

Finanzbericht 2021



Der SVIT Schweiz weist für 2021 ein positives Ergebnis aus. Ausserordentliche Aufwendungen, die aus der nicht vollständigen Subventionierung des Prüfungsbetriebs durch den Bund stammen, konnten durch höhere Dienstleistungserträge aufgefangen werden. Im Geschäftsjahr 2021 resultiert ein Gewinn von rund 10 000 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 AG, der SVIT Verlag AG und der Schweizerischen Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft (SFPKIW). Wiederum musste das SVIT Plenum Corona-bedingt ausfallen, was zu Ertragsausfällen von rund 45 000 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. Erstmals durchgeführt werden konnte dafür das Format SVIT Arena auf dem Bürgerstock, das Erträge in der Höhe von rund 48 000 CHF generierte.

Die Erträge aus der Verbandstätigkeit von rund 1 623 000 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 AG, 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.

Prüfungswesen

Der SVIT Schweiz führt im Auftrag der Trägerschaft das Sekretariat und die Rechnung der SFPKIW. Glücklicherweise konnte der Prüfungsbetrieb nach der Corona-bedingten Pause im Vorjahr wieder aufgenommen werden. Die Prüfungskosten und -erträge in der Höhe von 5 Mio. CHF stellen die grössten Positionen in der Verbandsrechnung dar.

Das Staatssekretariat für Bildung, Forschung und Innovation (SBFI) hat rückwirkend die Regeln für die Subventionierung von Fachprüfungen angepasst. Dies hat dazu geführt, dass die Fachprüfungen für unsere Branche nur noch unvollständig subventioniert werden; ein Fehlbetrag ist von der Trägerschaft zu übernehmen und führt dazu, dass Teile des Prüfungsaufwandes in der ordentlichen Rechnung des Verbandes zu verbuchen sind.

Die Subventionsabrechnungen für die Jahre 2018 bis 2020 ergeben – nach Abzug der Anteile der übrigen Mitglieder der Trägerschaft – einen ungedeckten, periodenfremden Prüfungsaufwand von rund 86 000 CHF, der im ausserordentlichen Ergebnis verbucht ist. Die Subventionsabrechnung 2021 liegt noch nicht vor; im Sinne des Vorsichtsprinzips haben wir eine Rückstellung für möglicherweise ungedeckte Prüfungskosten in der Höhe von 40 000 CHF gebildet. Zusätzlich haben wir in der laufenden Rechnung Kosten für die Anpassung der Reglemente und Wegleitungen in der Höhe von rund 67 000 CHF erfasst.

Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle konnte im Jahr 2021 das neue Domizil im Greencity in Zürich West beziehen; Umzug und Mieterausbau konnten im geplanten Rahmen abgerechnet werden.

Die Geschäftsstelle in Zürich beschäftigt 18,5 Mitarbeitende (in Vollzeitstellen), einschliesslich der SVIT School AG und dem Sekretariat der SFPKIW, sowie 5,1 Mitarbeitende in Lausanne.

Erfolgsrechnung

Mit Ausnahme der ausfallenden Verbandsveranstaltungen liegen die Erträge und Aufwendungen des Geschäftsjahrs 2021 auf Budgethöhe. Im Bereich des Dienstleistungsaufwands für Mitglieder flossen zusätzliche Aufwendungen für den nicht subventionierten Bereich des Prüfungsbetriebs und die Veranstaltungsaufwendungen für die SVIT Arena ein.

Dank des positiven Vorjahresergebnisses der Schulfirma konnten wir auch wieder einen Dividendeneingang verzeichnen. Dazu kommen realisierte Kursgewinne im Wertschriftenbereich, die zu einem Finanzergebnis führen, das rund 54 000 CHF über der Planung liegt.

Bilanz

Die grösste Position im Umlaufvermögen ist die aktive Rechnungsabgrenzung, die aufgrund der ausstehenden Subventionsabrechnungen auf rund 3,4 Mio. CHF angewachsen ist. Die Vorfinanzierung der Prüfungskosten bindet somit weiterhin erhebliche Mittel des Verbands; im Zusammenhang mit den nun vorliegenden Subventionsabrechnungen 2018 bis 2020 ist hingegen mit einer Entspannung der Situation zu rechnen.

Das Verbandsvermögen ist durch den Gewinn des Geschäftsjahrs auf 1,43 Mio. CHF gestiegen.

Ausblick

Für das Jahr 2022 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.

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 2021 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 2022

Bilanz per 31. Dezember 2021

Aktiven	per 31.12.21 in CHF	Vorjahr in CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	533 123.26	1 444 922.15
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	40 587.50	40 910.00
Übrige kurzfristige Forderungen	68 580.50	152 046.05
Aktive Rechnungsabgrenzungen	3 409 839.16	1 931 863.81
Total Umlaufvermögen	4 052 130.42	3 569 742.01
Anlagevermögen		
Finanzanlagen	949 260.15	762 729.33
Beteiligungen	746 800.00	746 800.00
Mobile Sachanlagen	38 003.00	602.00
Immaterielle Werte	2.00	3.00
Total Anlagevermögen	1 734 065.15	1 510 134.33
Total Aktiven	5 786 195.57	5 079 876.34

Bilanz per 31. Dezember 2021

Passiven	per 31.12.21 in CHF	Vorjahr in CHF
Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	183 443.57	126 704.64
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2 161 250.38	1 697 435.58
Passive Rechnungsabgrenzungen	336 608.10	291 300.00
Total kurzfristiges Fremdkapital	2 681 302.05	2 115 440.22
Rückstellungen	1 669 110.81	1 539 459.72
Total langfristiges Fremdkapital	1 669 110.81	1 539 459.72
Total Fremdkapital	4 350 412.86	3 654 899.94
Eigenkapital		
Verbandsvermögen	1 424 976.40	1 381 246.19
Jahreserfolg	10 806.31	43 730.21
Total Eigenkapital	1 435 782.71	1 424 976.40
Total Passiven	5 786 195.57	5 079 876.34

Erfolgsrechnung 2021

	Budget 2021 in CHF	Rechnung 2021 in CHF	Vorjahr in CHF
Betriebsertrag Verband			
Ertrag Verband	930000.00	926201.96	905474.46
Ertrag Dienstleistungen	516000.00	652085.55	548477.99
Ertrag Plenum	45000.00	0.00	0.00
Ertrag eidg. Prüfungen	2722100.00	2935797.77	1250297.57
Subventionen eidg. Prüfungen	1798837.10	1695796.37	840598.06
Subvention SFPKIW	551764.00	382087.79	356000.65
Übriger Ertrag	4500.00	51113.64	4437.84
Veränderung Delkredere	0.00	-5900.00	100.00
Total Betriebsertrag Verband	6568201.10	6637183.08	3905386.57
Betriebsaufwand Verband			
Präsidium/ER/Delegation	-285680.00	-263976.67	-268958.75
Politische Tätigkeiten	-108000.00	-91948.15	-123304.04
Verbandskommunikation	-136000.00	-126938.65	-138129.13
Aufwand DL Mitglieder	-28000.00	-192901.58	-44776.13
Aufwand Plenum	-45000.00	-185.70	-1100.11
Personalaufwand	-641300.00	-618920.12	-589517.99
Raumaufwand	-86300.00	-83344.98	-122012.09
Unterhalt, Rep., Kleinanschaffungen	-5500.00	-13614.85	-899.33
Fahrzeugaufwand	-7000.00	-8925.71	-5201.82
Sachversicherungen, Gebühren, Abgaben	-8600.00	-8795.87	-8406.52
Energie- und Entsorgungsaufwand	-3000.00	-2378.79	-2319.86
Verwaltungs- und Informatikaufwand	-185900.00	-217320.07	-187495.09
Aufwand eidg. Prüfungen	-4520937.10	-4631594.14	-2090895.63
Aufwand SFPKIW	-561772.00	-392091.79	-366004.65
Total Betriebsaufwand Verband	-6622989.10	-6652937.07	-3949021.14

Erfolgsrechnung 2021

	Budget 2021 in CHF	Rechnung 2021 in CHF	Vorjahr in CHF
Verbandsergebnis I	-54 788.00	-15 753.99	-43 634.57
Abschreibungen und Wertberichtigungen	-18 000.00	-32 494.23	-24 039.97
Verbandsergebnis II	-72 788.00	-48 248.22	-67 674.54
Finanzergebnis	88 900.00	137 866.63	103 356.50
Verbandsergebnis III	16 112.00	89 618.41	35 681.96
Ausserordentlicher Erfolg	10 008.00	-76 805.95	10 004.00
Betriebsergebnis vor Steuern	26 120.00	12 812.46	45 685.96
Direkte Steuern	-3 000.00	-2 006.15	-1 955.75
Jahreserfolg	23 120.00	10 806.31	43 730.21

Anhang zur Jahresrechnung 2021

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.

Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung:	per 31.12.2021 in CHF	Vorjahr in CHF
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Gegenüber Dritten	47 487.50	9 600.00
Gegenüber Beteiligungen	0.00	32 310.00
Delkrede	- 6 900.00	- 1 000.00
	40 587.50	40 910.00
Übrige kurzfristige Forderungen		
Gegenüber Dritten	38 292.20	82 900.90
Gegenüber Beteiligungen	30 288.30	69 145.15
	68 580.50	152 046.05
Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Subventionsguthaben	3 231 166.66	1 853 282.50
Gegenüber Beteiligungen	80 000.00	500.35
Vorauszahlungen	9 585.30	35 702.00
Noch nicht erhaltener Ertrag	89 087.20	42 378.96
	3 409 839.16	1 931 863.81

Anhang zur Jahresrechnung 2021

	per 31.12.2021 in CHF	Vorjahr in CHF
Finanzanlagen		
Darlehen gegenüber Beteiligungen	0.00	75 931.54
Darlehen Schiedsgericht	237 537.80	230 912.80
Wertberichtigung Darlehen Schiedsgericht	- 237 537.80	- 230 912.80
Wertschriften mit Börsenkurs	785 551.00	632 960.00
Mietkaution	13 040.15	53 836.79
Anteilscheine SIUG	150 669.00	0.00
	0.00	1.00
	949 260.15	762 729.33
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Gegenüber Dritten	177 985.87	126 704.64
Gegenüber Beteiligungen	5 457.70	0.00
	183 443.57	126 704.64
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Vorauszahlungen	1 169 425.00	1 565 700.00
Gegenüber Dritten	167 352.10	17 986.70
Gegenüber Beteiligungen	824 473.28	113 748.88
	2 161 250.38	1 697 435.58
Passive Rechnungsabgrenzungen/kurzfristige Rückstellungen		
Noch nicht bezahlte Aufwendungen	199 024.10	223 300.00
Gegenüber Beteiligungen	30 000.00	30 000.00
Kurzfristige Rückstellungen	107 584.00	38 000.00
	336 608.10	291 300.00

Anhang zur Jahresrechnung 2021

	per 31.12.2021 in CHF	Vorjahr in CHF
Rückstellungen		
Zweckgebundene Rückstellung Berufsbildung	1 556 328.00	1 431 309.55
Rückstellungen für Wertschwankungen	112 782.81	108 150.17
	1 669 110.81	1 539 459.72
Fachprüfungen		
Ertrag IT	678 977.45	842.35
Aufwand IT	-1 463 490.48	-297 044.21
Ertrag Bewirtschafter	1 279 132.75	1 245 550.62
Aufwand Bewirtschafter	-1 413 295.87	-1 383 554.66
Ertrag Bewerber	380 312.12	0.00
Aufwand Bewerber	-434 525.61	-147 444.80
Ertrag Vermarkter	478 161.10	3 904.60
Aufwand Vermarkter	-1 045 150.79	-182 066.63
Ertrag Entwickler	119 214.35	0.00
Aufwand Entwickler	-275 131.39	-80 785.33
Subventionen Fachprüfungen	1 695 796.37	840 598.06
	0.00	0.00
Finanzergebnis		
Dividendenertrag	95 454.45	95 454.45
Zinsertrag	1 720.65	1 701.35
Wertschriftenertrag	15 561.37	9 240.31
Kurserfolg aus Wertschriften	37 787.82	5 512.08
Zinsaufwand	-5.68	0.00
Bankspesen/Depotgebühren	-12 651.98	-8 551.69
	137 866.63	103 356.50

Anhang zur Jahresrechnung 2021

	per 31.12.2021 in CHF	Vorjahr in CHF
Ausserordentlicher Erfolg		
Zuweisung Reserven/RST SBFI 2018-2020	-125'018.45	0.00
Anpassung SBFI, Subventionen 2018-2020	-5'195.50	0.00
USPI, Ant. nicht subventionierte Aufwendungen 2018-2020	43'404.00	0.00
Schadenersatzforderung BEWI-Prüfung	10'004.00	10'004.00
	-76'805.95	10'004.00
Nettoauflösung stille Reserven	0.00	0.00

Anhang zur Jahresrechnung 2021

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 31.12.2021 in CHF	Vorjahr in CHF
Verbindlichkeiten aus Leasing- und Mietgeschäften		
Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten > 1 Jahr	0.00	0.00
Mietverbindlichkeiten mit Restlaufzeit > 1 Jahr	1 544 723.37	91 266.00

	per 31.12.2021 in %	Vorjahr in %
Beteiligungen		
SVIT Verlag AG, Zürich Zweck: Betrieb eines Verlags Aktienkapital 100 000.00 CHF Kapital- und Stimmenanteil	100.00	100.00
SVIT Swiss Real Estate School AG, Zürich Zweck: Führung von Schulen für alle immobilienorientierten Berufe Aktienkapital 550 000.00 CHF Kapital- und Stimmenanteil	63.64	63.64
SVIT Immobilien Forum AG, Zürich Zweck: Durchführung von Veranstaltungen im Bereich von Immobilien Aktienkapital 196 000.00 CHF Kapital- und Stimmenanteil	68.37	68.37
commway management GmbH, Zürich 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.