

Jahresbericht 2017/18

Allgemeine Situation und wirtschaftliches Umfeld

Im zurückliegenden Jahr sorgten die weiterhin tiefen Zinsen für eine gute Auftragslage im Baubereich und damit für eine Baukonjunktur auf hohem Niveau. Entsprechend gefragt waren die Dienstleistungen der Bauherrenberater. Das Umfeld wurde im letzten Jahr aber kompetitiver. Nicht zuletzt der Markteintritt ausländischer Anbieter führte zu einer Verschärfung des Preiswettbewerbs. Neben institutionellen Bauherren und der öffentlichen Hand sorgten im vergangenen Jahr auch private Auftraggeber wieder für eine grosse Nachfrage bei den Dienstleistungen der Bauherrenberater. Das zeigten die zahlreichen Anfragen von Einfamilienhaus- und Eigentumswohnungskäufern beim KUB-Sekretariat, die meist einen Bauherrenberater für die Schlussabnahme suchten. Wie schon in den Vorjahren sorgte auch 2017 die Digitalisierung in der Bau- und Immobilienwirtschaft wieder für intensive Diskussionen, die von der KUB auch im Rahmen der Focus-Veranstaltung aufgenommen wurden. Nach wie vor ist der konkrete Einsatz digitaler Instrumente und Technologien im Rahmen von Bauprojekten aber noch die Ausnahme.

Wichtiges aus dem Vereinsjahr / Mitgliederbewegungen

Auch 2017 geht als erfolgreiches Jahr in die Vereinsgeschichte der KUB ein. Erfreulich war insbesondere der Anstieg der Mitgliederzahlen. Fünf Austritten (meistens infolge Alter, Geschäftsaufgabe und Jobwechsel) standen 14 Neueintritte gegenüber, so dass per Ende Jahr 111 Mitglieder der Kammer angehörten. Gesund präsentierten sich wiederum die Finanzen. So konnten die restlichen Kosten des Handbuchs «Immobilienmanagement» dank der zahlreichen Sponsoringbeiträge direkt über die laufende Rechnung beglichen werden. Die Rückstellungen von CHF 70'000. können somit für künftige Projekte verwendet werden, wobei CHF 11'000.- bereits im vergangenen Jahr für die Ausarbeitung eines neuen Honorarleitfadens aufgelöst wurden. Die Mitgliederbeiträge können auf dem bisherigen Niveau belassen werden.

Ein Höhepunkt im zurückliegenden Jahr war die Taufe des neu aufgelegten Handbuchs «Immobilienmanagement». Der Verkauf des Buches lief gut: Per Ende Jahr hatten bereits 850 Exemplare einen Abnehmer gefunden. Darin eingeschlossen sind die 200 kostenlosen Bücher für Sponsoren, Autoren und KUB-Mitglieder.

Rückblick

Veranstaltungen:

Das bewährte Veranstaltungskonzept wurde auch 2017 beibehalten. Die fünf jährlichen Lunchgespräche gehören mit mehr als 50 Durchführungen in den letzten 10 Jahren zu den beliebtesten Angeboten der KUB und sind für viele Mitglieder ein fester Bestandteil der Agenda. Die Kombination eines kurzen Referats sowie einem anschliessenden Lunch bieten eine gute Möglichkeit, sich in unterschiedlichen Themenbereichen weiterzubilden und mit anderen Mitgliedern auszutauschen. Gastreferenten waren letztes Jahr Dominique Läderach von der Raiffeisenbank in Zürich, die Mediatoren Susanna Sacchetti und Peter Bösch, Ronald Kunz von der Achermann Bau und Sanierung AG sowie Thomas Kobe von Sanfin Solutions. Den Schluss machte im November KUB-Vorstandsmitglied Christopher Tillman mit einem Blick auf die Problematik von Leerkündigungen bei Liegenschaften.

Das SVIT Real Estate Symposium 2017 vom 28. März mit dem Titel «Die Stadt erfindet sich neu – Immobilien quo vadis?», das von der KUB mitorganisiert wurde, stellte die Entwicklung der urbanen Räume in den Mittelpunkt.

Spannendes hatte auch die GV zu bieten: Das dortige Gastreferat von Professorin Sita Mazumder zum Thema der Terrorismusfinanzierung ermöglichte den Teilnehmern einen Einblick in einen bisher wenig bekannten Teil der Finanzwelt.

Der KUB-Focus vom 5. September wiederum stand ganz im Zeichen von BIM: Drei Referenten beleuchteten das Thema je aus Sicht des Bauherrn, des Totalunternehmers und des Unternehmers.

Wie schon in den Jahren zuvor, unterstützte die KUB mit dem Versand von Einladungen auch 2017 wieder die Veranstaltungsreihe «18.15 Uhr – Gespräche zur Bauökonomie» des SIA-Fachvereins maneco. Wie üblich erhielten die KUB-Mitglieder im Gegenzug eine Reduktion auf den Eintrittspreis.

Kommunikation / Öffentlichkeit:

Auch 2017 waren die KUB sowie einzelne ihrer Vertreter in verschiedenen Medien präsent. Einerseits mit Fachartikeln zu verschiedenen Themen in der ImmoMedia, andererseits aber auch in Publikumsmedien wie der NZZ oder in Fachzeitschriften im Bereich Eigenheimerwerb. Im Fokus standen bei letzteren meist rechtliche Themen sowie wichtige Tipps für Bauherren. Zudem hat die KUB 2017 eine vom Beratungsunternehmen pom+ durchgeführte Studie zum Einsatz von BIM unterstützt. Deren Resultate wurden im Dezember publiziert.

Vernehmlassungen:

Als wichtige Fachorganisation wird die KUB immer wieder zu Vernehmlassungen eingeladen oder beteiligt sich aus eigenem Antrieb aktiv daran. Das ist zwar mit einem immer grösseren zeitlichen Aufwand verbunden, stellt für die KUB aber eine wichtige Möglichkeit dar, die Sicht der Kammer und ihrer Mitglieder an entscheidender Stelle einzubringen sowie die Rahmenbedingungen für den Arbeitsalltag mitzubestimmen.

So hat die KUB im vergangenen Vereinsjahr zusammen mit dem SVIT Schweiz eine umfangreiche Vor-Vernehmlassung zum Bauvertragsrecht erstellt. Die offizielle Vernehmlassung erfolgt nach Einladung durch das Bundesamt für Justiz wahrscheinlich in der zweiten Jahreshälfte 2018.

Projekte

Honorarleitfaden KUB

Bis anhin verfügen die in der KUB organisierten Bauherrenberater über kein Tool für die Kalkulation der Honorare oder für Musterverträge wie sie bei vergleichbaren Organisationen üblich sind. Im April 2017 hat die KUB deshalb, unter Leitung von Professor Hans-Rudolf Schalcher, ein Projekt zur Erarbeitung dieser wichtigen Unterlagen gestartet. Ziel ist es bis 2018 eine Kalkulationshilfe, einen Mustervertrag sowie Musterausschreibungsunterlagen für die Dienstleistung der Bauherrenvertretung zu erarbeiten. Bis Ende 2017 konnte das Kernteam bereits einen umfangreichen Leistungskatalog als Basis für die Kalkulationshilfe erstellen. Parallel dazu wurde auf das Jahresende hin eine detaillierte Onlineumfrage bei den KUB-Mitgliedern durchgeführt um statistische Grundlagen für die Honorierung zu erhalten.

SIA-Ordnung 101 für Bauherren

Im Fokus stand 2017 wiederum die neue SIA Ordnung 101 (Ordnung für Leistungen der Bauherren) an deren Erarbeitung KUB-Vorstandsmitglied Ivo Mösclin direkt beteiligt ist (Teilnahme Kommissions- und Arbeitsgruppensitzungen). Im November 2017 hat der Vorstand zudem im Rahmen der Vorvernehmlassung zur Ordnung SIA 101 seine Stellungnahme eingereicht. Die öffentliche Vernehmlassung dieser Ordnung ist per Herbst 2018 geplant.

BIM-Leitfaden Bauherr

Verschiedene Bauherrenorganisationen wurden angefragt, ob ein Interesse an der Erstellung eines BIM-Leitfadens für Bauherren besteht. Die entsprechenden Abklärungen laufen noch. Die KUB möchte hier den Lead in der Branche übernehmen.

Umfrage BIM 2018

pom+ plant für 2018 –analog zum Vorjahr – wiederum eine nationale BIM-Umfrage. Der Vorstand der KUB hat dafür bereits entsprechende Mittel gesprochen. Für die Erstellung der Umfrage in Französisch hat der SVIT Schweiz seine Unterstützung ebenfalls zugesichert.

Koordination Immobilien-Organisationen

Auch im letzten Jahr haben wir uns regelmässig mit Vertretern anderer Immobilienorganisationen (z.B. IPB) zum Gedankenaustausch und zur Koordination bei wichtigen Fragen der Branche getroffen. Im Rahmen des SVIT habe ich als KUB Präsident an mehreren Exekutivratssitzungen sowie an der Klausurtagung des Exekutivrats teilgenommen.

Geschäftsstelle der KUB

Das Milizsystem des Vereins bringt es mit sich, dass die Vorstandsmitglieder für ihre Aufgaben neben dem beruflichen Alltag nur begrenzt Zeit aufwenden können. Umso wichtiger ist die professionelle Unterstützung durch das Sekretariat, auf welche die KUB auch im zurückliegenden Jahr wieder zählen durfte. Neben den üblichen administrativen Tätigkeiten und dem Kontakt mit den Mitgliedern gehörten letztes Jahr auch Arbeiten an der neuen Webseite des SVIT dazu – beispielsweise das Testing der Seite und des zugehörigen Content-Management-Systems sowie weitere Vorbereitungsarbeiten für die Aufschaltung. Diese soll im Lauf des Jahres 2018 erfolgen.

Ausblick

Vorstand

Im bereits angelaufenen Vereinsjahr steht für den Vorstand die Fortführung der begonnenen Projekte und Arbeiten im Vordergrund. Dazu gehören unter anderem das Engagement im Rahmen von Kommissionen und Vernehmlassungen sowie die Weiterführung und der Abschluss der Arbeiten am bereits genannten Honorarleitfaden (inkl. Mustervertrag) sowie die Umsetzung des Leitfadens für BIM-Bestellungen.

Lunchgespräche

Die Lunchgespräche im Zürcher Hauptbahnhof gehören auch 2018 zur festen Agenda der KUB. Drei davon sind bereits über die Bühne gegangen, im Mittelpunkt standen dabei die professionelle Bewältigung der täglichen E-Mail-Flut, die Bedeutung des nachhaltigen Bauens und virtuelle Realitäten. Die beiden weiteren Lunchgespräche finden am 3. Juli und am 6. November statt. Details dazu, sowie die Themen, sind wie immer aktuell auf der KUB-Webseite zu finden.

KUB Focus 2018

Die nächste KUB-Focus-Veranstaltung findet am 18. September 2018 statt. Das Detailprogramm ist noch in Bearbeitung, angedacht ist aber eine Präsentation zum ökonomischen Umfeld der Immobilienwirtschaft. Dazu konnte Martin Neff, Chefökonom der Raiffeisenbank gewonnen werden. Er wird ein Referat zu den sich künftig ändernden Rahmenbedingungen des Immobilienmarktes Schweiz und den Konsequenzen für die unterschiedlichen Akteure halten.

Dank

Es liegt mir viel daran, allen Personen zu danken, welche sich in irgendeiner Form für die KUB eingesetzt haben. Ein ganz besonderer Dank gilt auch unseren Fördermitgliedern, der Schweizerischen Post, der upc Schweiz GmbH und Achermann Unternehmungen, welche uns treu zur Seite stehen. Ein Dankeschön geht auch an unsere langjährigen Sponsoring-Partner für die Zusammenarbeit und für ihre finanzielle Unterstützung unserer Anlässe und Events.

Ein besonderer Dank gilt meinen Vorstandskollegen und dem Sekretariat mit Monica Furler für ihren Einsatz für die KUB.

Zürich, 17. April 2018

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Th. Wipfler'.

Thomas Wipfler

Präsident