auf die GV 2011 zurücktreten wird. Die SVIT Sektionen Zürich und Basel haben sich mit den gleichen Problemen befasst und nach neuen Lösungen gesucht. Zusammen mit Verantwortlichen der SRES und SVIT Zürich haben wir Gespräche geführt und sind nun an der Aufbereitung von verschiedenen Lösungsmöglichkeiten

Anlässlich der GV 2010 wird der Vorstand über die Projektentwicklung kurz informieren können. Mit grosser Wahrscheinlichkeit müsste zur Vorstellung und Beschlussfassung einer neuen Lösung eine ausserordentliche GV Anfangs 2011 einberufen werden.

Das Formularwesen (Herausgeber SVIT Sektion Bern) wird neu überarbeitet und den heute gültigen, u.a. gesetzlichen, Bestimmungen angepasst. Auch das „Outfit“, dh. Formulgestaltung und benutzerfreundliche Anwendbarkeit, erhält anlässlich dieser Ueberarbeitung ein moderneres update.

### 4. Energiepolitik mit Augenmass (Sandra Wyss)

Die Berner Regierung hat das bestehende Energiegesetz überarbeitet. Die Revision des Gesetzes ist notwendig und richtig. Das von der Regierung vorgeschlagene revidierte Energiegesetz beinhaltet jedoch noch zwei Zwangsmassnahmen, von welchen das Gesetz befreit werden muss.

Darum haben Hauseigentümergeverband und SVIT zusammen mit verschiedenen Wirtschafts-, Gewerbe- und Bauernverbänden das Referendum gegen das Gesetz ergriffen und einen Volksvorschlag ausgearbeitet. Bis zum 15. Juli 2010 müssen 10'000 Unterschriften gesammelt werden, damit das Referendum zu Stande kommt.

Der Volksvorschlag sieht vor, dass folgende Artikel ersatzlos aus dem Energiegesetz gestrichen werden:

- der unsinnige bürokratische Zwang zur Erstellung von Gebäudeenergieausweisen (GEAK) für alle vor 1990 erstellten Berner Bauten (Art. 37)
- die Förderabgabe auf dem Energieträger Strom (Art. 62)

Der Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) ist fraglos ein gutes Mittel für Hausbesitzer um eine Standortbestimmung durchzuführen. Er kann als energietechnisches Gütesiegel gewertet werden und ist für eine Veräusserung oder Sanierung einer Liegenschaft durchaus zweckdienlich. Der GEAK, welcher heute zwischen Fr. 400 und Fr. 900 pro Liegenschaft kostet, ist aber nicht überall sinnvoll; ein Zwang ist dort nutzlos, wo keine Sanierung geplant, resp. finanzierbar ist und dort wo weder Kauf- noch Verkaufsabsichten bestehen. Das zwangsweise Erstellen eines GEAK's führt zu einem riesigen bürokratischen Aufwand und verursacht Kosten von rund 100 Millionen Franken, ohne dass dabei ein Tropfen Öl gespart wird.

Die Hausbesitzer haben erkannt, dass auch sie in der heutigen Zeit aktiv ihren Beitrag zum Klima- und Umweltschutz leisten müssen und sie sind auch dazu bereit. So achtet der Hausbesitzer bei der Sanierung von Liegenschaften oder bei der Erstellung von Neubauten bereits heute – ganz ohne Zwang und GEAK – darauf, dass im energetischen Bereich so viel als möglich verbessert werden kann. Das bestätigt, dass umweltfreundliche und energetische Sanierungen von Mehrfamilienhäusern heute im Trend liegen und schon bald die Regel sein werden. Ein staatlich verordneter bürokratischer Zwang ist nicht notwendig, der GEAK soll freiwillig bleiben.

Weiter ist es nicht einsichtig, wieso der Verbrauch des CO<sub>2</sub>-armen Energieträgers Strom mit einer Sondersteuer für die Finanzierung von Sanierungsmassnahmen verteuert werden soll. Damit werden jene bestraft, die ihre Ölheizung bereits heute mit einer umweltfreundlichen Wärmepumpe ersetzt haben oder Landwirtschafts- und Gewerbebetriebe, die viel Strom brauchen. Es handelt sich um eine eigentliche Konsumsteuer, die alle trifft, auch die Mieterinnen und Mieter.

Kommt das Referendum zu Stande und wird der Volksvorschlag angenommen, würde der Kanton Bern über ein modernes, umwelt- und klimafreundliches Energiegesetz verfügen, welches allen Anspruchsgruppen gleichermaßen Rechnung trägt.

Das Referendum gegen die Vorlage ist in der Zwischenzeit zustande gekommen.

## **5. Fiber to the Home (FTTH) – Glasfasern bis ins Haus** (Sandra Wyss)

Als „Fiber to the Home“ oder abgekürzt FTTH bezeichnet man ein Fernmeldenetz, welches aus hauchdünnen Lichtwellenleitern aus Glas besteht, durch die Daten mittels Lichtimpulsen transportiert werden. Das Glasfasernetz wird bis ins Haus hinein, also bis zum Endkunden geführt. Heute ist das letzte Teilstück des Fernmeldenetzes („letzte Meile“) in der Regel nicht durch ein Glasfasernetz, sondern noch durch herkömmliche Kupferleitungen oder Koaxialkabel erschlossen.

Der Einsatz von Glasfaserkabeln erlaubt es, eine grössere Menge an Daten wesentlich schneller zu übertragen, als dies bei Kupferleitungen oder Koaxialkabel der Fall ist. Man spricht in diesem Zusammenhang von einer grösseren Bandbreite bezüglich der Datenübertragung. Da der Bedarf an Bandbreite zur Übertragung von High Speed Internet, hochauflösendem Fernsehen (HDTV) oder Telexworking ständig zunimmt und in Zukunft noch viel grösser sein wird ist es wichtig, dass die Schweiz zügig ein Glasfasernetz aufbaut. So haben zahlreiche Fernmeldeanbieter zwischenzeitlich mit der Aufrüstung der bestehenden Netze begonnen.

Der Kanton Bern übt in dieser Hinsicht eine eigentliche Vorreiterrolle aus. Die Stadt Bern gehört beispielsweise zu den ersten Städten, welche mit dem Ausbau des Glasfasernetzes begonnen hat. Energie Wasser Bern (ewb) hat sich zu diesem Zweck mit der Swisscom zusammengeschlossen; in der Stadt Bern bauen ewb und Swisscom gemeinsam das Glasfasernetz. Der Bau des Netzes erfolgt in drei Schritten: zuerst wird das Glasfaserkabel durch ewb und Swisscom bis zum Hausanschluss gezogen. In einem zweiten Schritt wird das Glasfaserkabel vom Keller zu der ersten optischen Steckdose in jeder Wohnung gezogen. In einem dritten und letzten Schritt erfolgt die Heimverkabelung, resp. die Multimediaverkabelung innerhalb der Wohnung.

Die Erschliessung des Gebäudes bis zum Hausanschlusskasten und die Hausverkabelung bis zu den Wohnungen erfolgt durch den Netzbetreiber. Wer die Kosten dafür trägt, hängt von der Ausgestaltung der Anschlussverträge ab. In der Stadt Bern werden diese Kosten durch ewb und Swisscom getragen. Die Verkabelung innerhalb der Wohnung ist Sache des Hauseigentümers. Dieses Modell dürfte sich künftig generell durchsetzen und wird auch von Interessenvertretern der Hausbesitzer gestützt.

Um den Bedürfnissen aller Partner (Hauseigentümer und Netzanbieter) gerecht zu werden, ist der Hauseigentümerverband Schweiz zusammen mit Swisscom und anderen Verbänden im Begriff, einen Mustervertrag auszuarbeiten. Darin soll nicht nur geregelt werden wer die erstmaligen Investitionskosten übernimmt, sondern auch wer die Kosten für Anpassungsarbeiten am Glasfasernetz bei Umbauten der Liegenschaft oder die Kosten eines Rückbaus bei Vertragsauflösung übernimmt. Ebenso soll geregelt werden, dass die Erschliessung mit vier Fasern erfolgt damit verschiedene Anbieter Zugang zum Glasfasernetz haben und der Wettbewerb unter den Anbietern gewährleistet ist. Sobald sich die beteiligten Parteien geeinigt haben, werden die Hausbesitzer seitens des Netzbetreibers und der Interessenvertreter entsprechend orientiert.

Unklar ist die Situation heute im ländlichen Raum. Da der Einbau eines Glasfasernetzes mit hohen Kosten verbunden ist, sehen sich viele Gemeinden und kleine Elektrizitätswerke nicht in der Lage, diese Investition zu tätigen. Auch die BKW FMB Energie AG sieht vorderhand davon ab, in ein Glasfasernetz zu investieren und verlegt weiterhin Kupferkabel. Es ist davon auszugehen, dass sich die Netzbetreiber und das Gemeinwesen dieser Problematik in naher Zukunft annehmen müssen, da ansonsten ein Stadt – Landgefälle entsteht, welches nicht wünschenswert ist; das Glasfaserkabel darf nicht an der Gemeindegrenze enden.

Abschliessend kann festgehalten werden, dass das Telekommunikationsnetz für die Schweiz ebenso wichtig ist wie das Strassen- und Bahnnetz und der Bedarf nach neuen Technologien weiter wachsen wird. Wollen wir konkurrenzfähig bleiben, müssen wir mit den neusten Entwicklungen Schritt halten.

**6. Berner Eigenheim-Messe 2010** (Thomas Graf)

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.

**7. ImmoBest** (Thomas Graf)

Mit immobest haben der SVIT Bern und ImmoScout24 aus dem Stand eine der auflagenstärksten Immobilienzeitungen der Schweiz geschaffen. Im Sommer 2010 ist bereits die dritte Ausgabe erschienen.

Falls Sie Interesse haben, einen redaktionellen Beitrag oder eine Publireportage in immobest zu publizieren, nehmen Sie bitte mit uns Kontakt auf. Und übrigens: Sie können zusätzliche immobest Exemplare jederzeit kostenlos im Sekretariat des SVIT Bern nachbestellen. Damit immobest in der Bevölkerung noch zusätzliche Aufmerksamkeit erhält, wollen wir für die nächsten Ausgaben noch mehr SVIT-Mitglieder als Inserenten gewinnen.

**8. Fördermitglieder** (Thomas Graf)

Ein grosses Dankeschön geht an dieser Stelle an unsere Partner Berner Zeitung BZ, Canon (Schweiz) AG, Emch Aufzüge AG, Franke Küchentechnik AG, Gebäudeversicherung Bern, ImmoScout24 AG, Service 7000 AG, UBS AG, V-ZUG AG sowie der W&W Immo Informatik AG. Auch im vergangenen Verbandsjahr konnten die Partnerschaften gefestigt und genutzt werden. Wir sind überzeugt, dass sich eine geschäftliche Zusammenarbeit mit diesen Firmen auch für unsere Mitglieder lohnt und fordern Sie deshalb auf, unsere Fördermitglieder bei Ihren geschäftlichen Aktivitäten zu berücksichtigen.



*Mehr als ein Lift.*



## **9. Veranstaltungen** (Andreas Schlecht)

In meinem ersten Jahr als neues Vorstandsmitglied, habe ich mich zwischenzeitlich gut eingelebt, die ersten Sitzungen miterlebt und neugierig mitgemacht. Vieles ist neu – das tut gut und macht mir grosse Freude. Viele Ideen sind vorhanden und werden nun situationsgerecht eingebracht und zur Diskussion vorgelegt.

Die diversen Anlässe 2010 waren meist bereits aufgegleist und ich konnte sie wenn immer möglich miterleben. So hatten wir eine sportliche Schar beim Bowling und einen spannenden Frühjahresanlass im Stade de Suisse. Weitere Anlässe folgen. Es wird der Fokus sein, wie wir die Generalversammlungen attraktivieren können um die Teilnehmerzahlen zu verdreifachen und unsere Sektion mit einer Vollzahl an Delegiertenstimmen an der GV SVIT Schweiz zu präsentieren.

Bereits denke ich an die Veranstaltungsagenda 2011 und die folgenden Jahre. Für kreative Inputs und spannende Ideen sind wir sehr offen und freuen uns auf die Wunschformulierungen der Mitglieder. Wir werden versuchen (weniger ist mehr) die Anlässe attraktiv und spannend zu gestalten, so dass es viele Teilnehmende begeistert und das Netzwerk ausgebaut werden kann.

Bereits zum dritten Mal sind wir (Melanie, Thomas und ich) an der umfangreichen Organisation der Berner Immobilientage 2010. Nachdem wir zwei Mal in Adelboden waren, haben wir nun eine bessere Location, mehr Platz und eine hoffnungsvolle Küchenleistung und Qualität an der Lenk im bekannten Lenkerhof vorgefunden. Wir sind nun sehr gespannt und bereits hochmotiviert, wie das diesjährige Programm am neuen Ort bei den Teilnehmenden ankommen wird. Die Anmeldungen sind sehr erfreulich – wenige Plätze sind noch frei. Das PreisLeistungsverhältnis konnte noch getopt werden. Die Referenten versprechen einiges.

Auch die Mitarbeit im Ausschuss zum „Immobest“ bringt neue Einflüsse, neue Ansätze und verlangt Einsatz. Das Resultat hat mir bisher gut gefallen. Hoffentlich planen alle SVIT-Mitglieder ihre Präsenz hier. Sei es mit Angebotsinseraten oder auch mit Image-Präsenz zur Akquisition. Nicht nur im Internet ist Image-Präsenz wichtig. Auch im Print- und Ausstellungsbereich wird dieser Einfluss künftig wieder prioritär. Ausschliesslich und exklusiv SVIT Mitglieder können sich hier zeigen – also zeigen wir uns doch – so werden wir deutlich vermehrt wahrgenommen. In jedem SVIT Büro sollte ein Immobest aufliegen – so werden wir als aktiven Verband und als aktive Branchenteilnehmer bemerkt.

## **10. Kurswesen** (Thomas Graf)

### **10.1 Einstiegskurs Bewirtschaftung von Mietliegenschaften 2009/2**

Eine erfreuliche Teilnehmerzahl war im Einstiegskurs Bewirtschaftung von Mietliegenschaften 2009/2 zu verzeichnen; 41 Personen haben daran teilgenommen.

### **10.2 Einstiegskurs Immobilien-Vermarktung 2009**

Mit 13 Teilnehmenden war dieser Kurs sehr schlecht besucht und defizitär.

### **10.3 Einstiegskurs Liegenschaftsbuchhaltung 2009**

Sehr gut besucht war der Einstiegskurs Liegenschaftsbuchhaltung mit 22 Teilnehmenden.

### **10.4 Einstiegskurs Bauliche Kenntnisse 2010**

Sehr gut besucht war der Einstiegskurs Bauliche Kenntnisse mit 30 Teilnehmenden. Dieser Kurs wird nicht mehr angeboten, da die baulichen Kenntnisse in Zukunft mit je 12 Lektionen im Bewirtschaftungs- sowie im Vermarktungs-Assistenten enthalten sind.

### **10.5 Einstiegskurs Immobilien-Bewertung Grundlagen und klassische Methoden 2010**

Sehr gut besucht war der Einstiegskurs Grundlagen der Immobilienbewertung mit 25 Teilnehmenden.

#### **10.6 Einstiegskurs Rechnungswesen 2010**

Mit nur gerade 8 Teilnehmenden wurde dieser Kurs abgesagt.

#### **10.7 Einstiegskurs Bewirtschaftung von Mietliegenschaften 2010/1**

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

#### **10.8 Basislehrgang 2009**

Der Basislehrgang 2009 ist im November 2009 mit der entsprechenden Prüfung abgeschlossen worden. Von 106 Teilnehmenden (Kursteilnehmende vom SVIT Bern sowie von Privatschulen) haben nur gerade 45 die Prüfung bestanden. Der Grossteil der erfolgreichen Kandidaten hat ihr Studium in einem der vier Vertiefungslehrgänge 2010 fortgesetzt und wird dieses hoffentlich im Herbst 2010 mit dem eidgenössischen Fachausweis beenden.

Bei den Korrekturen der Prüfungen haben uns 56 Korrektoren tatkräftig unterstützt. Wir danken allen Beteiligten für Ihr grosses Engagement und Ihren Einsatz für den Nachwuchs sowie den Berufsverband!

#### **10.9 Basislehrgang 2010**

Im Januar 2010 haben 77 Personen ihre Ausbildung zum Fachausweis im Basislehrgang 2010 begonnen. Die entsprechende Prüfung findet im November 2010 statt.

#### **10.10 Vertiefungslehrgang Immobilien-Bewirtschaftung 2010**

Im Januar 2010 startete der Vertiefungslehrgang Immobilien-Bewirtschaftung mit 29 Teilnehmenden. Der offizielle Teil des Lehrganges ist bereits abgeschlossen. Die eidgenössischen Fachprüfungen finden Ende August/Anfangs September statt. Die übrigen Vertiefungslehrgänge werden zentral in Zürich durchgeführt.

#### **11. Finanzen/Mitgliederbestand** (Daniel Schmid)

Siehe „Erläuterungen zur Jahresrechnung per 30. Juni 2010“

#### **12. Schlusswort des Präsidenten**

Das Verbandsjahr 2009/2010 gehört der Vergangenheit an und ich habe mein erstes Jahr als SVIT Präsident unbeschadet überstanden. Einen Verband zu führen und nicht zu verwalten ist jedoch nur möglich, wenn ein Präsident sich auf seine Vorstandsmitglieder verlassen kann. Ich wurde im abgelaufenen Jahr sehr gut unterstützt und möchte mich an dieser Stelle bei meinen Vorstandsmitgliedern recht herzlich bedanken. Im neuen Verbandsjahr 2010/2011 werden im SVIT Bern einige Weichen neu gestellt werden müssen und ich nehme, zusammen mit meinen Vorstandskoleginnen und Kollegen, diese Herausforderung an.

Hanspeter Burkhalter  
Präsident

Bern, im August 2010