
Disposition zur Diplomarbeit

HFP Immobilienreuehand 2022

Thema 4c

«Tiny Houses – ein neuer Trend im Immobilienmarkt?»



Erika Musterfrau

Musterstrasse 1

9999 Musterstadt

Musterstadt, 15. Februar 2022

Ausgangslage:

Die Veränderungen in der Wirtschaft und die vielfältigen Bedürfnisse der Bevölkerung zwingt den Immobilienmarkt neue, innovative Wohnformen zu berücksichtigen. Dazu gehört aktuell auch die Kleinwohnform «Tiny House».

Der Wunsch nach einem Eigenheim wird bei der Schweizer Bevölkerung immer grösser. Die Bodenknappheit in der Schweiz wird mit der Weiterführung der konservativen Einfamilienhausbauweise früher oder später ein Problem darstellen. Genau dieser Konflikt lässt im Immobilienmarkt neuen Platz für Tiny Houses. Bei Tiny Houses besteht mit seinen bis zu 40 m² im Gegensatz zu den konservativen Einfamilienhäusern weniger Gefahr für die Bodenknappheit. Die unter Umständen sehr einfache Bauform führt einerseits zu tiefen Investitionskosten und andererseits können die monatlichen Fixkosten mit der umfassenden Eigenversorgung beispielsweise mit Solarpanels minimiert werden. Diese Aspekte machen die neue Kleinwohnform für viele Gesellschaftsgruppen erschwinglich und attraktiv.

Explizit hinsichtlich der aktuellen Lage in Bezug auf die Corona-Pandemie und der zu erwartenden wirtschaftlichen Konsequenzen ist die Frage «Tiny Houses – ein neuer Trend im Immobilienmarkt?» durchaus berechtigt. Ein Rückblick auf den Entstehungszeitpunkt im Jahr 2008 in den USA lässt erahnen, dass der Beginn des neuen Trends im Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Finanzkrise steht.

Die rechtlichen Rahmenbedingungen in der Schweiz sind im Vergleich zu den Möglichkeiten in der USA ein klares Hindernis für die Entstehung des neuen Trends im Bereich Kleinwohnform innerhalb der Schweiz. Kann sich dieser Trend in der Schweiz dennoch ausdehnen? Eine derartige Trendentwicklung bringt einige Konsequenzen für die Immobilienwirtschaft mit sich, welche aber in dieser Arbeit aufgrund des umfangreichen Ausmasses nicht weiter analysiert und beschrieben werden.

Motivation:

Die Bewegung im Immobilienmarkt ist ausschlaggebend für die Ausrichtung der Angebote und somit Basis für den korrekten Marktauftritt. Es ist notwendig die Veränderungen im Immobilienmarkt laufend zu analysieren und rechtzeitig zu agieren, um die Wettbewerbsfähigkeit aufrecht zu erhalten. Eine gute Beobachtung und rechtzeitiges Handeln ist mitverantwortlich für den Erfolg einer Immobilienfirma. Vor diesem Hintergrund ist das Interesse gross, einen möglichen Kontrahenten frühzeitig auf dem Immobilienmarkt, wie im vorliegenden Beispiel von «Tiny Houses», zu erkennen und die Unternehmensstrategie entsprechend anzupassen.

Fragestellungen:

Die Arbeit beschäftigt sich mit folgenden Fragestellungen:

- Kann sich der neue Trend «Tiny Houses» aufgrund der oberwähnten Argumentationen in der Schweiz ausdehnen?
Diese Fragestellung wird anhand der heutigen Bedürfnisse der Schweizer Bevölkerung und der Kontrahenten im Immobilienmarkt detailliert analysiert. Weiter sind die rechtlichen Rahmenbedingungen in der Schweiz fundamental in Bezug auf die Umsetzung. Ohne Möglichkeit auf Umsetzung aufgrund der Gesetzgebung oder der Umwelt wird kein neuer Trend möglich sein.
- Wird allenfalls Covid-19 die Nachfrage nach Tiny Houses verstärken und so den Trend fördern?
Die aktuelle Lage kann längerfristige Auswirkungen aufweisen, welche sich vermutlich auch im Immobilienmarkt bemerkbar machen. Die Arbeit zeigt die Vor- und Nachteile in Bezug auf Tiny Houses auf und enthält eine entsprechende Schlussfolgerung.
- Mit welchen Hürden ist bei der Umsetzung eines Projekts mit Tiny Houses zu rechnen?
Die Umsetzung eines Projekts wird anhand eines realen Fallbeispiels untersucht und die damit verbundenen Stolpersteine veranschaulicht.

Zielsetzung:

Die Arbeit verfolgt die nachfolgenden Ziele:

- Es werden mindestens fünf Faktoren in den Bereichen Bedürfnisse der Bevölkerung, Gesetzgebung, Ökonomie und Ökologie sowie Kontrahenten im Immobilienmarkt untersucht, welche entweder für oder gegen die Kleinwohnform sprechen.
- Es wird eine Bedürfnisumfrage mit mindestens 100 Teilnehmer in verschiedenen Altersklassen und Lebensstandards durchgeführt. Die Ergebnisse sind Bestandteil der Analyse.
- Anhand eines realen Projekts sind mindestens drei Hindernisse in Bezug auf die Umsetzung eines Projekts mit Tiny Houses in den Gebieten Bau, rechtliche Grundlage und Umwelt detailliert zu beschreiben.

Eingrenzung des Themas:

Die Arbeit umfasst insbesondere die Analyse der heutigen Gegebenheiten und der Auswirkungen der COVID-19 Pandemie auf eine mögliche Trendentwicklung in Richtung Tiny Houses sowie einer Schlussfolgerung der Autorin. Auf die Effekte in der Immobilienwirtschaft unter Berücksichtigung einer derartigen Trendentwicklung wird aufgrund des Umfangs nicht weiter eingegangen.

Methodische Vorgehen:

- Bundesamt für Statistik (weitere sekundäre Marktforschung)
Das Bundesamt für Statistik liefert die aktuellen Zahlen zu den heutigen Wohnformen sowie die Entwicklungen der letzten Jahre. Mit dieser Vorstudie ist es möglich, einen Überblick über die aktuellen Trends zu erhalten.
- Umfrage
Eine Online-Umfrage mit mindestens 100 Teilnehmer zum Thema Tiny Houses soll einen Einblick in die Pläne und künftige Bedürfnisse der Schweizer Bevölkerung ermöglichen. Dazu werden Berufskollegen und branchenfremde Personen (Mieter und Hauseigentümer) im Umfeld miteinbezogen. Die Fragen werden möglichst geschlossen formuliert, sodass eine klare Auswertung stattfinden kann.
- Experteninterviews
Um Einblick in ein Projekt zu erhalten, wird ein Experteninterview mit einer Mitarbeiterin des Architekturbüros Mustermann, Musterstadt (familieninterne Beziehung) sowie mit Herr Max Mustermann, Projektleitung «EcoHaus Schweiz» (Zusage bereits vorhanden) durchgeführt. Die Fragen werden vorzugsweise strukturiert gegliedert.

Inhaltsgliederung der Diplomarbeit:

Titelblatt	
Selbständigkeitserklärung	
Zusammenfassung	
Inhaltsverzeichnis	
Einleitung	<ul style="list-style-type: none"> • Einführung in das Thema • Problemstellung • Auftrag und Ziel der Arbeit • Eingrenzung Untersuchungsgebiet • Vorgehensweise und Methodik
Hauptteil	<ul style="list-style-type: none"> • Analyse <ul style="list-style-type: none"> • Aktuelle Trends/Wohnformen • Tiny Houses in der Schweiz • Rechtsgrundlagen • Ökologische und ökonomische Möglichkeiten • SWOT-Analyse der Tiny Houses • Auswertung

	<ul style="list-style-type: none"> • Umfrage für künftige Interessen/Bedürfnisse • Experteninterview bezüglich Umsetzung • Gegenüberstellung der gewonnenen Erkenntnisse • Würdigung <ul style="list-style-type: none"> • Schlussfolgerung/Aufstellung These
Anhangsverzeichnis	<ul style="list-style-type: none"> • Abkürzungsverzeichnis • Literaturverzeichnis • Abbildungs- und Tabellenverzeichnis • Weitere Dokumente <ul style="list-style-type: none"> • Umfragebogen inkl. Zusammenfassung Auswertung • Fragestellung Experteninterviews • Dokumentation Fallbeispiel

Q u e l l e n - u n d L i t e r a t u r l i s t e :

Für die Erarbeitung der Diplomarbeit werden folgende Quellen und Fachliteraturen verwendet:

Gesetze:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 (Stand am 1. Januar 2019)
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 (Stand 1. Mai 2019)
- Kantonale Baurecht (individuell)
- Kantonaler Richtplan (individuell)
- Nutzungspläne (individuell)

Fachliteraturen:

- Jean-Paul Thommen, Betriebswirtschaft und Management, 10. Auflage, Versus Verlag, Zürich, 2016
- Kevin Rechsteiner, Tiny House – Das grosse Praxisbuch, AT VERLAG, Aarau, 2020
- Kammer Unabhängiger Bauherrenberater KUB, Immobilienmanagement, Handbuch für Immobilienentwicklung, Bauherrenberatung und Immobilienbewirtschaftung, 2. Auflage, Schulthess Verlag, Zürich, 2017
- Wüest Partner AG, Immo-Monitoring 2021/1, Herbstausgabe, Zürich, 2020
- Fahrländer Partner AG, Immobilien Almanach Schweiz 2021, Zürich, 2020

Weitere Quellen:

- Verschiedene Internetquellen
- Zeitungsartikel
- Dokumentationen

Terminplan:

25. Februar 2022	Eingabefrist Disposition
27. Februar – 28. April 2022	Coach suchen, Dokument formatieren, Literaturen bereitstellen, Ideen sammeln, Studium Leitfaden und Beispieldiplomarbeiten, Terminierung
29. Mai 2022	Erhalt definitives Thema
2. – 14. Mai 2022	Erstellung Struktur der Arbeit inkl. Kurzbeschreibung und Umfang, Terminvereinbarung der Experteninterviews, Erstellung Umfragebogen und Fragebogen Experteninterviews, Studium der Fachliteraturen und Zusammentragen der Ideen und Erkenntnisse, Rücksprache mit Coach
15. -28. Mai 2022	Verfassen der Einleitung und der Analyse, Durchführung der Interviews und Umfrage, Rücksprache mit Coach
29. Mai – 12. Juni 2022	Auswertung der Interviews und Umfragen, Verfassen der Ergebnisse und Würdigung, Rücksprache mit Coach
13. – 20. Juni 2022	Anhang zusammenstellen, Überarbeitung der Projektarbeit, Vergleich/ Rückblick Zielsetzung, Anpassungen, Rücksprache mit Coach
21. – 28. Juni 2022	Fertigstellung der Projektarbeit und Druck
2. Juli 2022	Abgabe der Projektarbeit