

Jahresbericht 2012/13

Mit dem Jahresbericht 2012/13 nutze ich die Gelegenheit, Sie über wichtigen Aktivitäten innerhalb des SVIT und der KUB sowie über geplante Ereignisse im Jahr 2013 zu orientieren. Wie immer möchte ich dabei auch den Wunsch äussern, dass Sie uns, dem Vorstand, Ihre Anliegen und Anregungen persönlich mitteilen. Ebenso ist es mir ein Anliegen, dass Sie uns bei den verschiedenen Aktivitäten aktiv unterstützen. Dies war in den letzten Jahren leider nicht der Fall.

2012 - Schweizer Immobilien in der Risikozone!?

Erstmals seit der Blase in den neunziger Jahren hatte der Schweizer Immobilienmarkt die Risikozone wieder erreicht.

Seit 2000 sind die Immobilienpreise in der Schweiz deutlich gestiegen – daher wird / wurde vermehrt über die Gefahr einer neuen Immobilienblase gesprochen.

In den neunziger Jahren hatte die Schweiz schon einmal die Erfahrung einer geplatzten Immobilienblase gemacht. In Folge daraus gerieten mehrere Kantonalkassen in Schwierigkeiten und die gesamte Volkswirtschaft wuchs nur sehr langsam.

Eine genaue Untersuchung der Entwicklungen auf dem Schweizer Immobilienmarkt hat / hatte das Risiko einer Immobilienblase zum Teil bestätigt. Während in den meisten Regionen keine Blase drohte, gab es in den Regionen Zürich, Genf und Lausanne Anzeichen einer Überhitzung.

Ursachen für die stark steigenden Immobilienpreise sind / waren die niedrigen Finanzierungskosten, der Mangel an Anlagemöglichkeiten und die Zuwanderung aus dem Ausland sowie aus den ländlichen Gebieten.

Um eine Immobilienblase zu verhindern, gibt es hingegen nur beschränkt Handlungsmöglichkeiten. Durch die festgelegte Wechselkursgrenze kann die Zentralbank nicht einfach die Zinsen erhöhen. Auch die Politik kann / konnte nur begrenzt Massnahmen ergreifen – wie z. B. verschärfte Mindeststandards bei der Kreditvergabe oder Lockerungen bei den Bauvorschriften.

Die Bauwirtschaft in der Schweiz hat sich insgesamt auch im Jahr 2012 einmal mehr als äusserst robust, ja als eigentliche Konjunkturstütze, entpuppt. Innerhalb der verschiedenen Sparten wurde die Geschäftslage mehrheitlich immer noch als positiv bewertet.

Auch auf der politischen Bühne sind verschiedene, für unsere Branche wichtige, Entscheide gefällt worden oder sind in Vorbereitung: Raumplanungsgesetz, Zweitwohnungsinitiative, Bauspar-Initiative, Totalrevision MwStG, Erbschaftssteuer, Sicheres Wohnen im Alter, Landschaftsinitiative – um nur einige zu nennen.

Rückblick

Handbuch:

Auch im Jahr 2012 ist der Vertrieb des Handbuchs „Immobilienmanagement – Handbuch für Immobilienentwicklung, Bauherrenberatung, Immobilienbewirtschaftung“ so verlaufen, wie wir es uns erhofft haben. Der Vertrieb erfolgt weiterhin einerseits über den SVIT Schweiz und andererseits durch den Schulthess-Verlag.

Mitgliederbewegungen:

Im Jahr 2012 durfte die KUB weitere 6 neue Mitglieder willkommen heissen. Aber im Gegenzug mussten wir leider auch 4 Austritte aus der Kammer verzeichnen.

Eintritte: Niklaus Wild, Urs Simeon, Günther Bischof, Markus Mettler, Thomas Pauli und Patrik Hämmerle.

Austritte: Dr. Felix Huber, Jürg Manser, Kurt Schlatter und Sylvia E. Kristen.

Mitgliederumfrage:

Die vom KUB erhobene Mitgliederumfrage, welche gemäss Art. 7 der Statuten der KUB mindestens alle 3 Jahre vom Vorstand durchgeführt werden darf, ist per Februar 2013 abgeschlossen und ausgewertet worden. Die Daten werden Ihnen separat mitgeteilt.

Veranstaltungen:

“The Age of Less – Die neue Wohlstandsformel der westlichen Welt” – unter diesem Motto fand auch im Jahr 2012 die jährliche KUB Herbstveranstaltung statt. Eine rasante Reise in eine abgespeckte Zukunft – weniger Konsum, mehr teilen, wohnen und arbeiten in Fussdistanz – Dr. David Bosshart, Leiter des renomierten Gottlieb Duttweiler Institutes, warf in seinem Referat einen Blick auf die zu erwartende gesellschaftliche Entwicklung der Welt, lotete Trends und Gegentrends aus und zeigte auf, wohin die Reise gehen könnte – ganz allgemein, aber auch für die Bau- und Immobilienbranche.

Die Veranstaltung fand wieder regen Zuspruch und war mit Sicht auf die Besucherzahl und des positiven Feedbacks ein voller Erfolg – wenngleich eine kammereigene Veranstaltung durch die Anwesenheit einiger weiterer KUB-Mitglieder mehr hätte unterstützt werden können.

Auch im Jahr 2012 wurden die Lunchgespräche wieder sehr gut angenommen. Mit einer Teilnahme von regelmässig bis zu 20 Mitgliedern konnten Referenten mit Themen wie »Rechtliche Aspekte bei Bauunfällen«, »Planungsbegleitende Konzepte für nachhaltiges Bauen anhand von Bauprojekten in Zürich« und »Baumängel: Vermeiden, Erkennen, Rügen« informieren.

Ebenfalls hat die KUB im letzten Jahr wieder Feierabendgespräche <<18.15h>> unterstützt. Auf der KUB-Website unter Agenda -> Fremdveranstaltungen sowie per E-Mail an die KUB-Mitglieder wird regelmässig auf die Veranstaltungsreihe hingewiesen.

Am 12. März 2013 fand zum vierten Mal das Real Estate Symposium in der Trafohalle in Baden statt. Das Symposium wurde auch in diesem Jahr wieder von den vier Fachkammern des SVIT organisiert. Das Thema „5 Jahre Wirtschafts- und Finanzkrise – Immobilien im Aufbruch“ lockte dann auch über 250 Teilnehmer zur Fachtagung an.

Kommunikation / Öffentlichkeit:

Herr Reto Westermann konnte uns auch im Jahr 2012 erfolgreich mit Artikeln in der ImmoBilia und weiteren Fachzeitschriften vertreten.

Vernehmlassungen:

Die Vorstandsmitglieder haben bei verschiedenen Vernehmlassungen wichtige Inputs eingebracht, so u.a. Leistungs- und Honorarordnungen SIA 102, 103, 105, 108 sowie das Leistungsmodell SIA 112, Revision Brandschutzvorschriften, Kostengarantievertrag, etc.

Koordination Immobilien-Organisationen

Regelmässig treffen sich Vertreter der diversen Immobilienorganisationen HEV, VZI, IPB, KBOB sowie der SVIT um ein koordinatives Vorgehen in branchenbezogenen Fragen zu diskutieren. Die Zusammenarbeit unter den wichtigsten Verbandsakteuren der Immobilienbranche funktioniert weiterhin gut.

Ausblick

Auf die heutige GV hat Frau Daniela Lutz den Rücktritt als KUB Vorstand erklärt. Für die gute und langjährige Zusammenarbeit bedanken wir uns recht herzlich. Frau Lutz war in den letzten Jahren die juristische Seele bei der KUB und hat dabei sehr viele juristische Abklärungen tätigen müssen. Sie wird uns fehlen. Neu wird Herr Christopher Tillman als Vorstandsmitglied vorgeschlagen.

Weiterhin ist eines unserer wichtigsten Ziele, neue Fördermitglieder für unsere Kammer zu gewinnen.

Die Vermarktung und der Verkauf des Handbuchs ist weiterhin ein Schwerpunkt. Mittelfristig muss eine Überarbeitung des Buches geprüft werden. Hierfür haben wir auch schon buchhalterische Rückstellungen getätigt.

Mitgliederbewegungen:

Zu Beginn dieses Jahres mussten wir neben 2 neuen Mitgliedern (Herr Konrad Pflanzler und Herr Roberto Nanut) bereits 8 Austritte aus der Kammer in Kauf nehmen. Dies ist einerseits bedingt durch die „Überalterung“ der Mitglieder, andererseits hat die Mitgliederumfrage auch zum Ziel gehabt, eine Mitgliedschaft nicht nur von Seiten Vorstand zu prüfen, sondern dass jeder sich auch die Mitgliedschaft überdenkt. Für die KUB ist nicht die Quantität sondern die Qualität der Mitglieder wichtig. Auch ist uns vom Vorstand wichtig, dass wir aktive Mitglieder haben, welche uns bei wichtigen Arbeiten unterstützen und unseren Verband positiv nach Aussen tragen.

Lunchgespräche 2013:

Die Lunchgespräche werden weiterhin alle 2 Monate durchgeführt. Sie sollen weiterhin zur Weiterbildung, aber auch zur Kontaktpflege unter den Mitgliedern bzw. unter Berufskolleginnen und -kollegen dienen.

Herbstveranstaltung 2013:

Die diesjährige Herbstveranstaltung findet am 03. September 2013 im Metropol Zürich statt. Thema ist „Verdichtetes Bauen / Vorschriften versus Liberalisierung. Der Referent und die Teilnehmer der anschliessenden Podiumsdiskussion stehen noch nicht definitiv fest.

PR, Kommunikation und Öffentlichkeit:

Wir sind weiterhin bestrebt, ein attraktiver Fachverband zu werden und als wichtiger Partner in der Immobilienwirtschaft wahrgenommen zu werden. Eine aktive Teilnahme an Vernehmlassungen, Veranstaltungen etc. ist erwünscht. Es ist daher wichtig, dass nicht nur der Vorstand sondern alle Mitglieder sich vermehrt für die KUB engagieren und an den Anlässen teilnehmen.

Bereits jetzt wurden schon einige Artikel der KUB in der ImmoMedia und anderen Fachzeitschriften gedruckt. Themen waren u. a. Stellungnahme KUB zur SIA-Ordnung 144, Stolperfallen im GU-Vertrag oder Versicherungen beim Bauen. Natürlich sind weitere Artikel geplant.

SVIT Schweiz

Der SVIT Schweiz hat im letzten Berichtsjahr seine Präsenz in der Öffentlichkeit weiter verstärkt und sich bei verschiedenen politischen Themen aktiv für die Interessen der Immobilienwirtschaft und damit auch für die Mitglieder der KUB eingesetzt. Auf einige – insbesondere verbandsinterne – Entwicklungen soll kurz eingegangen werden:

- Die Geschäftsleitung und der Exekutivrat haben sich neben operativen Themen vor allem mit politischen Themen und mit den Bildungsthemen befasst.
- Die meisten mit der Reform 2011 beschlossenen Massnahmen wurden rasch in die Tat umgesetzt. Eine Findungskommission wird in diesem Jahr ihre Arbeit starten um die Zukunft des SVIT zu planen.
- Im Jahr 2013 ist ein Relaunch der SVIT-Dokumente geplant
- Das Bildungszentrum des SVIT, die „SVIT Swiss Real Estate School“ hat ein gutes aber intensives Jahr hinter sich. Die neue Prüfungsordnung, welche alle Lehrgänge zu den Fachausweisen sowie zum Immobilitätstreuhänder reformierte, galt es im Jahre 2012 umzusetzen. Neu und präzisere Prüfungsziele mussten implementiert und insbesondere neue Lehrmittel erstellt werden. Dies ist sehr gut gelungen. Die Zahl der Anmeldungen ist sehr erfreulich. Die Zufriedenheit der Teilnehmenden wird als sehr gut eingestuft. Das Angebot an Kursen und Seminaren konnte ausgebaut werden. Die SVIT SRES konnte ihre Stellung als innovative und kundenorientierte Aus- und Weiterbildungsstätte festigen.
- Die Stiftung Swiss Real Estate Institute (SREI) hat sich erfolgreich etabliert. Inzwischen hat das Institut mehrere Projektaufträge erhalten und verschiedene Publikumsveranstaltungen an der HWZ Zürich durchgeführt.
- Der SVIT musste sich mit zahlreichen zentralen politischen Geschäften auseinandersetzen: Mietrechtsrevision, Revision Geldwäschereigesetz, Revision Mehrwertsteuer, CO₂- und Klimapolitik, Revision Raumplanungsgesetz, Landwirtschaftsinitiative, Zweitwohnungsinitiative, etc.
- Die SVIT Immobilien Forum AG hat sich weiter erfolgreich entwickelt. Neben dem SVIT-Forum war auch der SVIT Immobilien Summer Campus ein voller Erfolg.
- Die SVIT Verlag AG war beim Vertrieb von Schriftenreihen sowie Drucksachen sehr erfolgreich. Der erste SVIT Media Square hat erfolgreich stattgefunden.
- Generell darf anerkennend festgehalten werden, dass die verantwortlichen Personen unter der Federführung des Präsidenten Urs Gribi und des Direktors Tayfun Celiker in den letzten Jahren Aussergewöhnliches für unseren Verband geleistet haben und den SVIT aus dem Dornröschen-Schlaf erweckt haben.

Dank

Ich möchte allen danken, die sich auch wieder im Jahr 2012 für den Verband und die Kammer eingesetzt haben. Ein ganz besonderer Dank gilt auch unseren langjährigen Fördermitgliedern, der Schweizerischen Post sowie der upc cablecom GmbH, welche uns treu zur Seite stehen. Ein Dankeschön geht auch an unsere treuen Sponsoring-Partner für die Zusammenarbeit und für ihre finanzielle Unterstützung. Ich danke weiter meiner Vorstandskollegin und meinen Vorstandskollegen, die, wie immer, eine hervorragende Arbeit in der Kammer geleistet haben. Ganz speziell möchte ich mich bei Daniela Lutz für ihre langjährige Vorstandstätigkeit bedanken. Ein Dankeschön geht auch an unserem Verbandssekretariat.

Für das neue Verbandsjahr haben wir uns erneut grosse Ziele gesetzt, einmal mehr vor allem in der Öffentlichkeitsarbeit. Es ist mir ein Anliegen, dass die KUB in der Immobilienwirtschaft einen grösseren Stellenwert erhält. Ich bin überzeugt, Ihnen in einem Jahr von unseren Fortschritten berichten zu können.

Zürich, 19. Juni 2013

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Christoph Kratzer".

Christoph Kratzer
Präsident