

Schweizerischer Verband  
der Immobilienwirtschaft SVIT  
Sektion beider Basel

**SVIT**  
BEIDER BASEL  
1934-2024



Online  
Anmeldung  
möglich

# Jahresbericht 2023

Einladung zur 90. Generalversammlung

Seien Sie dabei!

QR-Code scannen und online anmelden!  
[www.svit.ch/de/form/anmeldung-gv-svit-basel](http://www.svit.ch/de/form/anmeldung-gv-svit-basel)



## Inhalt

- 3 Einladung
- 4 90 Jahre Jubiläum
- 6 Editorial
- 7 Jahresbericht 2023
- 10 Jahresprogramm 2023
- 11 Jahresprogramm Unternehmergruppe SVIT
- 12 Bilanz
- 13 Erfolgsrechnung
- 14 Revisionsbericht
- 15 SVIT-Aktionsfonds
- 16 Aus- und Weiterbildung
- 17 Personen rund um den SVIT
- 18 Vorstandsmitglieder
- 20 Mitglieder
- 21 Schlusswort
- 23 Danksagung

## Impressum

**Herausgeber**  
SVIT beider Basel  
Aeschenvorstadt 55  
4051 Basel

**Idee und Konzeption**  
SVIT beider Basel

**Layout**  
und moritz gmbh,  
branding & design  
Basel

**Text und Inhalt**  
SVIT beider Basel

**Fotos**  
Fotodesign Indlekofer  
Aesch

**Druck**  
Druckerei Dietrich AG,  
Basel

**Auflage**  
300 Exemplare

**Copyright**  
SVIT beider Basel

## Einladung

### Sehr geehrte Gäste, liebe Mitglieder/innen, geschätzte Partner- und Fördermitglieder/innen

Wir freuen uns, Sie zur 90. Generalversammlung 2024 des SVIT beider Basel mit anschliessendem Apéro und Nachtessen einzuladen.

Datum: Montag, 29. April 2024

Zeit: 18.00 Uhr

Ort: Restaurant zur Safran Zunft, Gerbergasse 11, Basel

## Traktanden

1. Begrüssung und Feststellungen
2. Protokoll der 89. Generalversammlung vom 2. Mai 2023
3. Jahresbericht des Präsidenten zum Verbandsjahr 2023
4. Jahresbericht und Jahresrechnung 2023 des SVIT-Aktionsfonds
5. Vorstellung Jahresrechnung 2023
6. Revisorenbericht
7. Genehmigung Jahresrechnung 2023
8. Entlastung des Vorstandes
9. Mitgliederbeiträge 2024
10. Budget 2024
11. Wahlen
  - Wahlen Präsidium und Vorstand
  - Wahl Ersatzmitglieder Vorstand
  - Wahlen Delegierte und Ersatzdelegierte
  - Wahlen Aktionsfonds-Mitglieder
  - Wahl Revisionsstelle
12. Schriftliche Anträge der Mitglieder
13. Diverses

## Anmeldung

Wir freuen uns über Ihre Anmeldung bis am 22. April 2024 online über den QR-Code, mit beiliegendem Talon per Post oder Mail an die Geschäftsstelle des SVIT beider Basel.





## 90 Jahre SVIT beider Basel

Mit grosser Freude, Dankbarkeit, Stolz und Demut blicken wir zurück auf 90 Jahre Verbandsgeschichte.

Aus einem Verband, bei welchem während Jahren die Interessen der Liegenschafts- und Hausverwalter im Vordergrund standen, ist inzwischen ein professionell agierender Berufsverband der Schweizerischen Immobilienwirtschaft geworden. Geblieben ist, dass der Verband immer noch dank unermüdlichem Einsatz von engagierten Präsidien, Vorstandsmitgliedern und Mitarbeiter/innen erfolgreich tätig sein kann. Auf politischer Ebene, bei Vernehmlassungen und in Kommissionen, sei es auf eidgenössischer, wie auch auf kantonaler Ebene gehören wir heute mittlerweile zu einem der führenden Verbände, besonders bei Themen rund um Immobilien.

«Ein Verband braucht aber vor allem seine Mitglieder, Partner und Fördermitglieder.»

Ein Verband braucht aber vor allem seine Mitglieder, Partner und Fördermitglieder, denen ein grosser Dank gebührt und die mit ihrem Engagement gerade auch zum Erfolg des SVIT beider Basel beitragen.



Andreas Biedermann  
Präsident SVIT beider Basel



**2024** Der SVIT beider Basel wird 90 Jahre alt.

Meilensteine, an die wir uns gerne zurückerinnern.

- 2009** 75 Jahre SVIT beider Basel
- 2006** Das erste SVIT-Immobilien-Forum findet in Pontresina statt
- 1990** Das revidierte Mietrecht tritt in Kraft. Der erste SVIT Kommentar wird veröffentlicht.
- 1975** Gründung der Schätzungs-Expertenkammern SEK/SVIT
- 1962** Der SVIT beider Basel zählte 22 Mitglieder
- 1953** Totalrevision der Verbandsstatuten, aus denen der Name «SVIT» hervorging
- 1946** Die Zeitung «Liegenschafts-Berufsvermittler» erhält den Titel «Immobilien»
- 1934** Das Gründungsjahr der Basler Sektion der Liegenschafts-Berufsvermittler





## Verunsicherung

Liebe Leserinnen und Leser

Jahr zwei, in dem das neue und strenge Wohnschutzgesetz in Kraft ist. Was hat es gebracht und was hat sich verändert? Kurzum eine allgemeine Verunsicherung auf allen Ebenen.

Verunsichert sind die Eigentümer, Investoren, die Immobilienbranche, die Baubranche, die Wohnschutzkommission selbst, aber auch die Regierung und letztendlich auch die, welche man schützen wollte, die Mieter/innen. Verunsichert sind auch Anwälte, die sich nicht auf eine gefestigte Praxis in der Rechtsprechung abstützen können. In der Politik geht man noch eine Stufe weiter und spricht gar von Verwirrung.

«Rien ne va plus – nichts geht mehr.»

Wenn sich ein CEO eines grossen in der Region tätigen Unternehmens der Baubranche in einem persönlichen Brief an den Regierungsrat wendet, wird deutlich, wie dramatisch das Ganze ist. In seiner Antwort bleibt der Regierungsrat vage. Man will eine umfassende Auslegeordnung vornehmen und das Gesetz evaluieren. Gesetz ist Gesetz, aber bei der Verordnung gibt es verschiedene Stellschrauben, wo gewisse Anpassungen möglich wären, unabhängig der Drohungen des Mietverbandes, die wohl bereits über eine weitere Verschärfung brüten, die dann vermutlich vorsieht, dass Abbrüche überhaupt nicht mehr möglich sind.

Die Exponenten des Mietverbandes scheinen die einzigen zu sein, die froh sind, dass nichts mehr geht und dies als Erfolg verbuchen, auch wenn sie immer wieder suggerieren, der Regierungsrat hätte das Gesetz durch die Verordnung bewusst investorenfreundlich umgesetzt. Nur keine Veränderung, geschweige denn eine Erneuerung. Basel ist ja gebaut.

Unsere Branche wurde aber auch in Bezug auf die Mietzinserhöhungen infolge der beiden Referenzzinssatzerhöhungen anfangs Juni und Dezember an den

Pranger gestellt. Dabei ist dies eine Folge der allgemein steigenden Zinsen der globalen Finanzmärkte. Wenn man sich bei neu abgeschlossenen Mietverhältnissen, die auf einem marktüblichen Mietzins beruhen, mit den Erhöhungen schwertut, kann ich das noch nachvollziehen. Wenn aber Mieter, die verhältnismässig günstige Mieten haben, welche auch über Jahre immer gesenkt worden sind, nun bei der ersten Erhöhung die Mietvertrags-Änderung anfechten und die Einrede des übersetzten Ertrages nach relativer Methode einwenden, erschliesst sich mir nicht. Dabei liegen ihre Mietzinsen in den meisten Fällen immer noch weit unter dem ursprünglichen Anfangsmietzins. Die über Jahre angewandten und bewährten Berechnungsparameter, vom Bundesamt für Wohnungswesen vorgegeben, sollen nun plötzlich keine Gültigkeit mehr haben.

Vermieter werden als «Rendite-Bolzer» usw. verunglimpft, dabei stellen sie Wohnraum zur Verfügung und sind auch bereit in einem je länger, je schwierigeren politischen Umfeld zu investieren. Ziehen sich Investoren aus unserer Stadt zurück, werden vor allem die Mieter darunter leiden. Die meisten Vermieter sind fair und korrekt und für die wenigen schwarzen Schafe gibt es die Schlichtungsstellen oder Gerichte, weshalb diesem übertriebenen Wohnschutz Einhalt geboten werden sollte, was nur über den politischen Weg gehen wird. Die Folgen wären wieder mehr Investitionen und dass unsere Stadt auch in Zukunft gut unterhalten und wo nötig der Bestand erneuert wird.

Stöbern Sie durch die nächsten Seiten, die kurz und informativ das vergangene Verbandsjahr Revue passieren lassen. Ich danke Ihnen für das Interesse am SVIT beider Basel.



Andreas Biedermann  
Präsident SVIT  
beider Basel

## Jahresbericht 2023

Der SVIT beider Basel, der gestärkt aus den Pandemie-jahren herausgekommen ist, startete das neue Jahr am 16. Januar 2023 mit dem Neujahrsapéro, den seit vielen Jahren die Basler Kantonalbank unterstützt und sponsert. Der Anlass in der Barfüsserkirche, die schon sehr lange als Historisches Museum benützt wird, mutet fast feierlich an. Dr. Sandra Merino, Chief Investment Officer der Basler Kantonalbank, verstand es aber wie gewohnt kurzweilig und verständlich die Wirtschaftsaussichten für das neue Jahr zu präsentieren und dem Anlass dadurch eine geschäftliche Note zu geben, während der Leiter Immobilienkunden Nordwestschweiz, Fabrice Lanz, mehr auf den regionalen Immobilienmarkt aus Sicht der Bank einging. Ein Apéro richte rundete den Abend ab und gab den zahlreichen Teilnehmern die Möglichkeit, sich unter Berufs- und Branchenkolleg/innen auszutauschen. Es war rundum ein gelungener Start ins neue Verbandsjahr.

Obwohl die Credit Suisse über Tage und Wochen in den Medien für Negativschlagzeilen sorgte, fand am 16. März 2023 doch noch der spannende Anlass CS-

Immobilienmarkt-Perspektiven im Gundeldingerfeld statt, wo Fredy Hasenmaile die Facetten des Schweizer-Immobilienmarktes beleuchtete und die Zuhörer in den Bann seiner Ausführungen zog. Drei Tage später, am Sonntag, 19. März 2023, verkündete unsere Finanzministerin, Frau Bundesrätin Karin Keller-Sutter, in einer denkwürdigen Pressekonferenz das Aus der CS und die Übernahme durch die UBS. Umso bedeutender war dieser SVIT Anlass mit der CS, an welchem Bernhard Fischer, langjähriger Leiter Firmenkunden der Nordwestschweiz, in seiner Begrüssung nichts beschönigte, aber auch die Hoffnung auf eine Rettung der Bank noch nicht verloren gab.

Die Generalversammlung im Mövenpick im Baloise-Park am 2. Mai 2023 war unspektakulär und die Geschäfte konnten zügig behandelt werden, zumal die Mitglieder/innen den Anträgen des Vorstandes folgten. Im Anschluss fanden sich alle Teilnehmenden im Foyer zu einem Apéro richte ein, wo unter den Mitgliedern angeregt debattiert und politisiert wurde.







Die Sommermonate sind im Verband gewohnt etwas ruhiger, was nicht heisst, dass hinter den Kulissen nicht gearbeitet wird. Die per Stichtag 1. Juni 2023 erfassten Leerstandszahlen, sowohl der Wohnungen wie auch der Büro- und Gewerbeflächen, mussten ausgewertet und analysiert werden, damit diese den Medien und auch den SVIT-Mitgliedern nach den Sommerferien am 18. August 2023 präsentiert werden konnten. Während es bei den Wohnungen in beiden Halbkantonen nur zu marginalen Veränderungen gekommen ist und die Leerstandsziffer bei rund 1 % stabil geblieben ist, verzeichnete der Leerstand bei den Büro- und Geschäftsräumen Leerstandsflächen von 362'000m<sup>2</sup>. Dabei ist der hohe Anteil an Büroflächen, der gegenüber dem Vorjahr von 181'000m<sup>2</sup> auf 221'000m<sup>2</sup> angestiegen ist, augenfällig. Das Angebot übersteigt da bei weitem die Nachfrage und schafft Interessenten von Gewerbeflächen eine entsprechende Auswahl an Möglichkeiten und Opportunitäten.

Leider fanden nur wenige Mitglieder den Weg ins Westfeld, wo unser SVIT-Partner, die Industriellen Werke Basel (IWB) aufzeigten, wie Transformationsareale weitgehend CO<sub>2</sub>-neutral mit Energie versorgt und betrieben werden können. Zu Beginn des Anlasses stellt sich die IG-Wohnen den Teilnehmenden vor, die



sehr aktiv in der Wohnbegleitung sind und die Mietenden nicht nur bis zum Abschluss und Einzug begleiten, sondern ihre Klienten auch während der Mietdauer oder bei der Beendigung eines Mietverhältnisses unterstützen und mit ihrer Arbeit besonders auch Vermieter und Bewirtschafter/innen entlasten.

Durch den Input unseres Ehrenmitgliedes, Geneveva Lahmadi, anlässlich der GV 2023, die Mitglieder besser auf Schlichtungsverhandlungen vorzubereiten oder zu schulen, hat der Verband reagiert. Anfangs November fand ein Anlass mit einem Schlichtungsstellen-Fresh Up statt, welches bei über 120 Teilnehmenden auf grossen Anklang gestossen ist. Unser Mitglied und langjähriger Vermietervertreter auf der Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten in Basel-Stadt, Fabian Halmer, stellte sich als Referent zur Verfügung und gab praktische Tipps, wie man sich vorbereitet und an der Verhandlung verhalten soll.

Der letzte Anlass im Jahr, unser traditioneller und beliebter Niggi-Näggi Schlussabend, fand in der Kunsthalle statt, wo sich rund 70 Mitglieder mit Partner/innen zu einem Apéro und Nachtessen einfanden und einen geselligen Abend genossen haben.

Zentrales Thema das ganze Jahr über war die neue Wohnschutzgesetzgebung und seine Auswirkungen und Umsetzung, welche in regelmässigen Abständen auch von den Medien aufgegriffen worden ist.

«Zentrales Thema das ganze Jahr über war die neue Wohnschutzgesetzgebung, seine Auswirkungen und Umsetzung.»

Bis auf die Exponenten des Mieterverbandes sind sich alle einig, dass wir hier ein untaugliches Gesetz und eine Verordnung umsetzen müssen, die nichts anderes als grosse Verunsicherung und Verwirrung verbreitet und ausgelöst hat, um nochmals auf die Ausführungen im Editorial zurückzukommen. Erschwerend kommt hinzu, dass der Mieterverband mit einer Flut an Einsprachen geplante Erneuerungen, Sanierungen und Renovationen stoppt und es zu kostspieligen Verfahren und Verzögerungen kommt, von denen auch die «Fairvermietenden» stark betroffen sind, die man ja angeblich immer schützen wollte.

Unverändert erfolgreich ist der SVIT beider Basel in der Aus- und Weiterausbildung, wo neben den Assistenzkursen auch jährlich die Fachschule zum Erlangen des Fachausweises für Immobilienbewirtschaftung durch-

geführt wird. Es ist erfreulich, dass der SVIT beider Basel schon seit Jahrzehnten eine fachbezogene und berufsbegleitende Erwachsenenbildung anbietet.

Bleibt ist nach wie vor die Unternehmergruppe, wo sich die Mitglieder – Firmeninhaber und Führungskräfte – wieder zu sechs Anlässen mit spannenden und teils hochkarätigen Referaten getroffen haben.

Der SVIT beider Basel gehört heute zu den aktiven Wirtschaftsverbänden unserer Region, äussert sich zu branchen- und fachspezifischen Themen auf politischer Ebene, nimmt an Vernehmlassungen teil und arbeitet auch dann proaktiv mit, wenn es um Themen geht, die wir kritisch sehen, wie z. B. die Klimaneutralität bis 2037 im Stadtkanton. Dabei geht es nicht primär darum, dass wir inhaltlich dagegen sind und die Klimaziele nicht ernst nehmen, sondern wir sehen die Zeitachse sehr ambitioniert und sportlich in der Umsetzung, die im Besonderen den von uns bewirtschafteten Immobilienbestand betrifft.

Der Kopf und Repräsentant dieser Klimastrategie war der bisherige Regierungsratspräsident, Beat Jans. Inzwischen ist er am 13. Dezember 2023 zum Bundesrat gewählt worden. Der SVIT beider Basel gratuliert ihm herzlich dazu.





## Jahresprogramm 2023

- 16.01. Neujahrsapéro in der Barfüsserkirche, gesponsert von unserem Partner, der Basler Kantonalbank mit Wirtschaftsausblick von Dr. Sandro Merino, CIO/Leiter Asset Management BKB Konzern und Fabrice Lanz, Leiter Immobilienkunden NWCH, BKB
- 14.03. Credit Suisse Immobilienmarkt-Perspektiven, Referent: Fredy Hasenmaile, Leiter Real Estate Economics, Credit Suisse AG – Halle 7, Gundeldinger Feld, Basel
- 02.05. 89. Generalversammlung – Mövenpick Hotel, Basel
- 12.05. SVIT beider Basel Spargelesen für Führungskräfte, sponsored by ETAVIS – Restaurant Schlüsselzunft, Basel
- 18.08. Präsentation Leerstandserhebung Kantone Basel-Stadt und Basel-Landschaft für Wohn- und Geschäftsräume. Erhebungen durch das Statistische Amt Basel-Stadt und den SVIT beider Basel – Hotel Europe Pullman, Basel
- 26.09. Monatsveranstaltung «gemeinsam Zukunftsareale transformieren» Informationen von unserem Partner IWB (Andreas Spiegel, Leiter Verkauf und Arealexpertin Linda Bach), Quartierzentrum Westfeld, Basel. Die IG-Wohnen stellt sich vor.
- 08.11. Monatsveranstaltung «Schlichtungsstelle Fresh-Up», Referent Fabian Halmer (Partner/Geschäftsleitung Holinger Moll Immobilien AG), Hotel Victoria, Basel
- 08.12. SVIT beider Basel Niggi-Näggi, Restaurant Kunsthalle, Basel



## Jahresprogramm Unternehmergruppe SVIT

- 14.02. Immobilienmarkt Schweiz – Auswirkungen der Zinswende  
Referent: Prof. Dr. Donato Scognamilio
- 20.04. Bauliche Verdichtung in der Schweiz  
Referenten: Remo Marti und Ilja K. Schoilew
- 08.06. Das Energiesystem Europas im perfekten Sturm  
Referent: Dr. Martin Koller
- 15.08. Die zukunftsfähige Entwicklung der Stadt – nachhaltig und lebenswert.  
Referent: Lukas Ott
- 19.10. Wie funktioniert der Aufbau einer Fondsleitung und eines Immobilienfonds  
Referent: Michel Molinari
- 05.12. Verkehrte Welt bei der Immobiliennachfrage  
Referent: Dieter Marmet

### Impressionen

Auf unserer Website [www.svit.ch/de/svit-basel](http://www.svit.ch/de/svit-basel) finden Sie Fotos von unseren Anlässen.



## Bilanz

	31.12.22	31.12.23
<b>Aktiven</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	1'513'017.51	1'561'088.58
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	79'747.00	59'192.50
Andere Forderungen	8'833.39	2'563.32
Aktive Rechnungsabgrenzung	14'762.00	14'462.00
	<b>1'616'359.90</b>	<b>1'637'306.40</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Beteiligungen	20'000.00	20'000.00
Wertschriften	227'220.97	226'486.97
Mobile Sachanlagen	5'600.00	3'500.00
	<b>252'820.97</b>	<b>249'986.97</b>
	<b>1'869'180.87</b>	<b>1'887'293.37</b>
<b>Passiven</b>		
<b>Fremdkapital</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	45'120.25	4'495.80
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	390.20	441.30
Passive Rechnungsabgrenzung	130'657.30	134'152.00
	<b>176'167.75</b>	<b>139'089.10</b>
<b>Fonds und Rückstellungen</b>		
Aktionsfonds zur Unterstützung des privaten Grundeigentums	134'819.26	147'672.95
Vermögen Unternehmergruppe	152'697.82	152'817.56
Rückstellung für Berufsbildung	544'389.98	544'389.98
Rückstellung für politische Aktivitäten	285'000.00	325'000.00
Rückstellung für Verbandstätigkeiten	205'000.00	205'000.00
	<b>1'321'907.06</b>	<b>1'374'880.49</b>
<b>Vermögen</b>		
Vermögen 1. Januar	366'332.51	371'106.06
Ertragsüberschuss	4'773.55	2'217.72
	<b>371'106.06</b>	<b>373'323.78</b>
	<b>1'869'180.87</b>	<b>1'887'293.37</b>

## Erfolgsrechnung

	2022	2023	Budget 2023	Budget 2024
Mitgliederbeiträge	164'690.00	166'514.00	164'000.00	166'000.00
Förderbeiträge	19'000.00	24'000.00	19'000.00	24'000.00
Übrige Beiträge	1'000.00	1'000.00	1'000.00	1'000.00
Eintrittsgelder / Aufnahmegebühren	1'000.00	–	1'000.00	1'000.00
<b>Total Einnahmen</b>	<b>185'690.00</b>	<b>191'514.00</b>	<b>185'000.00</b>	<b>192'000.00</b>
Beiträge Zentralverband	-68'928.00	-68'497.20	-76'000.00	-70'000.00
Immobilien Abonnemente	-7'938.85	-8'287.35	-10'000.00	-10'000.00
Verschiedene Beiträge	-13'667.00	-13'667.00	-14'000.00	-14'000.00
<b>Total Beiträge</b>	<b>-90'533.85</b>	<b>-90'451.55</b>	<b>-100'000.00</b>	<b>-94'000.00</b>
<b>Netto-Einnahmen</b>	<b>95'156.15</b>	<b>101'062.45</b>	<b>85'000.00</b>	<b>98'000.00</b>
Sekretariat	-7'754.80	-11'073.15	-11'000.00	-11'000.00
Büroaufwand	-8'741.60	-11'267.85	-12'000.00	-12'000.00
Generalversammlung	-15'171.70	-16'994.54	-16'000.00	-25'000.00
Delegiertenversammlung	-3'500.00	-3'500.00	-6'000.00	-4'000.00
Veranstaltungen	-29'386.05	-44'973.98	-35'000.00	-40'000.00
Vorstandsentschädigungen	-31'500.00	-31'500.00	-31'500.00	-33'000.00
Telefon, Telefax, Porto	-3'274.70	-2'918.90	-5'000.00	-4'000.00
Treuhand- und Beratungsaufwand	-6'001.50	-5'970.80	-7'000.00	-6'000.00
Abschreibung mobile Sachanlagen	-3'485.60	-2'100.00	-3'500.00	-1'500.00
<b>Total betriebliche Kosten</b>	<b>-108'815.95</b>	<b>-130'299.22</b>	<b>-127'000.00</b>	<b>-136'500.00</b>
<b>Erfolg vor Nebenerfolg</b>	<b>-13'659.80</b>	<b>-29'236.77</b>	<b>-42'000.00</b>	<b>-38'500.00</b>
Nebenerfolg aus Verbandstätigkeiten	193.27	3'317.90	-4'500.00	-4'500.00
Erfolg aus Finanzanlagen	1'364.38	1'008.62	1'000.00	1'000.00
<b>Total Nebenerfolg</b>	<b>1'557.65</b>	<b>4'326.52</b>	<b>-3'500.00</b>	<b>-3'500.00</b>
<b>Erfolg aus Verbandstätigkeiten</b>	<b>-12'102.15</b>	<b>-24'910.25</b>	<b>-45'500.00</b>	<b>-42'000.00</b>
Erfolg aus Berufsbildung	79'776.10	70'421.77	47'000.00	47'000.00
Bildung Rückstellungen	-32'900.40	-3'293.80	–	-4'000.00
Bildung Rückstellungen	-30'000.00	-40'000.00	–	–
<b>Erfolg vor Steuern</b>	<b>4'773.55</b>	<b>2'217.72</b>	<b>1'500.00</b>	<b>1'000.00</b>
Steuern	–	–	–	–
<b>Gesamterfolg</b>	<b>4'773.55</b>	<b>2'217.72</b>	<b>1'500.00</b>	<b>1'000.00</b>



# Revisionsbericht

## BALCONSULT.AG

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der **Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft SVIT, Sektion beider Basel**

Geschäftsjahr 2023

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) des Vereins Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft SVIT, Sektion beider Basel, für das am 31. Dezember 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des Internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht.

Basel, 27. Februar 2024


**BALCONSULT AG**



Andreas Herren  
Zugelassener Revisionsexperte  
(Leitender Revisor)



Thomas Allemann  
Zugelassener Revisionsexperte

 EXPERTSuisse zertifiziertes Unternehmen

lange gasse 4 4052 basel  
fon +41 61 205 17 00  
fax +41 61 205 17 01

wirtschaftsprüfung und -beratung

# SVIT-Aktionsfonds

## Zur Unterstützung des Grundeigentums – Jahresbericht 2023

### 1. Organisatorisches

Die Fondskommission hat sich im Berichtsjahr aus Frau Genoveva Lahmadi sowie den Herren Fabian Halmer, Daniel Petitjean und Lukas Polivka (als Präsident) zusammengesetzt. Mangels spruchreifer Geschäfte haben im Jahr 2023 keine Kommissionssitzungen stattgefunden. Das «Fact-Sheet» des Aktionsfonds mit dem Titel «Wer schweigt, überlässt den andern das Sagen!» kann bei der Geschäftsstelle des SVIT beider Basel kostenlos bezogen werden.

### 2. Sachgeschäfte

Das Berichtsjahr wird als ruhiges Jahr in die Geschichte des Aktionsfonds eingehen, hat es doch keine Sachgeschäfte gegeben, die für eine Unterstützung in Frage gekommen wären. Dass es sich dabei aber um die «Ruhe vor dem Sturm» handelt, ist absehbar. So zeichnen sich im Kanton Basel-Stadt die ersten und mit Fug als katastrophal zu bezeichnenden Folgen der vorrangig vom Mieterinnen- und Mieterband Basel zu verantwortenden neuen «Wohnschutz»-Gesetzgebung ab. Auch rund zwei Jahre nach Inkrafttreten bestehen mehr Unklarheiten als Klarheiten. Institutionelle Anleger ziehen sich vom Mietwohnungsmarkt in Basel zurück bzw. verzichten aus verständlichen Gründen auf Investitionen in den Wohnungsbestand. Private Eigentümerschaften können sich (energetische) Sanierungen ihrer Mietwohnungen in vielen Fällen gar nicht mehr leisten. Die in aller Regel für die Fremdfinanzierung erforderlichen Kosten übersteigen teilweise die möglichen Erträge erheblich. Dass daraus ein beträchtlicher Rückgang des Auftragsvolumens für die hiesigen Handwerksbetriebe resultiert und diese teilweise in Bedrängnis bringt, kommt nicht überraschend, sondern ist die zwangsläufige Folge einer vor allem ideologisch getriebenen Gesetzgebung. Dabei vermag man selbstverständlich auch keinerlei Genugtuung zu empfinden, dass all diese Folgen, vor welchen der SVIT beider Basel und seine Mitstreiter seit Jahren warnen und namentlich auch im Abstimmungskampf gewarnt hatten, sogar schneller als erwartet bittere Realität werden bzw. bereits geworden sind. Anstatt daraus aber

die einzig sachgerechte Konsequenz zu ziehen und das «Wohnschutz»-Experiment abubrechen, drohen der Mieterinnen- und Mieterverband Basel sowie die ihm nahestehenden Kreise nach bekanntem Muster zusätzliche und weitergehende Regulierungen bzw. entsprechende neue Gesetzesinitiativen an. Der SVIT beider Basel wird somit weiterhin gefordert sein und auch in Zukunft solchen grundeigentums- und vermietfeindlichen Ansinnen in aller Entschiedenheit entgegenzutreten haben.

### 3. Rechnungsablage

Saldovortrag per 1.1.2023	CHF	134'819.26
Einnahmen/Zuwendungen und Finanzerfolg	CHF	13'853.69
Mittelverwendung 2023	CHF	1'000.00
<b>SVIT-Aktionsfondsvermögen per 31.12.2023</b>	<b>CHF</b>	<b>147'672.95</b>

Aufgrund des im Berichtsjahr – mangels Sachgeschäfte – bescheidenen finanziellen Aufwands, der dem Kostenbeitrag an das SVIT-Sekretariat entspricht, hat der Stand des Fondsvermögens per 31. Dezember 2023 zugenommen. Angesichts der absehbaren, in den kommenden Jahren anstehenden Abstimmungskampagnen zeichnen sich aber schon heute erhebliche Ausgaben ab.

### 4. Dank

Trotz aller Anfeindungen bestehen Möglichkeiten, das private Grundeigentum zu fördern und zu stärken, indem der Aktionsfonds seine Verantwortung wahrnimmt und sachdienliche Geschäfte und Projekte seinem Zweck entsprechend finanziell fördert. Ein grosser Dank gilt deshalb Ihnen allen, die den Aktionsfonds stets unterstützen.

Basel, im März 2024

Für die Fondskommission:  
Lukas Polivka



## Aus- und Weiterbildung

### Assistenz-/Sachbearbeiterkurse

Im Kursjahr 2023 wurden zum 13. Mal die Assistenzkurse Bewirtschaftung sowie zum 5. Mal der Sachbearbeiterkurs Bewirtschaftung durchgeführt.

Im Angebot standen die Kurse:

- Bewirtschaftungs-Assistent/in Mietliegenschaften
- Bewirtschaftungs-Assistent/in Stockwerkeigentum
- Grundlagen Rechnungswesen
- Liegenschaftenbuchhaltungs-Assistent/in

Der Sachbearbeiterkurs beinhaltet alle Assistenzkurse und schliesst mit einer Prüfung am Schluss aller Assistenzkurse ab.

Es haben 50 Teilnehmende die Kurse besucht sowie 41 Teilnehmende die Prüfung absolviert. Für den Kurs Grundlagen Rechnungswesen wird keine Prüfung abgelegt.

Den Abendkurs im kv pro Basel besuchten 21 Teilnehmende.

### Fachausweis für Immobilienberufe

2023 haben 24 Teilnehmende den Fachausweis Bewirtschaftung absolviert. Die Organisation und Durchführung der Schulen wird vom SVIT beider Basel koordiniert, der sich auch für die Rekrutierung der Fachlehrkräfte verantwortlich zeichnet.



## Personen rund um den SVIT

### Vorstand

#### Andreas Biedermann

Präsident  
Exekutivrat SVIT Schweiz, Politik, Medien, Unternehmergruppe, Wohnforum Basel, Partnerverbände, Schlichtungsstellen

#### Andreas Lampert

Vizepräsident  
Finanzen

#### Ralf Bendzulla

SVIT-Partner und Sponsoring

#### Reto Brunner

Anlässe und Events

#### Caroline Kohler

Assistenz- und Sachbearbeiterkurse

#### Adrian Müller

Schulleitung Fachausweis  
Bewirtschaftung

#### Lukas Polivka

Recht  
Aktionsfonds und Verkehrsliga

#### Andrea Schmid

Partnerverbände  
Politik (BL)

#### Dieter Sommer

Mitgliederwesen / Social Media

### Kommissionen

#### Aktionsfonds-Kommission

**Lukas Polivka**  
Präsident

- Fabian Halmer
- Genoveva Lahmadi
- Daniel Petitjean

#### Assistenzkurse-Kommission

**Caroline Kohler**  
Präsidentin

- Jürgen Lutz
- Bernadette Schnüriger
- Susanne Wöhrle

#### Geschäftsstelle

#### Tanja Molinari

Leitung Verbands- und  
Schulsekretariat

Diverse Mitglieder vertreten den SVIT beider Basel in weiteren wichtigen Gremien, wie den Kantonalen Schlichtungsstellen in Basel-Stadt und Baselland, der Wohnschutzkommission sowie in Vorständen von diversen Partnerverbänden.

### Delegierte

#### Delegierte SVIT beider Basel

- Nicole Blapp
- Reto Brunner
- Carolina Casoni
- Remo Fumagalli
- Daniel Grünenfelder
- Fabian Halmer
- Julia Honigmann
- Beat Jundt
- Aurelia Kuster-Wohlfart
- Andreas Lampert
- Adrian Müller
- Daniel Petitjean
- Lukas Polivka
- Christian Röösl
- Dieter Ruf
- Andrea Schmid

#### Ersatzdelegierte SVIT beider Basel

- Patrick Gutmann
- Dr. Christian Schuster

Vorbehältlich Ihrer Wahl und Durchführung, können die Delegierten den SVIT beider Basel an der DV des SVIT Schweiz vom 20. Juni 2024 im Verkehrshaus in Luzern vertreten.

## Wir stellen vor

An der diesjährigen Generalversammlung werden die langjährigen Vorstandsmitglieder, Caroline Kohler, Ralf Bendzulla und Dieter Sommer zurücktreten. Der Vorstand hat vier bekannte und bestens qualifizierte Mitglieder gewinnen können, die sich am 29. April 2024 zu Wahl stellen. Wir stellen sie Ihnen auf diesen beiden Seiten vor.



### Julia Honigmann

**Geburtsdatum** 15. März 1980  
**Wohnort** Reinach

#### bis Februar 2024

Geschäftsführerin/CEO bei Dinvest Bewirtschaftung AG

#### 2015 – 2023

Leiterin Bewirtschaftung, ab 2016 Mitglied der Geschäftsleitung bei Dinvest Bewirtschaftung AG

#### Juni – Oktober 2015

Fachspezialistin bei der Immobilienverwaltung/Hochbauamt des Kantons Basel-Landschaft

#### 2006 – 2015

Immobilienbewirtschafterin bei werner sutter & co. ag

#### 2000 – 2006

Angestellte/Immobilienbewirtschafterin bei Spaini Bau AG Liegenschaften

#### Weiterbildungen

- Immobilienbewirtschafterin mit eidg. Fachausweis
- eidg. dipl. Immobilientreuhänderin

#### Berufliche Engagements

- Vermietervertreterin Schlichtungsstelle Baselland
- Prüfungsexpertin Lehrgänge zum Immobilien-treuhänder



### Fabian Halmer

**Geburtsdatum** 21. Juni 1983  
**Wohnort** Basel

#### Seit 2012

Partner/Teilhaber bei Holinger Moll Immobilien AG

#### 2003 – heute

Leiter Bewirtschaftung, Bewertung und Handel bei Holinger Moll Immobilien AG

#### 2002 – 2003

Sachbearbeiter Bewirtschaftung/Stockwerkeigentum bei Coop Immobilien AG

#### 1999 – 2002

KV Lehre im Bereich Logistik, Marketing und Immobilien bei Coop Immobilien AG

#### Weiterbildungen

- Immobilienbewirtschafter mit eidg. Fachausweis
- Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis
- eidg. dipl. Immobilientreuhänder

#### Berufliche Engagements

- Vermietervertreter Schlichtungsstelle Basel-Stadt
- Oberexperte SFPK Fachprüfungskommission Immobilientreuhänder



### Christian Rösli

**Geburtsdatum** 27. August 1983  
**Wohnort** Münchenstein BL

#### Seit 2019

Partner und Mitinhaber bei der JR ImmoPartner AG

#### 2013 – 2019

Direktor und Teamleiter, ab 2018 Mitglied der Geschäftsleitung bei GRIBI Bewirtschaftung AG

#### 2003 – 2012

Assistent der Immobilienbewirtschaftung, anschliessend Junior-Bewirtschafter und schliesslich Immobilienbewirtschafter und Prokurist bei gribi theurillat AG

#### 2000 – 2003

Lehre zum Immobilienkaufmann bei SVIT beider Basel

#### Weiterbildungen

- Immobilienvermarkter mit eidg. Fachausweis
- Immobilienbewirtschafter mit eidg. Fachausweis
- eidg. dipl. Immobilientreuhänder

#### Berufliche Engagements

- Vermietervertreter Schlichtungsstelle Baselland
- Dozent/ÜK-Leiter OKGT



### Nicole Blapp

**Geburtsdatum** 20. März 1973  
**Wohnort** Liestal

#### Seit 2021

Geschäftsleitung, Leiterin Bewirtschaftung, Stv. Geschäftsführerin der Regimo Basel AG

#### 2014 – 2021

Teamleiterin und stv. Filialleiterin bei der Wincasa AG

#### 2012 – 2014

Bewirtschafterin bei der Privera AG

#### 2002 – 2012

Immopartnerin Bewertung und Finanzierungen von Wohneigentum bei der UBS

#### 2002 – 2012

Kundenberaterin mit Schwerpunkt Prüfung und Überwachung von Kreditlimiten bei der Basler Kantonalbank

#### Weiterbildungen

- Immobilienbewerterin mit eidg. Fachausweis
- Immobilienbewirtschafterin mit eidg. Fachausweis
- eidg. dipl. Immobilientreuhänderin

#### Berufliche Engagements

- Sektionsleiterin OKGT Baselland und Basel-Stadt



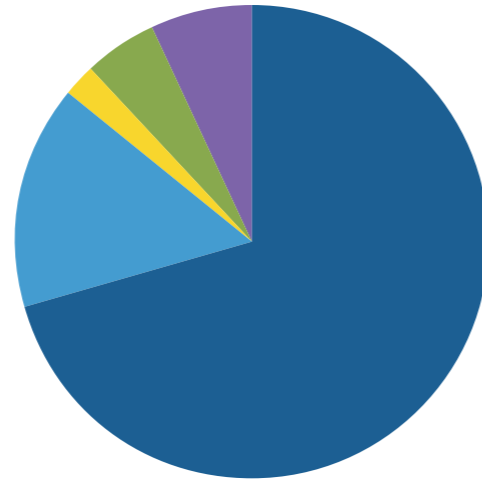
# Mitglieder

## Mitgliederwesen

### Bestand

Der Mitgliederbestand präsentierte sich per 31.12.2023 wie folgt:

● Firmenmitglieder	125
● Einzelmitglieder	27
● Ehrenmitglieder	4
● Partner	9
● Fördermitglieder	12
<b>Total</b>	<b>177</b>



## Mutationen 2023

### Eintritte

#### Firmenmitglieder

Rauner Immobilien GmbH, Muttenz  
immo.space AG, Basel  
BLT Baselland Transporte AG, Oberwil

#### Einzelmitglieder

Ueli Rothenfluh, Neuenhof

#### Ehrenmitglieder

keine

#### Partner

keine

#### Fördermitglieder

U. Baumann AG, Oberwil

### Austritte

#### Firmenmitglieder

Interverm AG, Reinach  
immokonzept ag, Basel

#### Einzelmitglieder

Isabelle Avis-Ramseier, Oberwil

#### Ehrenmitglied

keine

#### Partner

keine

#### Fördermitglieder

Forster Swiss Home AG

# Schlusswort

Wenn Sie nun am Schluss unseres Jahresberichtes angelangt sind, befinden wir uns bereits aktiv im Jahr 2024. Ein besonderes Jahr, denn es ist unser 90. Verbandsjahr, worauf wir doch ein wenig stolz sein dürfen. Wie in jedem Verband oder Verein gibt es über die vielen Jahre immer auch Höhen und Tiefen. Ich meine, dass im SVIT beider Basel über all die Jahre das Positive überwogen hat und sich der Verband stark entwickelt hat und gesund ist.

Danken möchte ich dem ganzen Vorstand und unserer Geschäftsstellenleiterin, Tanja Molinari, die uns allen immer den Rücken freihält und auch alle Termine rund um die Schule und Kurse überwacht und plant. Danken möchte ich den zur Wahl stehenden vier neuen Vorstandsmitgliedern, die sich im Vorstand engagieren wollen und bereits seit dem Sommer 2023 an den Sit-

zungen teilnehmen und sich aktiv einbringen. Danken möchte ich Ihnen allen für das Interesse an unserem Verband. Ich freue mich, wenn wir auch die nächsten Jahre auf Sie und Ihr Engagement für die Immobilienbranche zählen dürfen. Danke!

Basel, im März 2024

Andreas Biedermann  
Präsident SVIT beider Basel







## Wir bedanken uns

Der SVIT beider Basel bedankt sich bei seinen treuen Partnern und Fördermitgliedern und empfiehlt seinen Mitgliedern, diese bei ihren geschäftlichen Aktivitäten zu berücksichtigen.

### Partner



### Fördermitglieder


- U. Baumann AG
- Brodmann Dienstleistungen GmbH
- Elektrotechnik AG EAGB
- Forster Swiss Home AG
- ImmoScout24
- ITS Kanalservices AG
- Laufen Schweiz AG
- Notariat Thomi
- Paul Pfirter + Co. AG
- Service 7000
- Sanitas Troesch AG
- SwissCaution SA

### Folgen Sie uns auf Social Media!

Neuigkeiten zu Events, wertvolle Tipps und vieles Mehr erwartet Sie ab jetzt auf unseren Social Media Kanälen. Schauen Sie vorbei.







SVIT beider Basel  
Aeschenvorstadt 55  
4051 Basel

+41 61 283 24 80

[www.svit.ch](http://www.svit.ch)  
[svit-basel@svit.ch](mailto:svit-basel@svit.ch)