

Jahresbericht der Präsidentin zuhanden der Generalversammlung 2017 des SVIT GRAUBÜNDEN

Geschätzte Versammlungsteilnehmerinnen und -teilnehmer
Geschätzte Mitglieder und Gönnerfirmen
Geschätzte Vertreter des SVIT Schweiz
Liebe Gäste

Anlässlich der 40. Generalversammlung am 19. Mai 2016 wurde ich zur neuen Präsidentin gewählt. Bei dieser Gelegenheit bedanke ich mich nochmals für das mir entgegengebrachte Vertrauen.

Mein erster Jahresbericht lautet wie folgt:

Einleitung

Nach Inkraftsetzung des Zweitwohnungsgesetzes am 01. Januar 2016 schaute die Immobilien- und Baubranche gespannt auf die Entwicklung des Zweitwohnungsmarktes. In den Bergregionen herrscht im Ferienwohnungsmarkt ein Überangebot. Die Baubranche realisierte nach Annahme der Zweitwohnungs-Initiative noch möglichst viele Projekte und sorgt nun ihrerseits für ein Überangebot. Verkäufe finden insbesondere im Segment von 0.5 Mio. Franken bis 1.5 Mio. Franken statt. Die Immobilienmakler üben sich in Geduld. Die Preise werden nur sehr zögerlich gesenkt. Auch die ausländischen Interessenten lassen auf sich warten. Die Geschäfte sind bis heute aufgrund der grossen Verunsicherung wegen der Zweitwohnungs-Initiative und des starken Frankens nicht wieder in Gang gekommen. Anfangs Februar 2017 erschien eine Publikation von Avenir Suisse. Sie rät den Berggebieten, einen Strukturwandel im Tourismus zu initiieren und dafür die Zweitwohnungsbesitzer ins Boot zu holen. Ebenfalls sei der Bausektor aufgefordert, sich anstelle mit Neubauten mehr mit der Erneuerung von bestehenden Gebäuden zu beschäftigen.

Die Kantone Graubünden und Wallis haben eine Standesinitiative eingereicht. Sie wollen damit die verbleibenden Restriktionen im Bundesrecht beseitigen. Demnach sollen alle Maiensäss-Bauten unabhängig ihrer früheren Nutzung zu Ferienwohnungen umgebaut werden dürfen. Der Kanton Graubünden geht von rund 20'000 Gebäuden aus, die von dieser Änderungen betroffen wären.

Es zeichnet sich immer klarer ab, dass sich der Mietwohnungsmarkt in einem Abschwung befindet. Aufgrund der deutlichen Abnahme der Zuwanderung wird die Wohnungsnachfrage zurückgehen und die Mieter dürfen sich über tiefere Mieten freuen. Nach wie vor wird in Chur und im St. Galler Rheintal fleissig gebaut. Der Bauboom von Mietwohnungen und Wohneigentum reisst nicht ab. Die Leerstände werden weiter zunehmen und die Insertionszeiten in den Internetportalen steigen.

Diese Tendenz wird sicher auch im Wohneigentumsmarkt spürbar werden. Unser Berufsstand steht vor neuen Herausforderungen, die Digitalisierung schreitet mit grossen Schritten voran. Dies bedeutet, dass wir die Vermarktungsstrategien „modernisieren“ und die Mieter und Käufer z.B. mit zusätzlichen Incentives (Gutscheinen für Reinigung, Erlass von Monatsmieten, etc.) zu einem Vertragsabschluss animieren.

Mitgliederwesen

Unsere Mitgliederorganisation, welche sich im 42. Verbandsjahr befindet, zählte per 31. Dezember 2016 total 65 Mitglieder, bestehend aus 59 Aktivmitgliedern und 6 Gönnermitgliedern.

Als neues Mitglied konnte folgende Firma aufgenommen werden:

- Treuhand Center AG in Chur, Beat Bardill

Im Weiteren sind folgende Austritte zu verzeichnen.

Vorstand

Im vergangenen Jahr fanden 3 Vorstandssitzungen statt. Die Vorstandsmitglieder behandelten die aktuellen Verbandsgeschäfte und Themen aus der Region, der Schule und der Politik.

Der Vorstand setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

- Flavia Brechbühl, Präsidentin
- Remo Fetz, Vizepräsident
- Hans-Jörg Berger, Sekretariat und Kassier
- Urs Bargetzi, Beisitzer

Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle SVIT GR wird durch das Büro Berger Immobilien Treuhand AG geführt. Ich danke Hans-Jörg Berger und Marlies Candrian für die hervorragende Führung des Sekretariats und die Unterstützung des Vorstands, der Dozenten, der Referenten und der Teilnehmer der Kurse und Lehrgänge.

Drucksachen

Der Formularverkauf konnte gegenüber dem Vorjahr um CHF 996.00 gesteigert werden. Die Drucksachen können direkt auf der Homepage des SVIT Graubünden unter der Rubrik Services bestellt werden.

Aus- und Weiterbildung

In Zusammenarbeit mit dem SVIT SRES startete am 6. Januar 2017 ein weiterer Lehrgang Immobilienbewirtschafter in den Schulungsräumlichkeiten der Höheren Wirtschaftsschule Graubünden (HWSGR), Comercialstrasse 23 in Chur. Der Lehrgang wird von 14 Teilnehmern besucht und findet jeweils am Freitagabend und am Samstagvormittag statt.

Der SVIT Graubünden führt im 2018 wiederum den Assistentenkurs Bewirtschaftung Mietliegenschaften in Chur durch. Dieser Kurs schliesst mit einer Prüfung ab und die Absolventen erwerben das Zertifikat Assistent/in Bewirtschaftung Mietliegenschaften SVIT.

Ich bedanke mich bei der Geschäftsstelle SVIT Graubünden für die Organisation der Kurse und Lehrgänge. Ein weiterer Dank geht an die 12 Dozenten des Lehrgangs Immobilienbewirtschafter.

Anlässe SVIT Graubünden

Am 19. Mai 2016 fand die 40. Jubiläums-Generalversammlung im Mehrzweckraum des Rathauses in Jenins statt. Der Vorstand präsentierte die Jahresrechnung 2015 mit einem positiven Ergebnis. Nebst meiner Neuwahl zur Präsidentin wurde Remo Fetz neu ins Amt des Vizepräsidenten gewählt. Die übrigen Geschäfte wurden von der Versammlung einstimmig genehmigt. Der SVIT Schweiz wurde durch die Herren Andreas Ingold, Tayfun Celiker, Marcel Hug und Ivo Cathomen vertreten. Andreas Ingold informierte die Anwesenden über die laufenden Geschäfte und die strukturellen Veränderungen im SVIT Schweiz. Im Anschluss genossen wir im Alten Torkel in den Weinbergen der Bündner Herrschaft einen köstlichen Apéro. Das anschliessende gemeinsame Abendessen überschattete ein „Mord“. Am Ende des Abends konnte der Täter dank der erfahrenen Truppe von DinnerKrimi und der aktiven Mithilfe von einigen auserwählten SVIT-Agenten gefunden und verhaftet werden.

Anlässlich der Herbstversammlung vom 21. September 2016 besuchten wir die GEVAG Energie aus Abfall. Zu Beginn startete der Geschäftsführer mit einem Kurzreferat über die Geschichte, die Organisation und den Betrieb. Die anschliessende Betriebsbesichtigung war sehr informativ und spannend. Der Anlass wurde mit einem gemütlichen Abendessen im Restaurant Fünf-Dörfer in Zizers abgeschlossen.

Am 9. Januar 2017 fand der traditionelle Neujahrsapéro im Hotel Stern in Chur statt. In diesem Jahr referierte Herr Martin Eckhoff von der Firma AZ Systeme AG über die Entwicklung der Gebäudeautomation.

Alle Anlässe waren gut besucht. Ich danke den Mitgliedern für ihre Teilnahme und der Geschäftsstelle für die Organisation. Ein weiterer Dank geht an die Sponsoren, welche unsere Anlässe immer Finanziell unterstützen.

SVIT Schweiz / Exekutivrat

Nebst den regionalen Aufgaben nahm ich an 2 Exekutivratssitzungen in Zürich und an einer ER-Klausurtagung in Ennetbürgen teil. Nachfolgend ein paar Auszüge aus den vergangenen Geschäften:

Der SVIT Schweiz lanciert in Zusammenarbeit mit dem Swiss Real Estate Institute (SREI) der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich ein Service-Angebot für Gutachten zur Orts- und Quartierüblichkeit des Mietzinses. SVIT-Mitglieder können diese Gutachten im Schlichtungsverfahren als Parteigutachten einsetzen. Die Gutachten zeigten bereits nach wenigen Verhandlungen, dass diese sehr hilfreich sind um die orts- und quartierüblichen Mietzinse durchzusetzen. Die Gutachten werden in Deutsch, Französisch und Italienisch innert 10 Arbeitstagen erstellt. Die Bestellung wird über ein eigenes Portal abgewickelt. Die Kosten liegen je nach Anzahl der Vergleichsobjekt (5-10 Stück) zwischen Fr. 800.00 bis Fr. 1'300.00.

Im Weiteren setzt sich der SVIT Schweiz politisch sehr stark ein, befasst sich intensiv mit Volksinitiativen, Vernehmlassungen und laufenden parlamentarischen Geschäften. Über die laufenden Geschäfte wird regelmässig im SVIT-Newsletter und auf der SVIT Schweiz Homepage unter der Rubrik „News“ informiert.

Ein wichtiges Projekt ist die Einführung des neuen CRM Customer Relationship Management (Kundenpflege). Dieses befindet sich in der letzten Testphase. Die Mitgliederorganisationen werden im Herbst 2017 miteingebunden.

SVIT-Plenum - Delegiertenversammlung

Die Delegiertenversammlung fand anlässlich des Plenums am Freitag, 16. Juni 2016 in Lausanne statt. Leider war von unserer Mitgliederorganisation niemand anwesend, was sicher auf die Reisedistanz zurückzuführen war. Ich hoffe, dass an der Delegiertenversammlung vom 16. Juni 2017 in Pontresina der SVIT Graubünden besser vertreten ist.

Delegierte GV SVIT-Schweiz:

Flavia Brechbühl	Präsidentin
Remo Fetz	Vize-Präsident
Otto Federer	
Conradin Malär	
Hansruedi Suter	
Willi Mutzner	

Finanzen

Erfreulicherweise konnte die Jahresrechnung 2016 erneut mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen werden. Es resultiert ein Gewinn von CHF 13'631.65 und die Bilanzsumme beläuft sich auf CHF 160'803.34. Der SVIT Graubünden muss neu Steuern abliefern. In der Jahresrechnung unter Position übrige Aufwend./Steuern ist eine Nachzahlung von CHF 3'956.00 für die letzten 10 Jahre verbucht. Dem Kassier und dem Revisor danke ich bestens für die geleistete Arbeit.

Programm 2017/18

Auch für das neue Vereinsjahr wird der Vorstand wieder ein attraktives und abwechslungsreiches Programm zusammenstellen. Die wichtigsten Daten sind die folgenden:

16. Juni 2017	SVIT-Plenum in Pontresina
12. September 2017	Herbstanlass des SVIT Graubünden mit der Besichtigung des Albulatunnels in Preda
16. - 17. Oktober 2017	SVIT Swiss Real Estate Campus in Pontresina (Schwerpunkt Mietrecht)
8. Januar 2018	Neujahrsapéro des SVIT Graubünden
25.-27. Januar 2018	SVIT-Immobilien-Forum in Interlaken
24. Mai 2018	GV des SVIT Graubünden

Schlusswort und Dank

Ich blicke auf mein 1. interessantes Amtsjahr zurück. Ich durfte bereits gute Kontakt knüpfen und mich in spannende Themen einarbeiten. Ich bedanke mich insbesondere beim Vorstand und dem Sekretariat für die tolle Zusammenarbeit.

Chur, 22.05.2017

Flavia Brechbühl
Präsidentin SVIT GRAUBÜNDEN