

Jahresbericht des Präsidenten 2023



Christoph M. Steiner
Präsident

Vorwort

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

Ein bewegtes Verbandsjahr liegt hinter uns und der SVIT Zürich schliesst die Rechnung 2023 erneut mit einem Verlust ab. Primärer Sondereffekt ist ein Einbruch der Teilnehmerzahlen im Bereich Bildungswesen. Damit unser Verband künftig wieder Substanzen aufbauen kann, wurden bereits Massnahmen umgesetzt. So wurden unter anderem auch die Stellenprozente auf der Geschäftsstelle um 200% reduziert. Weiter erachtet der Vorstand eine Erhöhung der Mitgliederbeiträge als tragbar, nachdem die letzte Anpassung auf das Jahr 2004 zurückgeht.

Unser Vorstandsmitglied Lea Rellstab hat sich aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit in der Zentralschweiz entschieden, den SVIT Zürich per Generalversammlung 2024 zu verlassen. Sie möchte sich vermehrt in der Region engagieren, in welcher sie arbeitet und ihre Kapazitäten entsprechend vor Ort einsetzen. Lea Rellstab ist seit 8 Jahren aktiv beim SVIT Young Zürich tätig (ab 2022 im Vorstand). Mit Leidenschaft hat sie sich für den Nachwuchs der Immobilienwirtschaft engagiert sowie massgeblich zur Entwicklung vom SVIT Young beigetragen. Lea Rellstab – sowohl auch die Vorstandsmitglieder und die Geschäftsstelle – bedauert diesen Schritt sehr, da wir als Team auf eine produktive und kollegiale Zusammenarbeit zurückblicken dürfen. Der SVIT Young Zürich und deren Kommission wird künftig durch Oliver Jovanovic (Geschäftsstelle) koordiniert, welcher bereits seit 3 Jahren im Rückwärtigen die Administration tätigt. Als Nachfolge von Lea Rellstab beantragt der Vorstand die Wahl von Thomas M. Bangerter, welcher bei Annahme seiner Wahl das neue Ressort «Finanzen» übernehmen wird.

Der SVIT Zürich setzte sich wiederum aktiv in diversen Bereichen dafür ein, die Interessen seiner Mitglieder zu vertreten und diese zu unterstützen. Der vorliegende Jahresbericht veranschaulicht die Vielzahl unserer Projekte und das Engagement.

Vorstand

Der Vorstand tagte 2023 an vier Sitzungen mit folgenden Hauptthemen:

- Beratung und Umsetzung der Beschlüsse des Exekutivrats SVIT Schweiz.
- Durchführung der ordentlichen Generalversammlung 2023.
- Konstitution des neuen Vorstands SVIT Zürich nach GV 2023.
- Zusammenarbeit mit der SVIT School AG & der Konferenz der Betriebs- und Konkursbeamten der Schweiz.
- Dozentenmanagement.
- Berufsbildner-Meeting.
- Mitgliederbetreuung und Mitgliedermutationen.
- Finanzen.
- Digitale Weiterentwicklung der Immobilienbranche (u.a. SVIT Digital Academy).
- Information zum neuen Datenschutzgesetz (DSG).
- Entwicklung Auskunftsplattform «Book an Expert» für digitale Belange der Immobilienwirtschaft.
- Weiterentwicklung «SVIT Multimedia» (u.a. Mediathek).
- Weiterentwicklung «QV-Campus» für Lernende zur Vorbereitung der Lehrabschlussprüfung.
- Entwicklung «Brush-up Buchhaltung» für Lernende zur Vorbereitung der Lehrabschlussprüfung.
- Entwicklung Immobilienratgeber «Gerichtsfälle Mietzinsherabsetzung bei Mängeln» (Booklet).
- Aufbau Ressort «Nachhaltigkeit».
- Immobilienforschung (Brown Bag Meetings) in Bereichen «Entmietungen», «Nachhaltigkeit» & «Nachfolgeregelung».
- Politisches Engagement mit Affinität zur Immobilienbranche.
- 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).
- Austausch und Kooperationen mit weiteren Verbänden wie Flughafenregion Zürich (FRZ), International Real Estate Federation (FIABCI), Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. Deutschland (ZIA), Immobilienverband Deutschland (IVD), Swiss Real Estate Institute (SREI) sowie Technische Universität Berlin (TU Berlin).

- Austausch mit wichtigen Institutionen mit sozialverantwortlichem Charakter wie z.B. Stiftung Domicil, Stadt und Kanton Zürich, tfy-consult, Zimraum, Stratcraft, cb-stiftung, Age-Stiftung, Bundesamt für Wohnungswesen, Wohnbaugenossenschaften.

Geschäftsstelle

Information zum neuen Datenschutzgesetz (DSG)

Das totalrevidierte DSG trat am 1. September 2023 in Kraft. Der Zweck ist der Schutz der informationellen Selbstbestimmung. Jede Person soll grundsätzlich über die Verwendung ihrer Daten selbst bestimmen können. Das Datenschutzgesetz regelt folglich die Bearbeitung von Personendaten unter anderem durch Privatpersonen und Unternehmen. Vom Geltungsbereich des DSG erfasst sind ausschliesslich Personendaten. Dazu zählen alle Daten, die sich auf eine bestimmte oder zumindest bestimmbar natürliche Person beziehen (nicht also Daten juristischer Personen). Der SVIT Zürich hat seinen Mitgliedern eine Datenschutzerklärung über die Verwendung derer Mitgliederdaten brieflich zugestellt. Weiter boten wir unseren Mitgliedern ein E-Learning zum neuen DSG an, welches speziell auf die Immobilienbewirtschaftung innerhalb der Schweiz zugeschnitten ist. Das System generiert nach absolviertem Programm automatisch ein Bildungsnachweis (personalisiertes Zertifikat), welches im Personaldossier abgelegt werden kann. Im nicht zu wünschenden Fall einer möglichen Sanktion besteht immerhin ein Nachweis, dass der Informationspflicht gegenüber den Mitarbeitenden nachgegangen wurde.



Broschüre «Datenschutz E-Learning»

Seminar «Gewerbe entmieten – wie geht das?»

(Brown Bag Meeting)

Erfolgreiche Entmietungen beruhen auf handwerklichen, persönlichen und organisatorischen Kompetenzen. Sie erfordern einerseits Fachwissen und Sorgfalt: Verträge und Abmachungen müssen genau analysiert und richtig interpretiert werden, Fristen und Formalitäten müssen erkannt und eingehalten werden, insbesondere bei Kündigung gilt es Formfehler und Sperrfristen zu vermeiden. Andererseits braucht es Sozialkompetenz, unternehmerisches Flair und Kontinuität: Bewirt-

schafter müssen die Bedürfnisse der Eigentümer und Mieter verstehen, passende Lösungen suchen, auf Augenhöhe kommunizieren und während dem ganzen Prozess das Risiko von Anfechtungen, Erstreckungen und negativen Schlagzeilen minimieren. Vertreter der Immobilienwirtschaft diskutierten und erläuterten in einer Panel-Diskussion, wie sie mit den Gewerbe-Entmietungen umgegangen sind und reflektierten eigene Erfahrungen. Daraus ist ein hilfreicher Leitfaden mit Tipps und Checklisten entstanden. Bewirtschafter sehen sich immer wieder mit neuen Herausforderungen konfrontiert, die in der Ausbildung nicht oder nur am Rand behandelt werden. Der SVIT Zürich will diese Lücke schliessen und Mitgliedern das Handwerkzeug vermitteln, wie sie Entmietungen erfolgreich bewältigen können. Dazu wird in einer weiteren Vertiefung ein Seminar entwickelt, welches 2024 erstmals angeboten wird.



Broschüre «Gewerbe entmieten – wie geht das?»

Seminar «Unternehmensnachfolge – wie geht das?»

(Brown Bag Meeting)

Eine gute Nachfolge ist nicht nur eine persönliche, sondern vor allem auch eine unternehmerische Herausforderung. Um sie zu bewältigen, braucht es eine sorgfältige Vorbereitung und Planung, ein professionelles Projektmanagement, unternehmerisches Geschick und etwas Glück. Bei der Vorbereitung und Planung sollen grundsätzliche Fragen geklärt und Chancen und Risiken transaktionaler, firmeninterner und familieninterner Lösungen geprüft werden. Akteure verschiedener Perspektiven haben uns zu wichtigen Erkenntnissen geführt. «Zuerst der Rat und dann die Tat» und «klare Verträge erhalten die Freundschaft» verhelfen einer besseren Firmenübernahme. Auch der Einblick in die Dynamiken familieninterner Übernahmen hat gezeigt, wie Nachfolger mit dem schmalen Grat zwischen Kontrolle und Kooperation und der Balance zwischen Kontinuität und Veränderung umgehen. Wann und wie beginnt eine gute Nachfolgeregelung? Auch zu diesem Thema ist ein Seminar in Entwicklung. Gleichzeitig ist eine Nachfolgebox mit individueller Begleitung von A-Z für Mitglieder des SVIT Zürich in Planung.



Broschüre «Unternehmensnachfolge – wie geht das?»

Polit-Podium

«Airbnb, Business-Apartments & Zwischennutzungen vor dem Aus?»

Wie funktionieren Zwischennutzungen und Business-Apartments? Welche Bedeutung haben sie für den Wohnungsmarkt und den Wirtschaftsstandort? Weshalb sind sie umstritten und wie geht es weiter? Darüber diskutierten wir am 27. Juni 2023 im Panel mit Andrew Katumba (Unternehmer und Kantonsrat SP Zürich), Alexandros Tyropolis (CEO von Novac-Solutions), Remo Daguati (Präsident der Schweizerischen Vereinigung für Standortmanagement und Kantonsrat FDP St. Gallen) und Matthias Flückiger (Portfolio Manager Real Estate von Swiss Finance & Property Group) und der Co-Moderation von Dr. Joëlle Zimmerli sowie Dr. Christian Brütsch.

«Berlin – Zürich»

Wann bewirkt gut gemeint das Gegenteil von gut und was passiert, wenn die Politik dem Wohnungsmarkt neue Regeln auferlegen will? Unter der Co-Moderation von Dr. Joëlle Zimmerli und Dr. Christian Brütsch erläuterte Thomas Doll (Geschäftsführer TREUCON Gruppe Berlin), was der Berliner Mietendeckel erreichen sollte, was dieser ausgelöst hat und woran das Projekt gescheitert ist. Im Plenum diskutiert wurde mit Snezana Blickenstorfer (VR-Präsidentin Genossenschaft Sunnige Hof), Stefan Dambacher (Leiter Entwicklung Allreal AG) und Claudio Saputelli (Leiter Swiss & Global Real Estate UBS Schweiz AG), welche Lehren Städte wie Zürich aus der Berliner Erfahrung ziehen können und welche Wege es gibt, um die Wohnraumversorgung wirklich zu verbessern.

Politische Aktivitäten

Abstimmung Wohnraumfonds

Der SVIT Zürich unterstützte den Abstimmungskampf vom 18. Juni 2023 gegen den geplanten Wohnraumfonds. Die Stimmberechtigten der Stadt Zürich stimmten den Wohnraumfonds-Krediten von insgesamt CHF 300 Mio. jedoch mit 66,1 % zu.

Nationalrats- und Ständeratswahlen

Der SVIT Zürich unterstützte im Sinne der Sachpolitik die beiden Kandidaten Gregor Rutz, SVP (Präsident HEV Zürich) für die Wahl in den Ständerat sowie Andri Silberschmidt FDP (für einen starken Wirtschaftsraum Zürich) für die Wahl in den Nationalrat. Silberschmidt hat die Wiederwahl in den Nationalrat geschafft. Schade, dass es Rutz im 2. Wahlgang vom 19. November 2023 leider nicht in den Ständerat geschafft hat.

SVIT Multimedia

In diesem Geschäftsjahr konnten wir unsere Mediathek fertig entwickeln. Unsere Mitglieder können so Medien verschiedener Art an einem Ort abrufen. Wie zum Beispiel:

- Verbandswesen (Statuten, Standesregeln, Mitgliederverzeichnis, Social Media, Mitgliederanträge usw.).
- Events (Veranstaltungskalender, Beschriebe einzelner Events, Foto- und Filmgalerie, Präsentationen aus Events, usw.).
- Bildung (Aus- und Weiterbildungsangebot SVIT Zürich)
- Recht (Telefonische Rechtsauskunft, Publikationen, Seminare).
- SVIT Young Zürich (Netzwerk, Ausbildungsangebot usw.).
- Digitale Transformation (Real Estate Futureboard, Telefonische Digitalauskunft, Entwicklungen usw.).
- Politik (Politisches Engagement SVIT Zürich usw.).
- Forschung (Entwicklungen / Leitfäden über künftige Herausforderungen unserer Branche, usw.).

svit-mediathek.ch

In der Schweizer Metaverse «Vikima» ist der SVIT Zürich mit einem Informationsstand vertreten. Live-Übertragungen, Kursveranstaltungen und Webinare sind dort künftig möglich. Die Aufschaltung durch die Organisatoren verschiebt sich ins Jahr 2024.

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.
- Unterstützung Abstimmungskampf «Wohnraumfonds» Stadt Zürich.
- Unterstützung Nationalrats- und Ständeratswahlen.
- Treffen Ehrenmitglieder SVIT Zürich.

Geschäftsstelle:

- Organisation und Durchführung verschiedener Mitgliederworkshops.
- Qualitätsmanagement Bildungswesen.
- Dozentenmanagement.
- Entwicklung neuer Lehrgänge und Seminare.
- Weiterentwicklung «Mediathek» sowie «Virtuelles Kongresszentrum».

- Information zum neuen Datenschutzgesetz (DSG).
- Administrative Koordination Kommissionen «SVIT Young Zürich» sowie «SVIT Digital 2.0»
- Abklärung von Beschwerden gegen Mitglieder des SVIT Zürich.
- Zusammenarbeit mit der «Konferenz der Betreibungs- und Konkursbeamten der Schweiz» zur Durchführung von Lehrgängen (Stufenzertifikat und Fachausweis).
- Austausch mit Geschäftsstelle und Sekretariaten anderer SVIT-Mitgliederorganisationen.
- Teilnahme am «Echoraum Wohnen» (Stadtpräsidentin Stadt Zürich).
- Stellungnahme zur Vernehmlassung zur Anpassung der Richtlinie «Behandlungsregel für verschmutzte Bauabfälle usw.»
- Unterstützung der Initiativen HEV Zürich «Mehr bezahlbare Wohnungen» sowie «Starthilfe Wohnen».

Aus- und Weiterbildung

Dozentenfachgruppe

In diesem Gefäss treffen sich unsere Lehrbeauftragten in fachlichen Kategorien und pflegen einen regen Erfahrungsaustausch. Im Sinne einer Passerelle schliessen sich somit auch allfällige Lücken und ergeben zusätzlich Erkenntnisse über die Schnittstellen eines Lehrgangs zum anderen. Neue Dozierende profitieren seit diesem Jahr von einem «Götti-System», wonach ihnen bei Bedarf eine erfahrene Lehrkraft zur Verfügung steht. Die Unterstützung kommt unter anderem zum Zug bei Fragen zum Skript, Inhalt der Präsentation und Besuch einer Lektion.

Präsenz- versus Hybridunterricht beim SVIT Zürich

Die Sichtweise auf den hybriden Unterricht ist diametral unterschiedlich, wie eine gross angelegte Umfrage der SVIT School AG vom Sommer 2023 gezeigt hat. Der reine Präsentationsunterricht ist für die Lehrbeauftragten nach wie vor bevorzugt, während diese Form von den Studierenden eher abgelehnt wird. Erfahrungen aus dem Hybridunterricht haben jedoch gezeigt, dass nicht alle Teilnehmer gleich motiviert am Unterricht teilnahmen. Zudem ergaben sich in hybrid geführten Kursen viel weniger Interaktionen zwischen den Dozenten und den nur noch teilweise vor Ort präsenten Studierenden sowie einen schwächeren Zusammenhalt und Austausch zwischen den Teilnehmenden in den einzelnen Klassenzügen. Resultierend aus Präsenzlisten (vor Ort oder virtuelle Teilnahme) und den erfolgten Abschlussprüfungen konnte festgestellt werden, dass in der Regel Kursteilnehmer, welche die Schule vor Ort besucht haben, bei den Prüfungen besser abgeschnitten ha-

ben. Der SVIT Zürich hat daher die Assistenz-, Sachbearbeiter- sowie Quereinsteigerkurse ab 2023 in Präsenzform angeboten. Ob es einen Zusammenhang gibt zu den in der Folge registrierten Rückgängen bei den Kursauslastungen oder ob noch anderen Faktoren ausschlaggebend waren, kann noch nicht abschliessend beurteilt werden. Aufgrund der erwähnten Umfrage der SVIT School AG werden vom SVIT Zürich seit Herbst 2023 sämtliche Kurse für dieses Geschäftsjahr wieder in hybrider Form angeboten, wobei das resultierende Ertragsmanko nicht mehr wettgemacht werden konnte.

eduQua-Label für die SVIT School

Die SVIT School AG ist seit 2014 nach dem bewährten Qualitätsstandard der «eduQua» zertifiziert. Das Label ist ein wichtiger Standard für unsere Weiterbildungseinrichtung. Es ist ein Ausweis für die Qualität unserer Lehrgänge, den wir seit 2014 tragen dürfen. Alle Teilnehmenden und Dozierenden profitieren von der hohen und ständig sich weiter entwickelnden Ausbildungsqualität. Die SVIT School AG hat die Rezertifizierung für drei weitere Jahre (2023–2026) erfüllt.



Kursauslastungen beim SVIT Zürich

Die Auslastung der Kurse beim SVIT Zürich präsentierte sich wie folgt (in Klammern per 2022):

• Eidg. FA Bewirtschaftung	129	(170)	-41
• Assistenzkurse	44	(97)	-53
• Sachbearbeiterkurse	70	(68)	+2
• Quereinsteiger Bewirtschaftung	30	(56)	-26

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 Lehrgangsführung der Grund-, Vertiefungs- und Ergänzungskurse beauftragt. Die Auslastung (in Klammern per 2022) präsentiert sich wie folgt:

• Grundkurs SchKG	46	(31)	+15
• Vertiefungskurs SchKG	30	(21)	+9
• Ergänzungslehrgang SchKG	20	(14)	+6

Weitere Informationen unter svit-bildung.ch

Events, Marketing & Kommunikation

Stehlunches 2023

Im Februar referierte der Zürcher Stadtrat Filippo Leutenegger zum Thema «Überforderter Staat – zunehmende Ansprüche, Gratismentalität und Kontrollwut». Über «Keine Lust zu Arbeiten – wie eine unschweizerische Tugend zu disruptiven Ansätzen führt» berichtete im März Alexandros Tyropolis, Geschäftsführer von Novac Solutions und präsentierte uns Beispiele der «KI» (künstliche Intelligenz) in Zusammenhang mit Immobilien. «Wann und wie beginnt eine gute Nachfolgeregelung»? Raimund Staubli, Unternehmer und RUZ-Coach (Raiffeisen Unternehmerzentrum) entwickelte die «Raiffeisen Nachfolgebox» und erläuterte am April-Stehlunch die verschiedenen Phasen des Nachfolgeprozesses. Im Juni wurde das Thema zum neuen Datenschutzgesetz aufgegriffen. Dr. iur. Katia Favre, Rechtsanwältin und Informatikerin NDL von burckhardt AG präsentierte uns eine Anleitung zur erfolgreichen Umsetzung des neuen Datenschutzgesetzes im Unternehmen. «Die SVIT Akademie: Bausteine für zukunftsgerichtete Immobilienprofis – Wissen und Fähigkeiten für eine sich wandelnde Branche!» Mario Facchinetti, Inhaber der A-Impuls GmbH und Mitglied der SVIT Digital Kommission 2.0 berichtete im September über den Projektstand des neu geplanten Lehrgangs zur digitalen Transformation in der Immobilienwirtschaft. Den Abschluss unseres jährlichen Stehlunch-Zyklus machte im November Dr. Martin Eckert, Legal Partner von MME zum Thema «Die 7 grössten ESG-Herausforderungen für die Bewirtschaftung – fit for the future». Er gilt als Klimarechts- und ESG-Pionier und wagte einen Blick über den Tellerrand, was die Immobilienbranche in diesem Gebiet in Zukunft erwartet.

Immo-Boat

Am 28. August 2023 hiess es wieder «Welcome aboard» mit dem Gastreferenten Dr. David Bosshart. Er ist Gründer von «Bosshart & Partners», einem internationalen Netzwerk von realistischen Visionären. Der beliebte Keynote Speaker bei über 2'300 Kongressen, Summits und Foren in über 40 Nationen brachte uns die visionäre Zukunft der Immobilienentwicklung näher. Im Talk mit der beliebten TV-Moderatorin und Radiosprecherin, Monika Schärer wurde auch das Publikum für Fragen miteinbezogen. Zum Ausklang des Abends wartete ein feines BBQ auf dem Sonnendeck zum gemütlichen Philosophieren und Netzwerken.

Golfturnier SVIT Zürich & Friends

Am 12. Mai 2023 führte der SVIT Zürich diesen inzwischen sehr beliebten Event bereits zum dritten Mal auf dem be-

gehrten Golfplatz Bad Ragaz durch. Gespielt wurde ein Texas-Scramble in 3er-Flights mit Teilnehmenden, welche über ein Mindest-Handicap von 36 verfügen. Während dem Golfevent konnten sich Teilnehmende unter Gleichgesinnten austauschen und ihr Golfspiel optimieren. Nach der Runde erfolgte die Preisverleihung und ein feines BBQ.

Sommerevent

Grillplausch am See! Am 6. Juli 2023 lud der Verband bei strahlendem Wetter zum beliebten Sommerevent in der Fischer's Fritz-Beiz in Zürich-Wollishofen am Zürichsee zum kulinarischen Höchstgenuss ein. Dresscode wie immer: Bequeme sommerliche Kleidung und Flip-Flops!

Oktoberfest SVIT Zürich & Friends

Am 2. Oktober durfte der SVIT Zürich diesen geselligen Event in der Eventalm Rümlang bereits zum zweiten Mal austragen. Die Münchner Live-Band «Sax Martl» brachte die Gäste in bayrische Stimmung und wahrlich zum Kochen. Es wurde zünftig gefeiert, getanzt, geschunkelt und gelacht.

Weihnachtsfeier

Pünktlich mit dem 1. Adventskalender-Türchen fand am 1. Dezember 2023 die jährliche Weihnachtsfeier statt. «Back to the roots» nach ein paar Jahren Pause wieder im Park Hyatt Zürich. In dieser besonderen Jahreszeit genossen wir es gemeinsam die Freuden und den Geist der Weihnachten zu feiern. Bereits zum Apéro im Foyer stimmt uns G-Sax mit festlichen Saxofon-Tönen ein. Der Zauberer Patrick Kress begeisterte mit seiner Close-up Magie direkt an den Tischen der Gäste. Nach dem Dessert- und Käsebuffet sorgte G-Sax und DJ Madness für einen feierlichen Ausklang und einige Tanzbeine wurden geschwungen.

Recht

Seminar «Was bewegt die Branche?»

Die Rechtsauskunft des SVIT Zürich hat sich als ein Mehrwert für dessen Mitglieder etabliert. Dieses digitale Anfrage-Tool wird rege genutzt und die Anfragen fokussieren sich primär auf das Mietrecht sowie auf Belange des Stockwerkeigentums. Für das Seminar wurden sämtliche Anfragen der Jahre 2020 – 2023 ausgewertet und eine spannende Auswahl mit den dazugehörigen Antworten und praktischen Empfehlungen aufbereitet. Die Durchführung vom 3. November 2023 fand bei den Teilnehmern positiven Anklang, sodass eine erneute Austragung für das Jahr 2024 geplant ist.

rechtsauskunft-svitzuerich.ch

Seminar «Schlichter»

Das zusammen mit dem SVIT Young Zürich entwickelte Seminar richtete sich an Bewirtschaftende ohne oder mit wenig Erfahrung bei Schlichtungsverhandlungen. Es wurden die «Dos and Don'ts» für die Verhandlungen vor den Zürcher Schlichtungsbehörden in Mietsachen vermittelt. Zwei Schlichter führten durch das Seminar und berichteten von ihren Einsätzen als Vermieter-Schlichter. Aufgrund der hohen Nachfrage – was vielleicht auch auf die Anpassung des Referenzzinssatzes zurückzuführen war – wurde das Seminar gleich zweimal am 27. September sowie 4. Oktober 2023 durchgeführt. Die Teilnehmer profitierten von zahlreichen Praxistipps. Auch hier ist eine erneute Austragung für das Jahr 2024 geplant.

Seminar «Die jüngste Rechtsprechung des Bundesgerichts zum Immobilienrecht – eine Auswahl 2023»

Das Seminar gilt bereits seit Jahren als Erfolgsklassiker beim SVIT Zürich. Der Referent stellte den Kursteilnehmenden die wichtigsten Entscheide des Bundesgerichts aus den Jahren 2022 / 2023 zum Immobilien-Mietrecht vor und analysierte mit den Teilnehmenden die Bedeutung dieser Entscheide für den Berufsalltag. Auch hier ist eine erneute Austragung für das Jahr 2024 geplant.

«Gerichtsfälle Mietzinsherabsetzung bei Mängeln»

Der SVIT Zürich erarbeitet einen weiteren Ratgeber als Booklet zum Thema «Gerichtsfälle Mietzinsherabsetzung bei Mängeln». Er beinhaltet die Zusammenstellung einschlägiger Mängel-Entscheide der Mietgerichte im Kanton Zürich mit Aktualisierungen in unregelmässigen Zeitabständen. Im primären Fokus stehen Entscheide des Kantons Zürich seit dem Jahr 2000 sowie Bundesgerichtsentscheide. Ein erster Entwurf konnte bis Ende 2023 erstellt werden, jedoch müssen noch weitere Fälle zum Thema eingearbeitet werden. Die finale Version wird voraussichtlich im 2. Semester 2024 präsentiert.

Digitale Transformation SVIT Zürich

Telefonische Digitalauskunft

Die digitale Transformation ist ein breites Thema, das viele Aspekte umfasst. Es bezieht sich auf den Einsatz digitaler Technologien und Innovationen, um Geschäftsprozesse zu optimieren, neue Geschäftsmodelle zu entwickeln und die Art und Weise, wie Unternehmen mit Kunden interagieren, zu verändern. Weiter unterstützt der fortlaufende Prozess Unternehmen dabei, wettbewerbsfähig zu bleiben und sich den Herausforderungen einer zunehmend digitalisierten Welt anzupassen. Der SVIT Zürich hat im Jahr 2023 die «Telefonische Digitalauskunft» entwickelt, welche exklusiv seinen Mitglie-

dern zur Verfügung steht. Dabei werden nur digitale Themen mit Bezug auf die Immobilienwirtschaft behandelt. Mitglieder des SVIT Zürich haben Anspruch auf zwei kostenlose Erstauskünfte (à 30 Minuten) pro Verbandsjahr.



Broschüre «Telefonische Digitalauskunft»

SVIT Digital Academy

Ziel ist es, einen zukunftsgerichteten Weiterbildungslehrgang zu schaffen, der Fähigkeiten und Wissen vermittelt, welche die digitale Immobilienwirtschaft in Zukunft fordert. Den Teilnehmern soll geholfen werden, sich auf die sich verändernden Anforderungen der Branche vorzubereiten. Die SVIT Digital Kommission 2.0 hat sich im Jahre 2023 intensiv mit der Erarbeitung eines Konzeptes beschäftigt und auch ein Curriculum entwickelt, das die wichtigsten Themen der digitalen Immobilienwirtschaft (Verkauf, Vermietung, Bewirtschaftung, Unterhalt) abdeckt. Erfahrene Dozenten und Coaches werden innovative Lernmethoden und -technologien verwenden, um den Lernprozess bestmöglich zu unterstützen. Zum Zielpublikum gehören Anwender und Führungspersonen von KMU's bis und mit 50 Mitarbeitenden mit Bezug zur Immobilienwirtschaft. Erste Angebote werden im Jahr 2024 zur Verfügung stehen.

SVIT Futureboard (SVIT Schweiz)

Seit der Publizierung des ersten Leitfadens zum Thema «digitaler Mietvertrag» im Jahr 2022, welcher zudem in deutscher, französischer und italienischer Sprache veröffentlicht wurde, arbeitete das Gremium am umfassenden Thema «Datenhandling bei Mandatswechsel». Entsprechend deren Herausforderungen hat das Team sich im 2023 fünfmal zur aktiven Zusammenarbeit im Rahmen von halbtägigen Workshops getroffen, um die wichtigsten Punkte für die Zielgruppe zu eruieren sowie den entsprechenden Text dazu aufzubereiten. Ende des Jahres 2023 wurden die finalen Textbausteine zur finalen Überarbeitung dem SVIT Schweiz übergeben. Die Veröffentlichung des Leitfadens ist vor wenigen Wochen erfolgt, auch ist dieser in deutscher, französischer und italienischer Sprache verfügbar. Das Gremium wird im Rahmen des ersten Zusammenkommens im Jahr 2024 ein neues Thema eruieren, für welches im Anschluss erneut ein entsprechender Leitfaden publiziert wird. Dass sich das Gefäss national etabliert hat, bestätigt eine erneute Aufnahme eines zusätzlichen Mitglieds.

Mit SBB Immobilien konnte ein zusätzlich starker und national tätiger Immobiliendienstleister gewonnen werden, welcher sich ebenfalls detailliert mit dem Thema der digitalen Transformation auseinandersetzt.



SVIT Futureboard: «Aus der Branche – für die Branche»

Nachhaltigkeit

Unser Gebäudepark steht vor einer historischen Zäsur: Wenn die Schweiz ihr Klimaziel erreichen will, dürfen Liegenschaften bis spätestens 2050 keine Treibhausgasemissionen mehr generieren. Der Immobilienwirtschaft bleibt also knapp ein Erneuerungszyklus, um sämtliche Gebäudeemissionen zu eliminieren. Und Netto-Null ist nicht das einzige Nachhaltigkeitsthema. Es geht auch um Innenverdichtung und eine effiziente Flächennutzung, gesellschaftliche Herausforderungen und Schnittstellenthemen wie Biodiversität oder Elektromobilität. Der SVIT Zürich hat dazu bereits einen Leitfaden «Nachhaltige Liegenschaften bewirtschaften – wie geht das?» herausgegeben. Aufbauend zu dieser Erkenntnisse haben wir des Weiteren ein Fachseminar entwickelt, um Bewirtschafteter in diesem Bereich vertieft weiterzubilden. Dieses wird im Jahr 2024 zum ersten Mal angeboten. In Zusammenarbeit mit «tfy-consult» haben wir auch den «KMU-Nachhaltigkeitscheck» weiterentwickelt, welchen wir ebenfalls im 1. Quartal 2024 unseren Mitgliedern anlässlich eines Stehlunches präsentieren.

SVIT Young Zürich

After Works

Die regelmässig durchgeführten After Works für Lernende und junge Immobilienschaffende bis 35 Jahre erfreuen sich an grosser Beliebtheit und waren auch im Jahr 2023 mit jeweils durchschnittlich 110 Gästen sehr gut besucht. Der Vorstand hat sich darüber Gedanken gemacht, wie aus diesem Segment die Brücke zu den regulären SVIT Zürich Veranstaltungen geschlagen werden kann. Folglich werden unserem Nachwuchs ab 2024 für Events entsprechende Kontingente zur Verfügung gestellt, deren Verfügbarkeit über den Newsletter des SVIT Young Zürich publiziert werden. Auch möchte der Verband die Firmenvertreter dazu motivieren, junge Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen als Begleitung zu unseren Anlässen

mitzunehmen. Dazu werden z.B. an vereinzelt Stehlunches Referatsthemen gewählt, welche speziell das junge Publikum ansprechen.

QV-Campus

Im 2023 fand bereits zum siebten Mal der QV-Campus in Kooperation mit den SVIT Mitgliederorganisationen SVIT Bern, SVIT Ostschweiz sowie SVIT Zentralschweiz statt. Rund 31 Lernende nutzten die Gelegenheit, sich in einem mehrtägigen Seminar auf das betriebliche Qualifikationsverfahren (QV) in Zusammenhang mit der bevorstehenden Lehrabschlussprüfung vorzubereiten. In einem straffen Repetitionsprogramm wurden die relevanten Themeninhalte abgedeckt. Das Programm und der Zeitplan waren anspruchsvoll, führten aber zu erfreulich schnellen Lernerfolgen. Im gesonderten Workshop «Lerncoaching» wurde der Umgang mit Lernangst geschult und verschiedene Lerntechniken vorgestellt. Dieses Gesamtpaket unterstützte die Lernenden auf allen Ebenen, damit einer erfolgreichen Prüfung nichts mehr im Weg stand. Auch im Jahr 2023 haben unsere Teilnehmenden über der Durchschnittsnote abgeschlossen. Der nächste QV-Campus findet vom 3. bis 6. April 2024 in Meisterschwanden statt.

Jugendliche helfen Jugendlichen und Kindern - Erdbeben in der Türkei

Beim tragischen Erdbeben am 6. Februar 2023 sind in der Türkei und Syrien tausende Menschen gestorben und verletzt worden – unter ihnen unzählige Kinder und Jugendliche. Der SVIT Young Zürich hat spontan zu einer Spendenaktion aufgerufen, mit welcher CHF 11'303.- gesammelt wurde. Rund 90% der Einwohner in der Provinz Hatay im Süden der Türkei haben ihr Dach über dem Kopf verloren und leben zurzeit auf unbestimmte Zeit in einem Containerdorf. Die Grundversorgung ist miserabel und es gibt kaum Schulunterricht. Der ansehnlich gespendete Betrag wäre nur ein Tropfen auf einen heissen Stein. Wir haben uns daher entschieden, eine punktuelle Unterstützung für eine Familie zu ermöglichen, welche in einem sichereren Landesteil der Türkei ihre Zelte neu aufschlagen und eine neue Perspektive entwickeln will. Mittels Kontaktperson vor Ort ist die Wahl auf eine Mutter mit zwei Kindern gefallen, deren Mann/Vater beim Erdbeben das Leben verloren hat. In der Ortschaft Eregli in der westlichen Schwarzmeer-Region wurde zwischenzeitlich eine Wohnung gefunden, wo die Kinder wieder zur Schule gehen können.

Seminar «Brush-up Buchhaltung»

In Ergänzung zum QV-Campus und zur Vorbereitung der Kaufmännischen Lehrabschlussprüfung wurde dieses Gefäss erstmals durchgeführt. In diesem zweitägigen Seminar wurden die Lernenden so kompakt wie möglich und trotzdem

sehr verständlich auf die Abschlussprüfung im Rechnungswesen vorbereitet. Der Stoff wurde sehr übersichtlich und verständlich in Form einer guten Zusammenfassung präsentiert. Weiter wurden die individuellen Defizite der Teilnehmenden eruiert, sodass die Lehrkräfte während dem Unterricht massgeschneidert darauf eingehen konnten. Der individuellen Förderung wurde so Rechnung getragen. Eine erneute Durchführung ist auch für das Jahr 2024 geplant.

Projekt Weiterbildungsveranstaltung IRM

Das neue Seminar «IRM» (integriertes Risikomanagement) soll unseren Mitgliedern zu einem sicheren Gefühl im Arbeitsalltag verhelfen. Experten geben Tipps und Tricks, wie mit unangenehmen Situationen – z.B. an Besichtigungen – umgegangen werden kann. Die wichtigsten Tasks für das geplante Seminar im 1. Quartal 2024 sind:

- «Verhalten bei schwierigen Kundenkontakten und konkreten Gefahren – insbesondere vor Ort»
(Aggressivität, Rassismus, verbale und körperliche Belästigungen, renitente oder psychisch beeinträchtigte Personen, usw.)
- «Bewältigen von Stresssituationen»
(Verhandlungen, am Telefon (Beschwerden), Stockwerkeigentumsversammlungen, Ausweisungen, usw.)

SVIT Senior Zürich

Wohnen im Alter: Versorgungsstrategien für den Mietwohnungsmarkt

SVIT Senior Zürich ist Kooperationspartner in diesem Projekt der Technischen Universität Berlin, an welchem in der Zeitspanne von Januar 2022 bis Ende 2023 gearbeitet wurde. Wie können begegnungsfördernde (Generationen-) Wohnprojekte in institutionelle Immobilienportfolios integriert werden? Auf welche Aufgaben müssen sich Bewirtschafter einstellen? Wie können Portfolio- und Asset-Manager den Aufwand für die Bereitstellung begegnungsfördernder Angebote steuern? Im Austausch mit Fachexperten und Vertretern der Immobilienwirtschaft wurde ein Orientierungsrahmen entwickelt, der Asset-Managern und Bewirtschaftern hilft, den Aufwand für die Bereitstellung begegnungsfördernder Angebote einzuschätzen.

Eine Toolbox mit guten Beispielen veranschaulicht, wie begegnungsfördernde Elemente eingesetzt werden können, um Begegnungen zwischen Generationen zu begünstigen.



Orientierungsrahmen BBL



Toolbox BBL

Finanz- und Rechnungswesen

Der SVIT Zürich schliesst die Rechnung 2023 mit einem Verlust über CHF -376'932.- ab. Primärer Sondereffekt ist ein Einbruch der Teilnehmerzahlen im Bereich Bildungswesen mit einem Minderertrag von CHF -278'131.- gegenüber dem Budget. Der Lehrgang «Fachausweis Bewirtschaftung» konnte gegenüber dem Vorjahr 2022 nur in vier anstelle von fünf Klassen durchgeführt werden. Auch die Assistenzkurse verzeichnen einen markanten Rückgang, so dass diese nur knapp kostendeckend oder gar nicht durchgeführt werden konnten. Ob dies auch auf den Entscheid zurückzuführen ist, dass letztgenannten Kurse ab 2023 wieder nur in Präsenzform angeboten wurden, ist wahrscheinlich, weshalb die hybriden Durchführungen ab Herbst 2023 wieder eingeführt wurden. Dies reicht zeitlich jedoch nicht mehr aus, das entstandene Defizit aufzuholen.

Mehrleistungen in laufende Projekte sowie die Freistellung zweier Personen (Parallelanstellungen) führten zu den Überschreitungen des Personalbudgets.

Die immateriellen Anlagen in Entwicklung verzeichnen einen Zuwachs und werden primär durch Lehrgangs- und Seminarentwicklungen geprägt. Im Fokus stehen die Neuentwicklungen «SVIT Digital Academy» sowie «Quereinsteiger Immobilien-Verkauf», welche ab 2024 angeboten werden. Letzterer verzeichnet bereits im 1. Quartal 2024 einen finanziellen Rücklauf über CHF 50'000.-. Die Weiterentwicklung von «SVIT Multimedia» ist in dieser Position ebenfalls berücksichtigt. Auch hier konnte ein Rücklauf von rund CHF 50'000.- verzeichnet werden. SVIT Media erstellt aber auch zahlreiche Erklärfilme für das Bildungswesen (intern), deren Aufwand- und Ertrag nicht in die Jahresrechnung fliessen. Die Anlagen in Entwick-

lung werden laufend abgeschrieben, weshalb bei den Abschreibungen ein höherer Aufwand als budgetiert erscheint.

Dem Kampffonds wurden CHF 10'000.- zur Unterstützung des Abstimmungskampfes «Wohnraumfonds» der Stadt Zürich entnommen.

Damit der SVIT Zürich künftig wieder Substanzen aufbauen kann, wurden bereits Massnahmen umgesetzt. So wurden die Stellenprozente auf der Geschäftsstelle wirksam ab April 2024 um 200% reduziert. Weiter wird nicht in neue Projekte investiert. Bestehende sind im Jahr 2024 final zu realisieren, um Finanzrückläufe zu generieren. Ein Antrag um Erhöhung der Mitgliederbeiträge (11 %) – exklusiv Fördermitglieder – soll zur Substanzgewinnung beitragen (siehe Traktandum «Erhöhung der Mitgliederbeiträge»).

Mitglieder

Der Mitgliederbestand des SVIT Zürich präsentiert sich per 31. Dezember 2023 (in Klammern per 31. Dezember 2022) wie folgt:

Firmenmitglieder	418	(414)	+4
Einzelmitglieder	42	(38)	+4
Ehrenmitglieder	15	(15)	0
Freimitglieder	5	(5)	0
Fördermitglieder	40	(40)	0
Eintritte	21	(43)	
Austritte	16	(16)	
TOTAL	520	(512)	+8

Schlusswort

Ein weiteres und herausforderndes Geschäftsjahr liegt hinter dem SVIT Zürich. Dennoch sind wir zuversichtlich, dass die bereits eingeleiteten Massnahmen einen positiven Geschäftsverlauf in der Zukunft sichern. Nebst den Anpassungen der Personalressourcen sowie Überprüfung und Anpassung der Arbeits- und Projektabläufe verhilft die Anpassungen der Mitgliederbeiträge bestimmt, den Mehrwert für unsere Mitglieder weiterzuentwickeln und zu stärken.

Ich bedanke mich für Ihre Unterstützung und das uns entgegengebrachte Vertrauen als Mitglied unserer Organisation, dem Engagement zahlreicher Kommissionsmitglieder und

dem konstruktiven und hervorragenden Zusammenspiel zwischen Vorstand und Geschäftsstelle des SVIT Zürich.

Für die wirtschaftlichen und persönlichen Herausforderungen wünsche ich Ihnen weiterhin nur das Beste, viel Erfolg und Gesundheit. Wir freuen uns auf viele gemeinsame Begegnungen im Jahr 2024.

Herzliche Grüsse

Ihr Präsident

Christoph M. Steiner

Zürich, im März 2024