

Finanzbericht 2018

Der SVIT Schweiz weist für 2018 ein ausgeglichenes Ergebnis aus operativer Tätigkeit aus. Bedingt durch das anspruchsvolle Börsenumfeld und den Rückgang der Subventionen des Bundes für das Prüfungswesen schliesst die Rechnung des Verbands mit einem Verlust von rund 230 000 CHF. Dieser wird aus dem Verbandsvermögen gedeckt.

Das Rechnungsjahr 2018 ist das erste volle Verbandsjahr unter der Führung des 2017 gewählten Präsidiums. Die Periode stand weiterhin im Zeichen der Erneuerung. Der Verbandsauftritt einschliesslich der Logo-Familie und der Präsenz im Internet wurden von Grund auf erneuert. Das Projekt zur Administration der Mitgliederdaten mit einem System für das Client Relationship Management (CRM) wurde massgeblich vorangetrieben und soll 2019 vollumfänglich die Adressverwaltung des Verbands und später auch der Schule übernehmen.

Ergebnis aus operativer Tätigkeit

Die Verbandsrechnung schliesst mit einem ausgeglichenen Ergebnis aus der operativen Tätigkeit. Das Verbandsergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und sonstigen Finanzierungsaufwendungen (EBITDA) weist einen kleinen Gewinn von rund 3 400 CHF aus. Budgetiert worden war ein Verlust von 38 000 CHF. Das Ergebnis ist Ausdruck einer stabilen Deckung des Aufwands aus operativer Tätigkeit des Verbands. Schwankungen der einzelnen Ertragspfeiler wurden gegeneinander aufgewogen.

Verbandstätigkeit

In der Verbandstätigkeit des SVIT Schweiz halten sich Aufwand und Ertrag ebenfalls die Waage. Wichtigste Einnahmequellen sind hierbei Verbandsbeiträge, Dienstleistungen, unter anderem gegenüber der SVIT Swiss Real Estate School, der SVIT Verlag AG und der Schweizerischen Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft (SFPKIW) sowie die Einnahmen aus dem Plenum. Sie ergeben einen Verbandsertrag von rund 1 652 000 CHF. Damit werden die operativen Aufwendungen des SVIT Schweiz gedeckt. Grösste

Aufwandpositionen sind Funktionsentschädigungen, Verbandskommunikation, Personalaufwand und Plenum. Insgesamt liegen Aufwand und Ertrag auf den Budgetwerten.

Bildung

Die Rechnung der SVIT Swiss Real Estate School, an welcher der SVIT Schweiz eine Mehrheitsbeteiligung hält, fliesst nicht direkt in die Verbandsrechnung ein. Der SVIT Schweiz erbringt gegenüber der Verbandsschule einerseits Managementdienstleistungen. Andererseits stellt der Ertrag aus Dividenden der Schule eine Ertragsquelle des Verbands dar, mit der wichtige Verbandsaufgaben unterstützt werden.

Die Anzahl der Teilnehmer an Assistenzkursen und Lehrgängen für die Fachausweise der Immobilienwirtschaft sind gegenüber dem Vorjahr leicht zurückgegangen.

Prüfungswesen

Der SVIT Schweiz führt im Auftrag der Trägerschaft das Sekretariat und die Rechnung der SFPKIW. Mit einem Aufwand und Ertrag von fast 4,3 Mio. CHF stellen diese mit Abstand die grössten Positionen in der Verbandsrechnung dar. Sie werden erfolgsneutral budgetiert und abgerechnet. Hinsichtlich der Höhe der Subventionen bleibt bis zur definitiven Abrechnung des Bundes jedoch eine gewisse Unsicherheit.

Geschäftsstelle

Die Mitarbeitenden der SFPKIW sind neu beim Verband angestellt, um die funktionale Trennung von Schule und Prüfung zu unterstreichen. Sämtlicher Geschäftsstellenaufwand wird an die SFPKIW weiterverrechnet.

Die Geschäftsstelle mit Sitz im Puls 5 in Zürich beschäftigt 17,25 Mitarbeitende (in Vollzeitstellen) einschliesslich der SVIT Swiss Real Estate School und dem Sekretariat der SFPKIW, ausserdem 4,9 Mitarbeitende in Lausanne und 0,35 Mitarbeitende in Lugano.

Erfolgsrechnung

Neben dem ausgeglichenen operativen Geschäft des Verbands beeinflussen im Wesentlichen zwei Faktoren das Gesamtergebnis negativ.

Zum Ersten blieb der SVIT Schweiz von der negativen Börsenentwicklung zum Jahresende nicht verschont. Ungeachtet dessen, dass das Finanzvermögen des SVIT Schweiz konservativ investiert ist, erlitt der Wertchriftenbestand in den letzten drei Monaten des Jahres 2018 einen erheblichen buchhalterischen Wertverlust. Nach dem Bilanzstichtag konnte ein grosser Teil der Buchverluste bereits wieder wettgemacht werden.

Zum Zweiten führte die rückwirkende Subventionskürzung des Bundes im Bereich der Fachprüfungen dazu, dass ein ausserordentlicher Verlust resultiert. Das Staatssekretariat für Bildung, Forschung und Innovation unterstützt die Berufsbildung nicht mehr in der gleichen Höhe wie in den Vorjahren, was angesichts der zeitlichen Verzögerung der Subventionsabrechnung zu erhöhter Unsicherheit in der Budgetierung und zu Rückstellungen führt. Mit dem ausserordentlichen Verlust nimmt der SVIT Schweiz eine Korrektur der Reservebildung vor.

Bilanz

In der Bilanz zum Jahresende fällt die marktbedingte Wertberichtigung der Finanzanlagen in der Höhe von rund 230'000 CHF ins Gewicht. Im Umlaufvermögen sind die transitorischen Aktiven auf 2,5 Mio. CHF gestiegen, was mit dem Subventionsguthaben beim Bund zu erklären ist.

Auf der Passivseite sind vor allem die zweckgebundenen Rückstellungen für die Berufsbildung (aus den Prüfungssubventionen) gestiegen. Das Verbandsvermögen ist bedingt durch den ausserordentlichen Verlust im Rechnungsjahr auf 1,3 Mio. CHF gesunken.

Ausblick

Für das Jahr 2019 ist eine ausgeglichene Rechnung für den SVIT Schweiz budgetiert. Die bisherige Entwicklung des Börsenjahrs deutet darauf hin, dass die ausserordentlichen Wertberichtigungen des Berichtsjahrs wieder wettgemacht werden können. Die Finanzlage des SVIT Schweiz fordert von den Verantwortlichen, auch künftig haushälterisch mit den Mitteln umzugehen. Gleichzeitig will der SVIT Schweiz in die Zukunft investieren und wichtige und notwendige Projekte an die Hand nehmen.

[Peter Weber, Mitglied des Präsidiums des SVIT Schweiz, Ressort Finanzen](#)

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) des Schweizerischen Verbandes der Immobilienwirtschaft SVIT («SVIT Schweiz») für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Exekutivrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht Gesetz und Statuten entspricht.

OBT AG



Daniel Schweizer
zugelassener Revisionsexperte,
leitender Revisor



David Brunner
zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 4. April 2019

Bilanz per 31. Dezember 2018

Aktiven	per 31.12.18 in CHF	Vorjahr in CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	1 080 920.85	369 504.34
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2 090.40	479 496.15
Übrige kurzfristige Forderungen	68 683.45	47 066.37
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2 541 800.63	2 113 469.27
Total Umlaufvermögen	3 693 495.33	3 009 536.13
Anlagevermögen		
Finanzanlagen	845 979.45	1 125 634.75
Beteiligungen	694 800.00	642 800.00
Mobile Sachanlagen	37 300.00	10 400.00
Immaterielle Werte	3.00	44 703.00
Total Anlagevermögen	1 578 082.45	1 823 537.75
Total Aktiven	5 271 577.78	4 833 073.88

Bilanz per 31. Dezember 2018

Passiven	per 31.12.18 in CHF	Vorjahr in CHF
Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	275 338.94	368 653.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2 051 568.05	1 418 100.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	150 700.00	253 700.00
Total kurzfristiges Fremdkapital	2 477 606.99	2 040 453.00
Rückstellungen	1 431 309.55	1 199 806.93
Total langfristiges Fremdkapital	1 431 309.55	1 199 806.93
Total Fremdkapital	3 908 916.54	3 240 259.93
Eigenkapital		
Verbandsvermögen	1 592 813.95	1 584 835.93
Jahreserfolg	-230 152.71	7 978.02
Total Eigenkapital	1 362 661.24	1 592 813.95
Total Passiven	5 271 577.78	4 833 073.88

Erfolgsrechnung 2018

	Budget 2018 in CHF	01.01.– 31.12.18 in CHF	Vorjahr in CHF
Betriebsertrag Verband			
Ertrag Verband	910 000.00	884 400.00	916 800.00
Ertrag Dienstleistungen	592 800.00	603 346.83	587 519.00
Ertrag Plenum	200 000.00	156 517.90	0.00
Ertrag eidg. Prüfungen	2 230 900.00	2 338 199.36	1 965 633.65
Subventionen eidg. Prüfungen	1 504 700.00	1 649 691.43	1 782 066.95
Subvention SFPKIW	106 000.00	290 639.85	245 784.26
Übriger Ertrag	7 000.00	7 863.52	326 535.20
Total Betriebsertrag Verband	5 551 400.00	5 930 658.89	5 824 339.06
Betriebsaufwand Verband			
Präsidium/ER/Delegation	-316 900.00	-321 413.96	-179 510.30
Politische Tätigkeiten	-128 000.00	-55 725.26	-92 109.29
Verbandskommunikation	-191 000.00	-180 431.45	-236 676.55
Aufwand DL Mitglieder	-20 000.00	-41 679.30	-281 789.71
Aufwand Plenum	-200 000.00	-155 903.41	0.00
Personalaufwand	-599 400.00	-607 846.56	-989 389.97
Raumaufwand	-64 500.00	-59 334.64	-61 722.45
Unterhalt, Rep., Kleinanschaffungen	-10 000.00	-2 967.12	0.00
Fahrzeugaufwand	-22 000.00	-31 011.63	0.00
Sachversicherungen, Gebühren, Abgaben	-9 000.00	-7 217.50	0.00
Energie- und Entsorgungsaufwand	-7 000.00	-2 413.73	0.00
Allgemeiner Geschäftsaufwand	0.00	0.00	-98 584.59
Verwaltungs- und Informatikaufwand	-180 000.00	-182 765.34	-57 198.59
Aufwand eidg. Prüfungen	-3 735 600.00	-3 987 890.79	-3 747 700.60
Aufwand SFPKIW	-106 000.00	-290 639.85	-245 784.26
Total Betriebsaufwand Verband	-5 589 400.00	-5 927 240.54	-5 990 466.31

Erfolgsrechnung 2018

	Budget 2018 in CHF	01.01.– 31.12.18 in CHF	Vorjahr in CHF
Verbandsergebnis I	- 38 000.00	3 418.35	- 166 127.25
Abschreibungen und Wertberichtigungen	-38 000.00	-33 029.75	-67 073.60
Verbandsergebnis II	- 76 000.00	- 29 611.40	- 233 200.85
Finanzergebnis	95 000.00	-17 915.13	127 327.42
Verbandsergebnis III	19 000.00	- 47 526.53	- 105 873.43
Ausserordentlicher Erfolg	0.00	-180 468.88	116 567.50
Betriebsergebnis vor Steuern	19 000.00	-227 995.41	10 694.07
Direkte Steuern	-3 000.00	-2 157.30	-2 716.05
Jahreserfolg	16 000.00	-230 152.71	7 978.02

Anhang zur Jahresrechnung 2018

Rechtsform

Beim Schweizerischen Verband der Immobilienwirtschaft SVIT («SVIT Schweiz») handelt es sich um einen Verein nach ZGB Art. 60ff.

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung (Art. 957 bis 962 OR) erstellt.

Die Rechnungslegung erfordert vom Vorstand Schätzungen und Beurteilungen, welche die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie Eventualverbindlichkeiten im Zeitpunkt der Bilanzierung, aber auch Aufwendungen und Erträge der Berichtsperiode beeinflussen. Der Vorstand entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Im Sinne der Gesellschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich notwendige Ausmass hinaus gebildet werden.

Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung:	per 31.12.2018 in CHF	Vorjahr in CHF
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
gegenüber Dritten	8 090.40	7 596.15
gegenüber Beteiligungen	0.00	477 900.00
Delkredere	-6 000.00	-6 000.00
	2 090.40	479 496.15
Übrige kurzfristige Forderungen		
gegenüber Dritten	68 683.45	33 506.90
gegenüber Beteiligungen	0.00	13 559.47
	68 683.45	47 066.37
Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Subventionsguthaben	2 477 979.28	2 027 851.21
gegenüber Beteiligungen	0.00	5 605.00
Vorauszahlungen	63 821.35	80 013.06
	2 541 800.63	2 113 469.27

Anhang zur Jahresrechnung 2018

	per 31.12.2018 in CHF	Vorjahr in CHF
Finanzanlagen		
Darlehen gegenüber Beteiligungen	130 000.00	160 000.00
Darlehen Schiedsgericht	203 202.40	187 972.65
Wertberichtigung Darlehen Schiedsgericht	-203 202.40	-187 972.65
Darlehen Fachkammer Stockwerkeigentum	0.00	20 000.00
Wertschriften mit Börsenkurs	662 166.00	891 843.00
Mietkaution	53 812.45	53 790.75
Anteilscheine SIUG	1.00	1.00
	845 979.45	1 125 634.75
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
gegenüber Dritten	273 938.94	368 653.00
gegenüber Beteiligungen	1 400.00	0.00
	275 338.94	368 653.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Vorauszahlungen	1 375 800.00	1 330 100.00
gegenüber Dritten	184 790.15	0.00
gegenüber Beteiligungen	490 977.90	88 000.00
	2 051 568.05	1 418 100.00
Passive Rechnungsabgrenzungen/kurzfristige Rückstellungen		
Noch nicht bezahlte Aufwendungen	120 700.00	108 700.00
gegenüber Beteiligungen	30 000.00	70 000.00
Kurzfristige Rückstellungen	0.00	75 000.00
	150 700.00	253 700.00

Anhang zur Jahresrechnung 2018

	per 31.12.2018 in CHF	Vorjahr in CHF
Rückstellungen		
Rückstellungen	0.00	0.00
Zweckgebundene Rückstellung Berufsbildung	1 431 309.55	1 199 806.93
	1 431 309.55	1 199 806.93
Eidgenössische Prüfungen		
Ertrag Immobilitentreuhänder	377 601.70	350 047.80
Aufwand Immobilitentreuhänder	-993 889.51	-964 991.29
Ertrag Bewirtschafter	1 435 654.70	1 206 474.10
Aufwand Bewirtschafter	-1 984 990.81	-1 850 509.45
Ertrag Bewerber	276 052.51	188 200.05
Aufwand Bewerber	-465 961.14	-410 731.36
Ertrag Vermarkter	196 104.10	220 904.70
Aufwand Vermarkter	-397 565.03	-514 072.06
Ertrag Entwickler	52 786.35	7.00
Aufwand Entwickler	-145 484.30	-7 396.44
Subventionen eidg. Prüfungen	1 649 691.43	1 782 066.95
	0.00	0.00
Finanzergebnis		
Dividendenertrag	95 454.45	91 176.45
Zinsertrag	4 658.15	5 630.30
Wertschriftenertrag	9 025.00	7 229.40
Kurserfolg aus Wertschriften	-117 755.75	44 364.91
Zinsaufwand	-2 480.30	0.00
Bankspesen/Depotgebühren	-6 816.68	-21 073.64
	-17 915.13	127 327.42

Anhang zur Jahresrechnung 2018

	per 31.12.2018 in CHF	Vorjahr in CHF
Ausserordentlicher Erfolg		
Auflösung Rückstellung	0.00	100000.00
USPI, Anteil Subventionskürzung	28000.00	0.00
OeKK, Überschussbeteiligung	5074.25	0.00
Abschlagszahlung SAir Group	9940.50	16567.50
Anpassung Reserven/Rückstellung eidg. Prüfungen	-221705.83	0.00
MWST Nachzahlung aufgrund Revision	-1777.80	0.00
	-180468.88	116567.50
Nettoauflösung Stille Reserven	0.00	200000.00

Anhang zur Jahresrechnung 2018

Weitere vom Gesetz verlangte Angaben:

Anzahl Mitarbeiter

Die Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt liegt im Vorjahr und im Berichtsjahr zwischen 10 und 50.

	per 31.12.2018 in CHF	Vorjahr in CHF
Verbindlichkeiten aus Leasing- und Mietgeschäften		
Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten > 1 Jahr	0.00	0.00
Mietverbindlichkeiten mit Restlaufzeit > 1 Jahr	570384.00	758832.00

	per 31.12.2018 in %	Vorjahr in %
Beteiligungen		
SVIT Verlag AG, Zürich Zweck: Betrieb eines Verlags Aktienkapital CHF 100 000.00 Kapital- und Stimmenanteil	100.00	100.00
SVIT Swiss Real Estate School AG, Zürich Zweck: Führung von Schulen für alle immobilienorientierten Berufe Aktienkapital CHF 550 000.00 Kapital- und Stimmenanteil	63.64	63.64
SVIT Immobilien Forum AG, Zürich Zweck: Durchführung von Veranstaltungen im Bereich von Immobilien Aktienkapital CHF 196 000.00 Kapital- und Stimmenanteil	63.27	58.16
commway management GmbH, Zürich Zweck: Dienstleistungen im Bereich Verbands- und Organisationsmanagement Stammkapital CHF 20 000.00 Kapital- und Stimmenanteil	100.00	100.00

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zum Revisionszeitpunkt der Jahresrechnung sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung beeinträchtigen können bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.