# Jahresbericht des Präsidenten 2022

**Christoph M. Steiner**
Präsident

## Vorwort

Geschätzte Mitglieder
Werte Vorstandskollegin und -kollegen
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Corona-Pandemie bestimmte auch im 1. Quartal des vergangenen Jahres unseren Alltag. So musste der SVIT Zürich bereits zum dritten Mal in Folge die Generalversammlung in schriftlicher Form durchführen. Nach mehreren Monaten im Fern- oder Hybridunterricht kehrten im 2. Quartal die meisten Studierenden wieder in die Schulzimmer nach Oerlikon zurück. Dies war wichtig für die Vermittlung des Schulstoffs, für die Lehrbeauftragten per se und auch für den zwischenmenschlichen Austausch unter den Kursteilnehmern. Die Motivation der Studiernden hatte in der Pandemie gelitten, der persönliche Kontakt mit den Dozierenden und Mitstudierenden fehlte. Nun konnten sie sich wieder vor Ort mit Kolleginnen und Kollegen sowie mit Lehrpersonen austauschen oder sich in Lerngruppen organisieren.

Was bewegt unsere Branche in der Zukunft? Wir stehen den künftigen Herausforderungen der Immobilienbranche mit Offenheit gegenüber und versuchen hierzu unsere Mitglieder aktiv zu unterstützen. Diesbezüglich hat der SVIT Zürich einen bleibenden Fussabdruck zu den Themen «Sozialverträgliche Entmietungen» sowie «Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche» hinterlassen und entsprechende Leitfäden verfasst.

Der SVIT Zürich setzte sich wiederum in verschiedenen Bereichen im Sinn seiner Mitglieder ein, um ihre Interessen zu wahren und sich für diese stark zu machen. Der vorliegende Jahresbericht ist etwas länger ausgefallen als üblich, denn zahlreiche Projekte und Engagements waren aufgrund der Pandemie länger sistiert und haben im Geschäftsjahr 2022 alle gleichzeitig wieder Fahrt aufgenommen.

## Vorstand

Der Vorstand tagte 2022 an vier Sitzungen mit folgenden Hauptthemen:

- Beratung und Umsetzung der Beschlüsse des Exekutivrats SVIT Schweiz.
- Durchführung der ordentlichen Generalversammlung 2022 in schriftlicher Form (Covid-19).
- Konstitution des neuen Vorstands SVIT Zürich nach GV 2022.
- Zusammenarbeit mit der SVIT School AG.
- Zusammenarbeit mit der Konferenz der Betreibungs- und Konkursbeamten der Schweiz.
- Mitgliederbetreuung und Mitgliedermutationen.
- Definition der Kernbotschaft Marke SVIT Zürich.
- Finanzen.
- Digitale Weiterentwicklung der Immobilienbranche.
- Vorabklärungen Projekt «SVIT Digital Academy».
- Umsetzung SVIT Multimedia.
- Zukunftsorientierte Aus- und Weiterbildung.
- Schulbetrieb mit Corona.
- Weiterentwicklung «QV-Campus».
- Dozentenmanagement.
- Projekt «Gerichtsfälle Mietzinsherabsetzung bei Mängeln».
- Vorabklärung Zusatzressort Nachhaltigkeit.
- Lancierung der Plattform «Brown Bag Meeting» im Bereich der Immobilienforschung.
- Attraktive Marketingmassnahmen und Events im Sinne eines Mehrwerts für Mitglieder.
- Zusammenarbeit mit den Partnerverbänden Hauseigentümerverband Schweiz (HEV), Hauseigentümerverband Stadt und Kanton Zürich (HEV ZH), Vereinigung Zürcher Immobilienunternehmen (VZI) usw.; insbesondere Unterstützung bei branchenspezifischen Urnenabstimmungen.
- Austausch und Kooperationen mit weiteren Verbänden wie Flughafenregion Zürich (FRZ), International Real Estate Federation (FIABCI), Immobilienverband Deutschland (IVD), Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. Deutschland (ZIA), Swiss Real Estate Institute (SREI) sowie Technische Universität Berlin (TU Berlin).
- Austausch mit wichtigen Institutionen mit sozialverantwortlichem Charakter wie z.B. Stiftung Domicil, Stadt Zürich und Winterthur, Zimraum, stratrcraft, cb-stiftung, Age-Stiftung, Bundesamt für Wohnungswesen, Wohnbaugenossenschaften.

## Geschäftsstelle

Während der Pandemie sind zahlreich früher geplante Projekte ins Stocken geraten oder komplett zum Stillstand gekommen. Mit den spürbaren Lockerungen der Corona-Regeln im 2. Quartal 2022 wurden gleichzeitig viele Entwicklungen wieder operativ ins Geschäftsleben aufgenommen, die primär durch die Geschäftsstelle und Kommissionen bewirtschaftet wurden. Entsprechend hoch resultieren die Vorinvestitionen für künftige Erträge analog der Weiterentwicklungen der Themen «Lehrgang Quereinsteiger», «SVIT Young QV-Campus» und «Branchenbezogene Digitalisierung».

**«Brown Bag Meetings» (BBM)**
Der SVIT Zürich hat im Geschäftsjahr 2022 einen starken Fokus auf das Format «Brown Bag Meetings» gelegt. Woher kommt dieser Begriff und worum geht es? «Das Angenehme mit dem Nützlichen verbinden». Das Ziel eines Brown Bag Meetings ist, gemeinsam neues Wissen zu generieren und den informellen Austausch zu fördern – dieser Ausdruck kommt eigentlich aus der Wissenschaft. Forscher, die z. B. Neuland betreten, brauchen Gelegenheiten, Hypothesen und Rückschläge, die in einem informellen Umfeld mit Kollegen konstruktiv und offen diskutiert werden können. Der effizienteste Rahmen solcher Treffen sind einfache Mittagspausen, bei denen jeder Teilnehmende das eigene Essen – meist in «braunen Papiertüten» – mitbringt. Die Pandemie hat uns aufgezeigt, dass wir nicht allwissend sind. Im Lockdown haben wir festgestellt, dass unsere Branche unterschiedliche Erfahrungen mit dem Thema Homeoffice gemacht hat. Der SVIT Zürich hat deshalb mit Dr. Joëlle Zimmerli und Dr. Christian Brütsch eine detaillierte Befragung durchgeführt, um herauszufinden, wie Mitglieder Homeoffice umsetzen, welche Aspekte funktionieren und wo die Stolpersteine liegen. Bei der Auswertung war es klar, dass es akuten Diskussionsbedarf gab – und so lancierten wir die erste «Brown Bag Serie», aus der die aufschlussreiche Publikation «Empfehlungen zu Homeoffice in der Immobilienwirtschaft» entstanden ist.

*Empfehlungen zu Homeoffice in der Immobilienwirtschaft*

Im Jahr 2022 waren wir bestrebt, weitere Themen aufzugreifen, die bei unseren Mitgliedern noch nicht so stark auf dem Radar waren. Dabei versuchen wir, die künftigen Herausforderungen aufzuzeigen und gleichzeitig aktiv Unterstützung anzubieten.

BBM «Sozialverträgliche Entmietungsprozesse»
An drei Veranstaltungen haben wir drei Schwerpunkte erörtert und im Anschluss die Dokumentation «Sozialverträgliche Entmietungsprozesse» veröffentlicht.

- BBM1: Abstimmung mit Eigentümern: Gemeinsames Verständnis schaffen.
- BBM2: Kommunikation: Entmietungen ein Gesicht geben.
- BBM3: Umgang mit Härtefällen: Verhindern, dass Mieter zu Härtefällen werden.

*Sozialverträgliche Entmietungsprozesse*

In Folge hat der SVIT Zürich auch den Lehrgang «Sozialverträgliche Entmietungsprozesse» entwickelt. Ein Pilotlehrgang wurde im September 2022 durchgeführt und soll im Geschäftsjahr 2023 aktiv ins Aus- und Weiterbildungsprogramm integriert werden.

BBM «Nachhaltig Liegenschaften bewirtschaften – wie geht das?»
An drei Veranstaltungen haben wir drei Schwerpunkte erörtert und im Anschluss die Dokumentation «Nachhaltig Liegenschaften bewirtschaften – wie geht das?» publiziert.

- BBM1: Abstimmung mit Eigentümern: Nachhaltigkeit als Geschäftsfeld entwickeln.
- BBM2: Komplexe Gebäudetechnik: Weitsichtig planen, Objekte im System denken, Mieter mitnehmen.
- BBM3: Gemeinsame Angebote bewirtschaften: Daueraufgabe und Hochseilakt.

*Nachhaltig Liegenschaften bewirtschaften – wie geht das?*

In Folge entwickelt der SVIT Zürich auch einen entsprechenden Lehrgang, der ab der zweiten Hälfte 2023 angeboten werden soll.

**SVIT Multimedia**
Das Grossprojekt mit multimedialen Inhalten gliedert sich in vier Hauptbereiche (A–D), die Bild- oder Bewegtbildmaterial, Erklärfilme, interaktive virtuelle oder hybride Veranstaltungen, Webinare, Streams usw. umfasst. Es wurde in Infrastruktur wie auch Personalressourcen investiert.

A) Virtuelles Kongresszentrum als Plattform für digitalen Content & Events.
- Mediathek und zentrale Plattform für alle medialen Inhalte des SVIT Zürich.
- Metaverse mit Avataren (digitale Körper).
- Live-Übertragungen / Streaming.
- Zugriff auf digitale oder hybride Kursveranstaltungen.
- Webinare.

Das virtuelle Kongresszentrum ist in Entwicklung. Dabei orientiert sich der Verband an bestehenden Installationen wie z. B. diejenigen des Immobilienverbands Deutschland (IVD). Ab 2023 ist der SVIT Zürich versuchsweise auch in der Schweizer Metaverse «Vikima» mit einem Informationsstand vertreten. Live-Übertragungen, Kursveranstaltungen und Webinare sind ebenfalls ab 2023 geplant. Der Zugriff auf die Mediathek wird mit der Generalversammlung unter nachfolgendem Link freigeschaltet:

svit-zh-4you.ch

B) Studios
- Produktion von digitalem Content.
- Mobile Einheiten für höhere Flexibilität auch an mehreren Orten.

Wir verfügen zwischenzeitlich über ein Innen- und Aussenstudio.

C) Beratung digitaler Content
- Kompetenzzentrum als zentrale Anlaufstelle für Mitglieder des SVIT Zürich.
- Fachliche Begleitung bei Findung und Umsetzung von Ideen / Konzepten.
- Technische Beratung und Begleitung.

*Referenzbeispiel: Videotrailer SchKG*

D) Beratung Positionierung digitaler Content
- Aufzeigen von Einsatzmöglichkeiten (digitale Vertriebskanäle).
- Die korrekte Nutzung von digitalem Content.
- Technische Beratung und Begleitung.

Die Dienstleistung für unsere Mitglieder wird im Geschäftsjahr 2023 aufgebaut.

Der SVIT Zürich bedankt sich bei den Kooperationspartnern «SVIT Schweiz» sowie «Konferenz der Betreibungs- und Konkursbeamten der Schweiz» für die Teilnahme an diesem aufschlussreichen Projekt.

## Aktivitäten Präsident und Geschäftsstelle

**Präsident:**
- Teilnahme an vier Exekutivratssitzungen SVIT Schweiz.
- Teilnahme an vier KIO-Sitzungen (Koordinationssitzungen der Zürcher Immobilienorganisationen).
- Generelle Koordination mit Partnerverbänden zu Branchenthemen, Entwicklungsfragen und politischen Abstimmungen.
- Informeller Austausch mit dem Mieterverband Zürich.
- Unterstützung der Stadtratswahlen Zürich, FDP-Trio «Rueff-Frenkel, Leutenegger, Baumer».
- Abstimmungskampf «Kantonaler Richtplan (SLÖBA/V «Free-Züri»)».
- Abstimmungskampf «Neugasse – Nein» Gemeinde Zürich.
- Treffen Ehrenmitglieder SVIT Zürich.
- Lancierung «Oktoberfest SVIT Zürich».

**Geschäftsstelle:**
- Organisation und Durchführung des Mitgliederworkshops «Aktuelle Bundesgerichtsentscheide 2022».
- Qualitätsmanagement Bildungswesen in Zusammenarbeit mit der Schulkommission.
- Abklärung von Beschwerden gegen Mitglieder des SVIT Zürich.
- Zusammenarbeit mit der «Konferenz der Betreibungs- und Konkursbeamten der Schweiz» zur Durchführung von Lehrgängen (Stufen-Zertifikat und Fachausweis).
- Austausch mit Geschäftsstellen und Sekretariaten anderer SVIT-Mitgliederorganisationen.
- Teilnahme am Echoraum Wohnen (Stadtpräsidentin Stadt Zürich).
- Verlängerung Mietvertrag Geschäftsstelle SVIT Zürich.
- Digitaler KMU-Checkup für ein nachhaltiges Unternehmen.
- Stellungnahme zur Vernehmlassung zur Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (2. Etappe) mit indirektem Gegenvorschlag zur Landschaftsinitiative.
- Stellungnahme zur Vernehmlassung zur Teilrevision des Umweltschutzgesetzes.
- Stellungnahme zur Vernehmlassung zur Übergangsordnung zu den Kleinsiedlungen im Kanton Zürich.
- Teilnahme und Koordination unserer Mitglieder am «Global Real Estate Run» mit Baumpflanzaktion mit einer Schule Watt-Regensdorf.

## Aus- und Weiterbildung

**Dozentenfachgruppen SVIT Zürich**
Die Pandemie und der darin entwickelte «Hybridunterricht» brachten viele Lehrkräfte und Teilnehmende an ihre Leistungsgrenzen und manchmal leider auch an den Rand der Verzweiflung. Dem SVIT Zürich war dieser Umstand bewusst und er motivierte die Lehrkräfte umgehend zu handeln. Im Zentrum stehen keine neuen Regeln, sondern gemeinsame Plenen innerhalb eines Ausbildungsfachs («Dozentenfachgruppe»). Darin werden Lösungen vorgeschlagen und erarbeitet. Auch der lehrgangsübergreifende Fachaustausch unter den Lehrbeauftragten spielt eine zentrale Rolle, um die Übergänge der einzelnen Kursangebote besser verstehen und aufeinander abstimmen zu können. Die Weiterbildung der Lehrbeauftragten soll künftig nicht mehr für alle Lehrkräfte pauschal gestaltet werden, sondern nach den Bedürfnissen pro Fach und innerhalb der Dozentenfachgruppe durchgeführt werden.

SVIT Multimedia hat auch die technische Ausrüstung zur Erstellung von Erklärfilmen. Lehrkräfte können künftig solche Produktionen nach Absprache mit der Geschäftsstelle kostenfrei bestellen und für den Unterricht einsetzen, wobei die Videodauer nicht mehr als drei Minuten dauern soll. Folgende Aufträge gingen Ende 2022 in die Produktion:

- «Grundlagen der Bilanz- und Erfolgsrechnung»
- «Die 3 Hauptbetreibungsarten»
- «Der Baukostenplan»
- «Mietrechtliche Ausweisung»
- «Personalwesen – Das St. Galler Management-Modell»
- «Der Schuldbrief sowie die Grundpfandverschreibung»
- «Aufteilung von Grundstücken»
- «Berechnung Ertragswert, Barwert, DCF»
- «Effektiver Film einer Wohnungsabnahme»

*Erklärfilm Weiterbildung SchKG*

**Hybridunterricht SVIT Zürich**
Der Hybridunterricht wurde nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt – denn Neuland betreten, bedeutet auch oftmals Lehrgeld bezahlen. Somit ist es meistens gut, manchmal aber auch nicht optimal, abgelaufen – wie bei vielen anderen Lehranstalten. Nicht alle Teilnehmende waren gleich motiviert. Interessant ist die Feststellung, dass Lernende, die die Lehrgänge im Präsenzunterricht verfolgten, bei den Prüfungen in der Regel besser abgeschnitten haben. Der soziale Kontakt zwischen den Teilnehmenden und Lehrbeauftragten (z. B. während den Pausen oder nach dem Unterricht) zeigt sich als wichtige Komponente, wie auch der gegenseitige Lernaustausch untereinander. Der SVIT Zürich arbeitet daher an einer optimierten Variante. Ein mögliches Zukunftsmodell ist ein Stundenplan mit fixen Präsenz und möglichen Fernlektionen.

**Verwaltungsrat SVIT School AG**
An der Generalversammlung 2022 der SVIT School AG wurde unser Vorstandsmitglied Dr. Boris Grell einstimmig als Nachfolge von Andrea Anliker Knecht in den Verwaltungsrat gewählt. Der Vorstand und die Geschäftsstelle des SVIT Zürich gratulieren ihm zu dieser Wahl und zu dieser neuen ergänzenden Rolle. Unser Verband ist die grösste durchführende SVIT-Lehrgangsorganisation. In diesem Zusammenhang ist es von Bedeutung, dass wir unsere Anliegen und Vorschläge in dieses Entscheidungsgremium direkt einbringen können.

**Kursauslastungen beim SVIT Zürich**
Die Auslastung der Kurse beim SVIT Zürich präsentierte sich wie folgt (in Klammern per 2021):

| | | | |
|---|---|---|---|
| • Eidg. FA Bewirtschaftung | 170 | (153) | +17 |
| • Assistenzkurse | 97 | (126) | -29 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| • Sachbearbeiterkurse | 68 | (112) | -44 |
| • Quereinsteiger Bewirtschaftung | 56 | (53) | +3 |

Die Zusammenarbeit mit der Konferenz der Betreibungs- und Konkursbeamten der Schweiz ist und bleibt ein wichtiger Eckpfeiler unserer Schule. Der SVIT Zürich ist mit der Lehrgangsleitung der Grund-, Vertiefungs- und Ergänzungskurse beauftragt. Die Auslastung (in Klammern per 2021) präsentiert sich wie folgt:

| | | | |
|---|---|---|---|
| • Grundkurs SchKG | 31 | (30) | +1 |
| • Vertiefungskurs SchKG | 21 | (23) | -2 |
| • Ergänzungslehrgang SchKG | 14 | (18) | -4 |

Weitere Informationen unter svit-bildung.ch

## Events, Marketing & Kommunikation

**Netzwerke brauchen echte Menschen**
«Beziehungen schaden nur dem, der keine hat.», sagt eine Volksweisheit. Sind wir gerade im Zeitalter der digitalen Transformation weiterhin auf persönliche soziale Netzwerke mit realen Begegnungen angewiesen? Der SVIT Zürich beantwortet diese Frage mit einem klaren JA. Menschen kommen zusammen und begegnen sich von Angesicht zu Angesicht. Diese regelmässigen persönlichen Treffen schaffen Vertrauen. Mit einem guten Netzwerk funktionieren Systeme einfach besser. Der SVIT Zürich sieht sich hier in einer aktiven Rolle, solche Plattformen zu pflegen und weiterzuentwickeln.

**Stehlunches 2022**
Die Stehlunches im Februar und März mussten aufgrund des Coronavirus annulliert werden. Im Mai fand der erste Stehlunch deshalb unter dem Motto «Get-together» im Restaurant Seerose am Zürichsee statt. Der Stehlunch im Juni wurde im Restaurant zum Grünen Glas zum Thema «Immobilienmarkt Schweiz: eine Lagebeurteilung» durchgeführt. Über den Umbau des Franz Carl Weber Spielzeugladens an der Bahnhofstrasse Zürich zum Genesis Studio Zürich, wurde dann im September diskutiert. Das letzte Treffen fand im November im Glattzentrum Wallisellen zur Thematik «Nachhaltigkeit» statt.

**Immo-Boat**
Zum elften Mal lud der SVIT Zürich am 29. August 2022 zum beliebten Netzwerkevent ein. Gutgelaunte Gäste, prächtiges Wetter und ein attraktives Unterhaltungsprogramm – die Rahmenbedingungen konnten nicht besser sein. Als Ehrengast und Referent konnte André Krause, CEO des fusionierten Unternehmens Sunrise UPC GmbH (Sunrise) gewonnen werden. Im Rahmen eines Talks mit der beliebten TV-Moderatorin und Radiosprecherin, Monika Schärer, referierte er zum Thema «Eine Perspektive für die Zukunft geben, die mehr ist, als die Vergangenheit war.» In der Telekommunikationsbranche hat sich das Preisspektrum der letzten zehn Jahre stark verändert – dies zugunsten des Konsumenten. Dieser Trend ist auch im Mobilfunk festzustellen; die Produkte sind grösser geworden (z. B. 4G- und 5G-Netze, hohe Datenverfügbarkeit usw.). Das Preis-Leistungs-Verhältnis in der Schweiz ist im Vergleich zum Ausland viel besser. Die Preise im Ausland können sicherlich tiefer ausfallen, allerdings ist die Netzabdeckung schlechter. Ferner werden die Flatrates, die in der Schweiz offeriert werden und die das gesamte Leistungsspektrum abdecken, im Ausland nicht angeboten. Die Schweiz bewegt sich auf einem hohen Niveau. Ein Thema, das die Telekommunikation und die Immobilienbranche gemeinschaftlich verbindet, ist dass das eigene Heim in Zukunft als selbstständiger Energieversorger fungiert oder sogar als Produzent Energie an das Netz abgibt. Das verändert die traditionelle Sichtweise, wie Energie ins Haus kommt. Darüber hinaus braucht es Technologien wie z. B. Smart Home, die sinnvolle Steuerungen von Wohnungen und Häusern in Zukunft sicherstellen, um auch den Energieverbrauch zu reduzieren.

**SVIT Immobilien-Messe Zürich**
Die Austragung der Messe vom 18. bis 20. März 2022 fand bereits zum zwölften Mal statt. Die SVIT Immobilien-Messe war für Wohninteressierte die erste Anlaufstelle zu führenden Immobilienanbietern im Grossraum Zürich. Wer auf der Suche nach Wohneigentum oder Erstvermietungsobjekten war, wurde hier fündig. Das Angebot umfasste auch Bestandesimmobilien und Objekte, die sich erst in Planung befanden. Auf der anderen Seite nutzten die Aussteller (Bauträger, Projektentwickler, Vermarkter usw.) die Plattform, um sich persönlicher zu präsentieren als zum Beispiel nur im Internet. Auch in diesem Jahr wurden wieder alle Aussteller und Besucher vom V-ZUG / Herzog-Bistro kulinarisch verwöhnt.

**SVIT Zürich & Friends Golf-Trophy**
Am 13. Mai 2022 durfte der SVIT Zürich diesen wunderschönen Event bereits zum zweiten Mal auf dem Golfplatz Bad Ragaz durchführen. Während dem Golfevent konnten sich Teilnehmende unter Gleichgesinnten austauschen und ihr Golfspiel optimieren. Gespielt wurde ein Texas-Scramble (3er-Flights) mit Kanonenstart. Mit diesem Event konnten nicht nur neue Mitglieder gewonnen werden, sondern es sind auch zahlreiche, langjährige Mitglieder in Erscheinung getreten, die sonst weniger am aktiven Verbandsleben teilnehmen.

**Sommerevent**
Grillplausch am See! Am 7. Juli 2022 lud der Verband bei strahlendem Wetter zum beliebten Sommerevent in der Fischer's Fritz-Beiz in Zürich-Wollishofen am Zürichsee ein. Dies ist mit Abstand unser populärstes Netzwerkevent und ein kulinarischer Höchstgenuss. Dresscode? Beim Sommerevent lassen unsere Mitglieder ihren Anzug traditionell zu Hause und schlüpfen in bequeme sommerliche Kleidung und Flip-Flops!

**Oktoberfest SVIT Zürich & Friends**
Zum ersten Mal fand am 6. Oktober 2022 unser Oktoberfest statt und es war ein voller Erfolg. Die Eventalm Rümlang war mit rund 260 Gästen gut gefüllt und die Stimmung wurde durch die Oktoberfestband «Königlich bayrisches Vollgas Orchester» wahrlich zum Kochen gebracht. Es wurde zünftig gefeiert, getanzt, geschunkelt und gelacht.

**Weihnachtsfeier**
«X-Mas Utopia». In diesem Jahr durften wir unsere Mitglieder, Lehrbeauftragte und Partner zu unserer Weihnachtsfeier in der wunderschön dekorierten Zeltstadt von «Salto» beim Flughafen Zürich einladen. Unter dem Chapiteau erlebten wir eine zauberhafte Reise durch die Weihnachtsfabrik. Artisten und Künstler aus aller Welt bildeten gemeinsam ein magisches, faszinierendes und spannungsgeladenes Erlebnis.

## Recht

**Telefonische Rechtsauskunft**
Mitglieder des SVIT Zürich haben Anspruch auf zwei kostenlose telefonische Erstauskünfte (à 30 Minuten) pro Verbandsjahr. Das Angebot wird von unseren Mitgliedern rege genutzt. Der Schwerpunkt der Anfragen fokussierte sich auf das Mietrecht sowie Belange zum Stockwerkeigentum. Der Verband plant unter dem Arbeitstitel «Was bewegt die Branche?» ein Mitgliederseminar zu entwickeln, in dem eine Zusammenfassung der Anfragen (und Antworten) behandelt wird.

Weitere Informationen unter rechtsauskunft-svitzuerich.ch

**Projekt «Gerichtsfälle Mietzinsherabsetzung bei Mängeln»**
In Anlehnung an das Booklet «Immobilienrecht – Alles auf einen Blick» (dessen Absatz nach wie vor erfreulich ist) des SVIT Zürich – wurde im Jahr 2022 die Basis für einen weiteren Ratgeber als Booklet zum Thema «Gerichtsfälle Mietzinsherabsetzung bei Mängeln» erarbeitet. Kernpunkt ist die Zusammenstellung der Mietrechtspraxis kantonaler Entscheide mit Aktualisierungen in unregelmässigen Zeitabständen. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf der Aufarbeitung der kantonalzürcherischen Entscheide der verschiedenen Mietgerichte (seit dem Jahr 2000 mit konkreten Prozentangaben der Mietzinsherabsetzung bei einzelnen Mängeln) sowie auf den Bundesgerichtsentscheiden. Zur Aufbereitung dieses Projekts hat der SVIT Zürich über das Obergericht des Kantons Zürich eine umfassende und anonyme Einsicht in rund 3'500 Gerichtsentscheide der Zürcher Mietgerichte erhalten. In aufwendiger Hand- resp. Lesearbeit erfolgte eine Triage durch den Verband, so dass nun ca. 500 Gerichtsentscheide zur weiteren Verarbeitung für den Ratgeber zur Verfügung stehen. Diese sollen 2023 weiter verdichtet und bezüglich Wording in eine einheitliche Form gebracht werden. Die Publikation ist im Verlauf des Jahres 2023 geplant.

## Digitale Transformation SVIT Zürich

**Strategische Ausrichtung**
Dem neuen Vorstandsmitglied Ramon J. Kälin MRICS wurde das Ressort «Digitale Transformation» zugeteilt und auch die Plattform «SVIT Digital Kommission 2.0» zugeordnet. Die Arbeitsgruppe hat im Jahr 2022 ein «3-Säulen-Prinzip» definiert, das die Mitglieder des SVIT Zürich bestmöglich abholen und unterstützen wird.

- Information (1. Säule)
  Aufbereiten von fachlichem Content und Empfehlungen zu den täglichen Herausforderungen der digitalen Arbeitsprozesse unserer Mitglieder. Die Inhalte werden über Social Media, Websites, Beiträge in Fachzeitschriften sowie über Newsletter zielgerecht vermittelt.

- Beratung (2. Säule)
  Am 18. März 2022 fand unter dem Motto «Ohne analoge keine digitale Immobilienwelt» der SVIT Digital Day im Kongresshaus Zürich statt. Zahlreiche interessierte Mitglieder des SVIT sowie weitere Gäste besuchten die Fachmesse. Anbieter, User und Interessierte konnten sich austauschen und den direkten Kontakt zu diversen Softwareentwicklern der digitalen Angebote suchen. Dabei wurden die neusten Softwareapplikationen für die Immobilienbranche seitens der rund 40 Aussteller präsentiert. Beratung aus erster Hand! Ein zusätzliches Highlight waren die praxisorientierten Fachreferate.

- SVIT Digital Academy (3. Säule)
  Die Mitglieder sollen sensibilisiert werden, um ihren eigenen Stand in Bezug auf die digitale Transformation einschätzen zu können. Die Herausforderungen sind branchenweit bekannt und sollen fokussiert angegangen werden. Daher will die SVIT Digital Kommission 2.0 mit der Academy die Branchenteilnehmer bei der digitalen Weiterentwicklung unterstützen. Zudem gilt es, die Bestellerkompetenz der Mitglieder erhöhen zu können, so dass im dynamischen Umfeld stets die richtigen Entscheidungen im Kontext der digitalen Transformation getroffen werden. Seit dem 3. Quartal 2022 arbeitet die Kommission an einem ersten Konzept für ein Schulungsangebot. Erste Angebote werden voraussichtlich im Jahr 2024 zur Verfügung stehen.

*Website SVIT Digital*

**Mitgliederumfrage**
Vor dem Hintergrund, dass die Mitglieder bestmöglich und entlang deren Bedürfnisse zu bedienen sind, wurde nach den Sommerferien 2022 eine Mitgliederumfrage durchgeführt. Dabei war es wichtig, mehr darüber zu erfahren, wo unsere Zielgruppe zum Thema «digitale Transformation» steht und welche Aufgaben sie beschäftigt. Nach Erhalt der Resultate konnte sich die Kommission darauf fokussieren, das Angebot näher an das Bedürfnis zu bringen.

Nachfolgende 5 Top-Themen wurden durch die Umfrage evaluiert:

1. Evaluation digitaler Lösungen
2. Implementierung digitaler Lösungen
3. Schnittstellen-Thematik (API's)
4. Migration auf digitale Lösungen
5. Erfahrungsaustausch zu Erwartungen/Leistungen

Zudem entnehmen wir, dass zum Thema «digitale Transformation» ein grosser Informationsbedarf auf Führungsebene besteht. Das grösste Bedürfnis haben gemäss unserer Umfrage die Unternehmen mit 6 bis 25 Mitarbeitenden, die zu gross für pragmatische Lösungen und zu klein für eine intensive Auseinandersetzung mit diesem Thema sind. Zudem zeigen uns die Resultate, dass auf Führungsebene die Teilnahme an Weiterbildungsformaten wie Webinare, Erfahrungsaustausche und Informationsveranstaltungen erwünscht ist.

*Resultate Mitgliederumfrage Digitalisierung*

**SVIT Futureboard (SVIT Schweiz)**
Das SVIT Futureboard ist eine Innovation des SVIT Zürich, wurde aber zwischenzeitlich dem Dachverband SVIT Schweiz übertragen, damit eine national flächendeckende Unterstützung und Wirkung entsteht. Nach wie vor ist der Vizepräsident des SVIT Zürich sowohl Projektleiter als auch Mitglied dieses Gremiums.

Anfangs Mai 2022 wurde der erste Leitfaden zum Thema «digitaler Mietvertrag» in deutscher, französischer und italienischer Sprache veröffentlicht. Momentan befasst sich das Gremium mit dem umfassenden Thema «Datenhandling bei Mandatswechsel». Im Rahmen diverser Workshops im Jahr 2022 wurden die Herausforderungen und Lösungsansätze diskutiert, die voraussichtlich im Jahr 2023 publiziert werden.

Dass sich das Gefäss national etabliert hat, bestätigt zusätzlich die Aufnahme eines zusätzlichen Mitglieds. Mit der DBS Group konnte ein zusätzlich starker und national tätiger Immobiliendienstleister gewonnen werden, der sich ebenfalls detailliert mit dem Thema der digitalen Transformation auseinandersetzt.

*Website SVIT Futureboard*

## SVIT Young Zürich

**After Works**
Die regelmässig durchgeführten After Works für Lernende und junge Immobilienschaffende bis 35 Jahre an jeweils wechselnden Locations, waren mit jeweils durchschnittlich 110 Gästen auch im Jahr 2022 sehr gut besucht. Der Vorstand und die Geschäftsstelle sind stolz auf diese Erfolgsbilanz, bewährt sich doch dieser Direktkontakt zum Nachwuchs unserer Branche bestens. Somit ist verbandstechnisch gewährleistet, auch Anliegen der jüngsten Generation aus erster Hand zu erfahren. Auch bietet die Plattform vielen Teilnehmern an, ein interessantes Netzwerk aufzubauen.

**QV-Campus**
In Kooperation mit den Mitgliederorganisationen SVIT Bern, SVIT Ostschweiz und SVIT Zentralschweiz lancierte der SVIT Young Zürich 2022 den bereits sechsten QV-Campus. Aufgrund der Pandemie wurde dieser online durchgeführt. Rund 35 Lernende nutzten die Gelegenheit, sich in einem mehrtägigen Seminar auf das betriebliche Qualifikationsverfahren (QV) vorzubereiten. In einem straffen Repetitions-Programm wurden die relevanten Themeninhalte abgedeckt – auch die starken Prüfungsdefizite der Vorjahre wurden besprochen. Das Programm und der Zeitplan waren anspruchsvoll, führten aber zu erfreulich schnellen Lernerfolgen. Im gesonderten Workshop «Lerncoaching» wurde der Umgang mit Prüfungsangst geschult und verschiedene Lerntechniken vorgestellt. Dieses Gesamtpaket unterstützte die Lernenden auf allen Ebenen, damit einer erfolgreichen Prüfung nichts mehr im Weg stand. Wir dürfen stolz verkünden, dass die Teilnehmenden auch 2022 über der Durchschnittsnote abgeschlossen haben.

**Jung + Alt**
Am Generationenevent im Herbst 2022 trafen die Mitglieder des SVIT Senior auf den SVIT Young. Langjährige Erfahrungen und frische Ideen wurden untereinander ausgetauscht und spielerisch verknüpft. Gemischte Gruppen «Jung + Alt» erspielten sich im Wettbewerb Punkte zu immobilienrelevanten Themen.

**Weitere Projekte**
Das 2. Semester 2022 stand im Fokus neuer möglicher Projekte für das Jahr 2023. Erste Abklärungen und Basiskonzepte wurden zu folgenden Themen erstellt:

- In Ergänzung zum QV-Campus soll für Lernende zur Vorbereitung der Lehrabschlussprüfung ein Auffrischungskurs für das Fach «Buchhaltung» angeboten werden. Das Rechnungswesen ist für viele Lernende schwer verständlich, was sich jährlich in den Lehrabschlussprüfungen widerspiegelt. In einem zweitägigen Seminar wollen wir darauf achten, dass die Lernenden Ordnung und Struktur in den Unterlagen haben und somit den Über- und Durchblick behalten.
- Ein neues Seminar «Selbstverteidigung» soll unseren Mitgliedern zu einem sicheren Gefühl im Arbeitsalltag verhelfen. Unsere Experten geben Tipps und Tricks, wie mit unangenehmen Situationen, z. B. an Besichtigungen, umgegangen werden kann.

Weitere Informationen unter svit-young.ch

## SVIT Senior Zürich

Der SVIT Senior engagiert sich verstärkt in der Forschung und Entwicklung von günstigem Wohnraum für ältere Menschen, aber auch für die Wohnraumerhaltung dieses Segments.

**Sozialverträgliche Entmietungsprozesse**
SVIT Senior hat massgeblich zu den Entwicklungen und Empfehlungen der Brown Bag Meetings «Sozialverträgliche Entmietungsprozesse» beigetragen.

**Wohnen im Alter: Versorgungsstrategien für den Mietwohnungsmarkt**
SVIT Senior beteiligt sich an diesem Projekt der Technischen Universität Berlin. Es untersucht anhand der Modelle und Strategien von kommunalen, gemeinnützigen und privaten Wohnungsanbietern in unterschiedlich grossen Städten und Gemeinden, wie sich die Versorgung von Senioren mit altersgerechtem Wohnraum im Kontext einer nachhaltigen Entwicklung des Wohnungsbestands realisieren lässt. Das Projekt in der Zeitspanne Januar 2022 bis Dezember 2023 gliedert sich in fünf Arbeitspakete (AP):

- AP1: Ausgangslage und Konzeption.
- AP2: Modellanalyse «Wohnen im Alter».
- AP3: Breit angelegter Test der Modelle bei Wohnungseigentümern/-vermietern.
- AP4: Vertiefung und Validierung Modelle, Erstellen von Umsetzungsleitfäden.
- AP5: Verfassen der Studie.

Der SVIT Senior koordiniert unter der Leitung von Dr. Joëlle Zimmerli die Befragungen im Deutschschweizer Raum. Nach Vorliegen der Studie (mit Kapitel Schweiz) erfolgt die entsprechende Publikation auf verschiedenen Kanälen.

## Finanz- und Rechnungswesen

Der SVIT Zürich schliesst die Rechnung 2022 mit einem Verlust über CHF -311'328.– ab. Sondereffekte wie ein Kursverlust auf Finanzanlagen über CHF -151'534.– sowie ausserordentliche Aufwände betreffend Covid-19 und die daraus entstandenen Aufwände im Schulbereich und der Geschäftsstelle Oerlikon über CHF -48'199.– tragen massgeblich zu diesem Resultat bei. Weiter ist in der Position «Abschreibungen immaterielle Anlagen» das Projekt «SVIT Multimedia» berücksichtigt, dessen Investitionen auf die nächsten Jahre abgeschrieben werden.

Projekte bei denen die Entwicklung noch nicht abgeschlossen ist, werden neu als «Immaterielle Anlagen in Entwicklung» geführt. Vergleichbar wie bei einem Hausbau, bei dem die laufenden Baukosten auf einem «Anlagen im Bau» Konto aktiviert werden. Sobald das Projekt abgeschlossen ist, wird dieses in die Immateriellen Anlagen umgegliedert und abgeschrieben. Die erzielten Erträge aus den Projekten wirken dann gegen die Abschreibungen. Diese Position weist in der Jahresrechnung einen Saldo von CHF 171‘791.– aus und wird in der Bilanz als werthaltig betrachtet.

Es gibt auch Erfreuliches zu berichten. Erstmals in unserer Verbandsgeschichte wurde mit einem Gesamtertrag von CHF CHF 3‘171‘070.– die 3-Mio-Grenze geknackt. Die Verbandsbeiträge mit CHF 954‘404.– haben das Budget mit über CHF 50‘000.– übertroffen. Dies zeigt, dass wir analog den Vorjahren einen kontinuierlichen Anstieg verzeichnen dürfen.

Netzwerkanlässe wie das «Golfturnier» und das «Oktoberfest» erfreuen sich grosser Beliebtheit und wurden – wie dankenswerterweise auch die bestehenden Anlässe – grosszügig mit Sponsorenleistungen unterstützt. Aufwand und Ertrag im Schulbetrieb sind volatile Positionen und stark von den entsprechenden Kursanmeldungen im laufenden Jahr abhängig.

Das Budget 2023 wurde in Abwägung der Erfahrungen des Betriebsjahres 2022 vorgenommen. Die Verbandsbeiträge entsprechen ungefähr dem Saldo des aktuellen Mitgliederbestands per Februar 2023.

Im Kampf- und Entwicklungsfonds wurden CHF 58‘393.– aufgelöst. Die Gelder wurden für die Stadtratswahlen Zürich, die Unterstützung «Jungfreisinnige Zürcher Unterland» sowie den Abstimmungskampf «Neugasse – Nein» eingesetzt. Weiter wurde für den Unterricht ein neues Ausbildungskonzept «Mietzinsinkasso» entwickelt.

Bei den Steuern können wir den Gewinn mit dem erzielten Verlust aus dem Jahr 2018 verrechnen, weshalb hier in der Jahresrechnung 2021 nur eine Minimalsteuer zum Tragen kommt.

Im September 2022 fand die Bücherrevision durch das Kantonale Steueramt Zürich statt. Diese hat im Anschluss bescheinigt, dass alle Geschäftsjahre bis ins Jahr 2021 ohne Aufrechnung definitiv veranlagt sind. Ergänzend wurde auch bestätigt, dass der Steuerbetrag für die Jahre 2018 bis 2021 null Franken beträgt.

## Mitglieder

Es ist eine leichte Zunahme der Anzahl Mitglieder per 31. Dezember 2022 (in Klammern per 31. Dezember 2021) zu verzeichnen.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Firmenmitglieder | 414 | (393) | +21 |
| Einzelmitglieder | 38 | (38) | 0 |
| Ehrenmitglieder | 15 | (13) | +2 |
| Freimitglieder | 5 | (5) | 0 |
| Fördermitglieder | 40 | (36) | +4 |
| Eintritte | 43 | (12) | |
| Austritte | 16 | (9) | |
| TOTAL | 512 | (485) | +27 |

## Ausblick 2023

Mit den «Brown Bag Meetings» hat der SVIT Zürich eine ideale Entwicklungsplattform geschaffen, um künftige Herausforderungen der Immobilienbranche zu erkennen und in Folge Empfehlungen für die Mitglieder zu definieren. Die Themen «Unternehmensnachfolge KMU Immobilien» sowie «Entmietungsprozesse von gewerblichen Liegenschaften» sind daher schon fest in der Agenda eingeplant. Unterstützung in der täglichen Arbeitswelt werden wir auch mit dem Ratgeber «Gerichtsfälle Mietzinsherabsetzung bei Mängeln» und der Entwicklung einer «SVIT Digital Academy» gewähren.

Politisch wollen wir unsere Mitglieder, die Politik, die Verwaltung sowie die Öffentlichkeit als wichtigste Stakeholder-Gruppen über die spezifischen politischen Anliegen und Positionierung des Verbands aktiv informieren und für die eigenen Anliegen gewinnen.

Innovationen sind auch beim SVIT Young Zürich angesagt. Der Auffrischungskurs «Buchhaltung» soll Lernende im dritten Lehrjahr optimal auf dieses Fach an der Lehrabschlussprüfung vorbereiten. Das neue Seminar «Selbstverteidigung» an der Vermarktungsfront ist sicher ein Gefäss, das nicht nur junge Berufsleute interessiert.

## Schlusswort

Der SVIT Zürich hat sein Potenzial noch längst nicht ausgeschöpft und wird weiterhin spannende Projekte prüfen und realisieren. Die Aussenwahrnehmung der Marke SVIT – verbunden mit unserem Güte- und Qualitätssiegel – soll weiter gestärkt werden. Dies mit Ihrer Unterstützung als Mitglied unserer Organisation, dem Engagement zahlreicher Kommissionsmitglieder und – last but not least – dem hervorragenden Zusammenspiel zwischen Vorstand und Geschäftsstelle des SVIT Zürich.

In diesem Sinn wünsche ich Ihnen weiterhin nur das Beste, viel Erfolg und vor allem Gesundheit. Wir freuen uns auf gemeinsame Begegnungen mit Ihnen im Jahr 2023.

Herzliche Grüsse

Ihr Präsident

Christoph M. Steiner

Zürich, im Februar 2023