

# Finanzbericht 2020



Der SVIT Schweiz weist für 2020 ein positives Ergebnis aus. Der Verband war von der Corona-Pandemie wenig betroffen; die angefallenen Zusatzaufwendungen konnten mit eigenen Mitteln und durch Zusatzleistungen der Mitarbeitenden abgefangen werden. Im Geschäftsjahr 2020 resultiert ein Gewinn von rund 43 000 CHF, der dem Verbandsvermögen zugewiesen wird.

### Ergebnis aus operativer Tätigkeit

#### Verbandstätigkeit

In der Verbandstätigkeit des SVIT Schweiz halten sich Aufwand und Ertrag die Waage. Wichtigste Einnahmequellen sind dabei Verbandsbeiträge und Dienstleistungen unter anderem gegenüber der SVIT School, der SVIT Verlag AG und der Schweizerischen Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft (SFPKIW). Die Plenumsveranstaltung musste Corona-bedingt ausfallen, was zu Ertragsausfällen von rund 150 000 CHF führte. Da die Veranstaltung aber Kosten in der gleichen Höhe verursacht hätte und somit erfolgsneutral budgetiert wurde, ergab sich keine Veränderung des Ergebnisses aus Verbandstätigkeit.

Die Erträge aus der Verbandstätigkeit von rund 1,5 Mio. CHF decken die operativen Aufwendungen des SVIT Schweiz. Grösste Aufwandpositionen sind Funktionsentschädigungen, Verbandskommunikation und Personalaufwand. Mit Ausnahme der erwähnten Plenumsveranstaltung liegen Aufwand und Ertrag auf den Budgetwerten.

#### Bildung

Die Rechnung der SVIT 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 Verbands dar, mit der wichtige Verbandsaufgaben unterstützt werden.

Viele Bildungsangebote konnten wegen der Pandemie nicht mehr im Präsenzunterricht angeboten werden. Die Schulfirma hat grosse Anstrengungen im Bereich von digitalisierten Angeboten unternommen und konnte den Lehrgangsbereich im budgetierten Rahmen abschliessen. Einbussen waren im Bereich der Seminarangebote zu verzeichnen.

#### Prüfungswesen

Der SVIT Schweiz führt im Auftrag der Trägerschaft das Sekretariat und die Rechnung der SFPKIW. Die Risiken im Zusammenhang mit Covid-19 führten dazu, dass der Prüfungsbetrieb ab März 2020 eingestellt werden musste und die Prüfungen auf das Folgejahr zu verschieben waren.

Trotz der Einstellung des Prüfungsbetriebs stellen die Prüfungskosten und Erträge in der Höhe von fast 2,5 Mio. CHF die grössten Positionen in der Verbandsrechnung dar. Sie werden erfolgsneutral budgetiert und abgerechnet. Das Staatssekretariat für Bildung, Forschung und Innovation (SBFI) hat nun rückwirkend Kürzungen der Subventionen verfügt; ein Entscheid, den die Trägerorganisationen rechtlich angefochten haben. Hinsichtlich der Höhe der Subventionen bleibt bis zum Urteil der zuständigen Instanzen weiterhin eine gewisse Unsicherheit.

#### Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle mit Sitz im Puls 5 in Zürich beschäftigt 18,1 Mitarbeitende (in Vollzeitstellen) einschliesslich der SVIT School und dem Sekretariat der SFPKIW, ausserdem 4,9 Mitarbeitende in Lausanne.

Alle Mitarbeitenden der SFPKIW sind beim Verband angestellt. Sämtlicher Geschäftsstellenaufwand wird an die SFPKIW weiterverrechnet.

### Erfolgsrechnung

Mit Ausnahme der ausfallenden Verbandsveranstaltungen liegen die Erträge und Aufwendungen des Geschäftsjahrs 2020 auf Budgethöhe. Dank des positiven Vorjahresergebnisses der Schulfirma konnte der SVIT Schweiz wiederum einen Dividendeneingang verzeichnen. Dazu kommen Kursgewinne im Wertschriftenbereich, die aber im Sinn einer vorsichtigen Bilanzpolitik einer Rückstellung für Wertschwankungsreserven zugewiesen wurden.

Nachdem die verantwortlichen Gremien entschieden haben, das Domizil der Geschäftsstelle im Geschäftsjahr 2021 zu verlegen, hat der SVIT Schweiz künftige Aufwendungen für den Umzug und die Anpassung der Infrastruktur in der Höhe von 38'000 CHF bereits in der vorliegenden Jahresrechnung aufwandswirksam abgegrenzt.

### Bilanz

Die grösste Position im Umlaufvermögen ist die aktivische Rechnungsabgrenzung, die rund 1,8 Mio. CHF beträgt und damit aufgrund des eingestellten Prüfungsbetriebs etwas tiefer liegt

als im Vorjahr (2,5 Mio. CHF). Die Vorfinanzierung der Prüfungskosten bindet aber weiterhin erhebliche Mittel des Verbands. Bevor die rechtliche Auseinandersetzung mit dem SBFI nicht beigelegt ist, ist nicht mit einer Entspannung der Situation zu rechnen.

Das Verbandsvermögen ist durch den Gewinn des Geschäftsjahrs auf 1,4 Mio. CHF gestiegen.

### Ausblick

Für das Jahr 2021 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. Zu hoffen bleibt, dass sich die Risiken der Pandemie aufgrund der getroffenen Massnahmen deutlich vermindern werden und dass künftige Verbands- und Ausbildungsveranstaltungen wieder im gewohnten Rahmen durchgeführt werden können.

Peter Weber, Mitglied des Präsidiums des SVIT Schweiz, Ressort Finanzen

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) des Schweizerischen Verbands der Immobilienwirtschaft SVIT («SVIT Schweiz») für das am 31. Dezember 2020 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, 1. April 2021

Bilanz per 31. Dezember 2020

<b>Aktiven</b>	per 31.12.20 in CHF	Vorjahr in CHF
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	1 444 922.15	615 911.90
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	40 910.00	7 597.60
Übrige kurzfristige Forderungen	152 046.05	171 292.38
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1 931 863.81	2 502 082.39
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>3 569 742.01</b>	<b>3 296 884.27</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Finanzanlagen	762 729.33	961 794.39
Beteiligungen	746 800.00	726 000.00
Mobile Sachanlagen	602.00	19 500.00
Immaterielle Werte	3.00	3.00
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>1 510 134.33</b>	<b>1 707 297.39</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>5 079 876.34</b>	<b>5 004 181.66</b>

Bilanz per 31. Dezember 2020

<b>Passiven</b>	per 31.12.20 in CHF	Vorjahr in CHF
<b>Fremdkapital</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	126 704.64	230 769.61
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	1 697 435.58	1 737 713.97
Passive Rechnungsabgrenzungen	291 300.00	137 200.00
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>2 115 440.22</b>	<b>2 105 683.58</b>
Rückstellungen	1 539 459.72	1 517 251.89
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>1 539 459.72</b>	<b>1 517 251.89</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>3 654 899.94</b>	<b>3 622 935.47</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Verbandsvermögen	1 381 246.19	1 362 661.24
Jahreserfolg	43 730.21	18 584.95
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>1 424 976.40</b>	<b>1 381 246.19</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>5 079 876.34</b>	<b>5 004 181.66</b>

## Erfolgsrechnung 2020

	Budget 2020 in CHF	01.01.– 31.12.20 in CHF	Vorjahr in CHF
<b>Betriebsertrag Verband</b>			
Ertrag Verband	940 000.00	905 474.46	959 956.27
Ertrag Dienstleistungen	533 000.00	548 477.99	560 981.33
Ertrag Plenum	145 000.00	0.00	146 561.30
Ertrag eidg. Prüfungen	2 383 700.00	1 250 297.57	2 353 698.90
Subventionen eidg. Prüfungen	1 213 800.00	840 598.06	1 427 181.76
Subvention SFPKIW	396 600.00	356 000.65	389 059.35
Übriger Ertrag	5 000.00	4 437.84	4 437.84
Veränderung Delkredere	0.00	100.00	4 900.00
<b>Total Betriebsertrag Verband</b>	<b>5 617 100.00</b>	<b>3 905 386.57</b>	<b>5 846 776.75</b>
<b>Betriebsaufwand Verband</b>			
Präsidium/ER/Delegation	-306 900.00	-268 958.75	-354 506.27
Politische Tätigkeiten	-111 000.00	-123 304.04	-121 411.42
Verbandskommunikation	-135 000.00	-138 129.13	-122 688.21
Aufwand DL Mitglieder	-30 000.00	-44 776.13	-45 040.55
Aufwand Plenum	-147 000.00	-1 100.11	-101 133.34
Personalaufwand	-629 300.00	-589 517.99	-585 822.86
Raumaufwand	-86 300.00	-122 012.09	-83 320.31
Unterhalt, Rep., Kleinanschaffungen	-5 500.00	-899.33	-1 347.18
Fahrzeugaufwand	-7 000.00	-5 201.82	-18 790.98
Sachversicherungen, Gebühren, Abgaben	-8 800.00	-8 406.52	-8 563.50
Energie- und Entsorgungsaufwand	-3 000.00	-2 319.86	-2 340.16
Verwaltungs- und Informatikaufwand	-178 000.00	-187 495.09	-174 702.44
Aufwand eidg. Prüfungen	-3 597 500.00	-2 090 895.63	-3 780 880.66
Aufwand SFPKIW	-404 100.00	-366 004.65	-397 018.35
<b>Total Betriebsaufwand Verband</b>	<b>-5 649 400.00</b>	<b>-3 949 021.14</b>	<b>-5 797 566.23</b>

Erfolgsrechnung 2020

	Budget 2020 in CHF	01.01.– 31.12.20 in CHF	Vorjahr in CHF
<b>Verbandsergebnis I</b>	<b>-32 300.00</b>	<b>-43 634.57</b>	<b>49 210.52</b>
Abschreibungen und Wertberichtigungen	-28 000.00	-24 039.97	-40 463.00
<b>Verbandsergebnis II</b>	<b>-60 300.00</b>	<b>-67 674.54</b>	<b>8 747.52</b>
Finanzergebnis	87 300.00	103 356.50	4 631.08
<b>Verbandsergebnis III</b>	<b>27 000.00</b>	<b>35 681.96</b>	<b>13 378.60</b>
Ausserordentlicher Erfolg	7 500.00	10 004.00	7 959.00
<b>Betriebsergebnis vor Steuern</b>	<b>34 500.000</b>	<b>45 685.96</b>	<b>21 337.60</b>
Direkte Steuern	-3 000.00	-1 955.75	-2 752.65
<b>Jahreserfolg</b>	<b>31 500.00</b>	<b>43 730.21</b>	<b>18 584.95</b>



Anhang zur Jahresrechnung 2020

**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 zum 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 31.12.2020 in CHF	Vorjahr in CHF
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Gegenüber Dritten	9 600.00	8 697.60
Gegenüber Beteiligungen	32 310.00	0.00
Delkredere	-1 000.00	-1 100.00
	<b>40 910.00</b>	<b>7 597.60</b>
<b>Übrige kurzfristige Forderungen</b>		
Gegenüber Dritten	82 900.90	2 147.23
Gegenüber Beteiligungen	69 145.15	169 145.15
	<b>152 046.05</b>	<b>171 292.38</b>
<b>Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>		
Subventionsguthaben	1 853 282.50	2 456 683.79
Gegenüber Beteiligungen	500.35	0.00
Vorauszahlungen	35 702.00	45 398.60
Noch nicht erhaltener Ertrag	42 378.96	0.00
	<b>1 931 863.81</b>	<b>2 502 082.39</b>

Anhang zur Jahresrechnung 2020

	per 31.12.2020 in CHF	Vorjahr in CHF
<b>Finanzanlagen</b>		
Darlehen gegenüber Beteiligungen	75 931.54	30 000.00
Darlehen Schiedsgericht	230 912.80	225 865.40
Wertberichtigung Darlehen Schiedsgericht	-230 912.80	-225 865.40
Wertschriften mit Börsenkurs	632 960.00	877 960.00
Mietkaution	53 836.79	53 833.39
Anteilscheine SIUG	1.00	1.00
	762 729.33	961 794.39
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Gegenüber Dritten	126 704.64	230 769.61
Gegenüber Beteiligungen	0.00	0.00
	126 704.64	230 769.61
<b>Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Vorauszahlungen	1 565 700.00	1 288 500.00
Gegenüber Dritten	17 986.70	41 178.30
Gegenüber Beteiligungen	113 748.88	408 035.67
	1 697 435.58	1 737 713.97
<b>Passive Rechnungsabgrenzungen/kurzfristige Rückstellungen</b>		
Noch nicht bezahlte Aufwendungen	223 300.00	107 200.00
Gegenüber Beteiligungen	30 000.00	30 000.00
Kurzfristige Rückstellungen	38 000.00	0.00
	291 300.00	137 200.00

## Anhang zur Jahresrechnung 2020

	per 31.12.2020 in CHF	Vorjahr in CHF
<b>Rückstellungen</b>		
Zweckgebundene Rückstellung Berufsbildung	1 431 309.55	1 431 309.55
Rückstellungen für Wertschwankungen	108 150.17	85 942.34
	1 539 459.72	1 517 251.89
<b>Fachprüfungen</b>		
Ertrag HFP Immobilienreuhänder	842.35	367 757.76
Aufwand HFP Immobilienreuhänder	-297 044.21	-783 131.72
Ertrag BP Bewirtschafter	1 245 550.62	1 492 628.47
Aufwand BP Bewirtschafter	-1 383 554.66	-1 821 245.64
Ertrag BP Bewerter	0.00	212 332.94
Aufwand BP Bewerter	-147 444.80	-411 094.47
Ertrag BP Vermarkter	3 904.60	280 924.03
Aufwand BP Vermarkter	-182 066.63	-752 181.76
Ertrag BP Entwickler	0.00	55.70
Aufwand BP Entwickler	-80 785.33	-13 227.07
Subventionen eidg. Prüfungen	840 598.06	1 427 181.76
	0.00	0.00
<b>Finanzergebnis</b>		
Dividendenertrag	95 454.45	0.00
Zinsertrag	1 701.35	3 890.04
Wertschriftenertrag	9 240.31	9 564.93
Kurserfolg aus Wertschriften	5 512.08	11 030.47
Zinsaufwand	0.00	0.00
Bankspesen/Depotgebühren	-8 551.69	-19 854.36
	103 356.50	4 631.08

Anhang zur Jahresrechnung 2020

	per 31.12.2020 in CHF	Vorjahr in CHF
Ausserordentlicher Erfolg		
Schadenersatzforderung BEWI-Prüfung	10004.00	7959.00
	10004.00	7959.00
<b>Nettoauflösung stille Reserven</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>



## Anhang zur Jahresrechnung 2020

Weitere vom Gesetz verlangte Angaben:

Anzahl Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

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

	per 31.12.2020 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	91 266.00	381 936.00

	per 31.12.2020 in %	Vorjahr in %
<b>Beteiligungen</b>		
<b>SVIT Verlag AG, Zürich</b>		
Zweck: Betrieb eines Verlags		
Aktienkapital 100 000.00 CHF		
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 550 000.00 CHF		
Kapital- und Stimmenanteil	63.64	63.64
<b>SVIT Immobilien Forum AG, Zürich</b>		
Zweck: Durchführung von Veranstaltungen im Bereich von Immobilien		
Aktienkapital 196 000.00 CHF		
Kapital- und Stimmenanteil	68.37	66.33
<b>commway management GmbH, Zürich</b>		
Zweck: Dienstleistungen im Bereich		
Verbands- und Organisationsmanagement		
Stammkapital 20 000.00 CHF		
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 könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.