

Finanzbericht 2023



«Gemeinsam stark»

Der SVIT Schweiz weist für das Jahr 2023 ein positives Ergebnis aus. Im Geschäftsjahr 2023 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. Die wichtigsten Einnahmequellen sind die Verbandsbeiträge und Dienstleistungen, unter anderem gegenüber der SVIT School AG, der SVIT Verlag AG und der Schweizerischen Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft (SFPKIW).

Sowohl bei den Mitgliederbeiträgen als auch bei den Dienstleistungserträgen konnten die Einnahmen im Berichtsjahr gegenüber den Vorjahren gesteigert werden – dies insbesondere durch Kooperationen mit Anbietern, die Dienstleistungen für SVIT-Mitglieder erbringen.

Die Delegiertenversammlung 2023 wurde wiederum im Rahmen des Swiss Real Estate Forums in Luzern durchgeführt. Der Anteil der Gesamtkosten, die der Delegiertenversammlung zugewiesen wurde, sind leicht höher als budgetiert. Die Erträge aus der Verbandstätigkeit von rund 2,42 Mio. CHF decken die operativen Aufwendungen des SVIT Schweiz mehrheitlich. Die grössten Aufwandspositionen sind die Funktionsentschädigungen, die Verbandskommunikation und der Personalaufwand.

Im Aufwand für die Verbandskommunikation wurde die Entschädigung der Autoren für die Neuauflage des Mietrechtskommentars mittels Rückstellungen bereits berücksichtigt. Aus diesem Grund kam es zu einer Budgetüberschreitung.

Bei den Aufwendungen für die Berufsbildung führten der nicht subventionierte Anteil für die Überarbeitung der Prüfungsordnung und der Wegleitung, die

nicht subventionierten Kosten für die Diplomfeiern (letztmals) und allfällige nicht subventionierte Prüfungskosten zu einer Budgetabweichung.

Wie im Vorjahr sind in der Verbandstätigkeit auch die Mitgliederbeiträge an den Verein Schiedsgericht enthalten. Diese Kosten werden in gleicher Höhe als ausserordentliche (periodenfremde) Erträge vereinnahmt und sind somit unter dem Strich erfolgsneutral.

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 für den Verband eine Ertragsquelle 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 2,42 Mio. CHF gehören zu den grössten Positionen der Verbandsrechnung. Für einen allfällig nicht subventionierten Anteil an den Prüfungskosten wurden angemessene Rückstellungen gebildet.

Geschäftsstelle

Nicht oder nicht vollständig kompensierte Personalabgänge haben zu einem Personalaufwand geführt, der rund 80 000 CHF unter Budget liegt. Die Geschäftsstelle in Zürich beschäftigt einschliesslich der SVIT School AG und des Sekretariats der SFPKIW 19,8 Mitarbeitende (in Vollzeitstellen). Hinzu kommen

5,2 Mitarbeitende (in Vollzeitstellen) in Lausanne. Das durchschnittliche Dienstalter aller Beschäftigten beträgt 7 Jahre, was für eine grosse Kontinuität spricht.

Erfolgsrechnung

Die Erträge und Aufwendungen des Geschäftsjahrs 2023 sind weitgehend ausgeglichen. Nachdem die Aufwendungen für die geschäftliche Infrastruktur bereits im Verbandsjahr 2021 erfolgswirksam verbucht und keine Projektkosten aktiviert wurden, belasten die laufenden Abschreibungen die Erfolgsrechnung nur geringfügig.

Dank des positiven Vorjahresergebnisses der Schulfirma konnte der SVIT Schweiz wiederum einen Dividendeneingang verzeichnen.

Und schliesslich konnte durch den guten Verlauf der Börse ein nicht realisierter Gewinn aus Wertschriften von rund 33 000 CHF den Schwankungsreserven zugewiesen werden. Diese betragen neu rund 103 000 CHF.

Bilanz

Die Liquidität des Verbands ist bei kurzfristigen Verbindlichkeiten von rund 2,18 Mio. CHF und liquiden Mitteln von rund 2,83 Mio. CHF nach wie vor sehr gut gewährleistet.

Das Verbandsvermögen ist durch den Gewinn des Geschäftsjahrs 2023 auf 1,45 Mio. CHF gestiegen.

Ausblick

Für das Jahr 2024 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.

[Gabriel Schmid, 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 2023 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

Flavio Hürsch
zugelassener Revisionsexperte,
leitender Revisor

Dominik Suter
zugelassener Revisor

Zürich, 4. April 2024

Bilanz per 31. Dezember 2023

Aktiven	per 31.12.2023 in CHF	Vorjahr in CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	2 828 910.74	2 091 773.75
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	118 800.00	640 509.50
Übrige kurzfristige Forderungen	71 500.32	128 248.15
Aktive Rechnungsabgrenzungen	677 230.83	596 380.73
Total Umlaufvermögen	3 696 441.89	3 456 912.13
Anlagevermögen		
Finanzanlagen	1 101 989.57	1 019 348.15
Beteiligungen	747 734.30	746 800.00
Mobile Sachanlagen	62 502.00	87 702.00
Total Anlagevermögen	1 912 225.87	1 853 850.15
Total Aktiven	5 608 667.76	5 310 762.28

Bilanz per 31. Dezember 2023

Passiven	per 31.12.2023 in CHF	Vorjahr in CHF
Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	169 798.23	45 588.28
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	1 629 659.75	1 632 232.10
Passive Rechnungsabgrenzungen	379 458.00	269 584.00
Total kurzfristiges Fremdkapital	2 178 915.98	1 947 404.38
Rückstellungen	1 979 388.94	1 920 092.53
Total langfristiges Fremdkapital	1 979 388.94	1 920 092.53
Total Fremdkapital	4 158 304.92	3 867 496.91
Eigenkapital		
Verbandsvermögen	1 443 265.37	1 435 782.71
Jahreserfolg	7 097.47	7 482.66
Total Eigenkapital	1 450 362.84	1 443 265.37
Total Passiven	5 608 667.76	5 310 762.28

Erfolgsrechnung 2023

	Budget 2023 in CHF	Rechnung 2023 in CHF	Vorjahr in CHF
Betriebsertrag Verband			
Ertrag Verband	952 000.00	974 445.94	942 103.04
Ertrag Dienstleistungen	1 429 000.00	1 449 302.78	1 387 509.70
Ertrag Delegiertenversammlung	45 000.00	45 926.67	44 204.81
Ertrag eidg. Prüfungen	2 445 000.00	2 422 244.51	2 446 128.60
Subventionen eidg. Prüfungen	1 466 400.00	1 231 458.73	1 413 836.47
Subvention SFPKIW	134 996.00	156 802.40	107 531.01
Übriger Ertrag	14 200.00	389.97	8 218.04
Veränderung Delkredere	0.00	2 210.00	3 900.00
Total Betriebsertrag Verband	6 486 596.00	6 282 781.00	6 353 431.67
Betriebsaufwand Verband			
Präsidium/ER/Delegation	- 270 800.00	- 262 531.96	- 285 573.31
Politische Tätigkeiten	- 110 000.00	- 122 130.03	- 129 105.16
Verbandskommunikation	- 108 000.00	- 136 065.47	- 115 200.80
Aufwand DL Mitglieder	- 46 000.00	- 181 776.91	- 56 177.75
Aufwand Delegiertenversammlung	- 45 000.00	- 55 793.80	- 48 006.69
Personalaufwand	- 659 700.00	- 579 265.58	- 611 085.93
Raumaufwand	- 92 100.00	- 88 959.71	- 89 091.36
Unterhalt, Rep., Kleinanschaffungen	- 8 000.00	- 9 059.95	- 18 582.78
Fahrzeugaufwand	- 30 100.00	- 8 122.55	- 22 171.19
Sachversicherungen, Gebühren, Abgaben	- 4 500.00	- 4 193.00	- 3 972.52
Energie- und Entsorgungsaufwand	- 4 500.00	- 1 395.55	- 1 594.56
Verwaltungs- und Informatikaufwand	- 245 800.00	- 266 475.62	- 255 125.20
Sekretariatsführung SFPKIW	- 865 880.00	- 856 159.91	- 851 544.25
Aufwand eidg. Prüfungen	- 3 911 400.00	- 3 653 703.24	- 3 859 965.07
Aufwand SFPKIW	- 140 000.00	- 161 802.40	- 149 604.01
Total Betriebsaufwand Verband	- 6 541 780.00	- 6 387 435.68	- 6 496 800.58

Erfolgsrechnung 2023

	Budget 2023 in CHF	Rechnung 2023 in CHF	Vorjahr in CHF
Verbandsergebnis I	- 55 184.00	- 104 654.68	- 143 368.91
Abschreibungen und Wertberichtigungen	- 30 200.00	- 25 200.00	- 14 060.91
Verbandsergebnis II	- 85 384.00	- 129 854.68	- 157 429.82
Finanzergebnis	87 400.00	109 499.55	117 955.19
Verbandsergebnis III	2 016.00	- 20 355.13	- 39 474.63
Ausserordentlicher Erfolg	5 004.00	30 000.00	49 500.04
Betriebsergebnis vor Steuern	7 020.00	9 644.87	10 025.41
Direkte Steuern	- 3 000.00	- 2 547.40	- 2 542.75
Jahreserfolg	4 020.00	7 097.47	7 482.66

Anhang zur Jahresrechnung 2023

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 31.12.2023 in CHF	Vorjahr in CHF
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Gegenüber Dritten Delkredere	119 590.00 – 790.00	643 509.50 – 3 000.00
	118 800.00	640 509.50
Übrige kurzfristige Forderungen		
Gegenüber Dritten Gegenüber Beteiligungen	71 500.32 0.00	75 265.85 52 982.30
	71 500.32	128 248.15
Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Subventionsguthaben Vorauszahlungen Noch nicht erhaltener Ertrag	638 261.13 2 135.50 36 834.20	571 367.48 3 507.30 21 505.95
	677 230.83	596 380.73

Anhang zur Jahresrechnung 2023

	per 31.12.2023 in CHF	Vorjahr in CHF
Finanzanlagen		
Darlehen Schiedsgericht	212 537.80	237 537.80
Wertberichtigung Darlehen Schiedsgericht	- 212 537.80	- 237 537.80
Wertschriften mit Börsenkurs	935 420.00	840 107.00
Mietkautionen	15 494.55	28 460.15
Credit Suisse, Bankgarantie Greencity	151 075.02	150 781.00
	1 101 989.57	1 019 348.15
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Gegenüber Dritten	148 258.23	45 588.28
Gegenüber Beteiligungen	21 540.00	0.00
	169 798.23	45 588.28
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Vorausrechnungen Prüfungen Folgejahr	1 538 900.00	1 544 500.00
Gegenüber Dritten	20 194.20	87 732.10
Gegenüber Beteiligungen	70 565.55	0.00
	1 629 659.75	1 632 232.10
Passive Rechnungsabgrenzungen/kurzfristige Rückstellungen		
Noch nicht bezahlte Aufwendungen	134 290.00	132 000.00
Gegenüber Beteiligungen	20 000.00	30 000.00
Kurzfristige Rückstellungen	225 168.00	107 584.00
	379 458.00	269 584.00

Anhang zur Jahresrechnung 2023

	per 31.12.2023 in CHF	Vorjahr in CHF
Rückstellungen		
Zweckgebundene Rückstellung Berufsbildung	1 647 532.68	1 652 662.90
Rückstellungen für Wertschwankungen	103 354.36	70 350.78
Rückstellungen politischer Aktionsfonds	228 501.90	197 078.85
	1 979 388.94	1 920 092.53
Fachprüfungen		
Ertrag Immobilientreuhand	277 125.72	465 439.00
Aufwand Immobilientreuhand	- 691 425.07	- 1 069 292.81
Ertrag Bewirtschaftung	1 517 222.26	1 396 320.60
Aufwand Bewirtschaftung	- 1 740 522.52	- 1 592 543.98
Ertrag Bewertung	288 496.72	263 770.00
Aufwand Bewertung	- 482 755.95	- 467 973.11
Ertrag Vermarktung	338 428.50	242 399.00
Aufwand Vermarktung	- 731 160.63	- 526 539.48
Ertrag Entwicklung	971.31	78 200.00
Aufwand Entwicklung	- 7 839.07	- 203 615.69
Subventionen eidg. Prüfungen	1 231 458.73	1 413 836.47
	0.00	0.00
Finanzergebnis		
Dividendenertrag SVIT School AG	95 454.45	95 454.45
Zinsertrag	1 716.39	233.95
Wertschriftenertrag	25 208.77	14 573.10
Realisierter Kurserfolg aus Wertschriften	867.09	14 945.04
Zinsaufwand	- 328.05	- 29.03
Bankspesen / Depotgebühren	- 13 419.10	- 7 222.32
	109 499.55	117 955.19

Anhang zur Jahresrechnung 2023

	per 31.12.2023 in CHF	Vorjahr in CHF
Ausserordentlicher Erfolg		
a.o. Gewinn aus Veräusserung Anlagevermögen	0.00	7 427.04
a.o. Ertrag aus Wertberichtigung Darlehen Schiedsgericht	25 000.00	0.00
Schadenersatzforderung Prüfung Bewirtschaftung	5 000.00	42 073.00
	30 000.00	49 500.04
Nettoauflösung stille Reserven	0.00	0.00

Anhang zur Jahresrechnung 2023

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 31.12.2023 in CHF	Vorjahr in CHF
Verbindlichkeiten aus Leasing- und Mietgeschäften		
Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten > 1 Jahr	20 181.20	35 705.20
Mietverbindlichkeiten mit Restlaufzeit > 1 Jahr	1 062 758.90	1 420 712.21

	per 31.12.2023 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	68.88	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.