



Verband der Immobilien-Investoren

Association des Investisseurs immobiliers

Associazione degli Investitori immobiliari

STRATEGIE 2001 / aktualisiert 2005

Vorwort

Der Vorstand des VIV/AIA hat sich seit einer erfolgreichen Startphase nach vier Jahren mit der Entwicklung und den Schwerpunkten des Interessenverbandes intensiv befasst und das beiliegende Leitbild erarbeitet.

2005 konnte der VIV/AIA sein zehnjähriges Jubiläum feiern. Dies war Anlass, um die Weichen für die nächsten Jahre richtig zu stellen und den VIV neu zu positionieren. Die anlässlich der Vereinsversammlung 2005 getroffenen Beschlüsse sind in die Strategie 2001 eingeflossen. Diese wurde aktualisiert.

Der Vorstand des VIV/AIA erachtet es als seine wichtigste Aufgabe, die Interessen der privaten professionellen grossen Immobilieneigentümer, der Immobilieninvestoren und der institutionellen Anleger in der Schweiz zu vertreten.

Der VIV/AIA soll insbesondere die Immobilieninteressen in der schweizerischen Wirtschaft und in der Öffentlichkeit gezielt vertreten. Er soll die Anliegen der Mieterverbände kritisch beurteilen und in der öffentlichen Diskussion die Interessen der Immobilieneigentümer und der Immobilienwirtschaft entsprechend einbringen.

Der VIV/AIA soll mit den wirtschaftlich und standesorientierten Verbänden der Immobilienbranche kooperieren und gemeinsam die vorhandenen Synergien nutzen.

Bern, 14. September 2005

Die Co-Präsidenten

H.-R. Blöchlinger

J.-P. Righetti

Leitgedanken

Selbstverständnis

Der Verband der Immobilien-Investoren vertritt die Interessen der privaten professionellen grossen Immobilienunternehmen und der institutionellen Investoren in der Schweiz. Das Potenzial seiner Mitglieder repräsentiert ein Kompetenzzentrum gegenüber politischen, wirtschaftlichen und öffentlichen Fragen in Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Ausrichtung von Immobilienanlagen.

Der Verband soll mit gleichgerichteten Partner-Organisationen der Schweiz, wie den schweiz. Hauseigentümerverbänden (HEV-CH, FRI, CATEF), den schweiz. Berufsverbänden (SVIT, USPI, FIABCI) und der Interessengemeinschaft der privaten professionellen Bauherren (IPB) eng kooperieren. Die Nutzung gemeinsamer Interessen und Synergien steht im Vordergrund. Damit soll erreicht werden, dass die Immobilienwirtschaft ihr Potenzial im Umfeld der gesamten schweizerischen Wirtschaft gezielt und glaubwürdig einbringen und vertreten kann.

Der VIV/AIA will für die grossen Immobilieneigentümer und –Investoren ein Forum für einen offenen Gedankenaustausch, für eine gemeinsame Vertretung ihrer Interessen und für die wirtschaftliche Kraft der Immobilieninvestitionen sein.

Ziele

Der Verband setzt sich für die Erhaltung und Förderung einer liberalen Markt- und Wettbewerbsordnung ein und engagiert sich für optimale Rahmenbedingungen im Interesse seiner Mitglieder und der gesamten Immobilienwirtschaft Schweiz. Er setzt sich für faire Bedingungen und für die Erhaltung der Investitionsfähigkeit ein und kämpft gegen die zunehmende Regulierungsdichte in unserem Lande. Der Verband engagiert sich insbesondere in Belangen des privaten Wohneigentums und sorgt für ein ausgewogenes Gleichgewicht der Investoren- und Vermieteranliegen einerseits und den Forderungen der Mieterverbände anderseits.

Aktivität

Der Verband fördert innerhalb seiner Mitglieder und in Koordination mit Partnerorganisationen die Meinungsbildung zu gesellschaftspolitischen Anliegen, erarbeitet Lösungsvorschläge und vertritt diese gezielt. Als verlässlicher und fairer Partner für Behörden, Parlament und Partnerorganisationen vertritt er die Interessen der grossen privaten Immobilieneigentümer in unserem Lande.

Der Verband erarbeitet gemeinsam Lösungsvorschläge und Diskussionsbeiträge und vertritt diese in entsprechenden Organisationen und in öffentlich orientierten Veranstaltungen.

Öffentlichkeitsarbeit

Mit einer aktiven und integrierten Öffentlichkeitsarbeit sollen die Interessen der Mitgliederunternehmen gesamtschweizerisch vertreten werden. Die Information ist zeit- und sachgerecht, verständlich und transparent. Die Kompetenz des Verbandes und seiner Mitgliederunternehmen manifestiert sich durch selbstbewusste Auftritte nach innen und aussen und durch die prononciert dargestellte Interessenvertretung der Marktwirtschaft.

Durch die aktive Mitarbeit von Vertretern des Verbandes in öffentlichen und privaten Organisationen und bei Veranstaltungen soll die Haltung und Ausrichtung manifestiert werden.

Organisation

Der Verband erreicht seine Ziele im Milizsystem. Die Mitgliederunternehmen stellen ihr Know-how in Arbeitsgruppen zur Verfügung. Ein wesentlicher Aspekt der Verbandsorganisation beruht auf dem Prinzip der aktiven Mitgliedschaft. Dies bedeutet, dass sich die Entscheidungsträger der Mitgliederunternehmen persönlich engagieren und dadurch eine hohe Akzeptanz des Verbandes und einen direkten Know-how- und Erfahrungstransfer repräsentieren.

Die administrativen und organisatorischen Aufgaben des Verbandes und der einzelnen Arbeitsgruppen werden durch eine kompetente Geschäftsstelle unterstützt. Die finanziellen Mittel werden durch die Mitglieder nach Massgabe der Aktivitäten geleistet.

Vereinszweck

Zweckartikel (Statuten)

- Der Verein bewahrt, unterstützt, koordiniert und organisiert die Interessen professioneller und privater Immobilien-Investoren in allen Belangen.
- Er vertritt die Interessen aller Mitglieder und interessierten Kreise in allen Landesteilen der Schweiz.
- Der Verein ist politisch unabhängig.
- Er betreibt keine gewinnorientierte Tätigkeit.
- Der Verein sucht eine enge Zusammenarbeit mit anderen Organisationen der Immobilienwirtschaft.

Position

VIV/AIA – Verband der privaten professionellen grossen Immobilieninvestoren

Der Verband soll die wirtschaftlichen und politischen Immobilieninteressen gegenüber den übrigen Wirtschaftsverbänden klar positionieren. Damit ist einerseits eine enge Koordination mit den grossen schweizweit tätigen Organisationen, den privaten Hauseigentümerverbänden (HEV-CH, FRI, CATEF), den Berufsverbänden (SVIT, USPI, FIABCI) und der Interessengemeinschaft der privaten professionellen Bauherren (IPB) notwendig. Andererseits soll der Verein die Anliegen seiner Mitglieder direkt in die Organe der Politik und Wirtschaft einbringen.

Zusammen mit den obgenannten Verbänden soll das wirtschaftlich wichtige Gesamtinteresse der Immobilienanlagen repräsentiert werden.

Mitglieder

Mitgliederstruktur

Der Verband VIV/AIA soll allen privaten grossen professionellen und institutionellen Immobilieneigentümer und Investoren, welche aufgrund ihrer Finanz- und Anlagekraft einen wesentlichen Beitrag zur Wirtschaftskraft unseres Landes beitragen, offen stehen. Zu diesen zählen:

- Immobilieninvestoren
- Immobilienbereiche von Finanzinstituten & Versicherungen
- Immobiliengesellschaften
- Immobilienaktiengesellschaften
- Immobilienfondsgesellschaften
- Pensionskassen mit Immobilienvermögen
- Teil- oder vollprivatisierte öffentliche Immobiliengesellschaften
- Immobilien-, Portfolio- und Assetmanagementbereiche von privaten Unternehmen

Die Mitgliederunternehmen werden vertreten durch:

- Verantwortliche der entsprechenden Unternehmensbereiche
- Know-how-Träger von Mitgliederunternehmen in speziellen Arbeitsgruppen

Aktivitäten

Die Aktivitäten des Verbandes umfassen die Thematisierung und gesamtheitliche Bearbeitung von Schwerpunktthemen, welche die Mitgliederunternehmen mehrheitlich beschäftigen sowie solche, die die Interessen der Gesamtbranche tangieren. Die Bündelung der Schwerpunktthemen soll sich ebenso an den Interessen der öffentlichen Diskussion und den allgemeinen immobilienpezifischen Wirtschaftsthemen orientieren.

Durch die Bildung von Arbeitsgruppen, in welchen die Vertreter der Mitgliederunternehmen aktiv mitarbeiten, können gezielt und effizient Aufgaben und Themenbereiche bearbeitet und zuhanden der Vereinsversammlung verabschiedet werden. Die Aufgabenbereiche können in alleiniger Verantwortung, oder in Zusammenarbeit und Koordination mit anderen Organisationen der Immobilienwirtschaft angegangen und umgesetzt werden.

Arbeitsgruppen

Recht

Der Verband setzt sich aktiv für die Erhaltung und Förderung des privaten Eigentums ein und vertritt die Interessen seiner Mitglieder gegenüber den Mieterorganisationen. Er setzt sich für eine Liberalisierung des Mietrechtes ein. Diese Arbeitsgruppe soll Ansprech- und Koordinationsstelle für Fragen und Themen aus dem öffentlichen Rechtsbereich sein, wie beispielsweise:

- Mietrecht und Mieterorganisationen
- Baurecht
- Förderung des privaten Wohneigentums
- etc.

Politik & Öffentlichkeit

Der Verband vertritt die Anliegen je nach Bedarf und Aktualität in der Öffentlichkeit und/oder in Organisationen und politisch orientierten Gremien. Der VIV/AIA hat Einsitz in der Schweiz. Kommission für Immobilienfragen (kleine und grosse SKI) und in der Eidgenössischen Kommission für Wohnungswesen (EKW).

Die Arbeitsgruppe Politik & Öffentlichkeit ist verantwortlich für die Vertretung des VIV/AIA in den wichtigsten Gremien der Wirtschaftsverbände und Politik. Sie organisiert Veranstaltungen und orientiert periodisch die Mitglieder über die Aktivitäten der übrigen Arbeitsgruppen. Die Arbeitsgruppe bearbeitet insbesondere:

- Wohnbaupolitik und Wohnbaukommission, Vertretung in der kleinen und grossen SKI und EKW
- Medien und Information

- politisch orientierte Themenbereiche
- Veranstaltungen (nach innen und aussen)
- Lobbying
- Verbandauftritt im Internet
- Mitgliederwerbung
- etc.

Finanz- und Betriebswirtschaft

Die Arbeitsgruppe Finanz- und Betriebswirtschaft behandelt insbesondere aktuelle Themen in Zusammenhang mit der Haltung von grossen Immobilienportfolios. Sie unterstützt u.a. die Aktivitäten für eine transparente und einheitliche Darstellung von Immobilien-Kennzahlen und für ein aktives Benchmarking im Immobilienwesen. Die Arbeitsgruppe befasst sich u.a. mit:

- Allg. Wirtschaftsentwicklung Immobilien
- Finanz- und Assetmanagement
- Portfoliomanagement
- Immobilienmarkt Schweiz
- Benchmark Immobilienportfolio & Indices
- Immobilienbewertungen & Standards
- Fragen bei Rechnungslegungsvorschriften und Rechnungslegungsstandards
- Steuerrecht
- etc.

Rahmenbedingungen

Der Verband fördert in der Praxis umsetzbare gesetzliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft. Der Verband setzt sich für ökologische Aspekte ein, soweit diese in ökonomischer Hinsicht vertretbar sind.

Bei bauprozessorientierten Themen koordiniert er seine Aktivitäten mit dem IPB (private professionelle Bauherren), insbesondere bei Fragen zum aktiven professionellen Bauherren-Management, bei Planungsfragen und bei Fragen zur Realisierung von Bauprozessen. Die Schwerpunktthemen dieser Arbeitsgruppe sind:

- Raumplanung
- Kennzahlen Immobilien (Objektebene)
- Ökologie / Umweltschutz
- Aktives Bauherren-Management in Koordination mit dem IPB
- Kontakte zu anderen Verbänden mit Themenbereich Realisierung von Bauten
- Normenwesen / Auflagen von Verbänden
- etc.

Erfahrung

Erfahrungsaustausch / Know-how Transfer

Der VIV/AIA will nicht selber für seine Mitglieder eigene Aus- und Weiterbildungsveranstaltungen organisieren. Diesbezüglich unterstützt und koordiniert er die Ausbildungsbedürfnisse seiner Mitglieder mit den anderen professionellen Organisationen der Eigentümerverbände (HEV-CH, FRI, CATEF), dem Verband der schweiz. Immobilienwirtschaft (SVIT), der realis AG oder bei Bauherrenthemen mit dem Verband der privaten professionellen Bauherren (IPB).

Durch die Organisation von Veranstaltungen zu aktuellen öffentlichen Themen und bei Vereinsversammlungen sollen Gelegenheiten zum Gedankenaustausch und zum Austausch von Fachwissen geboten werden.

Organisation

Statuten / Mitgliederversammlung

Dem Verband liegen gültige Statuten zu Grunde. Die Statuten regeln grundsätzlich den Zweck, die Aktivitäten und die Organe des Verbandes.

Die Vereinsversammlung ist das oberste Organ des Verbandes und daher zuständig für die Wahl der wichtigsten Funktionsträger: Präsident, Vorstandsmitglieder, Revisoren. Sie beschliesst das Jahresprogramm. Ausserdem legt die Generalversammlung die Mitgliederbeiträge fest und befindet über die Jahresrechnung.

Die Mitgliederfirmen werden an der Vereinsversammlung durch die Firmeninhaber, resp. die verantwortlichen Geschäftsleiter vertreten. Dadurch sollen Direktentscheide effizienter gefällt und der Gedankenaustausch auf hohem Niveau ermöglicht werden.

Vorstand

Der Vorstand setzt sich aus Vertretern der Mitgliederfirmen zusammen, welche die Interessen innerhalb des Verbandes gebührend vertreten. Dem Vorstand obliegt die strategische Führung des Verbandes. Er legt in groben Zügen die Verbandspolitik fest, leitet die Verbandsgeschäfte und hat die Aufsicht über die Geschäftsstelle.

Dem Vorstand obliegen folgende Geschäfte:

- Führen des VIV/AIA
- Vorbereiten der strategischen Entscheide zuhanden der Mitgliederversammlung
- Vertretung des VIV/AIA gegen aussen
- Vertretung des VIV/AIA in Verbänden und Organisationen

- Vorbereitung und Leitung der Vereinsversammlung
- Einsetzung der Arbeitsgruppen und Koordination der Themenbereiche
- Verwaltung des Verbandsvermögens
- Vollzug der Beschlüsse der Vereinsversammlung
- Führen der Geschäftsstelle und Delegation der Aufgaben an die Geschäftsstelle
- Koordination zu den Partnerverbänden
- Periodische Orientierung der Mitglieder
- Festlegung der Geschäftsstelle und deren Entschädigung

Vorstands-Ausschuss

Der Vorstand ernennt einen Ausschuss zur Wahrung der kurzfristigen Interessen. Dem Ausschuss obliegt die operative Führung des Verbandes. Er ist zuständig für die Abgabe von Stellungnahmen im politischen Tagesgeschäft, verabschiedet Vernehmlassungsantworten, bildet aus seinem Kreise Delegationen für Gespräche und bereitet die politischen Geschäfte zu Handen des Vorstandes vor. Er vertritt den Vorstand in der Öffentlichkeit.

Arbeitsgruppen

Die einzelnen Programmschwerpunkte werden in Arbeitsgruppen bearbeitet. Als Milizorganisation wird die Arbeit durch kompetente und hochqualifizierte Mitarbeiter der Mitgliederfirmen geleistet. Die Arbeitsgruppen (siehe oben) bearbeiten die ihnen zugewiesenen oder selbstbestimmten Themenbereiche selbständig. Arbeitsgruppen können thematisch auf Dauer oder punktuell für Einzelprojekte befristet eingesetzt werden. Sie beantragen dem Vorstand ein entsprechendes Jahresbudget und legen darüber Rechenschaft ab. Die Arbeitsgruppenleiter rapportieren direkt dem Präsidenten, dem Vorstand oder dem Vorstandsausschuss. Über die Aktivitäten der Arbeitsgruppen können die Leiter an der ordentlichen Vereinsversammlung berichten und sie verfassen je nach Aktualität einen Kurzbericht.

Sekretariat / Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle unterstützt Vorstand und Ausschuss proaktiv in ihren Tätigkeiten, führt das Protokoll der Vereinsversammlungen, Vorstands- und Ausschusssitzungen, bereitet die politischen Geschäfte zu Handen des Vorstandes und des Ausschusses vor, erstellt Entwürfe von Vernehmlassungsantworten und ist Anlaufstelle für die Mitglieder.

Der Geschäftsführer bereitet die Geschäfte für die Sitzungen von Vorstand, Ausschuss und Vereinsversammlung vor, setzt die Beschlüsse um und vertritt den Verband im Auftrag der Verbandsorgane und im Zusammenwirken mit dem/den Präsidenten gegenüber Politik, Behörden, Verwaltung, Verbänden und Medien.

Die Geschäftsstelle handelt im Auftrag des Vorstandes. Sie erledigt alle organisatorischen und administrativen Aufgaben des Verbandes:

- Unterstützung der Co-Präsidenten und des Ausschusses in der Führung des VIV/AIA
- Aufträge der Co-Präsidenten, des Vorstandes, des Ausschusses oder der Arbeitsgruppen
- Organisation von Veranstaltungen und Sitzungen
- Organisation von Sitzungen des Vorstandes und des Ausschusses (Termine, Einladungen, Unterlagen, etc)
- Organisation von Vereinsversammlungen und –Veranstaltungen
- Protokollführung an den Sitzungen des Vorstandes, des Ausschusses, der Vereinsversammlung und an Arbeitsgruppensitzungen nach Absprache
- Unterstützung der Arbeitsgruppen
- Administrative Betreuung des Finanzwesens (Inkassostelle für Mitgliederbeiträge)
- Führens des Sekretariats inkl. Telefonauskunft
- Führen des Mitgliederverzeichnisses und Nachführen der Mutationen
- Organisation von Vernehmlassungsverfahren
- Organisation und Verwaltung von Drucksachen
- Aktuariat und Dokumentationsstelle
- Administrative Koordination und Triage von Anfragen (Presse, Anlaufstelle für Informationen)
- Verfassen von Presstexten in Absprache mit den Co-Präsidenten
- Organisation und Koordination von periodischen Mitgliederinformationen

Koordination mit Fachverbänden

Eine enge Koordination mit den Partnerverbänden der schweizerischen Immobilienwirtschaft (HEV-CH, FRI, CATEF, SVIT, USPI, FIABCI und IPB) ist ein wichtiges Anliegen des Verbandes.

Die Koordination mit den Partnerverbänden soll in enger Zusammenarbeit auch dahingehend optimiert sein, dass Doppelspurigkeiten vermieden werden. Es gilt: Konzentration der Kräfte. Insbesondere gilt es die Stärken der einzelnen Organisationen zu nutzen.

Generell soll die Aus- und Weiterbildung primär durch die Berufsorganisation des SVIT oder der realis AG erbracht werden, soweit die Anliegen der Mitglieder dort abgedeckt werden können. Eigene Ausbildungszyklen und Veranstaltungen werden nach Massgabe der Bedürfnisse organisiert. Die politische Kraft der Vertreter des schweiz. Hauseigentümergebietes HEV-CH und seiner Partnerorganisationen in der übrigen Schweiz soll gezielt genutzt werden.

Abordnungen

Der Verband soll in den wichtigsten Gremien, welche die nationale Immobilienwirtschaft und Wirtschaftspolitik vertreten, Einsitz nehmen.

Der Verband soll in der kleinen und grossen SKI (schweiz. Kommission für Immobilienfragen) vertreten sein.

Der Verband soll in der EKW (Eidgenössischen Kommission für Wohnungswesen) Einsitz haben.

Finanzierung

Mitgliederbeiträge

Die Einnahmen des Verbandes sollen dergestalt erhoben werden, dass die Mitgliederbeiträge der Finanzkraft der Mitglieder Rechnung tragen und zur Deckung der Aktivitäten ausreichend sind. Die Einnahmen setzen sich zusammen aus:

- den ordentlichen Mitgliederbeiträgen
- den ausserordentlichen Mitgliederbeiträgen (Projektbeiträge)
- den Zinsen aus dem Vereinsvermögen
- Spenden, Schenkungen, Legate
- Erlöse aus Veranstaltungen

Die Mitgliederbeiträge sollen auf die wirtschaftliche Kraft der Mitgliederunternehmen Rücksicht nehmen. Die kleineren Unternehmen sollen gegenüber grösseren Gesellschaften entsprechend tiefere Beiträge entrichten.

Doppelmitgliedschaften von Firmen mittels deren Tochter- oder Schwestergesellschaften oder ähnlichen Konstellationen sind erwünscht.