

Die Kontinuität bleibt gewahrt

An der GV 2011 in Bern wird Dr. David Hersberger glanzvoll zum SEK-Präsident gewählt. Mit Akklamation verabschiedet werden Daniel Conca, der mit grosser Weitsicht geführt hat, und der versierte Ausbildungschef Daniel Lehmann. Neu lanciert wird die SEK/SVIT Romandie.



Daniel hoch 2: Die zurücktretenden Daniel Conca und Daniel Lehmann. Conca mit Nachfolger Präsident Dr. David Hersberger, in SEK-Spitzenfunktion.

THOMAS KASAHARA* •

GUTER EINSTIEG. «Herzlich willkommen in Bundesbern, mit anschliessendem Besuch im Bundeshaus», begrüsst SEK-Präsident Daniel Conca die 55 anwesenden Mitglieder und die Gäste am 6. Mai 2011 zur 13. Generalversammlung der Schätzungsexpertenkammer SVIT. Vorausgegangen ist ein wohltuender Empfang mit fruchtiger Begrüssungsbowl im prächtigen Saal des Casinos an der Herrengasse 25 in Bern.

Gäste sind insbesondere die SEK-Mitglieder Urs Gribi (Präsident SVIT Schweiz) und Peter Krummenacher (GL-Mitglied), Tayfun Celiker (Dachverbandsdirektor) und Marcel Hug, Geschäftsführer SVIT Swiss Real Estate School AG (SRES). Stimmzähler Fritz Rohrer ist hoffnungslos unterfordert: Alle Beschlüsse erfolgen einstimmig.

BLICK ZURÜCK. In Ergänzung zum schriftlichen Jahresbericht 2010 betont Conca schwerpunktmässig die Ausbildung und das Intensivseminar 2010 mit der SRES für Schätzungsexperten. Fast der ganze

SEK-Vorstand war involviert, damit auch gestandene Schätzungsexperten sich weiterbilden konnten. Basierend darauf wurden neue Skripts erarbeitet. «Der Aufwand war enorm, und es machte Freude!», so Conca.

«Ein grosses Thema ist die Nachhaltigkeit bei der Immobilienbewertung.» Man sei daran, einen Leitfaden zum ESI®-Indikator zu erarbeiten, welcher mit einem Programm hinterlegt werde. Als Nachfolgeprojekt steht nun an: «Wie, wer und in welcher Form soll die Nachhaltigkeit in die Immobilienbewertung Eingang finden», so Conca. Es wurde eigens eine SEK-Begleitgruppe zu diesem Thema geschaffen. «ESI 2» läuft bereits, und Dr. David Hersberger wird als Nachfolger Einsitz nehmen. «Das von Dr. Kaspar Fierz neu herausgegebene Buch «Der Schweizer Immobilienwert», bei dem die SEK das Lektorat innehatte, entspricht der Lehre, der wir in der SEK folgen wollen», betont Conca. «Ein gutes Buch, umfassend, noch dicker als das letzte und äusserst lesenswert.»

Wichtig ist für Conca: «Wir machen den Fächer auf und sind offen für alles. Die Internationalisierung im Bewertungswesen darf jedoch nicht negiert werden. Der SEK-Vorstand richtet sich nach den internationalen Standards aus.» Für Conca ist klar: Global denken, lokal schätzen – dies bedeutet zusätzliche, einschlägige Marktkenntnisse vor Ort.

IM WESTEN VIEL NEUES. «Die SEK Romandie kommt zum Fliegen, was für ein Glücksfall!», freut sich Conca sichtlich. Dies auch dank Unterstützung von SVIT Romandie und SVIT Swiss Real Estate School, die in der Westschweiz professionell Pionierarbeit geleistet haben. «Am nächsten Anlass wird die SEK Romandie erstmals auftreten», weist Conca darauf hin. Er hat die Lancierung persönlich mitgetragen. Dabei hat ihm geholfen, dass er einmal in Genf gelebt hat und heute im ancien Berne wohnt. «Die Ausrichtung im Bewertungswesen ist interessanterweise in der Westschweiz noch internationaler», so Conca.

Die Unterstützung der SEK Romandie hat sich in der SEK-Jahresrechnung 2010 niedergeschlagen.

FREUDE HERRSCHT. Erfreuliches berichtet Conca auch hinsichtlich des Dachverbandes: «Die Reform 2011 beim SVIT Schweiz brachte der Mitgliederorganisation SEK viel, unter anderem einen Sitz im Verwaltungsrat der SVIT Swiss Real Estate School AG.»

Für einmal ist Conca bezüglich der Zukunft zurückhaltend: «Mein Jahresbericht enthält einen Rückblick, aber ausnahmsweise keinen Ausblick», meint Conca. «Den Ausblick soll mein Nachfolger David Hersberger vornehmen.» Immerhin erwähnt Conca, dass man darüber diskutiert, im Bewertungswesen ein Buch herauszugeben analog dem sehr erfolgreichen Werk der Kammer unabhängiger Bauherrenberater (KUB).

FLEXIBEL. Conca zeigt sich auch beim letzten GV-Vorsitz als humorvoller Allrounder und verort: «Ich hatte gestern einen



Apéro im Bundeshaus: «Galerie des Alpes» mit Panoramablick.

kleinen Absturz – aber nur bei den Powerpoint-Folien.» Anstelle der abwesenden Revisoren Paul Bräm und Hans Schärer behandelt Conca souverän die am 29. April 2011 revidierte Jahresrechnung 2010, die – dank geringerem Aufwand als budgetiert – erfreulicherweise mit schwarzen Zahlen schliesst. Zu Buche schlagen ertragsseitig insbesondere Seminareinnahmen und Handbücherverkauf. Letzterer wird 2011 tiefer ausfallen, da fast alle Handbücher verkauft sind und das Nachfolgewerk der SEK/SVIT mit der SVKG noch in der Pipeline ist. Conca erwähnt, dass das neue Werk von Dr. Kaspar Fierz in kostengünstiger Variante bereits in der Schriftenreihe des SVIT Schweiz erhältlich ist. Die Jahresrechnung 2010 wird einstimmig genehmigt.

BUDGET MIT WEITBLICK. Zum Budget 2011 teilt Conca eine kurzfristig eingegangene Anfrage mit, ob die SEK sich am ESI®-Projekt mit 5000 CHF beteilige. Entscheidend ist, ob es einen Pay-back für die SEK-Mit-

glieder gibt. Dies ist der Fall. Bereits die Präsenz der SEK/SVIT im Projekt lohnt es mitzumachen. Das Budget wird einstimmig genehmigt, nachdem weitere 5000 CHF für Projekte budgetiert und dafür 5000 CHF bei den Rückstellungen für Schulungen aufgelöst werden.

KURZ UND SEK. Anschliessend präsentieren die Vorstandsmitglieder ihre Ressorts, konzentriert auf das Wesentliche. David Hersberger, Kommunikation/Lehre, erwähnt insbesondere, dass die Fachausweis-Prüfung der Immobilien-Bewerter 2010 erfolgreich über die Bühne gegangen sei. Weil das Intensivseminar 2010 auf reges Interesse gestossen ist, wird die Intensivseminarreihe konzeptionell fortgesetzt.

IMMOBILIA FOR EVER. Hersberger betont, dass die «Immobilien» eine geeignete Werbepattform für unsere Tätigkeiten darstellt. Conca bestätigt: «Die Werbung in der Verbandszeitschrift mit eigenen Beiträgen der SEK ist gut und kostet nicht viel, aus-

ser eigener Arbeitskraft. Das machen wir gerne!»

David Saxer, der in «für Ostschweizer üblich konzentrierter Form» die Kommunikation beleuchtet, bringt es auf den Punkt: «Die «Immobilien» ist unser Medium, wo wir uns sehr gut präsentieren können. Wir hoffen, dass wir dies auch 2011 und in Zukunft in gleichem Umfang weiterführen können. Wunsch ist, das Gremium unserer Schreiberlinge zu erweitern. Interessenten sind sehr willkommen.»

Im Internet sind keine Veränderungen geplant. Beim ökonomischen Modell, zur Zeit stillgelegt, ist gemäss Saxer eine Weiterführung im Datenpool REIDA prüfenswert.

Irène Marolf, Mitgliederwesen-Zuständige, teilt mit, dass Peter Thomet nach vielen Jahren aus der SEK austritt. Thomets Engagement wird mit Applaus verdankt. «Bei der Aufnahmekommission müssen wir über die Bücher, Werbung machen und versuchen, neue Mitglieder zu gewinnen», so Marolf. Das 2. Assessment findet am 18.10.2011 statt.

Beat Ochsner informiert über die Seminare 2011, die nur noch einen halben Tag dauern und einzig für Mitglieder der SEK und der SVKG zugänglich sind. Die Seminar-Erkenntnisse des eBKP-H sind gegen einen Unkostenbeitrag von 20 CHF erhältlich. Sofern der eBKP-H sich durchsetzt, dürfte es vor allem bei der Realwertberechnung Veränderungen geben.

Laut Daniel Lehmann, Ressort Ausbildung, gibt es seit 2011 auch einen Vertiefungslehrgang (Bewertung) in Bern mit Feusi, der derzeit unter Mitarbeit der SEK/SVIT und unter Ägide der SVIT Swiss Real Estate School in Vorbereitung ist. Lehmann freut sich und meint scherzhaft: «Ziel ist, die Lehre von Feusi zu beherrschen.»

Gemäss Urs Hauri werden an die Zertifizierung von Gerichtsexperten hohe Anforderungen gestellt, weshalb kürzlich leider eine Zertifizierung nicht erteilt werden konnte. Am 1. November 2011 findet ein sehr wertvoller wissenschaftlicher Experten-Workshop statt, an welchen Zertifizierte Zugang haben und Austausch auf hohem Niveau pflegen können.

LEHMANN A.D. Conca verabschiedet Vorstandsmitglied Lehmann mit grossem Respekt: «Daniel Lehmann ist ein langjähriges Mitglied im SEK-Vorstand. Ich lernte Daniel im Internetforum kennen, – nein, nicht wie Sie denken auf Facebook, sondern auf einer Plattform für Immobilienexperten. Als Franco Canonica seine Lehrtheorien zu verbreiten versuchte, fiel mir auf, dass ein gewisser Daniel Lehmann pointiert und scharfsinnig antwortete.» Conca betont auch, wie Daniel Lehmann zum hervorragenden Experten in der Schulung des Bewertungswesens herangewachsen ist. Lehmann

bleibt der Ausbildung erhalten mit seinen hervorragenden Fachkenntnissen, verbunden mit der göttlichen Gabe, auch mathematisch anspruchsvolle Berechnungen wie beim Baurecht angenehm, verständlich und bleibend rüberzubringen, so z.B. beim Vertiefungslehrgang Immobilien-Bewerter mit eidg. Fachausweis.

MIT FORMAT. Conca stellt erfreut den Präsidentskandidaten vor: «Dr. David Hersberger ist seit 2008 im SEK-Vorstand und seit einem Jahr SEK-Vizepräsident. Er verfasste unter anderem eine Dissertation zum Thema Immobilienbewertung. Der scheidende Präsident freut sich: «Mit

David Hersberger ist die Kontinuität im SEK-Präsidium gewährleistet. Insbesondere wird weiterhin grossen Wert auf die Bewertungslehre gelegt.»

KLARE SACHE. Dr. David Hersberger wird einstimmig als SEK-Präsident gewählt. Conca gratuliert dem Nachfolger und ist – trotz Lehmanns Sitzvakanz – über die Zusammensetzung des neuen Vorstandes zuversichtlich: «Wir sind gut besetzt, wir waren schon weniger!»

Hersberger verdankt die vertrauensvolle Wahl: «Als ich vor einem Jahr Vizepräsident wurde, hätte ich nie gedacht, dass ich heute als Präsident vor Ihnen stehe. Es ist eine gros-

se Verantwortung, diesen Verband zu führen und den Veränderungen für die Zukunft gerecht zu werden. Ich werde Bisheriges und Bewährtes weiterführen und versuchen, Projekten, die etwas vernachlässigt wurden, z.B. ERFA-Treffen in gewissen Regionen, neuen Schwung zu geben.»

Hersberger ist fokussiert: Seine Hauptaufgabe als Präsident sieht er in der Kommunikation innerhalb und ausserhalb des Verbandes. Innerhalb insbesondere in den Vorstandssitzungen. Ausserhalb ist es ihm persönlich ein grosses Anliegen, dass die SEK möglichst intensiv wahrgenommen wird. Hersberger betont: «Persönlich bin ich an der Methodenvielfalt im Bewertungswesen interessiert, und dies ist auch die Haltung des SEK-Vorstandes.»

Hersberger sieht auch die Globalisierung und betont die aktive Früherkennung: «Aufgabe des Vorstandes ist es, Veränderungen zu erkennen, seinen Mitgliedern zu kommunizieren und geeignete Massnahmen zu erkennen.» Für Hersberger ist ein fachbezogener Austausch mit in- und ausländischen Experten sehr wichtig. Er ist aber realistisch: «Die Aufnahmezahlen bei der SEK sind zurückgegangen. Wir sind alle gefordert, und ich werde mich dafür einsetzen, die Bekanntheit der SEK effizient zu steigern.»

MIND THE DATE. Conca hofft, dass am 14. Oktober 2011 in Genf viele SEK-Mitglieder am SVIT-Plenum teilnehmen werden. Dies sei ein Commitment an die Romandie, dessen SVIT und SEK.

GOODBYE CONCA. Conca dankt: «Ich hatte eine wunderbare Zeit als Präsident der SEK/SVIT und habe gerne Nachtdienst gemacht. Als Mitglieder habt Ihr Anspruch auf Führung, dem ich

künftig aus zeitlichen Gründen nicht mehr entsprechen kann.»

Urs Hauri richtet sich ans Plenum: «Vorher hat Daniel (Conca) Daniel (Lehmann) verabschiedet. Als Zweitedienstältestem kommt mir nun die Ehre zu, Daniel Conca als Amtsdienstältesten zu verabschieden.» Hauri betont, dass sich Conca immer voll eingesetzt hat. Nach erfolgreicher Weiterbildung zum Juristen in Fribourg ist Conca Präsident der SEK/SVIT geworden, und auch nach der Tätigkeit bei Reflecta und dem Wechsel zur Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern hat sich Conca sehr stark und intensiv engagiert. «Ein Präsent erfolgt anlässlich der offiziellen Aktenübergabe», so Hauri verschmitzt.

Protokollführerin Anna Thüler, die den Vorstand seit Jahren insbesondere bei Generalversammlungen hervorragend betreut, wird den Verband ebenfalls verlassen. Thüler verrät: «Ich organisiere mir eine Ausgabe der «Immobilien», damit ich mich an die schöne SEK-Zeit erinnern kann.»

ELOQUENTES FINALE. Für Dachverbandspräsident Urs Gribi aus Basel ist es eine grosse Ehre, die Grüsse der Geschäftsleitung zu überbringen. Er gratuliert dem Basler David Hersberger zur glanzvollen Wahl zum SEK-Präsidenten und meint humorvoll: «Bei ihm ist nicht nur der Dialekt gut!» Im Sinne einer Anekdote erinnert sich Gribi an seine erste Begegnung mit Hersberger, der auf ihn zukam mit den Worten: «Ich habe Sie noch nie an einem Anlass gesehen.» Gribi meint schalkhaft: «Ich weiss gar nicht, ob dies an mir gelegen hat.»

Bei Conca bedankt sich Gribi herzlich: «Es ist beispielhaft und beeindruckend, wie Daniel Conca über so viele Jahre eine prägende Rolle inne-



Weiterbildung Immobilienmanagement

- > Immobilien Einführungskurs
- > Sachbearbeiter/innenkurse SVIT
- > Immobilienbewerter/in eidg. FA
- > Immobilienbewirtschafter/in eidg. FA
- > Immobilienvermarkter/in eidg. FA
- > Immobilienentwickler/in eidg. FA
- > Immobilientreuhänder/in eidg. Diplom

Einladung zum persönlichen Beratungsgespräch

Feusi Bildungszentrum Bern und Solothurn | www.feusi.ch
Telefon 031 537 36 36 | weiterbildung@feusi.ch

Schweizerischer Verband der
Immobilienwirtschaft | www.svit.ch



UNTER DER «DONNERKUPPEL»: DIE SEK IM BUNDESHAUS

hatte!», und erinnert sich an viele Anekdoten, die infolge Redezeitbeschränkung (Bundeshausbesuch) leider Geheimnis bleiben werden.

Gribi hält fest: «Die Bedeutung der Kammer ist immer wichtiger geworden. Die Entwicklung der SEK/SVIT auch geografisch in die Romandie ist hervorragend. Die 2006 gegründete SVIT Romandie ist tatkräftig und erfolgreich. Es ist deshalb bewundernswert, dass die SEK auch geografisch punktet und neue Akzente setzt.» Als News hebt Gribi hervor: «Die Immobilienwirtschaft künftig dem Geldwäschereigesetz zu unterstellen, wäre absolut katastrophal. Der SVIT Schweiz wird alles unternehmen, dass es so bleibt, wie es ist!»

IM AUGEN DES «ZYKLONS». Nach kurzem Fussmarsch ist das Bundeshaus – die politische Schaltzentrale – erreicht. Trotz Personenfreizügigkeit ist eine professionelle Eingangskontrolle zu passieren. In der modernen Besuchereingangshalle, die jedem Spa-Bereich eines Luxushotels Konkurrenz macht, besammeln sich die Durchleuchteten vor einer Goldwand mit einer Landkarte der Schweiz von 1855-1865, mit selbstbewusstem Mittelpunkt «Sternwarte zu Bern».

ZEITREISE. Hier starten die Teilnehmenden zur erfrischend geführten Reise durch das Bundeshaus, mit humor- und gehaltvollen Einblicken in Geschichtsträchtiges und Denkwürdiges. In der «Galerie des Alpes» mit Panoramablick werden die Eindrücke beim Apéro très riche nachhaltig verdaut. ●



***THOMAS KASAHARA**
Redaktor Immobilien



Marschhalt im Nationalratssaal, mit Bild «Wiege der Eidgenossenschaft».

● **KEIN GUTER GRUND** 1848 begann der 18 Jahre dauernde Parlamentsgebäudebau. Schon die Fundamenterrichtung dauerte wegen schwierigen Baugrunds 4 Jahre.

BERN-STEIN. Bei der Materialisierung des Bundeshausbaus wurde grosser Wert auf Schweizer Material gelegt: 97% stammen aus der Schweiz, unter heutigen Wettbewerbsbedingungen undenkbar. 173 Schweizer Handwerker und 38 Schweizer Künstler wurden beschäftigt. Die Kosten betragen 7.2 Mio. CHF - bei Umrechnungsfaktor 100, nach heutigen Verhältnissen 700 Mio. CHF. Dieser Betrag erhöhte sich durch die Renovation (2006-2008) um 100 Mio. CHF. Der heutige Wert des Bundeshauses ist 800 Mio. CHF.

SCHERZ-ARTIKEL? Da der künstlerische Schmuck aufgrund der Nachlässigkeit von Lieferanten nicht termingerecht fertiggestellt werden konnte, wurde die offizielle Bundeshaus-Eröffnung auf 1. April 1902 verschoben.

SCHWERE JUNGS. Die im Eingangsbereich schwörenden «Drei Eidgenossen» halten – wie

Fussballer beim Freistoss – ihre Hände nach unten. Damit bleiben ihre Gesichter für die Betrachter sichtbar. Das 24 000 kg schwere Monumentalwerk – ohne Sockel! – ist sinnigerweise nicht aus Schweizer Material gefertigt, sondern stammt aus den 3% Auslandsmaterial: Der Kalkstein ist von Brescia/IT. Der «Schillerflies» – heute auch «Asylflies» genannt – stellt im Sinne der schweizerisch humanitären Tradition den 2. Akt dar, wo Auswärtige von Einheimischen empfangen werden.

P-BUDGET. Den Ständesaal erleuchten 208 (Glüh-)Birken des einst 2500 CHF günstigen Leuchters aus der Leuchtenstadt Luzern, der ersten Stadt mit elektrischer Beleuchtung. «Wir Schweizer haben das kostengünstigste Parlament in Europa, mit 13 CHF pro Bewohner im Jahr», teilt die Führerin mit. Als kostenintensivstes Parlament wird rasch das italienische identifiziert. Dass in der Schweiz gespart wird, zeigt sich auch daran, dass im Ständerat nur sechs Bundesratsstühle vorhanden sind. Da mindestens ein Bundesrat im Nationalratssaal sein muss, Stände- und Nati-

onalrat nie gleichzeitig über dasselbe Thema reden und der für das Thema zuständige Departementsvorsteher im betreffenden Saal anwesend sein muss, ist es nicht möglich, dass alle sieben Bundesräte gleichzeitig im Ständesaal anwesend sind.

SCHUBLADE-DENKEN. Im Vorzimmer zum Nationalratssaal, wo die gesamte Schweizer Presse aufliegt, hat jeder Parlamentarier seine eigene Schublade. Pikanterweise betreten die links politisierenden Nationalräte den Nationalratssaal vom links liegenden Vorzimmer her und die rechts politisierenden vom rechten.

KNOPF-LASTIG. In den Pulten im Nationalratssaal sind im alten «Tintenfassli» rechts oberhalb der Tischkante vier Knöpfe verborgen: Ja, Nein, Enthaltung und Korrekturtaste. Seit ein Nationalrat vertretungsweise auch für seinen Tischnachbarn stimmen wollte, ist nachträglich unten links zusätzlich ein goldiger Knopf eingebaut worden, der gleichzeitig gedrückt werden muss. Die Nationalräte haben deshalb heute bei Abstimmungen alle Hände voll zu tun. Ob sie nun

jedoch mehr mit dem Knopf als mit dem Kopf arbeiten, bleibt offen, ist doch Knopfdrücken auch K(n)opfarbeit. Nach der «Kropfleere» folgt wohl oft die K(n)opfleere.

DANK SEI FRAU. Werner Stauffachers Frau ist für ihre gute Idee, Uri, Schwyz und Unterwalden zu verbünden, mit einer Statue im Nationalratssaal verewigt, lange vor Einführung des Frauenstimmrechts. Hinter jedem starken Mann steht eine starke Frau, und - wie ein männlicher Teilnehmer bemerkt - hinter jeder starken Frau zwei Männer, die dies verhindern möchten.

NACKTE TATSACHE. Im Nationalratssaal ist auf dem Bild «Wiege der Eidgenossenschaft» ein dürrig bekleideter weiblicher Engel mit Ölweiz erkennbar, ein wichtiges Zeichen für den Frieden. Der Architekt befürchtete, dass der dannzumal nur aus Männern bestehende Nationalrat sich nicht mehr auf seine Arbeit konzentrieren könne. Auf öffentlichen Fotografien ist der Engel jedoch nicht erkennbar: Schon deshalb lohnt sich ein Besuch im Bundeshaus.

IM WANDEL. Der Maler des Deckengemäldes der Wandelhalle schuf zusätzlich sechs Bilder mit den sechs Staatstugenden: Nackte Wahrheit, Weisheit, Patriotismus, Fruchtbarkeit, Nächstenliebe und göttliche Gerechtigkeit. Letztere ist himmlisch unverhüllt, sieht alles (im Gegensatz zur irdischen Gerechtigkeit) und verfolgt mit ihrem Blick den Betrachter, wohin er sich bewegt, und nimmt stets wahr, wie man sich verhält oder fühlt. Wer es nicht glauben will, soll es sich selber ansehen! ●