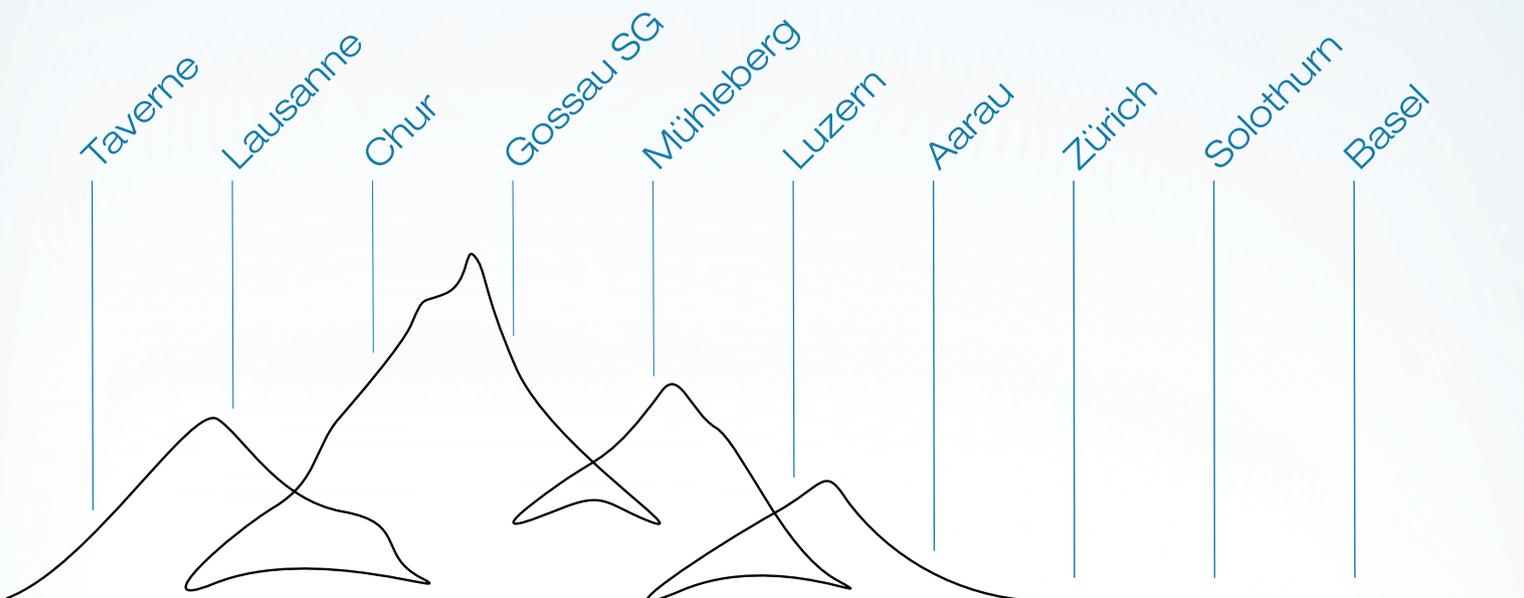


Finanzbericht 2022



«Immobilienverband für die ganze Schweiz»

Der SVIT Schweiz weist für 2022 ein positives Ergebnis aus. Die Dienstleistungen des Verbandes für das Prüfungswesen werden neu mit einer pauschalen Entschädigung abgegolten, was zu einer Budgetabweichung sowohl beim Dienstleistungsertrag als auch beim Betriebsaufwand führt. Insgesamt deckt die pauschale Entschädigung aber den effektiven Aufwand für die Sekretariatsführung und ist somit ergebnisneutral. Im Geschäftsjahr 2022 resultiert ein Gewinn von rund 7 000 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).

Erfreulicherweise konnten die Delegiertenversammlung und das Plenum nach der Corona-bedingten Unterbrechung wieder physisch durchgeführt werden. Mit rund 300 Teilnehmenden war die Veranstaltung in Luzern gut besucht und konnte kostenneutral abgeschlossen werden.

Die Erträge aus der Verbandstätigkeit von rund 2,33 Mio. CHF decken mehrheitlich die operativen Aufwendungen des SVIT Schweiz. Grösste Aufwandpositionen sind Funktionsentschädigungen, Verbandskommunikation und Personalaufwand. Mit Ausnahme der erwähnten Umgliederungen im Bereich des Prüfungssekretariats liegen die Aufwendungen im Bereich des Budgets.

Bildung

Die Rechnung der SVIT School AG, an welcher der SVIT Schweiz eine Mehrheitsbeteiligung hält, fliesst

nicht direkt in die Verbandsrechnung ein. Einerseits erbringt der SVIT Schweiz gegenüber der Verbandschule 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. Die Prüfungskosten und Erträge in der Höhe von 4,86 Mio. CHF stellen die grössten Positionen in der Verbandsrechnung dar. Periodenfremde Erträge aus einer Schadenersatzforderung haben die ungedeckten und damit subventionierten Prüfungskosten vermindert; die entsprechenden Erträge werden im ausserordentlichen Ergebnis ausgewiesen.

Geschäftsstelle

Das neue Geschäftsdomizil in Greencity hat sich bewährt; die unmittelbare Nähe der Geschäftsstelle zu den Schulräumlichkeiten verbessert die Betreuung der Studierenden und reduziert die administrativen Kosten.

Die Geschäftsstelle in Zürich beschäftigt 20,0 Mitarbeitende (in Vollzeitstellen) einschliesslich der SVIT School AG und des Sekretariats der SFPKIW, hinzu kommen 5,2 Mitarbeitende in Lausanne.

Erfolgsrechnung

Die Erträge und Aufwendungen des Geschäftsjahrs 2022 liegen weitgehend auf Budgethöhe. Nachdem die Aufwendungen für die neue geschäftliche Infrastruktur im Vorjahr erfolgswirksam verbucht wurden, belasten die laufenden Abschreibungen die Erfolgsrechnung nur geringfügig.

Dank des positiven Vorjahresergebnisses der Schulfirma konnte der SVIT Schweiz wiederum einen Dividendeneingang verzeichnen. Andererseits war in einem schwierigen Börsenumfeld ein Kursverlust in der Höhe von rund 40 000 CHF zu verbuchen, der den bestehenden Rückstellungen für Kursschwankungen belastet werden konnte.

Bilanz

Nachdem die Subventionen aus dem Prüfungsbetrieb der Vorjahre abgerechnet werden konnten, hat

sich die Liquiditätssituation deutlich verbessert. Gleichzeitig konnte die aktive Rechnungsabgrenzung um rund 3 Mio. CHF abgebaut werden.

Das Verbandsvermögen ist durch den Gewinn des Geschäftsjahrs 2022 auf 1,44 Mio. CHF gestiegen.

Ausblick

Für das Jahr 2023 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 Verbands der Immobilienwirtschaft («SVIT Schweiz») für das am 31. Dezember 2022 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 Fehlansagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Verein 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 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht.

OBT AG



David Brunner
zugelassener Revisionsexperte,
leitender Revisor



Dominik Suter

Zürich, 6. April 2023

Bilanz per 31. Dezember 2022

Aktiven	per 31.12.22 in CHF	Vorjahr in CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	2 091 773.75	533 123.26
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	640 509.50	40 587.50
Übrige kurzfristige Forderungen	128 248.15	68 580.50
Aktive Rechnungsabgrenzungen	596 380.73	3 409 839.16
Total Umlaufvermögen	3 456 912.13	4 052 130.42
Anlagevermögen		
Finanzanlagen	1 019 348.15	949 260.15
Beteiligungen	746 800.00	746 800.00
Mobile Sachanlagen	87 702.00	38 003.00
Immaterielle Werte	0.00	2.00
Total Anlagevermögen	1 853 850.15	1 734 065.15
Total Aktiven	5 310 762.28	5 786 195.57

Bilanz per 31. Dezember 2022

Passiven	per 31.12.22 in CHF	Vorjahr in CHF
Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	45 588.28	183 443.57
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	1 632 232.10	2 161 250.38
Passive Rechnungsabgrenzungen	269 584.00	336 608.10
Total kurzfristiges Fremdkapital	1 947 404.38	2 681 302.05
Rückstellungen	1 920 092.53	1 669 110.81
Total langfristiges Fremdkapital	1 920 092.53	1 669 110.81
Total Fremdkapital	3 867 496.91	4 350 412.86
Eigenkapital		
Verbandsvermögen	1 435 782.71	1 424 976.40
Jahreserfolg	7 482.66	10 806.31
Total Eigenkapital	1 443 265.37	1 435 782.71
Total Passiven	5 310 762.28	5 786 195.57

Erfolgsrechnung 2022

	Budget 2022 in CHF	Rechnung 2022 in CHF	Vorjahr in CHF
Betriebsertrag Verband			
Ertrag Verband	920 000.00	942 103.04	926 201.96
Ertrag Dienstleistungen	516 000.00	1 387 509.70	652 085.55
Ertrag Plenum	45 000.00	44 204.81	0.00
Ertrag eidg. Prüfungen	2 240 000.00	2 446 128.60	2 935 797.77
Subventionen eidg. Prüfungen	1 653 500.00	1 413 836.47	1 695 796.37
Subvention SFPKIW	530 292.00	107 531.01	382 087.79
Übriger Ertrag	4 500.00	8 218.04	51 113.64
Veränderung Delkredere	0.00	3 900.00	- 5 900.00
Total Betriebsertrag Verband	5 909 292.00	6 353 431.67	6 637 183.08
Betriebsaufwand Verband			
Präsidium/ER/Delegation	- 277 805.00	- 285 573.31	- 263 976.67
Politische Tätigkeiten	- 120 000.00	- 129 105.16	- 91 948.15
Verbandskommunikation	- 135 000.00	- 115 200.80	- 126 938.65
Aufwand DL Mitglieder	- 33 000.00	- 56 177.75	- 192 901.58
Aufwand Plenum	- 45 000.00	- 48 006.69	- 185.70
Personalaufwand	- 649 479.00	- 611 085.93	- 618 920.12
Raumaufwand	- 50 582.23	- 89 091.36	- 83 344.98
Unterhalt, Rep., Kleinanschaffungen	- 5 590.00	- 18 582.78	- 13 614.85
Fahrzeugaufwand	- 7 000.00	- 22 171.19	- 8 925.71
Sachversicherungen, Gebühren, Abgaben	- 11 500.00	- 3 972.52	- 8 795.87
Energie- und Entsorgungsaufwand	- 3 500.00	- 1 594.56	- 2 378.79
Verwaltungs- und Informatikaufwand	- 208 400.00	- 255 125.20	- 217 320.07
Sekretariatsführung SFPKIW	0.00	- 851 544.25	0.00
Aufwand eidg. Prüfungen	- 3 893 500.00	- 3 859 965.07	- 4 631 594.14
Aufwand SFPKIW	- 540 300.00	- 149 604.01	- 392 091.79
Total Betriebsaufwand Verband	- 5 980 656.23	- 6 496 800.58	- 6 652 937.07

Erfolgsrechnung 2022

	Budget 2022 in CHF	Rechnung 2022 in CHF	Vorjahr in CHF
Verbandsergebnis I	- 71 364.23	- 143 368.91	- 15 753.99
Abschreibungen und Wertberichtigungen	- 13 000.00	- 14 060.91	- 32 494.23
Verbandsergebnis II	- 84 364.23	- 157 429.82	- 48 248.22
Finanzergebnis	87 400.00	117 955.19	137 866.63
Verbandsergebnis III	3 035.77	- 39 474.63	89 618.41
Ausserordentlicher Erfolg	10 008.00	49 500.04	- 76 805.95
Betriebsergebnis vor Steuern	13 043.77	10 025.41	12 812.46
Direkte Steuern	- 3 000.00	- 2 542.75	- 2 006.15
Jahreserfolg	10 043.77	7 482.66	10 806.31

Anhang zur Jahresrechnung 2022

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 31.12.2022 in CHF	Vorjahr in CHF
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Gegenüber Dritten	643 509.50	47 487.50
Delkredere	- 3 000.00	- 6 900.00
	640 509.50	40 587.50
Übrige kurzfristige Forderungen		
Gegenüber Dritten	75 265.85	38 292.20
Gegenüber Beteiligungen	52 982.30	30 288.30
	128 248.15	68 580.50
Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Subventionsguthaben	571 367.48	3 231 166.66
Gegenüber Beteiligungen	0.00	80 000.00
Vorauszahlungen	3 507.30	9 585.30
Noch nicht erhaltener Ertrag	21 505.95	89 087.20
	596 380.73	3 409 839.16

Anhang zur Jahresrechnung 2022

	per 31.12.2022 in CHF	Vorjahr in CHF
Finanzanlagen		
Darlehen Schiedsgericht	237 537.80	237 537.80
Wertberichtigung Darlehen Schiedsgericht	- 237 537.80	- 237 537.80
Wertschriften mit Börsenkurs	840 107.00	785 551.00
Mietkautionen	28 460.15	13 040.15
Credit Suisse, Bankgarantie Greencity	150 781.00	150 669.00
	1 019 348.15	949 260.15
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Gegenüber Dritten	45 588.28	177 985.87
Gegenüber Beteiligungen	0.00	5 457.70
	45 588.28	183 443.57
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Vorauszahlungen	0.00	1 169 425.00
Vorausrechnungen	1 544 500.00	0.00
Gegenüber Dritten	87 732.10	167 352.10
Gegenüber Beteiligungen	0.00	824 473.28
	1 632 232.10	2 161 250.38
Passive Rechnungsabgrenzungen/kurzfristige Rückstellungen		
Noch nicht bezahlte Aufwendungen	132 000.00	199 024.10
Gegenüber Beteiligungen	30 000.00	30 000.00
Kurzfristige Rückstellungen	107 584.00	107 584.00
	269 584.00	336 608.10

Anhang zur Jahresrechnung 2022

	per 31.12.2022 in CHF	Vorjahr in CHF
Rückstellungen		
Zweckgebundene Rückstellung Berufsbildung	1 652 662.90	1 556 328.00
Rückstellungen für Wertschwankungen	70 350.78	112 782.81
Rückstellungen politischer Aktionsfonds	197 078.85	0.00
	1 920 092.53	1 669 110.81
Fachprüfungen		
Ertrag Immobilientreuhand	465 439.00	678 977.45
Aufwand Immobilientreuhand	- 1 069 292.81	- 1 463 490.48
Ertrag Bewirtschaftung	1 396 320.60	1 279 132.75
Aufwand Bewirtschaftung	- 1 592 543.98	- 1 413 295.87
Ertrag Bewertung	263 770.00	380 312.12
Aufwand Bewertung	- 467 973.11	- 434 525.61
Ertrag Vermarktung	242 399.00	478 161.10
Aufwand Vermarktung	- 526 539.48	- 1 045 150.79
Ertrag Entwicklung	78 200.00	119 214.35
Aufwand Entwicklung	- 203 615.69	- 275 131.39
Subventionen eidg. Prüfungen	1 413 836.47	1 695 796.37
	0.00	0.00
Finanzergebnis		
Dividendenertrag SVIT School AG	95 454.45	95 454.45
Zinsertrag	233.95	1 720.65
Wertschriftenertrag	14 573.10	15 561.37
Realisierter Kurserfolg aus Wertschriften	14 945.04	37 787.82
Zinsaufwand	- 29.03	- 5.68
Bankspesen / Depotgebühren	- 7 222.32	- 12 651.98
	117 955.19	137 866.63

Anhang zur Jahresrechnung 2022

	per 31.12.2022 in CHF	Vorjahr in CHF
Ausserordentlicher Erfolg		
Zuweisung Reserven / RST SBFI 2018-2020	0.00	- 125 018.45
Anpassung SBFI, Subventionen 2018-2020	0.00	- 5 195.50
USPI, Ant. nicht subventionierte Aufwendungen 2018-2020	0.00	43 404.00
a.o. Gewinn a/Veräusserung Anlagevermögen	7 427.04	0.00
Schadenersatzforderung BEWI-Prüfung	42 073.00	10 004.00
	49 500.04	- 76 805.95
Nettoauflösung stille Reserven	0.00	0.00

Anhang zur Jahresrechnung 2022

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 31.12.2022 in CHF	Vorjahr in CHF
Verbindlichkeiten aus Leasing- und Mietgeschäften		
Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten > 1 Jahr	35 705.20	0.00
Mietverbindlichkeiten mit Restlaufzeit > 1 Jahr	1 420 712.21	1 544 723.37

	per 31.12.2022 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 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	68.37	68.37
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 könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.