



**B**

**ÉCOLE COMMERCIALE  
WIRTSCHAFTSSCHULE**

# IMMOBILIEN- BEWIRTSCHAFTUNG KABIT GÉRANCE IMMOBILIÈRE CIB

[www.bfb-bielbienne.ch](http://www.bfb-bielbienne.ch)

# INHALTSVERZEICHNIS

ERFOLG BEGINNT AN DER BFB	3
AUSKUNFT UND BERATUNG	4
IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG KABIT	5
LEHRGANGSINHALT	7
INTERNE SCHLUSSPRÜFUNG	9
WICHTIGE HINWEISE ZUM LEHRGANG	9
IHRE INVESTITION	10
PARTNER	11

# SOMMAIRE

PARTENAIRE	11
LE SUCCÈS COMMENCE À LA BFB	12
RENSEIGNEMENTS ET CONSEIL PERSONNALISÉ	13
GÉRANCE IMMOBILIÈRE CIB	14
CONTENU DE LA FORMATION	16
EXAMEN FINAL INTERNE	18
INFORMATIONS IMPORTANTES	18
VOTRE INVESTISSEMENT	19

## ERFOLG BEGINNT AN DER BFB

Die BFB Bildung Formation Biel-Bienne ist ein erfolgreicher, zweisprachiger Bildungspartner für die Wirtschaft in Biel, im Seeland und am Jurasüdfuss. Die Grund- und Weiterbildung ist breit gefächert, praxisnah und leistungsorientiert. Die BFB legt Wert auf hohe Bildungsqualität und nimmt die Bedürfnisse und Anliegen der Weiterbildungskunden und Auftraggeber ernst.

### **HOHER PRAXISBEZUG IM UNTERRICHT**

Wir gestalten die Ausbildung praxisorientiert. Denn wir sind überzeugt, dass nur so der Erfolg an der Prüfung und im Berufsalltag erreicht wird. Unsere Referentinnen und Referenten sind Fachleute aus der Praxis und bringen ihre Erfahrungen und Beispiele in den Unterricht ein. Die Theorie wird mit der Praxis verknüpft. Neben Fallstudien und Übungen wird auch Wert auf den Erfahrungsaustausch der Teilnehmenden gelegt.

### **SELBSTSTUDIUM UND PRÄSENZUNTERRICHT – EIN WICHTIGES ZUSAMMENSPIEL**

Wir fördern das selbstverantwortliche Lernen. Denn das Selbststudium in Form von Lektüre, gezielten Aufgaben und Wiederholung ist massgebend für den Lernerfolg. So erhalten die Teilnehmenden Vorbereitungsaufgaben und können im Unterricht gezielt Fragen stellen, oder sie können nach dem Unterricht Aufgaben zur Vertiefung des Stoffes lösen

### **ÜBERDURCHSCHNITTLICHE ERFOLGSQUOTEN AN EXTERNEN PRÜFUNGEN**

Die Erfolgsquoten der Teilnehmenden der BFB an externen Prüfungen (eidgenössische Fachausweise oder edupool.ch) liegen in der Regel über dem schweizerischen Durchschnitt.

### **INDIVIDUELLE BERATUNG UND BETREUUNG**

Bei uns erhalten Sie eine individuelle Beratung und Betreuung. Bereits vor der Anmeldung beraten wir Sie gerne bezüglich dem passenden Weiterbildungsangebot. Während dem ganzen Lehrgang sind wir für Ihre Fragen da und begleiten Sie optimal bei der Vorbereitung auf die Schlussprüfungen.

## AUSKUNFT UND BERATUNG

### HABEN SIE FRAGEN?

Das Team der Weiterbildung BFB ist Ihnen gerne behilflich. Für Fragen und weitere Informationen stehen Ihnen gerne die folgenden Personen zur Verfügung.



### LEHRGANGSLEITUNG

Kammer der Bieler Immobilien-Treuhänder KABIT

Karin Roth

E-Mail: [karin.roth@rothimmo.ch](mailto:karin.roth@rothimmo.ch)



### ADMINISTRATIVE BETREUUNG

Susanne Hilpertshäuser

Tel. 032 328 30 00

E-Mail: [susanne.hilpertshäuser@bfb-bielbienne.ch](mailto:susanne.hilpertshäuser@bfb-bielbienne.ch)

# IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG KABIT

## ZIELE DES LEHRGANGS

Sie erwerben eine solide Grundausbildung für die Bewirtschaftung und Verwaltung von Mietliegenschaften und Stockwerkeigentum.

Der Lehrgang ist sehr praxisbezogen gestaltet, z.B. wird eine Bau- und Gebäudebesichtigung organisiert, sowie eine fiktive Wohnungsabnahme und Durchführung einer Stockwerkeigentümersammlung.

## PARTNERSCHAFT

Die BFB bietet diesen Lehrgang in Zusammenarbeit mit der Kammer der Bieler Immobilien-Treuhänder (KABIT) an. Es ist die erste zweisprachige Ausbildung dieser Branche in der Schweiz.

## ZWEISPRACHIGER UNTERRICHT (DEUTSCH/FRANZÖSISCH)

Der Unterricht wird in der Muttersprache der/des jeweiligen Dozentin/Dozenten erteilt. Die Unterlagen sind in deutscher und französischer Sprache verfasst.

## ZIELGRUPPEN DES LEHRGANGS

Dieser Lehrgang richtet sich an deutsch- und französischsprachige Personen, die

- bereits in der Immobilienbranche arbeiten, und welche sich das dazu nötige Grundwissen für die Verwaltung von Mietliegenschaften und Stockwerkeigentum noch aneignen bzw. dieses erweitern wollen
- im Bereich Notariat, Treuhand, Architektur, Versicherung, Bank und Advokatur tätig sind, und sich ein Grundwissen in der Immobilienbranche erarbeiten wollen
- in die Immobilienbranche einsteigen und das dazu nötige Grundwissen erlangen möchten

Ausserdem richtet sich der Lehrgang an alle deutsch- und französischsprachigen Lernenden aus kaufmännischen Unternehmungen in der Immobilienbranche.

Die Ausbildung bildet eine solide Basis, um qualifizierte Aufgaben im Bereich Immobilienverwaltung ausführen zu können.

**VORAUSSETZUNG**

- Der Lehrgang steht allen offen. Es bestehen keine Einschränkungen bezüglich Alter oder Vorbildung
- Gute Kenntnisse in der deutschen und französischen Sprache sind Voraussetzung für den Besuch dieses Lehrgangs
- Die Selbstlernzeit neben dem Unterricht beträgt zwischen 2 bis 4 Stunden pro Woche

**LEKTIONENÜBERSICHT (ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN)**

Fach	Anzahl Lektionen
Berufsstand / Verbandswesen	2
Mietliegenschaften	14
Stockwerkeigentum (STWE)	8
Planung / bauliche Kenntnisse	8
Vermittlung / Verkauf	6
Versicherungswesen	4
Branchenspezifische Abrechnungen	4
Steuern	4
Sachenrecht und Grundbuch	10
Repetitionsseminar	3
Interne Prüfungen	2
<b>Total</b>	<b>65</b>



# LEHRGANGSINHALT

## **BERUFSSTAND / VERBANDSWESEN**

- Pflichtenheft
- Voraussetzungen zur Auftragserfüllung
- Verbandswesen

## **MIETLIEGENSCHAFTEN**

- Verwaltungsauftrag
- Vermietung, Mietvertrag
- Mietzins, Mietzinsanpassung
- Renditenberechnungen aus der Liegenschaftsabrechnung mit Szenarien
- Nebenkosten
- Rechte und Pflichten des Vermieters
- Rechte und Pflichten des Mieters
- Kündigung, Kündigungsschutz
- Wohnungswechsel
- Hauswartung

## **STOCKWERKEIGENTUM (STWE)**

- Begriffe
- Begründung STWE
- Kosten im STWE
- Versammlung der STWE

## **PLANUNG, BAULICHE KENNTNISSE**

- Bauablauf, Erstellung eines Gebäudes
- Aufbau eines Gebäudes
- Baustellenbesuch
- Baumaterialien
- Werkmängel, Garantie

## **VERMITTLUNG, VERKAUF**

- Der Maklervertrag
- Verkaufsdokumentation
- Vertragswesen
- Verkaufspreiseinschätzung
- Finanzierung
- Werkmängel, Garantie

**VERSICHERUNGSWESEN**

- Versicherungen für den Hausbesitzer
- Versicherung für den Mieter
- Versicherungen für Verwaltung
- Weitere Versicherungen

**BRANCHENSPEZIFISCHE ABRECHNUNGEN**

- Heiz- und Nebenkostenabrechnung
- Betriebskostenabrechnung im Stockwerkeigentum
- Marchzählige Abrechnung

**STEUERN**

- Liegenschaftssteuer
- Steuern auf dem Einkommen aus Liegenschaften
- Steuern auf dem Liegenschaftsvermögen
- Eigenmietwertbesteuerung
- Handänderungssteuer
- Grundstückgewinnsteuer

**SACHENRECHT UND GRUNDBUCH**

- Grundlagen des Sachenrechts
- Verschiedene Begriffe
- Eigentum
- Träger Eigentumsrecht und –formen
- Gegenstand des Grundeigentums und Erwerb
- Die beschränkten dinglichen Rechte
- Anmerkungen und Vormerkungen
- Öffentliche Beurkundung
- Grundbuch und Grundbucheintrag
- Verschiedene Vertragsformen



# INTERNE SCHLUSSPRÜFUNG

Am Ende der Ausbildung findet die interne Schlussprüfung statt. Zur Prüfung zugelassen sind alle Kursteilnehmenden, welche den Unterricht zu mindestens 90% besucht haben. Die interne Schlussprüfung beinhaltet alle unterrichteten Themen und dauert 90 Minuten. Für Lernende von KABIT-Mitgliedern ist die Schlussprüfung **obligatorisch**.

## PRÜFUNGSREGLEMENT

Das Prüfungsreglement für den Lehrgang „Grundwissen Immobilienbewirtschaftung KABIT“ erhalten Sie bei Ausbildungsbeginn.

## ZERTIFIKAT

Wer den Unterricht zu 90 % besucht und die Schlussprüfung bestanden hat, erhält das Zertifikat

**„Grundwissen Immobilienbewirtschaftung KABIT“**

# WICHTIGE HINWEISE ZUM LEHRGANG

## INFORMATIONSSABENDE

Besuchen Sie unseren Informationsabend und überzeugen Sie sich selbst vom Ausbildungskonzept sowie den Referentinnen und Referenten.

## LEHRGANGSDAUER

Der Lehrgang beginnt im August und endet im darauffolgenden Jahr im Mai. Die Prüfung findet ebenfalls im Mai statt.

## KURSTAGE UND KURSZEITEN

Der Unterricht findet wöchentlich am Mittwochabend von 17.15 Uhr bis 18.50 Uhr statt.

Detaillierte Informationen zu Daten, Preis und Anmeldeschluss entnehmen Sie bitte unserer Homepage oder dem beiliegenden Factsheet [www.bfb-bielbienne.ch](http://www.bfb-bielbienne.ch)

**STUNDENPLAN UND FERIEN**

- Der genaue Stundenplan wird Ihnen vor Lehrgangsbeginn zugestellt
- Der Ferienplan ist auf unserer Internetseite abrufbar: [www.bfb-bielbienne.ch](http://www.bfb-bielbienne.ch)

**KURSORT**

Der Unterricht findet in den Räumlichkeiten der BFB am Robert Walser Platz 9 statt.

## IHRE INVESTITION

	<b>KABIT Mitglieder</b>	<b>Nichtmitglieder</b>
Kursgeld inkl. Repetitionsseminar	CHF 2'300.00	CHF 2'500.00
Lehrmittel	CHF 160.00	CHF 160.00
Prüfungsgebühr (interne Schlussprüfung)	CHF 220.00	CHF 220.00
<b>Total Kurskosten</b>	<b>CHF 2'680.00</b>	<b>CHF 2'880.00</b>

Für Lernende im 2. Lehrjahr von KABIT-Mitgliedern sind der Lehrgang und die Schlussprüfung gratis. Die Lehrmittel werden in Rechnung gestellt.

**VERRECHNUNG DES KURSGELDES**

- Rechnungsstellung: Die gesamten Kurskosten werden Ihnen eine Woche vor Lehrgangsbeginn in Rechnung gestellt
- Zahlungsfrist: 30 Tage nach Erhalt der Rechnung
- Auf Anfrage kann das Kursgeld auch in zwei oder drei Raten bezahlt werden. Dies ist gleichzeitig mit der Anmeldung zu beantragen und kann nachträglich nicht mehr berücksichtigt werden

**REPETITIONSSEMINAR**

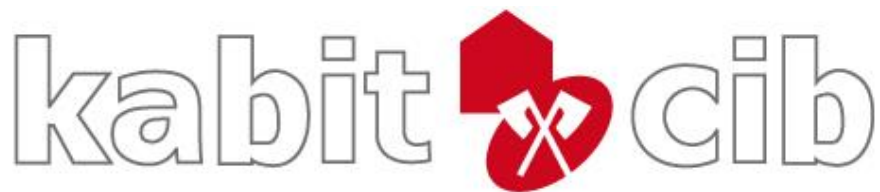
Gegen Ende des Kurses organisieren wir ein Repetitionsseminar (3 Lektionen). Das Seminar kostet CHF 200.– und ist im Kursgeld inbegriffen.

**INTERNE SCHLUSSPRÜFUNG**

Am Ende der Ausbildung findet die interne Schlussprüfung statt. Die Prüfungsgebühr beträgt CHF 220.– und ist im Kursgeld inbegriffen.

## PARTNER / PARTENAIRE

Bieler Immobilien-Treuhänder  
La chambre immobilière biennoise



## CONTACT

BFB – Bildung Formation Biel-Bienne  
Place Robert Walser 9,  
Case Postale 189, 2501 Bienne  
Tél. 032 328 30 00, Fax 032 328 30 29  
[perfectionnement@bfb-bielbienne.ch](mailto:perfectionnement@bfb-bielbienne.ch)

## LE SUCCÈS COMMENCE À LA BFB

Bilingue et performante, la BFB Bildung Formation Biel-Bienne fait figure de partenaire indéniable, dans le domaine de la formation, pour l'économie biennoise et régionale. Grâce à une approche axée sur la pratique et à une offre variée, les formations initiale et continue permettent d'assurer un enseignement de grande qualité. De plus, la BFB tient compte des besoins et des préoccupations des clients de la formation continue.

### **IMPORTANCE ACCRUE DE LA PRATIQUE DANS LE COURS**

Le contenu de nos formations s'oriente vers la pratique. En effet, nous sommes convaincus qu'il s'agit de la clé du succès autant pour les examens qu'au quotidien dans son métier. C'est pourquoi nos chargé-e-s de cours sont de véritables professionnels de la branche, partageant leurs compétences et des exemples concrets dans leurs cours en faisant ainsi un lien indispensable avec la théorie enseignée. Le partage d'expériences entre étudiants et les études de cas prennent ainsi une place importante dans nos formations.

### **AUTOAPPRENTISSAGE ET ENSEIGNEMENT PRÉSENTIEL**

Nous encourageons l'apprentissage individuel au moyen de lectures, d'exercices ciblés et de répétitions afin de consolider sa formation. Ainsi, les participants reçoivent des devoirs à préparer en amont et peuvent ainsi poser des questions précises durant le cours ou approfondir leur matière par la suite.

### **TAUX DE RÉUSSITE AU-DESSUS DE LA MOYENNE**

Le taux de réussite des participants de la BFB aux examens externes (brevets fédéraux ou edupool.ch) se situe, en principe, au-dessus de la moyenne suisse.

### **CONSEIL PERSONNALISÉ ET ENCADREMENT**

Nous tenons à offrir à chaque participant un conseil et un accompagnement individuels, et ce, depuis le choix de la formation adéquate jusqu'aux examens finaux, en passant par l'inscription et le suivi durant les mois passés à la BFB.

# RENSEIGNEMENTS ET CONSEIL PERSONNALISÉ

## AVEZ-VOUS DES QUESTIONS?

L'équipe de la formation continue se tient à votre disposition. N'hésitez pas à contacter les personnes suivantes pour toute question.



### RESPONSABLE DE LA FORMATION

Chambre immobilière biennoise CIB

Karin Roth

E-mail: [karin.roth@rothimmo.ch](mailto:karin.roth@rothimmo.ch)



### CONSEIL ADMINISTRATIF

Susanne Hilpertshauser

Tél. 032 328 30 00

E-mail: [susanne.hilpertshauser@bfb-bielbienne.ch](mailto:susanne.hilpertshauser@bfb-bielbienne.ch)

# GÉRANCE IMMOBILIÈRE CIB

## OBJECTIFS DE LA FORMATION

L'acquisition de solides connaissances de base pour la gérance d'immeubles locatifs et de propriétés par étage.

L'accent est mis sur un enseignement pratique, par exemple visites de chantiers et d'immeubles, reprises de logements fictives et assemblée fictive d'une copropriété avec jeu de rôles.

## PARTENARIAT

La BFB propose cette formation en collaboration avec la Chambre Immobilière Biennoise (CIB). Dans cette branche, il s'agit de la première formation bilingue en Suisse.

## ENSEIGNEMENT BILINGUE (ALLEMAND-FRANÇAIS)

L'enseignement est donné dans la langue des chargés/-es de cours. La documentation est rédigée en allemand et en français.

## À QUI CETTE FORMATION S'ADRESSE-T-ELLE?

Cette formation s'adresse à des adultes de langue allemande ou française

- qui travaillent déjà dans la branche immobilière, mais qui n'ont pas encore (ou que partiellement) les connaissances fondamentales nécessaires pour la gérance d'immeubles locatifs ou de propriétés par étage.
- qui travaillent dans le domaine du notariat, de l'immobilier, de l'architecture, de l'assurance, de la banque ou dans une étude d'avocats et qui veulent acquérir des connaissances de base de la branche immobilière.
- qui débutent dans la branche immobilière et désirent acquérir les connaissances de base nécessaires.

Cette formation de base s'adresse en outre à tous les apprenants de langue allemande ou française qui travaillent dans des entreprises de la branche immobilière.

La formation donne une base solide qui vous permettra d'accomplir des tâches spécifiques en matière de gérance immobilière.

**CONDITIONS PRÉALABLES**

- La présente formation est ouverte à toutes et à tous. Il n’y a aucune restriction du point de vue de l’âge ou de la formation préalable.
- De bonnes connaissances de la langue allemande et française sont nécessaires pour suivre cette formation.

Les participants/-es doivent prévoir entre 2 à 4 heures d’auto-apprentissage par semaine.

**TABLEAU SYNOPTIQUE DES LEÇONS**

<b>Branche</b>	<b>Nombre de leçons</b>
Profession / Association	2
Gérance d’immeubles locatifs	14
Propriété par étage (PPE)	8
Planification / Connaissances du bâtiment	8
Courtage / Vente	6
Assurances	4
Décomptes dans la branche immobilière	4
Impôts	4
Droits réels / Registre foncier	10
Séminaire de répétition	3
Examens internes	2
<b>Totale</b>	<b>65</b>



[www.bfb-bielbienne.ch](http://www.bfb-bielbienne.ch)

# CONTENU DE LA FORMATION

## **PROFESSION / ASSOCIATION**

- Cahier des charges de l'agent immobilier
- Conditions requises pour l'exercice du mandat
- Association

## **GÉRANCE D'IMMEUBLES LOCATIFS**

- Mandat de gérance
- Location, contrat de bail à loyer
- Loyer, adaptation de loyer
- Calcul de rentabilité sur la base d'un décompte d'immeuble avec scénarios
- Charges
- Droits et devoirs du bailleur
- Droits et devoirs du locataire
- Résiliation, protection de la résiliation
- Remise/reprise
- Entretien de l'immeuble

## **PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGE (PPE)**

- Notion
- Constitution PPE
- Frais dans la PPE
- Assemblée de la PPE

## **PLANIFICATION, CONNAISSANCE DE LA CONSTRUCTION**

- Construction du bâtiment
- Matériaux de construction
- Chronologie de construction, réalisation d'un bâtiment
- Défauts de construction, garanties

## **COURTAGE / VENTE**

- Le mandat de courtage
- Documentation de vente
- Contrats
- Evaluation du prix de vente
- Financement



**ASSURANCES**

- Assurances du propriétaire
- Assurances du locataire
- Assurances de la gérance
- Autres assurances

**DÉCOMPTES DANS LA BRANCHE IMMOBILIÈRE**

- Décompte de chauffage et frais accessoires
- Décompte de frais de gestion dans la PPE
- Décompte acheteur-vendeur

**IMPÔTS**

- Taxe immobilière
- Impôts sur le revenu d'un immeuble
- Impôts sur la fortune immobilière
- Taxation de la valeur locative
- Frais pour passation des actes de vente
- Impôts sur le gain de fortune

**DROITS RÉELS ET REGISTRE FONCIER**

- Fondements des droits réels
- Diverses notions
- Propriété
- Supports du droit de la propriété et formes de propriété
- Objet de la propriété foncière et acquisition
- Les droits réels limités
- Annotations et mentions
- Forme authentique
- Registre foncier et inscription au registre foncier
- Divers modèles de contrat

## EXAMEN FINAL INTERNE

L'examen final interne a lieu à la fin de la formation. Toutes les personnes qui ont suivi au moins 90% des cours peuvent y participer. Il porte sur toutes les branches enseignées et dure 90 minutes. L'examen final est **obligatoire** pour les apprenants/-es des membres CIB.

### RÈGLEMENT DES EXAMENS

Vous recevrez le règlement des examens pour la formation de base « Gérance immobilière CIB » au début de la formation.

### CERTIFICAT

Toutes les personnes qui ont suivi 90% des cours et qui ont réussi l'examen final recevront le certificat

« Connaissances de base en gérance immobilière CIB »

## INFORMATIONS IMPORTANTES

### SOIRÉES D'INFORMATION

Venez assister à notre soirée d'information pour vous convaincre du concept de formation et des professeurs.

### DURÉE DE LA FORMATION

La formation débutera en août et se terminera en mai l'année suivant.  
L'examen final aura également lieu en mai.

### HORAIRE

Les cours ont lieu tous les mercredis de 17h15 à 18h50.

Vous trouverez les informations détaillées concernant les dates, prix et délais d'inscription sur la feuille d'information ci-jointe ou sur notre site web.

**HORAIRE DÉTAILLÉ ET VACANCES**

- L'horaire définitif vous sera remis au début de la formation
- Le plan des vacances peut être consulté sur notre site web : [www.bfb-bielbienne.ch](http://www.bfb-bielbienne.ch)

**LIEU DES COURS**

Les cours sont donnés dans les locaux de la BFB, Place Robert Walser 9.

## VOTRE INVESTISSEMENT

	<b>Membres de la CIB</b>	<b>Non-membres</b>
Frais de formation de base (séminaire de répétition inclus)	CHF 2'300.00	CHF 2'500.00
Support de cours	CHF 160.00	CHF 160.00
Frais d'examen (examen final)	CHF 220.00	CHF 220.00
<b>Totale</b>	<b>CHF 2'680.00</b>	<b>CHF 2'880.00</b>

La formation de base et l'examen final sont gratuits pour les apprentis/-es de la CIB de 2<sup>e</sup> année. Le support de cours sera facturé.

**CONDITIONS DE PAIEMENT**

- Facturation: les cours vous sont facturés une semaine avant le début du cours
- Délai de paiement: 30 jours après réception de la facture
- Sur demande, cette somme pourra également être réglée en deux ou trois acomptes. Vous devrez toutefois le signaler au préalable. Les demandes de paiement échelonné soumises en retard ne pourront être prises en compte.

**SÉMINAIRE DE RÉPÉTITION**

A la fin de votre formation, nous organisons un séminaire de répétition (3 leçons). Le prix pour ce séminaire est de CHF 200.— (compris dans la finance de cours).

**L'EXAMEN FINAL**

Le montant des frais perçus pour l'examen final s'élève à CHF 220.— (compris dans les frais de base).