

# Finanzbericht 2019

Der SVIT Schweiz weist für 2019 ein positives operatives Ergebnis aus. In einem günstig gestimmten Börsenumfeld ist auch das Finanzergebnis erfreulich und führt schliesslich zu einem Gewinn von rund 18 000 CHF, der dem Verbandsvermögen zugewiesen wird.

Das Rechnungsjahr 2019 stand für den Verband weiterhin im Zeichen der Erneuerung. Der Verbandsauftritt einschliesslich der Logo-Familie und der Präsenz im Internet sind gut etabliert. Die Digitalisierung des Verbandes wurde weitergetrieben und auch eine neue Strategie erarbeitet – dies alles im Rahmen des eng vorgegebenen Budgets.

## Ergebnis aus operativer Tätigkeit

Die Verbandsrechnung schliesst mit einem positiven Ergebnis aus operativer Tätigkeit. Das Verbandsergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und sonstigen Finanzierungsaufwendungen (EBITDA) weist einen Gewinn von rund 49 000 CHF aus. Das Ergebnis ist geprägt von einer hohen Ausgabendisziplin, bei der Notwendiges und Wünschbares konsequent getrennt wurden.

## Verbandstätigkeit

In der Verbandstätigkeit des SVIT Schweiz halten sich Aufwand und Ertrag ebenfalls die Waage. Wichtigste Einnahmequellen sind herbei 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 1 677 000 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 Verbandschule einerseits Managementdienstleistungen. Andererseits stellt der Ertrag aus Dividenden der Schule eine Ertragsquelle des Verbandes dar, mit der wichtige Verbandsaufgaben unterstützt werden.

Die Anzahl der Teilnehmer an den Ausbildungsveranstaltungen ist im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen.

## Prüfungswesen

Der SVIT Schweiz führt im Auftrag der Trägerschaft das Sekretariat und die Rechnung der Schweizerischen Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft (SFPKIW). Mit einem Aufwand und Ertrag von 4,2 Mio. CHF stellen diese mit Abstand die grössten Positionen in der Verbandsrechnung dar. Sie werden erfolgsneutral budgetiert und abgerechnet. Das Bundesamt hat nun rückwirkend Kürzungen der Subventionen verfügt – ein Entscheid, den wir rechtlich angefochten haben. Hinsichtlich der Höhe der Subventionen bleibt bis zum Urteil der zuständigen Instanzen weiterhin eine gewisse Unsicherheit.

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

## Geschäftsstelle

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

### Erfolgsrechnung

Neben dem ausgeglichenen operativen Geschäft des Verbands waren im Geschäftsjahr 2019 zwei Effekte zu verzeichnen, die einen Einfluss auf das Finanzergebnis hatten.

Einerseits konnten wir aufgrund des ungenügenden Vorjahresergebnisses der Schulfirma keinen Divideneingang verzeichnen, andererseits führte das freundliche Börsenumfeld zu einem deutlichen Kursgewinn im Wertschriftenbereich. Im Sinne einer vorsichtigen Bilanzpolitik haben wir nicht realisierte Kursgewinne in der Höhe von rund 86 000 CHF erfolgsneutral einer Rückstellung für Wertschwankungen zugewiesen.

### Bilanz

Die grösste Position im Umlaufvermögen ist die Rechnungsabgrenzung, die unverändert zum Vorjahr rund 2,5 Mio. CHF beträgt. Die Vorfinanzierung der Prüfungskosten bindet also weiterhin erhebliche Mittel des Verbands. Bevor die rechtliche Auseinandersetzung mit dem Bundesamt nicht beigelegt ist, ist nicht mit einer Entspannung der Situation zu rechnen.

Das Verbandsvermögen ist durch den Gewinn des Geschäftsjahrs auf 1,38 Mio. CHF gestiegen.

### Ausblick

Für das Jahr 2020 ist eine ausgeglichene Rechnung für den SVIT Schweiz budgetiert. Der Verband darf wieder mit einer Dividendenausschüttung der Schulfirma rechnen; generell ist zu erwähnen, dass der Ausbildungsbereich gut ausgelastet ist und erfolgreich abschliessen dürfte.

Kaum abzuschätzen sind zum jetzigen Zeitpunkt die Folgen der aktuellen virusbedingten Krisensituation. Geschlossene Schulen, verschobene Prüfungstermine und fallende Börsenkurse sind aber sicherlich ausserordentliche Herausforderungen, denen sich die Verbandsverantwortlichen zu stellen haben.

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 2019 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, 7. April 2020

Bilanz per 31. Dezember 2019

<b>Aktiven</b>	per 31.12.19 in CHF	Vorjahr in CHF
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	615911.90	1080920.85
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7597.60	2090.40
Übrige kurzfristige Forderungen	171292.38	68683.45
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2502082.39	2541800.63
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>3296884.27</b>	<b>3693495.33</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Finanzanlagen	961794.39	845979.45
Beteiligungen	726000.00	694800.00
Mobile Sachanlagen	19500.00	37300.00
Immaterielle Werte	3.00	3.00
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>1707297.39</b>	<b>1578082.45</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>5004181.66</b>	<b>5271577.78</b>

Bilanz per 31. Dezember 2019

<b>Passiven</b>	per 31.12.19 in CHF	Vorjahr in CHF
<b>Fremdkapital</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	230 769.61	275 338.94
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	1 737 713.97	2 051 568.05
Passive Rechnungsabgrenzungen	137 200.00	150 700.00
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>2 105 683.58</b>	<b>2 477 606.99</b>
Rückstellungen	1 517 251.89	1 431 309.55
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>1 517 251.89</b>	<b>1 431 309.55</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>3 622 935.47</b>	<b>3 908 916.54</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Verbandsvermögen	1 362 661.24	1 592 813.95
Jahreserfolg	18 584.95	-230 152.71
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>1 381 246.19</b>	<b>1 362 661.24</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>5 004 181.66</b>	<b>5 271 577.78</b>

## Erfolgsrechnung 2019

	Budget 2019 in CHF	01.01.– 31.12.19 in CHF	Vorjahr in CHF
<b>Betriebsertrag Verband</b>			
Ertrag Verband	880 000.00	959 956.27	884 400.00
Ertrag Dienstleistungen	608 300.00	560 981.33	603 346.83
Ertrag Plenum	169 000.00	146 561.30	156 517.90
Ertrag eidg. Prüfungen	2 388 500.00	2 353 698.90	2 338 199.36
Subventionen eidg. Prüfungen	1 838 329.00	1 427 181.76	1 649 691.43
Subvention SFPKIW	503 240.00	389 059.35	290 639.85
Übriger Ertrag	5 000.00	4 437.84	7 863.52
Veränderung Delkredere	0.00	4 900.00	0.00
<b>Total Betriebsertrag Verband</b>	<b>6 392 369.00</b>	<b>5 846 776.75</b>	<b>5 930 658.89</b>
<b>Betriebsaufwand Verband</b>			
Präsidium/ER/Delegation	-341 900.00	-354 506.27	-321 413.96
Politische Tätigkeiten	-103 000.00	-121 411.42	-55 725.26
Verbandskommunikation	-157 000.00	-122 688.21	-180 431.45
Aufwand DL Mitglieder	-35 000.00	-45 040.55	-41 679.30
Aufwand Plenum	-147 000.00	-101 133.34	-155 903.41
Personalaufwand	-572 100.00	-585 822.86	-607 846.56
Raumaufwand	-86 300.00	-83 320.31	-59 334.64
Unterhalt, Rep., Kleinanschaffungen	-10 000.00	-1 347.18	-2 967.12
Fahrzeugaufwand	-16 000.00	-18 790.98	-31 011.63
Sachversicherungen, Gebühren, Abgaben	-8 300.00	-8 563.50	-7 217.50
Energie- und Entsorgungsaufwand	-3 000.00	-2 340.16	-2 413.73
Verwaltungs- und Informatikaufwand	-136 000.00	-174 702.44	-182 765.34
Aufwand eidg. Prüfungen	-4 226 829.00	-3 780 880.66	-3 987 890.79
Aufwand SFPKIW	-503 240.00	-397 018.35	-290 639.85
<b>Total Betriebsaufwand Verband</b>	<b>-6 345 669.00</b>	<b>-5 797 566.23</b>	<b>-5 927 240.54</b>

Erfolgsrechnung 2019

	Budget 2019 in CHF	01.01.– 31.12.19 in CHF	Vorjahr in CHF
<b>Verbandsergebnis I</b>	<b>46 700.00</b>	<b>49 210.52</b>	<b>3 418.35</b>
Abschreibungen und Wertberichtigungen	-31 000.00	-40 463.00	-33 029.75
<b>Verbandsergebnis II</b>	<b>15 700.00</b>	<b>8 747.52</b>	<b>- 29 611.40</b>
Finanzergebnis	-3 700.00	4 631.08	-17 915.13
<b>Verbandsergebnis III</b>	<b>12 000.00</b>	<b>13 378.60</b>	<b>- 47 526.53</b>
Ausserordentlicher Erfolg	0.00	7 959.00	-180 468.88
<b>Betriebsergebnis vor Steuern</b>	<b>12 000.00</b>	<b>21 337.60</b>	<b>-227 995.41</b>
Direkte Steuern	-3 000.00	-2 752.65	-2 157.30
<b>Jahreserfolg</b>	<b>9 000.00</b>	<b>18 584.95</b>	<b>-230 152.71</b>



Anhang zur Jahresrechnung 2019

**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.

<b>Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung:</b>	per 31.12.2019 in CHF	Vorjahr in CHF
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>		
gegenüber Dritten	8 697.60	8 090.40
gegenüber Beteiligungen	0.00	0.00
Delkredere	-1 100.00	-6 000.00
	<b>7 597.60</b>	<b>2 090.40</b>
<b>Übrige kurzfristige Forderungen</b>		
gegenüber Dritten	2 147.23	68 683.45
gegenüber Beteiligungen	169 145.15	0.00
	<b>171 292.38</b>	<b>68 683.45</b>
<b>Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>		
Subventionsguthaben	2 456 683.79	2 477 979.28
gegenüber Beteiligungen	0.00	0.00
Vorauszahlungen	45 398.60	63 821.35
	<b>2 502 082.39</b>	<b>2 541 800.63</b>

Anhang zur Jahresrechnung 2019

	per 31.12.2019 in CHF	Vorjahr in CHF
<b>Finanzanlagen</b>		
Darlehen gegenüber Beteiligungen	30 000.00	130 000.00
Darlehen Schiedsgericht	225 865.40	203 202.40
Wertberichtigung Darlehen Schiedsgericht	-225 865.40	-203 202.40
Wertschriften mit Börsenkurs	877 960.00	662 166.00
Mietkaution	53 833.39	53 812.45
Anteilscheine SIUG	1.00	1.00
	961 794.39	845 979.45
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>		
gegenüber Dritten	230 769.61	273 938.94
gegenüber Beteiligungen	0.00	1 400.00
	230 769.61	275 338.94
<b>Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Vorauszahlungen	1 288 500.00	1 375 800.00
gegenüber Dritten	41 178.30	184 790.15
gegenüber Beteiligungen	408 035.67	490 977.90
	1 737 713.97	2 051 568.05
<b>Passive Rechnungsabgrenzungen/kurzfristige Rückstellungen</b>		
Noch nicht bezahlte Aufwendungen	107 200.00	120 700.00
gegenüber Beteiligungen	30 000.00	30 000.00
Kurzfristige Rückstellungen	0.00	0.00
	137 200.00	150 700.00

Anhang zur Jahresrechnung 2019

	per 31.12.2019 in CHF	Vorjahr in CHF
<b>Rückstellungen</b>		
Zweckgebundene Rückstellung Berufsbildung	1 431 309.55	1 431 309.55
Rückstellungen für Wertschwankungen	85 942.34	0.00
	1 517 251.89	1 431 309.55
<b>Fachprüfungen</b>		
Ertrag HFP Immobilitentreuhänder	367 757.76	377 601.70
Aufwand HFP Immobilitentreuhänder	-783 131.72	-993 889.51
Ertrag BP Bewirtschafter	1 492 628.47	1 435 654.70
Aufwand BP Bewirtschafter	-1 821 245.64	-1 984 990.81
Ertrag BP Bewerter	212 332.94	276 052.51
Aufwand BP Bewerter	-411 094.47	-465 961.14
Ertrag BP Vermarkter	280 924.03	196 104.10
Aufwand BP Vermarkter	-752 181.76	-397 565.03
Ertrag BP Entwickler	55.70	52 786.35
Aufwand BP Entwickler	-13 227.07	-145 484.30
Subventionen eidg. Prüfungen	1 427 181.76	1 649 691.43
	0.00	0.00
<b>Finanzergebnis</b>		
Dividendenertrag	0.00	95 454.45
Zinsertrag	3 890.04	4 658.15
Wertschriftenertrag	9 564.93	9 025.00
Kurserfolg aus Wertschriften	11 030.47	-117 755.75
Zinsaufwand	0.00	-2 480.30
Bankspesen/Depotgebühren	-19 854.36	-6 816.68
	4 631.08	-17 915.13

Anhang zur Jahresrechnung 2019

	per 31.12.2019 in CHF	Vorjahr in CHF
<b>Ausserordentlicher Erfolg</b>		
Auflösung Rückstellung	0.00	0.00
USPI, Anteil Subventionskürzung	0.00	28000.00
OeKK, Überschussbeteiligung	0.00	5074.25
Abschlagszahlung SAir Group	0.00	9940.50
Anpassung Reserven/Rückstellung eidg. Prüfungen	0.00	-221 705.83
MWST Nachzahlung aufgrund Revision	0.00	-1 777.80
Schadenersatzforderung BEWI-Prüfung	7 959.00	0.00
	7 959.00	-180 468.88
<b>Nettoauflösung Stille Reserven</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

## Anhang zur Jahresrechnung 2019

Weitere vom Gesetz verlangte Angaben:

## Anzahl Mitarbeiter

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

	per 31.12.2019 in CHF	Vorjahr in CHF
<b>Verbindlichkeiten aus Leasing- und Mietgeschäften</b>		
Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten > 1 Jahr	0.00	0.00
Mietverbindlichkeiten mit Restlaufzeit > 1 Jahr	381 936.00	570 384.00

	per 31.12.2019 in %	Vorjahr in %
<b>Beteiligungen</b>		
<b>SVIT Verlag AG, Zürich</b> Zweck: Betrieb eines Verlags Aktienkapital CHF 100 000.00 Kapital- und Stimmenanteil	100.00	100.00
<b>SVIT Swiss Real Estate School AG, Zürich</b> Zweck: Führung von Schulen für alle immobilienorientierten Berufe Aktienkapital CHF 550 000.00 Kapital- und Stimmenanteil	63.64	63.64
<b>SVIT Immobilien Forum AG, Zürich</b> Zweck: Durchführung von Veranstaltungen im Bereich von Immobilien Aktienkapital CHF 196 000.00 Kapital- und Stimmenanteil	66.33	63.27
<b>commway management GmbH, Zürich</b> Zweck: Dienstleistungen im Bereich Verbands- und Organisationsmanagement Stammkapital CHF 20 000.00 Kapital- und Stimmenanteil	100.00	100.00

**Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Das globale Auftreten und die rasche Ausbreitung des Coronavirus ab Januar 2020 sowie die damit verbundenen, vom Bundesrat und anderen Landesregierungen verordneten Massnahmen haben einschneidende wirtschaftliche Auswirkungen. Die Geschäftsleitung und das Präsidium des Schweizerischen Verbandes der Immobilienwirtschaft SVIT verfolgen die Ereignisse und leiten bei Bedarf die notwendigen Massnahmen ein. Aktuell können die Auswirkungen auf die finanzielle Lage der Gesellschaft noch nicht zuverlässig beurteilt und quantifiziert werden. Die Geschäftsleitung und das Präsidium des Verbandes gehen gemäss heutigem Kenntnisstand nicht von bedeutsamen Auswirkungen auf die Liquiditäts- und Ertragslage aus, wobei sich dies je nach Entwicklung der Pandemie ändern kann.