

PROTOKOLL DER GENERALVERSAMMLUNG VON FIABCI-SUISSE VOM 6. JUNI 2025

Ort : Bernisches Historisches Museum, Bern
Zeit : 10:30 Uhr
Präsident : Vitali Bekker

TRAKTANDENLISTE

1. Begrüssung
2. Genehmigung des Protokolls der Generalversammlung vom 21. Juni 2024
3. Jahresbericht des Präsidenten
4. Information Mitgliederbestand
5. Vorstellung der Jahresrechnung 2024
6. Bericht der Rechnungsrevisoren 2024
7. Genehmigung der Jahresrechnung 2024 und Entlastung des Vorstandes
8. Wahlen
9. Jahresbeiträge 2026
10. Nächste Veranstaltungen
11. Verschiedenes

1. BEGRÜSSUNG

Der Präsident Vitali Bekker eröffnet die Generalversammlung und begrüsst die anwesenden Mitglieder, die Vertreter der Sponsoren und Partner.

Vitali Bekker kündigt an, dass dies die 74. Generalversammlung von FIABCI-SUISSE sei und stellt eine Verbindung zum Ort her, an dem diese Versammlung stattfindet, dem Bernischen Historischen Museum in Bern, das ebenfalls eine Institution mit langer Tradition ist, da das Museum 1889 gegründet wurde.

Daniel Bürdel, Generalsekretär von FIABCI-SUISSE, berichtet, dass gemäss der Präsenzliste 14 Mitglieder anwesend sind, sowie 4 weitere Gäste.

Herr Philip Heimann und Herr Daniel Stoller werden zu Stimmenzählern ernannt. Es gibt keine gegenteiligen Meinungen.

Vitali Bekker stellt die Tagesordnung vor. Es gibt keine Anmerkungen zur Tagesordnung.

Vitali Bekker weist darauf hin, dass wir auf der Suche nach neuen Sponsoren sind und nächstes Jahr das 75-jährige Bestehen von FIABCI-SUISSE feiern werden. Er stellt FIABCI-SUISSE kurz vor: Wir haben

105 Mitglieder aus 16 verschiedenen Kantonen. Die Hauptaufgabe von FIABCI ist es, Immobilienfachleute auf internationaler Ebene zusammenzubringen. Es handelt sich um eine eng verbundene Gemeinschaft, die 40 verschiedene Berufe im Immobiliensektor vertritt. Die grösste Stärke von FIABCI ist der Austausch von Kompetenzen zwischen diesen verschiedenen Berufen auf lokaler und internationaler Ebene.

2. GENEHMIGUNG DES PROTOKOLLS DER GENERALVERSAMMLUNG VOM 21. JUNI 2024

Die Verlesung des Protokolls, das jedem Mitglied zugesandt wurde, wird nicht verlangt. Das Protokoll wird von der Versammlung einstimmig angenommen.

3. JAHRESBERICHT DES PRÄSIDENTEN

Der Präsident Vitali Bekker verliest seinen Tätigkeitsbericht. Er erwähnt, dass er seit zwei Jahren Präsident und seit acht Jahren Mitglied des Vorstands der FIABCI-SUISSE ist.

Der Präsident führt eine lange Liste von Veranstaltungen auf, an denen er teilgenommen hat, um die Interessen des Berufsstands und von FIABCI-SUISSE vor allem in der Westschweiz zu vertreten. Er erklärt, dass die Tätigkeit eines aktiven Vorstandsmitglieds zahlreiche Sitzungen, Konferenzen und andere Veranstaltungen umfasst. Er erwähnt auch die vier jährlichen Veranstaltungen von FIABCI-SUISSE: die Case Story, den Kick-off, den Business Lunch und die Generalversammlung. Der Vorstand der FIABCI trifft sich sechs- bis zehnmal pro Jahr, um die Aktivitäten des Vereins zu organisieren. Es war eine Ehre, am 7. Februar 2025 den Welt-Präsidenten der FIABCI, Herrn Ramon Riera, beim Kick-off in Freiburg begrüßen zu dürfen. Thomas Henle kommentiert einige Fotos, darunter eine Zusammenarbeit während der MIPIM mit der 2000 Watt-Smart Cities Association.

Vitali Bekker dankt dem gesamten Team von Strüby für die Organisation des FIABCI-Lunchs am 10. April 2025. Diese Veranstaltung markierte das 75-jährige Bestehen von Strüby und FIABCI-SUISSE. Das Hauptthema war die 75-jährige nachhaltige Entwicklung in der Schweiz. Der Präsident zeigt das Video dieses FIABCI-Lunchs. Das gesamte Strüby-Team wird von allen Anwesenden mit Applaus bedacht. Pete Dwojak und Immotrailer werden ebenfalls für die Realisierung des Videos gedankt.

4. INFORMATION MITGLIEDERBESTAND

Vitali Bekker übergibt das Wort an Daniel Bürdel, der die Versammlung über die Mitgliederänderungen seit der Generalversammlung 2024 bis heute informiert. Was die Aufnahmen betrifft, so gibt es neun neue Mitglieder, von denen zwei heute anwesend sind: Herr Xavier Ruffieux und Herr Tristan Schweden. Sie stellen sich kurz vor, und der Vorstand heisst sie herzlich willkommen.

Zum Zeitpunkt dieser Generalversammlung hat FIABCI-SUISSE insgesamt 105 Mitglieder.

Daniel Bürdel zeigt die Entwicklung der Mitgliederzahlen seit 2020: Innerhalb von fünf Jahren ist ein Rückgang von rund 25 % zu verzeichnen. Es ist wichtig, dass jedes Mitglied sein Netzwerk nutzt und neue Mitglieder wirbt, um FIABCI-SUISSE lebendig zu halten. Jedes Mitglied ist eingeladen, aktiver zu sein und neue Leute zu motivieren, sich FIABCI anzuschliessen.

Pete Dwojak ergreift das Wort und erklärt, dass viele Menschen nach der COVID-Pandemie ihr Leben neu organisiert, weniger Verpflichtungen eingegangen sind und gekündigt haben. Dieses Phänomen ist auch in anderen Verbänden zu beobachten. Ausserdem spricht die internationale Ausrichtung der FIABCI nur wenige Menschen an. Um neue Mitglieder zu gewinnen, muss die FIABCI lokal wieder aufgewertet werden.

Die von den Mitgliedern angegebenen Gründe für ihren Austritt sind: Eintritt in den Ruhestand, Wechsel des Tätigkeitsbereichs (keine Tätigkeit mehr im Immobilienbereich), Verlust des Interesses an der FIABCI, Zeitmangel für die FIABCI.

5. VORSTELLUNG DER JAHRESRECHNUNG 2024

Der Kassier, Philippe Goumaz, präsentiert die Jahresrechnung 2024 :

Gewinn und Verlustrechnung :

- Total Erträge : CHF 85'900.00
- Total Ausgaben : CHF 83'175.65
- Jahresgewinn : CHF 2'724.35

Bilanz: das Eigenkapital per 31.12.2024 beläuft sich auf CHF 53'272.72.

Vitali Bekker weist auf den Verlust mehrerer Sponsoren im Jahr 2025 hin, was FIABCI-SUISSE in eine kritische Lage bringt. Es müssen neue Sponsoren gefunden werden. Es ist auch wichtig, dass sich jedes Mitglied des Vereins für die Gewinnung neuer Sponsoren einsetzt, damit das Jahr 2025 nicht mit roten Zahlen endet.

6. BERICHT DER RECHNUNGSREVISOREN 2024

Herr Hans-Ulrich Wegmüller hat am 11. April 2025 in Freiburg, am Sitz des Freiburger Arbeitgeberverbandes, die Jahresrechnung für die Periode vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024 revidiert. Er verliest den Revisionsbericht. Der Revisor empfiehlt der Versammlung, die Rechnung zu genehmigen und dem Vorstand und dem Kassier Entlastung zu erteilen.

Aus der Versammlung werden keine zusätzlichen Auskünfte verlangt.

7. GENEHMIGUNG DER JAHRESRECHNUNG 2024 UND ENTLASTUNG DES VORSTANDES

Der Präsident bittet die Versammlung, die Jahresrechnung 2024 zu genehmigen und den Vorstand und den Kassier für das Jahr 2024 zu entlasten.

Die Mitglieder stimmen diesen beiden Anträgen einstimmig zu und verdanken die geleistete Arbeit mit einem Applaus.

- Erhöhung der Beiträge für ordentliche Mitglieder auf CHF 550.- : Nein mit 52 %
- Erhöhung der Beiträge für ordentliche Mitglieder auf CHF 650.- : Nein mit 67 %
- Erhöhung der Beiträge für ordentliche Mitglieder auf CHF 750.- (All-inclusive-Beitrag / mit diesem Betrag wäre die Teilnahme an allen von FIABCI-SUISSE organisierten Veranstaltungen inbegriffen): Nein mit 62 %

Zusammenfassend lautet das Ergebnis dreimal Nein. Zum jetzigen Zeitpunkt bedeutet dies, dass die Mitglieder, die an der Umfrage teilgenommen haben, keine Erhöhung der Beiträge wünschen.

Zusätzlich zu den drei Fragen dieser Umfrage konnte ein Kommentar hinzugefügt werden. Einige Kommentare waren sehr negativ: «Man sollte das Kapitel schliessen; FIABCI-SUISSE ist ein Reisebüro; der Betrag von CHF 490.00 ist bereits zu hoch und bietet keinen Mehrwert; eine Senkung des Mitgliedsbeitrags sollte in Betracht gezogen werden; die Attraktivität für die Mitglieder sollte erhöht werden.»

Konstruktive Anmerkungen werden den Mitgliedern vorgelegt: «Es muss ein Mehrwert für die Mitglieder in der Schweiz geschaffen werden, die internationale Ausrichtung ist zweitrangig; die Romandie darf nicht von der Deutschschweiz getrennt werden: Der Vorteil von FIABCI-SUISSE besteht darin, Kontakte über die Saane hinweg zu knüpfen; Die Vorteile einer Mitgliedschaft bei FIABCI-SUISSE müssen erhöht werden, es muss klarer definiert werden, was die Mitglieder erhalten und was sie aus eigener Tasche bezahlen. Es müssen Veranstaltungen mit anderen Akteuren der Immobilienbranche organisiert werden und die Sichtbarkeit von FIABCI-SUISSE in den Medien muss erhöht werden.»

Um mehr zu erreichen, weist der Präsident darauf hin, dass neue personelle Ressourcen im Vorstand erforderlich sind.

Thomas Henle fügt hinzu, dass es notwendig sei, FIABCI bekannt zu machen. Es sollten Massnahmen ergriffen und eine Präsentation an Fachhochschulen durchgeführt werden. Auf diese Weise würde jeder Student während seines Studiums mindestens einmal von FIABCI hören. Thomas Henle stellt sich gerne für dieses Projekt zur Verfügung. Vitali Bekker hält diesen Ansatz für sehr sinnvoll, da es wichtig ist, mehr „Young Members“ zu haben, um den Nachwuchs im Verein zu sichern.

Um das Schweizer Chapter mit weiteren Aktivitäten und Veranstaltungen weiter ausbauen zu können, schlägt der Vorstand für das Jahr 2026 eine Erhöhung des Mitgliedsbeitrags auf CHF 550.– für ordentliche Mitglieder und CHF 200.– für passive Mitglieder vor. Dieser Vorschlag muss der Generalversammlung zur Abstimmung vorgelegt werden. Entgegen den Ergebnissen der Umfrage scheinen die anwesenden Mitglieder dieser Generalversammlung einer Beitragserhöhung eher positiv gegenüberzustehen.

Mehrere Mitglieder äussern sich zu diesem Thema:

- Pete Dwojak ergreift das Wort und erklärt, dass es seit dem 1. Januar 2004 ein Problem gibt: Der reguläre Mitgliederbeitrag beträgt seitdem CHF 490.00 und wurde seitdem nicht erhöht. Alle Vorstandsmitglieder arbeiten grösstenteils ehrenamtlich. Seiner Meinung nach ist ein Beitrag von CHF 550 zu niedrig. Pete Dwojak ist der Meinung, dass eine Erhöhung um 10–12 % nicht ausreicht und dass in Zukunft eine stärkere Erhöhung erforderlich sein wird. Um zu wachsen und mehr Veranstaltungen organisieren zu können, benötigt die Sektion mehr Geld. Darüber hinaus verfügt FIABCI-SUISSE nicht über die Ressourcen für Marketingaktivitäten.
- Bernard Buschi weist darauf hin, dass bei mehreren Mitgliedern innerhalb desselben Unternehmens gestaffelte Tarife eingeführt werden sollten. Er habe den Eindruck, an einer Versammlung von Dinosauriern teilzunehmen, und frage sich, warum man nicht Mitglied bei

FIABCI-SUISSE werden wolle. Er empfiehlt, soziale Netzwerke zu nutzen und eventuell eine WhatsApp- oder Facebook-Gruppe für alle Mitglieder von FIABCI-SUISSE zu gründen. Thomas Henle antwortet, dass es bereits einen „Chat“ von FIABCI-SUISSE in der FIABCI-App gibt, diese Anwendung jedoch offenbar von den Mitgliedern nicht sehr genutzt wird. Die Geschäftsstelle wird die Mitglieder erneut über diese FIABCI-App informieren.

- Der Gastredner Dr. Flourentzou fügt hinzu, dass in einem anderen Verein, dem er angehört, ein Teil des Mitgliedsbeitrags frei ist, d. h. die Mitglieder können entscheiden, ob sie einen höheren Betrag zahlen möchten oder nicht.

Da die Antworten auf die drei Vorschläge zur Beitragserhöhung aus der Umfrage negativ ausgefallen sind, muss ein besserer Vorschlag zur Erhöhung mit einem Paket vorgelegt und bei der nächsten Generalversammlung oder einer ausserordentlichen Versammlung zur Abstimmung gebracht werden.

Der Vorstand weist darauf hin, dass bei wichtigen Entscheidungen immer die Generalversammlung das letzte Wort hat. Die Versammlung muss sich zu folgender Frage äussern: „Sind Sie grundsätzlich damit einverstanden, dass die Mitgliedsbeiträge erhöht werden?“ 10 Personen sind dafür, 0 Personen sind dagegen, 1 Person enthält sich der Stimme.

Der Vorstand von FIABCI-SUISSE wird die Frage der Beitragserhöhung erneut prüfen und einen Workshop organisieren. Bernard Buschi ist daran interessiert, in dieser Arbeitsgruppe mitzuwirken. Eine Mitteilung wird demnächst an alle Mitglieder von FIABCI-SUISSE verschickt.

10. NÄCHSTE VERANSTALTUNGEN

- 28. Oktober 2025: FIABCI Case Story, wahrscheinlich in Zürich
- Anfangs Januar 2026: Kick-off FIABCI-SUISSE in Neuenburg

Diese nächsten Veranstaltungen werden auf der Website von FIABCI-SUISSE, im Newsletter und per E-Mail angekündigt

11. VERSCHIEDENES

Der Präsident stellt Dr. Floutentzos Flourentzou vor, Doktor der Naturwissenschaften an der EPFL, der Redner dieser Generalversammlung ist und das folgende Thema behandeln wird: „Wie hoch sind die wirtschaftlichen und ökologischen Kosten bei einer Renovierungsrate von 1, 2, 3 oder 4%?“

Er erklärt, dass der Kanton Genf die CO₂-Emissionen bis 2030 um 60 % senken möchte. Es ist nicht möglich, alle Gebäude komplett zu sanieren. Wenn das Heizsystem eines Gebäudes das Ende seiner Lebensdauer erreicht, wird auf fossile Energien verzichtet. Um eine detaillierte Analyse durchführen zu können, hat Dr. Flourentzou eine Stichprobe von 25 Gebäuden (von den 550, die die Genfer Pensionskasse CPEG besitzt) untersucht. Dr. Flourentzou hat dies zusammen mit einem Experten modelliert und dann hochgerechnet.

Jede Renovierung oder jeder Abriss eines Gebäudes hat Auswirkungen auf das Budget oder den CO₂-Fussabdruck. In der Schweiz sind die Energiewende und die Dekarbonisierung in vollem Gange. Mit einer aktuellen Renovierungsquote von 1.2 % wird es jedoch nicht möglich sein, das Energieziel der Schweiz für 2050 zu erreichen. Kleine Verbesserungen wie der Austausch einer Heizungsanlage oder die Renovierung eines Daches sind möglich. Diese Massnahmen haben bereits eine positive Wirkung und sind sinnvoll.

Renovierungsarbeiten haben einen hohen CO₂-Ausstoss. Um letztendlich die CO₂-Emissionen zu senken, müssen Renovierungen mit geringem CO₂-Ausstoss durchgeführt und dieser gemessen werden. Der typisch schweizerische Ansatz «Alt wie neu» kann nicht weiterverfolgt werden, da eine Neugestaltung zu teuer und nicht umweltfreundlich ist. Eine CO₂-arme Renovierung basiert auf folgenden Konzepten: Verzicht, Reparatur, Wiederverwendung, Recycling vor Ersatz.

Zusammenfassung:

- Die indirekten CO₂-Emissionen im Zusammenhang mit Renovierungen werden den globalen CO₂-Fussabdruck bis 2030 erhöhen und nicht um 60 % reduzieren.
- Die Kosten für Renovierungen ohne Mehrwert betragen -0,5 % des IRR, mit Mehrwert und Subventionen jedoch +0,5 bis 1 %.

Bei der Energiewende gehen Wirtschaft und Ökologie Hand in Hand.

Andreas Binkert wünscht sich praktische Tipps, zum Beispiel eine Checkliste. Dr. Flourentzou antwortet, dass man bei der technischen Installation und der Gebäudehülle vernünftig vorgehen und einer Kreislaufwirtschaft den Vorzug geben sollte.

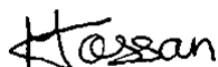
Vitali Bekker merkt an, dass er als der Redner von der Reparatur und Konsolidierung von Fenstern und Türen sprach (anstatt diese wegzuwerfen und neue zu kaufen), an das Unternehmen Strüby dachte, das hier einen Nischenmarkt erschliessen könnte.

Dr. Flourentzou nennt seine Referenzkunden: HUG (Hôpitaux Universitaires de Genève), CTG, Retraites populaires, Caisse de pension de Neuchâtel, u.a.

In seinem heutigen Vortrag stellte der Referent das folgende Instrument vor: www.epiqr.com. Es gibt zahlreiche Tools zur Berechnung der CO₂-Emissionen bei Renovierungen, aber dieses Tool hat den Vorteil, dass es innerhalb eines halben Tages präzise Ergebnisse liefert, während andere Tools weniger genau sind und ein bis zwei Wochen benötigen.

Der Präsident Vitali Bekker fragt, ob es noch Anmerkungen gibt. Niemand meldet sich zu Wort. Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schliesst Vitali Bekker die 2025 Generalversammlung um 12:53 Uhr und lädt alle Versammelten zu einem Aperitif mit Imbiss ein.

Für das Protokoll der Generalversammlung von FIABCI-SUISSE



Magalie Tassan-Mazzocco
Für das Sekretariat von FIABCI-SUISSE

Bern, 6. Juni 2025