

Jahresbericht KUB 2007/2008

Das letzte Geschäftsjahr der KUB markierte einen eigentlichen Generationenwechsel im Vorstand und den Beginn einer neuen Periode. In dieser Zeitspanne lagen unsere Hauptaufgaben darin, den Bekanntheitsgrad der KUB zu steigern, den internen Know-How Transfer zu fördern und die Zusammenarbeit innerhalb des Vorstandes sowie mit dem SVIT Schweiz und den anderen Mitgliederorganisationen zu intensivieren.

Wir sind aktiv daran, die Kammer den heutigen Anforderungen des Marktes und jenen des Dachverbandes anzupassen.

Gute Baukonjunktur

Das letzte Jahr war gekennzeichnet durch einen positiven Wirtschaftsverlauf, welcher auch unsere Disziplinen beeinflusste und uns eine gute Auftragslage bescherte. Die Schweizer Wirtschaft ist auch weiterhin auf Wachstumskurs. Dies wirkt sich positiv auf die Investitionsbereitschaft von Unternehmen und Privaten aus. Mit der Immobilienkrise in den USA und deren übergreifenden Wirkung auf die europäische und damit auch auf die schweizerische Wirtschaft, zeichnet sich zwar eine Beruhigung für das laufende Jahr ab. Ich bin jedoch überzeugt, dass frisches unternehmerisches Denken und Handeln sowie eine qualitativ anspruchsvolle Leistungsauffassung der Einzelnen diesem Trend entgegenwirken können. Andererseits drängen sich neue Wettbewerber in den Markt, da die Eintrittsschwelle für Dienstleistungen im Bauherrenberatungsbereich eher tief liegt. Das kann sich für die Branche negativ auswirken. Für unsere Mitglieder und unsere Kammer soll dies ein zusätzlicher Ansporn sein, weiter an der Qualität unseres Angebots zu arbeiten.

Auch auf der politischen Bühne sind im laufenden Jahr verschiedene für unsere Branche wichtige Entscheide gefällt worden oder sind in Vorbereitung: die Lancierung der Eidgenössischen Zwillingsinitiative in den Bereichen Bausparen und Eigenmietwertbesteuerung, die Veröffentlichung des Berichtes «Energieperspektiven 2035» des Bundesrates, der Kompromiss von Mieter- und Vermietervertretern für ein neues Mietzinsmodell, Anpassungen bei der Mehrwertsteuer oder die Lex Koller – um nur einige zu nennen.

Die KUB im SVIT Schweiz

Der SVIT Schweiz hat sich mit verschiedenen politischen Themen (wie Mietrecht, Lex Koller, Dumont-Praxis oder Mehrwertsteuer) und zahlreichen verbandsinternen Projekten befasst. Auf einige Neuerungen, welche auch für die KUB relevant sind, soll kurz eingegangen werden:

- Die Verbandskommunikation wurde weiter professionalisiert. Der SVIT hat ein IK-Manual zum neuen Erscheinungsbild erstellt. Im Manual sind sämtliche Vorlagen zur einheitlichen Gestaltung der regionalen Kommunikationsmittel enthalten. Auch die Website des SVIT wurde komplett überarbeitet.

- Die SVIT-Plattform [«druckformulare.ch»](http://druckformulare.ch) hat sich gut etabliert. Momentan stehen folgende Verträge zur Verfügung: Immobilien-Bewertungsauftrag, Vertrag für die Bewirtschaftung von Liegenschaften mit Mit-/Stockwerkeigentum, Vertrag für die Bewirtschaftung von Liegenschaften, Erstvermietungsauftrag und Verkaufsauftrag. Das Angebot wird laufend erweitert.
- Das Bildungszentrum des SVIT, die [realis AG](http://realis.ch), wurde umfirmiert. Neu tritt die realis AG unter dem Namen «SVIT Swiss Real Estate School» auf. Zeitgleich hat Marcel Hug den ehemaligen Schulleiter David Fässler abgelöst.
- Als jüngste Mitgliederorganisation wurde die Kammer [«SVIT FM Schweiz»](http://svitfm.ch) in den SVIT aufgenommen. Ziel ist es, im SVIT eine professionelle Stelle für Facility Management zu schaffen. Dr. Andreas Meister, Geschäftsführer der Move Consultants AG in Basel, präsidiert die Kammer.
- Unter dem Begriff [«Reform 2011»](http://reform2011.ch) wird beim SVIT eine Strukturreform diskutiert. Eine spezielle Kommission befasst sich vertieft mit dem Thema und überprüft die heutigen Verbandsstrukturen unter Berücksichtigung der veränderten Marktverhältnisse.
- Herausragend war für die KUB der Aufbau des Lehrganges [«Immobilien-Entwicklung»](http://immobilienentwicklung.ch) im Rahmen des SVIT-Ausbildungskonzepts. Der Lehrgang wird mit einem eidgenössischen Fachausweis abgeschlossen. Von Februar bis September 2007 wurde der Lehrgang erstmals mit 50 Teilnehmenden durchgeführt. Im Jahr 2008 werden inhaltliche und didaktische Aspekte überarbeitet, um den Ansprüchen der Teilnehmenden und letztlich der Immobilienwirtschaft gerecht zu werden. Die zweite Durchführung ist für das Frühjahr 2009 geplant.

Die KUB im Geschäftsjahr 2007, mit Ausblick auf das Jahr 2008

Die [Mitgliederbewegungen](#) zeigen ein neues Bild: Mit einer erfreulichen Zahl von 10 Neuaufnahmen und lediglich 3 Austritten im Jahr 2007 erreichte der Bestand Ende Jahr 77 Mitglieder. Die Aufnahmekriterien und die sorgfältigen Abklärungen durch den Vorstand bieten Gewähr, dass es sich bei den Neumitgliedern um bestens geeignete und fachlich qualifizierte Bauherrenberater handelt, welche die Ziele der KUB positiv unterstützen. Unsere Kammer wurde durch die Neuaufnahmen weiter gestärkt. Noch ist die KUB aber nicht gesamtschweizerisch vertreten – ein Hinweis auf künftige Marketing-Schwerpunkte.

Leider ist es uns nicht gelungen, mit Ausnahme der Schweizerischen Post, weitere [Fördermitglieder](#) zur ideellen und finanziellen Unterstützung der KUB zu gewinnen. An dieser Stelle bedanke ich mich bei der Schweizerischen Post für das Vertrauen und die Unterstützung der Kammer. Die Suche nach weiteren Fördermitgliedern wird auch im Jahr 2008 fortgesetzt. Insbesondere wird eine Zusammenarbeit mit der KBOB und der IPB in Betracht gezogen.

Der Wechsel im Vorstand hat eine grundsätzliche Standortbestimmung ausgelöst, woraufhin vom Vorstand konkrete Ziele festgelegt wurden. Um auch die Mitglieder in die [Positionierung der Kammer](#) einzubeziehen, wurden diese im Juni 2007 aufgefordert, an einer Mitgliederumfrage teilzunehmen. Leider sind nur rund 20 Antworten eingegangen. Verschiedene Inputs daraus wurden bereits umgesetzt oder sind in Vorbereitung.

Die KUB muss in der breiten Öffentlichkeit noch präsenter werden. Eine erste Massnahme in diese Richtung wurde mit der Erstellung der KUB-Imagebroschüre ergriffen. Die Broschüre lag im August 2007 vor und ging an verschiedene wichtige Adressaten der Schweizer Immobilienwirtschaft. Im Oktober 2007 wurde die neue KUB-Website (www.kub.ch) aufgeschaltet. Weitere Schritte wie z. B. redaktionelle Beiträge in Fachzeitschriften, Imageinserate, öffentliche Präsentationen und Veranstaltungen werden derzeit geprüft und in Angriff genommen. Ein Kommunikationskonzept ist in Planung.

Das Projekt «3. Auflage des KUB-Handbuches» wurde im Herbst 2007 lanciert. Die Erstauflage verfasste im Jahr 1996 der damalige Vorstand der KUB. Im Jahr 2002 wurde das Buch, unter der Leitung von Prof. Dr. H. R. Schalcher, überarbeitet. Der KUB-Vorstand plant nun die 3. Auflage, welche inhaltlich mit den Bereichen Immobilien-Entwicklung und Bewirtschaftung ergänzt werden soll. Bis Ende 2008 soll das Handbuch erhältlich sein. Als Trägerschaft konnte nebst der ETH Zürich und der SVIT Swiss Real Estate School auch die Hochschule Luzern gewonnen werden. Verschiedene Gönner beteiligen sich zusätzlich an den Kosten. Der Lead liegt jedoch bei der KUB.

Zielpublikum des neuen Handbuches sind Studierende der SVIT Swiss Real Estate School (Lehrgang Immobilien-Entwicklung), der Hochschule Luzern (Studiengang Master of Advanced Studies Immobilienmanagement) und der Fachhochschule Winterthur (Studiengang Bauherrenkompetenz). Weitere Hochschulen und Fachhochschulen wie u.a. die ETH Zürich werden das Handbuch als Lehrmittel im Grundstudium Architektur und Bauingenieurwesen einsetzen. Weitere Interessengruppen sind Investoren, die öffentliche Hand, Vertreter der IPB und der KBOB sowie weitere Personengruppen aus der Immobilienwirtschaft. Die geschätzte Auflage beträgt 3000 Exemplare.

Die Dienstleistungen von Bauherrenberaterinnen und Bauherrenberatern sind weiter sehr gefragt. Aufgrund der zunehmenden Komplexität im Bau, ist eine unabhängige Projektleitung auf Seite des Bauherrn unverzichtbar. Es ist ein Ziel der KUB, neben den bestehenden Bauherrschaften und Investoren auch zukünftige Bauherren, insbesondere Private und KMU's, zu erreichen.

Die Herbstveranstaltung im Metropol, mit einem Streitgespräch zum Thema Energie (Energieeffizienz, erneuerbare Energien, 2000 Watt-Gesellschaft), war trotz gleichentags stattfindenden Veranstaltungen ein voller Erfolg. Die namhaften Podiumsteilnehmer, u. a. der Zürcher Stadtpräsident Elmar Ledergerber oder Nationalrat Ruedi Noser, sorgten für eine interessante Gesprächsrunde. Bedauerlicherweise waren nur 12 KUB-Mitglieder anwesend. Die Veranstaltungsreihe wird im Jahr 2008 am 9. September mit dem Thema «Ethik in der Immobilienbranche» fortgesetzt. Als Referent konnte Pater Ziegler, Dozent für Theologie, Publizist und Vortragsredner zu Fragen der Wirtschaftsethik, gewonnen werden.

Nach wie vor finden die vom KUB unterstützten Feierabendgespräche «18.15h» eine sehr gute Resonanz. Gemeinsame Veranstaltungen und die Zusammenarbeit mit anderen Organisationen werden geprüft.

Der KUB-interne Workshop im Juni 2007 fand auf der Baustelle des Schulhauses Leutschenbach in Zürich statt. Im Anschluss an die äusserst interessante Führung informierte Daniela Lutz kompetent über Rechtsfragen rund um den Mieterausbau. Die Zahl der Teilnehmenden war äusserst bescheiden. Der Vorstand hat daher entschieden, auf weitere Workshops zu verzichten. Anstelle der Workshops finden ab dem Jahr 2008 Lunchgespräche statt. Diese Anlässe sollen Impulse für die tägliche Arbeit vermitteln und bieten Gelegenheit zum Erfahrungsaustausch.

Dank

Danken möchte ich allen, die sich in irgendeiner Form für den Verband und die Kammer eingesetzt haben. Ich danke meiner Vorstandskollegin und meinen Vorstandskollegen herzlich für die hervorragend geleistete Arbeit, ihren grossen Einsatz und die stets kooperative und angenehme Zusammenarbeit. Ganz speziell möchte ich mich bei Marianne Moll für ihre Arbeit im Sekretariat und die wichtige Unterstützung bedanken.

Die eher passiven Mitglieder möchte ich aufmuntern, sich aktiv für die Kammer einzusetzen. Die Kammer lebt durch ihre Mitglieder. Ziel ist eine erhöhte Bekanntheit, eine positive Wahrnehmung in der Öffentlichkeit und die Positionierung der KUB als Qualitätslogo im Schweizer Immobilienmarkt. Scheuen Sie sich nicht, neue Ideen einzubringen.

Zürich, 17. April 2008



Christoph Kratzer
Präsident