

# «Mit Elan und Überzeugung»

Mitte Juni trafen sich die Repräsentanten des SVIT zur alljährlichen SVIT Arena. Neben dem Rück- und Ausblick auf die Tätigkeit des Verbands galt die Aufmerksamkeit der «Reform 2011».



SVIT-Präsident Urs Gribi blickt auf ein bewegtes Verbandsjahr 2008/2009 zurück.

IVO CATHOMEN •

**RÜCKBLICK AUF DAS JUBILÄUMSJAHR.** Um den Gedankenaustausch und Informationstransfer innerhalb des SVIT zu gewährleisten, ist vor einigen Jahren die SVIT Arena ins Leben gerufen worden. Mitte Juni lud der SVIT Schweiz die Repräsentanten der Mitgliederorganisationen, Fachkammern, Bildungsorganisationen und Gäste an die Hochschule für Wirtschaft Zürich. Mitgetragen wurde der Anlass durch die Partner Service 7000 und Swisscaution.

In seinem Rück- und Ausblick rief SVIT-Präsident Urs Gribi das ereignisreiche Jubiläumsjahr des Verbandes in Erinnerung. Er konstatierte, dass die Einheit, die es zum Erreichen der Verbandsziele braucht, im zurückliegenden Verbandsjahr nochmals gewachsen sei. Dies dürfe als einer der grössten Erfolge bezeichnet werden.

Die Eckpunkte des Jubiläums waren ohne Zweifel das SVIT-Mitgliederfest in Bern, an dem über 1000 Personen teilnahmen, der Jubiläums-Galaabend im neuen Dolder Grand Hotel vom August und schliesslich das SVIT-Plenum in Montreux. Der Präsident zeigte sich davon überzeugt, dass das Jubiläumsjahr als durchs Band gelungen bezeichnet werden dürfe. Die grosse Verbundenheit der Mitglieder, aber auch der Verbandspartner und Sponsoren mit dem SVIT sei eindrücklich und stimme uns für die kommenden Jahre sehr optimistisch.

**MEILENSTEIN SREI.** Im Zentrum der Geschäftstätigkeit standen im zu Ende gegangenen Verbandsjahr die Gründung des Swiss Real Estate Institute (SREI), aber auch die Fortführung der Expansion des Schulungsangebotes in die Westschweiz. Hinsichtlich der Kommunikation erwähnte er die Neulancierung der Verbandszeitschrift *Immobilien*, die nach langer Vorbereitungszeit mit der Juni-Ausgabe unternommen wurde. Das Ziel sei klar: Der Verband wolle neue Leser gewinnen und den Inserenten ein noch attraktiveres Umfeld bieten.

Genau so wichtig für die positive Wahrnehmung des Verbands waren nach Einschätzung von Urs Gribi die Veranstaltungen, allen voran das SVIT-Immobilien Forum. Bereits laufen wieder die Vorbereitungen für die fünfte Ausgabe vom 21. bis 23. Januar 2010. Der Präsident konnte als einen der Hauptreferenten den früheren österreichischen Bundeskanzler Wolfgang Schüssel ankündigen.

**VOLLE POLITISCHE AGENDA.** Der Präsident ging in seinen Ausführungen auf zwei Themen vertieft ein: die gescheiterte Mietrechtsrevision und die neuen Massnahmen im Bereich der Energieeffizienz. «Die Revision des Mietrechts muss als verlorene Zeit bezeichnet werden.» Der Nationalrat lehnte es in der Sommersession ab, überhaupt auf den bundesrätlichen Vorschlag einzutreten. Zuvor hatte der Bundesrat bekanntlich einen neuen,

nicht etablierten Warenkorb für massgebend erklärt und die Indexierung im Wissen um den zwischen Vermieter- und Mieterorganisationen erzielten Kompromissvorschlag auf 80% festgelegt.

«Die Gesetzesvorlage übernahm alle Konzessionen der Vermieterseite; jene der Mieterseite aber, die 100prozentige Anbindung an den Landesindex der Konsumentenpreise, wurde zum Nachteil der Vermieter und der gesamten Immobilienwirtschaft abgeändert. Daraufhin entzog der SVIT Schweiz der Vorlage als Konsequenz die Unterstützung.»

«Mit der Fortführung des geltenden Mietrechts ändert sich in der Praxis für die meisten Unternehmen nicht viel. Auch in Zukunft steht ein einvernehmliches Mietverhältnis für die professionellen Immobiliendienstleister im Vordergrund, wie es bereits bisher in der überwiegenden Mehrzahl der Fälle ist. Ich meine: Besser keine Mietrechtsrevision als eine, die unseren Interessen völlig entgegen läuft.» Bemerkenswert war für Urs Gribi anlässlich der Arena die vom Parlament beschlossene Teilzweckbindung der CO<sub>2</sub>-Abgabe zugunsten energetischer Gebäudesanierungen. Bekanntlich werden jährlich 200 Mio. CHF zur Verfügung gestellt. «Auf den ersten Blick erscheint dies als gute Sache. Weniger schön ist leider, dass damit die CO<sub>2</sub>-Abgabe den Charakter einer neuen Steuer annimmt und nicht mehr länger als Lenkungsabgabe bezeichnet werden kann.»

**NEUERUNGEN IN DER GESCHÄFTSSTELLE.** Ab Oktober erhält die Geschäftsstelle des SVIT personelle Verstärkung durch die neu geschaffene Position eines stellvertretenden Verbandsdirektors. Für diese konnte Thomas Kasahara gewonnen werden. Er ist studierter Jurist, früher Geschäftsführer des HEV Aargau und derzeit bei der Stadtzürcherischen Liegenschaftsverwaltung tätig. «Die personelle Verstärkung der Geschäftsstelle ist dringend notwendig geworden, weil die anfallenden Arbeiten immer komplexer und umfangreicher werden. Aus diesem Grund haben wir uns für einen Juristen entschieden, der sich auch Stellungnahmen oder Vernehmlassungsantworten annehmen kann. Das sind für uns wichtige inhaltliche Aufgaben, die viel Fachwissen voraussetzen.»



## ZWISCHENBILANZ ZUR «REFORM 2011»



Adriana Ospel,  
Moderatorin der  
Arbeitsgruppe  
«Reform 2011»

2007 lancierte die Verbandsführung eine breit angelegte Diskussion über die Struktur des SVIT und setzte eine Arbeitsgruppe unter der Leitung von Adriana Ospel ein. Anlässlich der SVIT Arena legte sie erste Ergebnisse vor.

- **Opinion Leadership.** Bei der Lancierung des Projektes «Reform 2011» hatte der Exekutivrat des SVIT eine Arbeitsgruppe und Adriana Ospel, Managing Partner bei adbodmer AG, als Moderatorin eingesetzt. Anlässlich der SVIT Arena präsentierte die Strategieexpertin die Zwischenergebnisse des Vorhabens. Ausgangslage der Reformdiskussion war und ist, dass sich der SVIT das Kompetenzzentrum der Schweizer Immobilienwirtschaft etabliert und in relevanten Themen die Opinion Leadership einnimmt. Als Zielsetzungen wurden definiert:
  - Die Marke SVIT soll gestärkt werden.
  - Die Identifikation der Mitglieder mit dem SVIT Schweiz soll erhöht werden.
  - Die Fachkammern garantieren eine hohe Fachkompetenz.
  - Klare Verantwortlichkeiten regeln die Zusammenarbeit im Verband.
  - Die Eliminierung von Doppelpunkten vereinfacht die Administration.

**Sechs zentrale Veränderungen.** In Sitzungen der Projektgruppe aus Vertretern der Regionen, der Fachkammern, der Geschäftsleitung und der Geschäftsstelle sowie in zahlreichen Interviews mit Exponenten des SVIT und externen Verbands-Experten wurden schliesslich sechs zentrale Veränderungen gegenüber der heutigen Struktur herausgeschält.

**Direktmitgliedschaft fördert Zugehörigkeit.** Die Arbeitsgruppe schlägt vor, neu die Direktmitgliedschaft beim SVIT Schweiz einzuführen. Zusätzlich muss ein Mitglied bei mindestens einer Region angeschlossen sein. Fakultativ sind beliebige weitere Mitgliedschaften möglich. Die Mitglieder werden somit Doppel- oder Mehrfachmitglied. Der SVIT Schweiz ist verantwortlich für Neuaufnahmen und Ausschlüsse, die von der Aufnahme- und Ausschlusskommission auf Empfehlung der Regionen behandelt werden. Zentral ist dabei die Umsetzung von einheitlichen Richtlinien, insbesondere ethischer Art. Die Fachkammern bestimmen selbstständig über die ihre zusätzlichen Aufnahmekriterien, welche ergänzend zu denen des SVIT Schweiz verlangt werden. Alle Mitglieder des SVIT Schweiz sind neu bei der Mitgliederver-

sammlung stimmberechtigt. Die Delegiertenversammlung entfällt.

**Direktwahl des Exekutivrates und der Geschäftsleitung.** Der Exekutivrat konstituiert sich aus der Geschäftsleitung des SVIT Schweiz sowie je einem Mitglied des Vorstandes jede Region und Fachkammer. Die Mitglieder des Exekutivrates werden von den Mitgliederorganisationen vorgeschlagen und müssen von der Mitgliederversammlung bestätigt werden. Die Mitglieder werden nicht von Amtes wegen, sondern persönlich in den Exekutivrat gewählt. Somit ist das Amt nicht übertragbar und es gibt keine Stellvertretung. Die Mitglieder der Geschäftsleitung werden von der Mitgliederversammlung gewählt.

**Stärkung der Fachkammern.** Durch die Bildung des Ressorts «Fachbereichsentwicklung» werden die Fachkammern besser in die Strukturen des SVIT Schweiz integriert. Auf diese Weise wird die direkte Einflussnahme bei Ausbildungsfragen gestärkt. Zusätzlich wird das neue Ressort «Mitgliederservice und Marketing» in ein Ressort «Mitgliederservice» (intern) und ein Ressort «Marketing» (extern) aufgeteilt. Hinsichtlich der neuen Ressorts wird die Geschäftsleitung um ein Mitglied vergrössert, wobei der Vizepräsident wegen dessen strategischer Wichtigkeit das Ressort Fachbereichsentwicklung übernimmt.

**Breites Weiterbildungsangebot der Fachkammern.** Um die Qualität im Verband sicherzustellen, soll eine jährliche Weiterbildungspflicht für alle Mitglieder des SVIT Schweiz festgelegt werden. Diese muss in allen Mitgliederorganisationen umgesetzt werden. Fachkammern haben die Möglichkeit, die Weiterbildungspflicht zusätzlich zu denen des SVIT Schweiz auf ihren jeweiligen Fachbereich anzupassen. Die Fachkammern sind verantwortlich für deren Kontrolle.

Der SVIT Schweiz sowie die SVIT Swiss Real Estate School sind für die Organisation und die Kommunikation von genügend Weiterbildungsmöglichkeiten für die Mitglieder verantwortlich. Mitglieder, die der Weiterbildungspflicht mehrmals nicht nachkommen, können zur Beurteilung an die Ausschlusskommission überwiesen werden.

**Klare Zuordnung der Aufgaben und Verantwortlichkeiten.** Eine klare Zuordnung der Aufgaben sowie der Verantwortlichkeiten soll helfen, die Profile der Regionen und Fachkammern zu stärken. Dem SVIT Schweiz fallen – nicht abschliessend – die nationale und internationale Interessenvertretung, die Steuerung und Koordination der Ausbildung, die standesrechtlichen Vorschriften und Standards, die Pflege der Marke SVIT und die zentrale Unterstützung der Mitglieder zu. Auf die regionalen Mitgliederorganisationen entfallen die Aufgaben: Veranstaltungen (Networking), regionale Interessenvertretung, Einsteigerkurse (Ausbildung), Messen, PR und Marketing für SVIT / SRES, Input für Schulungsangebot. Die Kernaufgaben der Fachkammern sind schliesslich: Inhalte fachbezogener Ausbildung, Beobachtungen/Marktentwicklung, Fachdokumente und Standards, sachbezogene Politik.

**Vereinfachung administrativer Abläufe.** Administrative Abläufe wie das Verwalten der Mitgliederdatenbank und das Inkasso der Mitgliederbeiträge sollen wegen der Direktmitgliedschaft zentralisiert und von der Geschäftsstelle abgewickelt werden. Die Zentralisierung ermöglicht, dass der Finanzfluss ohne finanzielle Auswirkungen für die Regionen und Fachkammern umgekehrt wird. Anstatt einen Teil der Mitgliederbeiträge weiterzuleiten, überweist der SVIT Schweiz den Mitgliederorganisationen den jeweiligen Anteil. Alle Mitglieder (auch Unternehmen), erhalten somit nur noch eine Rechnung für alle Mitgliedschaften im SVIT.

**Weiteres Vorgehen.** Der Exekutivrat wird anlässlich seiner Sitzung vom September die Reformvorschläge verabschieden und in eine breit abgestützte Vernehmlassung schicken. Die Arbeitsgruppe ist zuversichtlich, bis Ende Jahr einen mehrheitsfähigen Vorschlag für die Reformschritte erarbeiten und vorlegen zu können. Damit bliebe 2010 genügend Zeit, die notwendigen strukturellen Änderungen umsichtig vorzubereiten, bevor sie 2011 in Kraft treten könnten. •