

Höhere Fachprüfung Immobilienreuhand 2016 Schriftliche Prüfungsaufgaben

Prüfungsteile

1 Unternehmensführung

- Personalwirtschaft
- Rechtliche Führung
- Finanzielle Führung
- Unternehmensmarketing

3 Immobilienbewirtschaftung

- Mietrecht
- Versicherungsrecht
- Praktische Fälle

4 Immobilienvermarktung

- Immobilienmarketing
- Liegenschaftsverkauf
- Praktische Arbeit

5 Immobilienbewertung

- Begriffe und Grundlagen, Teil 1 Theorie
- Begriffe und Grundlagen, Teil 2 Praxis
- Bewertung- Praktische Aufgabe

6 Immobilienreuhand

- Bau-/Projektmanagement
- Gesetze & Steuern
- Portfoliomanagement
- Kundenberatung in finanziellen Fragen

Beispiel: Mündliche Prüfung

- Musterfall Treuhand
- Musterfall Unternehmensführung

**Höhere Fachprüfung Immobilientreuhand 2016
Schriftliche Prüfung**

**Prüfung: Immobilientreuhand
Prüfungsfach: Unternehmensführung**

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Zugelassene Hilfsmittel

Taschenrechner

Erlaubt sind alle Geräte, die nebst den üblichen Grundfunktionen auch die Möglichkeit zum Berechnen von reziproken Werten sowie Exponentialfunktionen bieten. Sie dürfen jedoch keinen Textspeicher enthalten und weder programmierbar noch datenbankbasierend sein. Ausdrücklich nicht zugelassen sind Laptops, Tablets, Notebooks, Smartwatches und Smartphones.

Gesetzestexte

ZGB, OR, SchKG, weitere eidgenössische Gesetzestexte und Verordnungen. Insbesondere sind auch kommentierte Ausgaben von Gesetzestexten (Gauch/ Orell Füssli etc.) erlaubt, mit Leuchtstiftmarkierungen und Seitenreitern, aber ohne handschriftliche Eintragungen/ Ergänzungen und ohne separate, persönliche Ergänzungsblätter wie Kopien von Vorlesungsblättern o.ä. Die Verwendung von heruntergeladenen Gesetzestexten aus dem Internet ist nicht erlaubt. Gesetzestexte sind vom Kandidaten selbst mitzubringen. Eine Kontrolle der Gesetzestexte durch die Prüfungsorgane bleibt vorbehalten.

Hinweise für die Prüfungskandidaten

1. Bitte den Kopf jedes Blattes (Kandidaten-Nr.) **unbedingt** ausfüllen. Auf Zusatzblättern bitte unbedingt nebst der Kandidaten-Nummer auch den vollständigen Namen aufführen.
2. Die Lösungen sind im freien Raum unterhalb der Frage einzutragen.
3. Werden für die Lösungen zusätzliche Blätter benötigt, bitte unbedingt bei der Aufgabe einen entsprechenden Hinweis anbringen.
4. Ihre Lösungen müssen gut lesbar sein. Aufbau und Darstellung werden in die Bewertung mit-einbezogen.
5. Die Teilantworten werden in abnehmender Reihenfolge bewertet. (Beispiel: Sind 8 Antworten verlangt und 10 Antworten werden aufgelistet, so werden nur die ersten 8 Antworten bewertet.)
6. Verfügbare Lösungszeit: **240 Minuten**
7. Sämtliche Lösungsblätter und Notizen sind abzugeben. **Fehlt die Aufgabe oder Teile davon, erfolgt keine Korrektur**
8. **Wird für die Beantwortung der Prüfungsaufgaben/Lösung eine BEGRÜNDUNG verlangt, so erfolgt KEINE Bewertung Ihres Lösungsvorschlages, falls die Begründung fehlt resp. falsch ist.**
9. **Bei Berechnungen ist der Lösungsweg ein integraler Bestandteil des Resultats. Ist das Resultat nicht schlüssig nachvollziehbar, erfolgt KEINE Bewertung Ihres Lösungsvorschlages insbesondere auch falls das Resultat stimmen sollte.**
10. Hilfsmittel: siehe Titelseite

Abkürzungen

| | |
|-------------|---|
| OR | Schweizerisches Obligationenrecht |
| ZGB | Schweizerisches Zivilgesetzbuch |
| VMWG | Verordnung über die Miete von Wohn- und Geschäftsraum |
| VVG | Bundesgesetz über den Versicherungsvertrag |
| SIA | Schweizerischer Ingenieur- & Architektenverein |

| Aufgaben | Thema | Anzahl Punkte | Seite |
|----------|------------------------|---------------|---------|
| A | Personalwirtschaft | 60 | 8 - 16 |
| B | Rechtliche Führung | 60 | 17 - 36 |
| C | Finanzielle Führung | 60 | 37 - 48 |
| D | Unternehmungsmarketing | 60 | 49 - 57 |
| | Total | 240 | |

Die Müller & Muller AG

Die Müller & Muller AG ist eine Schweizerische Immobiliengesellschaft, die im Jahre 1955 in Zürich von Johannes Müller gegründet wurde. Die Müller & Muller AG ist ein Familienunternehmen, das vollständig im Besitz der Familien Müller & Muller ist und auch von den Familienmitgliedern geführt wird. Dank der geschickten Führung hat sich die Müller & Muller AG zum führenden Schweizer Unternehmen für hochwertige Wohn- und Gewerbeimmobilien für private sowie institutionelle Kunden entwickelt. Die 100%-ige Tochterfirma Müller & Partner AG ist eine unabhängige Beratungsunternehmung, die selbständig auf dem Markt auftritt. Im Fokus ihrer Beratungstätigkeit stehen die Bau- und Immobilienmärkte sowie die Standort- und Raumentwicklung der Schweiz. Die Müller & Muller AG hat drei gleichberechtigte Standorte, nämlich Zürich, Genf, welche 1985 eröffnet wurden und Lugano seit 2000. Aus steuerlichen Gründen ist der Sitz in Zug angesiedelt. Die Müller & Muller AG mit rund 630 Mitarbeitenden (inklusive 210 Mitarbeitenden der Müller & Partner AG) ist sehr erfolgreich auf dem Schweizer Markt tätig. Die Erfolgsstrategie von Müller & Muller AG soll durch konsequentes und allseits professionelles Verhalten weitergeführt werden. Zudem ist geplant, im Oktober 2016, eine Filiale in Berlin zu eröffnen. Im April 2017 soll die Filiale in München und im Herbst 2017 die Filiale Paris folgen.

Werte wofür die Müller & Muller AG steht

Erfolg hat nur, wer seine Verantwortung gegenüber den Lebewesen und der Umwelt wahrnimmt und wer gelernt hat, sich langfristig zu orientieren.

Im Mittelpunkt stehen für uns die Ansprüche und Erwartungen unserer Stakeholder, unsere Kunden, unsere Geschäftspartner, unsere Mitarbeitenden, sowie Investoren und die Öffentlichkeit. Wir wollen Mehrwerte schaffen für unsere Stakeholder und wir erreichen dies durch partnerschaftliche Lösungen, welche von gegenseitigem Verständnis und Respekt geprägt sind. In allen unseren Aktivitäten streben wir nach Exzellenz, sowohl in fachlicher als auch in ethischer Hinsicht. Die Grundlage dazu bildet eine breite Wissensbasis unserer Teams, die stetige Weiterbildung und die kontinuierliche Verbesserung von Prozessen und Werkzeugen. Neben dem Streben nach Exzellenz ist der zentrale Wert unseres Unternehmens die Unabhängigkeit. Unabhängigkeit heisst für uns auch, dass sich Diskretion und Transparenz nicht ausschliessen, sondern gleichwertige Bestandteile der Unternehmenskultur sind.

Wertorientierte Wachstumsstrategie

Die Müller & Muller AG schafft nachhaltigen Mehrwert durch die Optimierung des bestehenden Anlage- und Entwicklungsportfolios als auch durch externes Wachstum in allen Tochterfirmen (siehe Organigramm).

Organisches Wachstum: Im Zentrum des organischen Wachstums steht die qualitäts- und wertorientierte Weiterentwicklung des Immobilienportfolios. Dabei ist die professionelle Zusammenarbeit zwischen dem Immobilien-Asset-Management und den Bewirtschaftungsaktivitäten ein wesentlicher Erfolgsfaktor. Intensive Vermietungsaktivitäten sowie gezielte, wertvermehrnde Erneuerungsinvestitionen in ausgewählte Liegenschaften sind die Kernaktivitäten im Rahmen der Portfoliooptimierung.

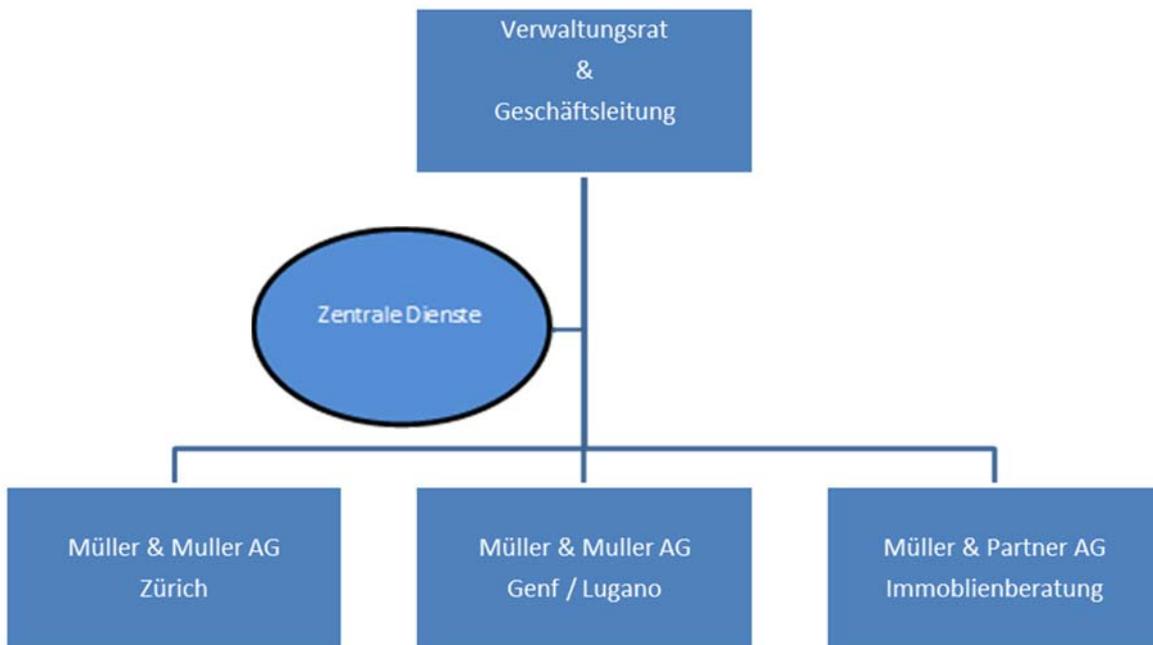
Externes Wachstum: Externes Wachstum kann mittels Firmenübernahmen, Akquisitionen von Immobilienportfolios oder Käufen von Einzelobjekten erfolgen. Bei der Evaluation möglicher Kaufobjekte geht die Müller & Muller AG äusserst selektiv vor, da das Unternehmen nicht Grösse sondern Qualität und Rentabilität anstrebt. Entscheidend bei jeder Akquisition ist die sorgfältige Evaluation des Risiko/Ertrags-Profiles. Gekauft wird nur, wenn der Preis, die Lage und die Zukunftsaussichten Mehrwert für die Stakeholder in Aussicht stellen. Eine erfolgreiche Immobilienportfoliostrategie erfordert aber auch die laufende Optimierung und Bereinigung des Liegenschaftsbestands mittels Verkäufen.

Unternehmensleitbild / Mission Statement

Die Müller & Muller AG strebt danach, der schweizweit führende Anbieter von Wohn- und Gewerbeimmobilien als auch in der Immobilienberatung zu sein, basierend auf Leidenschaft fürs Wohnen sowie modernen Lifestyle.

- Wir sind der fortwährenden Stärkung unserer Unternehmungen, Produkte und Dienstleistungen verpflichtet, um unsere Wettbewerbsposition zu verbessern.
- Wir sind führend in Innovation und Design und wollen mit jeder Liegenschaft, die wir auf den Markt bringen, unsere Kunden zu Spitzenleistungen oder deren persönlichem Wohlbefinden verhelfen.
- Wir orientieren uns an unseren Kunden – daher verbessern wir kontinuierlich unsere Qualität, das Design und das Image unserer Produkte und Dienstleistungen sowie unsere organisatorischen Strukturen. Wir wollen die Erwartungen unserer Kunden nicht nur erfüllen, sondern übertreffen und ihnen damit höchsten Nutzen bieten.
- Wir sind ein familiengeprägtes schweizerisches Unternehmen, das sozial und ökologisch verantwortungsbewusst handelt, kreativ ist, Vielfalt wertschätzt und seinen bestens ausgebildeten Mitarbeitenden und Aktionären finanzielle Attraktivität bietet.
- Wir sind voll und ganz darauf ausgerichtet, kontinuierlich herausragende Ergebnisse zu erzielen.

Organigramm der Müller & Muller AG



Verwaltungsrat und Geschäftsleitung der Müller & Muller AG

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung der Holding besteht aus 8 Personen (* Mitglieder der erweiterten Geschäftsleitung).

| | |
|-----------------------|---|
| Ehrenpräsident: | Gründer Johannes Müller |
| VR-Präsident und CEO: | Gion Müller, dipl. Architekt FH, Executive MBA HSG, MAS Real Estate Management, Sohn des Gründers |
| VR-Mitglied und CFO: | Christine Mueller-Müller, dipl. Immobilienkauffrau FH, eidg. Dipl. Immobilientreuhänderin, Tochter des Gründers |
| VR-Mitglied und CIO: | Charles Muller, lic.iur., MBA Insead, Schwiegersohn des Gründers, |

(CIO: Chief Investment Officer)

- *Standortleiter Zürich:** Andrea Müller, lic.oec.publ., MAS Real Estate Management, dipl. Immobilientreuhänder, Enkel des Gründers und Sohn von Gion Müller
- *Standortleiterin Genf:** Aline Muller, dipl. Bauingenieurin EPFL, dipl. Immobilientreuhänderin, Enkelin des Gründers und Tochter von Christine Muller-Müller
- *Standortleiter Lugano:** Marc Muller-Bernasconi, dipl. Architekt, Msc USI, dipl. Immobilientreuhänder, Enkel des Gründers und Sohn von Christine Muller-Müller
- *Managing Partnerin:
Müller & Partner AG** Inez Caprez-Müller, Dr. sc. ETH, Informatikerin, MBA Insead, Enkelin des Gründers und Tochter von Gion Müller

A) Personalwirtschaft **60 Punkte**

| | | |
|---|----------|--|
| <p>Aufgabe A1 Die Müller & Muller AG ist bestrebt ein attraktiver Arbeitgeber auf dem Markt zu sein. Ein wichtiges Instrument dazu ist das Personalmanagement. a) Definieren Sie den Begriff Personalmanagement? b) Was unterscheidet die Personalpolitik von der Personalstrategie?</p> | 4 | |
| <p>Lösung a) (2 Punkte)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> | | |
| <p>Lösung b) (2 Punkte)</p> <p>.....</p> | | |

| | | |
|---|----------|--|
| <p>Aufgabe A2 Die Mitarbeitenden der Müller & Muller AG sind hochqualifizierte Spezialisten in ihren jeweiligen Fachgebieten. Es ist der Anspruch von VR und erweiterter Geschäftsleitung, dass die Mitarbeitenden von einem „State of the Art“ Personalmanagement betreut werden. Im Verbund der Strategie- und Effektivitätsorientierung, der Qualitäts- und Dienstleistungsorientierung sowie der Wirtschaftlichkeitsorientierung der Müller und Muller Holding AG soll sich die Personalabteilung zum Wertschöpfungscenter wandeln.</p> <p>a) Definieren Sie den Begriff Wertschöpfungscenter im Personalmanagement in einem kurzen Satz? b) Nennen Sie ein Beispiel eines prädestinierten Modells dazu.</p> | 2 | |
| <p>Lösung a) (1 Punkt)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>Lösung b) (1 Punkt)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> | | |

| | | |
|--|------------------|--|
| <p>Aufgabe A3 Die Müller & Muller AG ist sehr erfolgreich und wächst damit im Vergleich zur Konkurrenz überproportional. Damit die Qualität der Dienstleistungen trotzdem mindestens uneingeschränkt aufrecht erhalten bleiben kann, bedient sich die Müller & Muller Holding AG dem Instrument der Personalbedarfsermittlung.</p> <p>a) Auf welcher Grundlage wird der quantitative Personalbedarf hauptsächlich ermittelt?</p> <p>b) Ermitteln Sie auf Grund der angegebenen Angaben den Personalbedarf des Standortes Lugano für den Monat September 2016. Für die Tätigkeit der einzelnen Arbeitsabläufe wird mit folgenden durchschnittlichen Zeitaufwänden pro Auftrag gerechnet:</p> <p>Offerten: 2 Stunden Fakturierung: 20 Minuten Beratung: 0.5 Stunden</p> <p>Die Mitarbeitenden wenden für die übrigen administrativen Tätigkeiten 35% ihrer vertraglichen Arbeitszeit auf. Absenzen wegen Krankheit und Ferien betragen 7 Stunden pro Woche und die Erholungszeit pro Tag beträgt 90 Minuten. Es werden 42.5 Stunden pro Woche gearbeitet. Monatlich (4 Wochen) fallen 450 Offerten an, es werden 300 Rechnungen erstellt und es finden 800 Beratungen statt.</p> <p>c) Woran liegt es, dass die unter b) vorgenommene Berechnung in der Praxis nur selten in dieser Art und Weise angewendet wird? Nennen Sie 3 Gründe.</p> | <p>15</p> | |
| <p>Lösung a) (1 Punkt)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>Lösung b) (11 Punkte)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> | | |

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Lösung c) (3 Punkte)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

| | | |
|--|----------|--|
| <p>Aufgabe A4 Unter anderem setzt die Müller & Muller AG als Selektionsinstrument das Assessment Center ein. Mindestens 2 Mitglieder der Geschäftsleitung wirken dabei neben den Fachspezialisten als Assessoren mit.</p> <ul style="list-style-type: none">a) Definieren Sie den Begriff Assessment Center?b) Nennen Sie 2 Vorteile eines Assessment Centers.c) Nennen Sie 2 Nachteile eines Assessment Centers. | 3 | |
| <p>Lösung a) (1 Punkt)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> | | |
| <p>Lösung b) (1 Punkt)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> | | |
| <p>Lösung c) (1 Punkt)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> | | |

| Aufgabe A5 | 6 | |
|---|----------|--|
| Die Müller & Muller AG legt grossen Wert auf die Mitarbeitereinführung. a) Welche Phase des Personalmanagements stellt die Mitarbeitereinführung dar? b) Weshalb ist die Mitarbeitereinführung von entscheidender Bedeutung? c) Wozu dienen Einführungsprogramme? d) Welche Voraussetzungen sind für eine erfolgreiche Einführung eines neuen Mitarbeitenden entscheidend? e) Wer / welche Rolle ist zentral für eine erfolgreiche Einführung? | | |
| Lösung a) (1 Punkt) | | |
| Lösung b) (1 Punkt) | | |
| Lösung c) (1 Punkt) | | |
| Lösung d) (2 Punkte) | | |
| Lösung e) (1 Punkt) | | |

| Aufgabe A6 Vervollständigen Sie die untere Tabelle. | | 4 | |
|---|-------------------|----------|--|
| Konzept | Massnahmen | | |
| Near-the-job | | | |
| Out-of-the-job | | | |
| Along-the-job | | | |
| Off-the-job | | | |

Aufgabe A7

Die bestehenden Teamleiter der Müller und Muller AG sollen dieses Jahr gezielt gefördert werden. Sie werden gebeten zuhanden der Geschäftsleitung ein entsprechendes Personalportfolio zu erstellen. Sie beginnen mit den Teamleitern am Standort Zürich.

Folgende Personen wählen Sie aus:

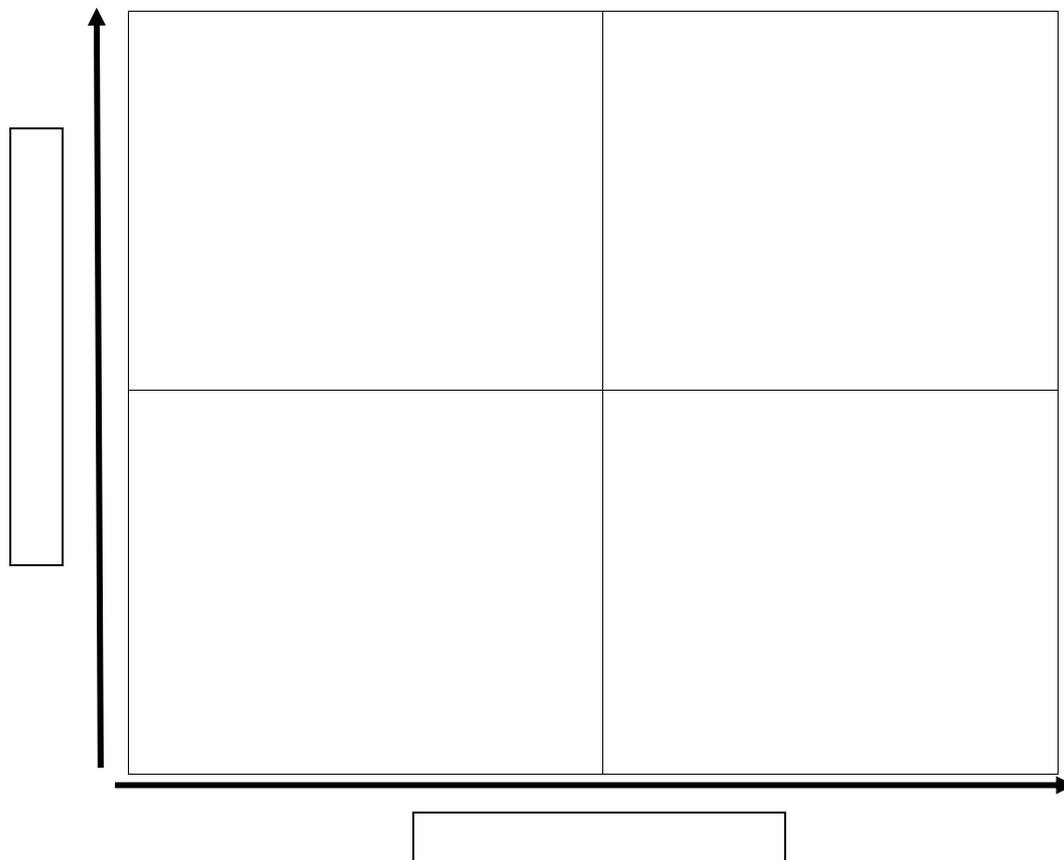
| | |
|-------------------|--|
| Marcel M. | 58 Jahre alt, seit 2 Jahren deutlich nachlassende Ergebnisse, redet immer häufiger von seiner Pensionierung |
| Bettina F. | 33 Jahre alt, zeigt aussergewöhnliche Ergebnisse für ihr Alter, könnte einen Standort führen |
| Kai A. | 45 Jahre alt, zeigt kontinuierlich gute Ergebnisse, tut sich schwer mit Veränderung |
| Anna B. | 36 Jahre alt, erst seit 9 Monaten bei Müller & Muller Holding AG, hat bereits neue Kunden gewonnen, fällt immer wieder mit Wissenslücken auf |

Aufgabe:

- Beschriften Sie das Personalportfolio (xy-Achsen) und tragen Sie die 4 Filialleiter passend in das Portfolio ein.
- Nennen Sie für jeden Teamleiter 1 konkrete, umsetzbare Personalentwicklungsmassnahme.

| | |
|----------|--|
| 8 | |
|----------|--|

Lösung a) (4 Punkte)



| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

Aufgabe A8

- a) Beschreiben Sie nach Herzberg die **Hygienefaktoren**.
- b) Beschreiben Sie nach Herzberg die **Motivationsfaktoren**.
- c) Nennen Sie je 2 Beispiele für Hygienefaktoren als auch für Motivationsfaktoren.

8

| | Hygienefaktoren | Motivationsfaktoren |
|--------------|-----------------|---------------------|
| Beschreibung | | |
| Beispiele | | |

Aufgabe A9

- a) Nennen Sie 2 eindimensionale Strukturtypen / Organisationsformen
- b) Nennen Sie 2 mehrdimensionale Strukturtypen / Organisationsformen
- c) Nennen Sie 2 Vorteile von mehrdimensionalen Strukturtypen / Organisationsformen.
- d) Nennen Sie je 2 relevante interne und externe strukturbestimmende Situationsfaktoren.

10

Lösung a) (2 Punkte)

.....

.....

.....

Lösung b) (2 Punkte)

.....

.....

.....

Lösung c) (2 Punkte)

.....

.....

.....

Lösung d) (4 Punkte)

Bestimmungsfaktoren

| der internen Situation | der externen Situation |
|--|-----------------------------------|
| | |
| <i>Gegenwartsbezogene Faktoren</i> | <i>Aufgabenspezifische Umwelt</i> |
| | |
| | |
| <i>Vergangenheitsbezogene Faktoren</i> | <i>Globale Umwelt</i> |
| | |
| | |
| | |

B) Rechtliche Führung 60 Punkte

Aufgabe B1

Stellen Sie bei jeder der folgenden Aussagen fest, ob sie zutreffend ist oder nicht.

- a) Auch wenn keine wichtigen Gründe vorliegen, beendet die fristlose Kündigung das Arbeitsverhältnis sofort.
- b) Das Vorliegen eines wichtigen Grundes ist einzig bei der Entschädigungsfolge massgebend.
- c) Als gesetzlicher Grund für eine fristlose Kündigung durch den Arbeitnehmer ist die Gefährdung des Lohnes durch Zahlungsunfähigkeit des Arbeitgebers festgeschrieben.
- d) Eine fristlose Kündigung bedarf als einseitige und empfangsbedürftige Willenserklärung der Schriftform.

1

Lösung (Pro richtige Antwort 0.25 Punkte)

| | Zutreffend | Nichtzutreffend |
|----|------------|-----------------|
| a) | | |
| b) | | |
| c) | | |
| d) | | |

Aufgabe B2

Stellen Sie bei jeder der folgenden Aussagen fest, ob sie zutreffend ist oder nicht.

- a) Beim normalen Einzelarbeitsvertrag kann während der gesamten Probezeit jederzeit mit einer Kündigungsfrist von sieben Kalendertagen gekündigt werden. Die Kündigung muss auf das Ende einer Arbeitswoche ausgesprochen werden.
- b) Beim normalen Einzelarbeitsvertrag kann die gesetzlich vorgesehene Kündigungsfrist von den Parteien abgeändert werden.
- c) Beim Lehrvertrag darf die Probezeit nicht weniger als einen Monat und nicht mehr als drei Monate betragen. Haben die Vertragsparteien im Lehrvertrag keine Probezeit festgelegt, so gilt eine Probezeit von drei Monaten.
- d) Beim normalen Einzelarbeitsvertrag kann die Probezeit vor ihrem Ablauf durch Abrede der Parteien und unter Zustimmung der kantonalen Behörde ausnahmsweise bis auf sechs Monate verlängert werden.

1

Lösung (Pro richtige Antwort 0.25 Punkte)

| | Zutreffend | Nichtzutreffend |
|----|------------|-----------------|
| a) | | |
| b) | | |
| c) | | |
| d) | | |

| | | |
|---|----------|--|
| <p>Aufgabe B3 Stellen Sie bei jeder der folgenden Aussagen fest, ob sie zutreffend ist oder nicht.</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Die örtliche Zuständigkeit in arbeitsrechtlichen Streitigkeiten richtet sich nur nach dem Wohnsitz des Arbeitgebers. b) Für arbeitsrechtliche Streitigkeiten aus dem Arbeitsverhältnis bis zu einem Streitwert von CHF 30'000 ist ein vereinfachtes Verfahren vorzusehen. c) Streitigkeiten vor Gericht aus dem Arbeitsverhältnis bis zu einem Streitwert von CHF 40'000 sind für die Parteien kostenlos. d) Selbst, wenn ein Verfahren kostenlos ist, können Parteientschädigungen zugesprochen werden. | 1 | |
| Lösung (Pro richtige Antwort 0.25 Punkte) | | |

| | Zutreffend | Nichtzutreffend |
|-----------|------------|-----------------|
| a) | | |
| b) | | |
| c) | | |
| d) | | |

| | | |
|--|----------|--|
| <p>Aufgabe B4 Stellen Sie bei jeder der folgenden Aussagen fest, ob sie zutreffend ist oder nicht.</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Bei schwangerschaftsbedingter Abwesenheit von 2 Monaten und 20 Tagen darf der Arbeitgeber die Ferien kürzen. b) Ist der Arbeitnehmer während eines Dienstjahres für 1 Monat und 2 Wochen verschuldeter weise an der Arbeitsleistung verhindert, so kann der Ferienanspruch um 1/12 gekürzt werden. c) Eine Reduktion des Ferienanspruches ist nur in den vom Gesetz aufgezählten Fällen möglich. Kurzarbeit oder objektive Verhinderungsgründe berechtigen keinesfalls zur Kürzung des Ferienanspruches. d) Während des unbezahlten Urlaubs entsteht kein Anspruch auf bezahlte Ferien. | 1 | |
| Lösung (Pro richtige Antwort 0.25 Punkte) | | |

| | Zutreffend | Nichtzutreffend |
|-----------|------------|-----------------|
| a) | | |
| b) | | |
| c) | | |
| d) | | |

| | | |
|--|----------|--|
| <p>Aufgabe B5 Stellen Sie bei jeder der folgenden Aussagen fest, ob sie zutreffend ist oder nicht.</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Der Arbeitnehmer kann vom Arbeitgeber jederzeit verlangen, dass er GAV-Verhandlungen aufnimmt. b) Abreden zwischen den beteiligten Arbeitgebern und Arbeitnehmern, die gegen die zwingenden Bestimmungen eines Gesamtarbeitsvertrages verstossen, sind nichtig. c) Ist der GAV nicht auf bestimmte Zeit abgeschlossen und sieht er nichts Anderes vor, so kann er von jeder Vertragspartei nach Ablauf eines Jahres jederzeit auf sechs Monate gekündigt werden. d) Im GAV kann geregelt werden, in welchen Themenbereichen und in welcher Form die Personalvertretung die Mitwirkungsrechte wahrnehmen kann. | 1 | |
| Lösung (Pro richtige Antwort 0.25 Punkte) | | |

| | Zutreffend | Nichtzutreffend |
|----|------------|-----------------|
| a) | | |
| b) | | |
| c) | | |
| d) | | |

| | | |
|---|----------|--|
| <p>Aufgabe B6 Stellen Sie bei jeder der folgenden Aussagen fest, ob sie zutreffend ist oder nicht.</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Der Mitarbeiter hat das Recht, Einsicht in seine Personalakte zu nehmen. b) Bei Bewerbungen sind Fragen zum Einkommen und einer allfälligen Verschuldung immer erlaubt. c) Referenzauskünfte bedürfen der Einwilligung des Arbeitnehmers. d) Ein Persönlichkeitsprofil ist eine Zusammenstellung von Daten, die eine Beurteilung wesentlicher Aspekte der Persönlichkeit einer natürlichen Person erlaubt. | 1 | |
| Lösung (Pro richtige Antwort 0.25 Punkte) | | |

| | Zutreffend | Nichtzutreffend |
|----|------------|-----------------|
| a) | | |
| b) | | |
| c) | | |
| d) | | |

| <p>Aufgabe B7 Stellen Sie bei jeder der folgenden Aussagen fest, ob sie zutreffend ist oder nicht.</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Schwangere Frauen dürfen ab der 8. Woche vor der Niederkunft zwischen 20 Uhr und 6 Uhr nicht beschäftigt werden. b) Stillenden Müttern wird während des ersten Lebensjahres des Kindes nur die für das Stillen notwendige Zeit gegeben. Den Lohn für die Stillzeit erhalten sie in keinem Fall. c) Schwangere dürfen auf bloße Anzeige hin von der Arbeit fernbleiben oder die Arbeit verlassen. d) Nach der Niederkunft darf eine Mutter während 8 Wochen nicht beschäftigt werden. Diese Frist kann auf Wunsch einer Mutter auf 6 Wochen verkürzt werden, sofern ein Arzteugnis vorliegt, das die Arbeitsfähigkeit bescheinigt. | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|------------|-----------------|-----------------|----|--|--|----|--|--|----|--|--|----|--|--|--|--|
| <p>Lösung (Pro richtige Antwort 0.25 Punkte)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 5%;"></th> <th style="width: 40%;">Zutreffend</th> <th style="width: 55%;">Nichtzutreffend</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>a)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>b)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>c)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>d)</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> | | Zutreffend | Nichtzutreffend | a) | | | b) | | | c) | | | d) | | | | |
| | Zutreffend | Nichtzutreffend | | | | | | | | | | | | | | | |
| a) | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| b) | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| c) | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| d) | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| <p>Aufgabe B8 Stellen Sie bei jeder der folgenden Aussagen fest, ob sie zutreffend ist oder nicht.</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Voraussetzung für ein Konkurrenzverbot ist unter anderem der Einblick des Mitarbeiters in den Kundenstamm oder in die Fabrikations- oder Geschäftsgeheimnisse des Arbeitgebers und die dadurch gegebene Möglichkeit, durch Verwendung dieser Kenntnisse den Arbeitgeber erheblich zu schädigen. b) Das Konkurrenzverbot ist formlos gültig. c) Ein vereinbartes Konkurrenzverbot bleibt auch dann bestehen, wenn der Arbeitgeber kein nachweisliches Interesse mehr an dessen Aufrechterhaltung hat. d) Ein Konkurrenzverbot kann aufgrund der Vertragsfreiheit mit jedem Arbeitnehmer gültig vereinbart werden, sofern er schriftlich zustimmt. | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|------------|-----------------|-----------------|----|--|--|----|--|--|----|--|--|----|--|--|--|--|
| <p>Lösung (Pro richtige Antwort 0.25 Punkte)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 5%;"></th> <th style="width: 40%;">Zutreffend</th> <th style="width: 55%;">Nichtzutreffend</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>a)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>b)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>c)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>d)</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> | | Zutreffend | Nichtzutreffend | a) | | | b) | | | c) | | | d) | | | | |
| | Zutreffend | Nichtzutreffend | | | | | | | | | | | | | | | |
| a) | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| b) | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| c) | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| d) | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Aufgabe B9

Stellen Sie bei jeder der folgenden Aussagen fest, ob sie zutreffend ist oder nicht.

- a) Der Richter kann gemäss Gleichstellungsgesetz die provisorische Wiedereinstellung verfügen, sofern es wahrscheinlich erscheint, dass die Voraussetzungen für die Aufhebung der Kündigung erfüllt sind.
- b) Aus sachlichen Gründen dürfen Löhne von Mann und Frau unterschiedlich sein.
- c) Das Lohngleichheitsprinzip bewirkt nicht eine Reduktion des Lohnes des mehr verdienenden Arbeitnehmers, sondern einen Anspruch des weniger verdienenden Arbeitnehmers auf Lohnerhöhung.
- d) Eine Lohndiskriminierung muss gemäss der allgemein geltenden Beweislastregel (Art. 8 ZGB) vom Arbeitnehmer bewiesen werden.

1

Lösung (Pro richtige Antwort 0.25 Punkte)

| | Zutreffend | Nichtzutreffend |
|----|------------|-----------------|
| a) | | |
| b) | | |
| c) | | |
| d) | | |

Aufgabe B10

Stellen Sie bei jeder der folgenden Aussagen fest, ob sie zutreffend ist oder nicht.

- a) Als Überstunden gilt jene Arbeitszeit, die uneingeschränkt über das vertragliche oder übliche Pensum hinaus geleistet wird.
- b) Überzeit ist die Überschreitung der Überstunden.
- c) Bei befristeten Verträgen darf keine Probezeit vereinbart werden.
- d) Ein befristetes Arbeitsverhältnis, das nach Ablauf der vereinbarten Dauer stillschweigend fortgesetzt wird, gilt automatisch als unbefristetes Arbeitsverhältnis und bedarf der Schriftform.

1

Lösung (Pro richtige Antwort 0.25 Punkte)

| | Zutreffend | Nichtzutreffend |
|----|------------|-----------------|
| a) | | |
| b) | | |
| c) | | |
| d) | | |

Aufgabe B11

14

Christina Zürcher ist seit dem 1. Januar 2010 am Standort Zürich für die Informatik der Müller & Muller Holding AG zuständig. Sie ist eine äusserst zuverlässige Mitarbeitende und führt die Informatikabteilung mit viel Umsicht und ist bei VR/GL und Mitarbeitenden sehr beliebt. Frau Zürcher ist entsprechend ausgebildet, ihre Mitarbeiterbeurteilungen sind immer ausgezeichnet. Sie hat seit Beginn ihrer Anstellung bei Installationen jeglicher Art Hand angelegt, was sehr geschätzt wurde. Noch nie ist etwas passiert. Jedes Jahr erhielt sie auf Grund ihrer hervorragenden Leistungen einen beachtlichen Bonus.

Bei der Installation eines 78 Zoll Flachbildschirms stolpert Frau Zürcher über ein am Boden nicht sauber verlegtes Kabel und stürzt dermassen, dass der 10'000 Franken teure Flachbildschirm vollkommen zerstört wird und unbrauchbar geworden ist. Der Bildschirm hat nur noch Schrottwert.

Ihr Arbeitgeber macht sie für den Schaden von CHF 10'000 verantwortlich und will diesen Betrag von ihrem Lohn abziehen. Christina Zürcher verdient monatlich CHF 12'000 brutto.

- a) Vom Arbeitnehmer wird verlangt, dass dieser sorgfältig arbeitet. In welchem Artikel im Obligationenrecht finden Sie die Bestimmung zur Sorgfaltspflicht? Geben Sie den Artikel inklusive korrektem Absatz an (**1 Punkt**).
- b) Was wird von einem Arbeitnehmer aufgrund der Sorgfaltspflicht erwartet? Erklären Sie, was es bedeutet, sorgfältig zu arbeiten (**2 Punkte**).

Ein Schaden liegt offensichtlich vor und der Arbeitgeber hat kein Interesse, diesen Schaden selbst zu decken. Es stellt sich die Frage, ob er den Schaden wirklich von Christina Senn einfordern kann. Der Arbeitgeber hat keine Versicherung für solche Fälle abgeschlossen.

- c) Welche Kriterien legt das Gesetz im Arbeitsrecht fest, um das Mass der Sorgfalt zu bestimmen? Zählen Sie sämtliche vom Gesetz aufgeführten Kriterien vollständig auf (**2 Punkte**).
- d) Bitte begründen Sie, ob Christina Senn für den Schaden am Flachbildschirm haftbar gemacht werden kann. Beantworten Sie die Frage anhand der Informationen im Sachverhalt und prüfen Sie, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Haftung hier vorliegen (**3 Punkte**).

Hinweise zur Antwort: Bitten liefern Sie eine ausführliche Begründung (ca. 6-8 Sätze) und nehmen Sie dabei auf sämtliche Voraussetzungen der Haftung und auf die Informationen im Sachverhalt Bezug. Ihre Argumente sind gefragt!

Christina Zürchers Arbeitgeber zieht ihr vom nächsten Lohn den vollen Betrag ab. Selbstverständlich ist Christina Zürcher damit nicht einverstanden und versucht mit ihrem Arbeitgeber eine Lösung zu finden. Dieser ist aber überhaupt nicht verhandlungsbereit und teilt Christina Zürcher mit, sie müsse klagen, wenn sie meine, ihr stehe das Geld zu. Die Müller & Muller Holding AG sei im Grunde immer noch mit ihrer Arbeit zufrieden, aber den Schaden habe sie verursacht und dafür müsse sie eben einstehen.

- e) Darf der Arbeitgeber im Allgemeinen einfach den Lohn kürzen und seine Forderung mit dem Lohn verrechnen? Bitte **begründen** Sie die Antwort kurz (**1 Punkt**).
- f) Wo muss Christina Zürcher das Schlichtungsbegehren gegen den Arbeitgeber einreichen (**1 Punkt**)?

| | |
|--|--|
| <p>Christina Zürcher ist über das Verhalten ihres Arbeitgebers sehr empört und findet das Vorgehen des Arbeitgebers unzumutbar und möchte fristlos kündigen. Sie sieht nicht ein, dass sie noch länger bei dieser Firma angestellt sein kann und gute Arbeit leisten könnte, wenn der Arbeitgeber ihr so in den Rücken fällt.</p> <p>g) Erklären Sie Frau Christina Zürcher, ob ihre Kündigung gerechtfertigt ist. Welches sind die Voraussetzungen und sind Sie der Ansicht, diese seien im vorliegenden Fall als gegeben zu betrachten? Was würden Sie Frau Christina Zürcher bezüglich Kündigung empfehlen (4 Punkte)?</p> <p>Hinweis zur Antwort: Geben Sie Ihre Antwort in ein paar Sätzen an und nennen Sie die allgemeinen Grundsätze für die fristlose Kündigung. Ausserdem nehmen Sie wieder auf den Sachverhalt Bezug und begründen mit eigenen Worten, warum oder warum nicht eine fristlose Kündigung von Frau Christina Zürcher möglich wäre. Auch sollen Sie Ihre eigene Empfehlung abgeben. Diese Antwort gibt insgesamt 3 Punkte und sollte mindestens aus 4-6 Sätzen bestehen.</p> | |
| <p>Lösung a) (1 Punkt)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> | |
| <p>Lösung b) (2 Punkte)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> | |
| <p>Lösung c) (2 Punkte)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> | |
| <p>Lösung d) (3 Punkte)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> | |

.....
.....
.....
.....
.....

Lösung e) (1 Punkt)

.....
.....
.....
.....

Lösung f) (1 Punkt)

.....
.....
.....
.....
.....

Lösung g) (4 Punkte)

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

Aufgabe B12

Die Müller & Muller AG hat an allen Standorten Zürich, Genf und Lugano Mitarbeitende mit Wohnsitz im Ausland (Deutschland, Frankreich und Italien) aber sogenannte Grenzgänger, die ihrer Erwerbstätigkeit in der Schweiz nachgehen.

Der Entscheid der Nationalbank, den Mindestkurs des Schweizer Frankens gegenüber dem Euro aufzuheben, hat für das Unternehmen einerseits weitreichende finanzielle Folgen. Andererseits freuen sich die Grenzgänger über 15 bis 20 Prozent mehr Kaufkraft an ihrem Wohnsitz angesichts der Tatsache, dass mit allen Mitarbeitenden der Müller und Muller AG schriftliche Arbeitsverträge nach schweizerischem Obligationenrecht abgeschlossen wurden. Dies führt bei den in der Schweiz ansässigen Mitarbeitenden zu Missmut.

Die Geschäftsleitung möchte den Arbeitnehmenden mit Wohnsitz in der Eurozone, per sofort das Gehalt in Euro auszahlen. Daraufhin entgegnen Sie, dass das schweizerische Arbeitsrecht und die geltenden Arbeitsverträge vorsehen, der Lohn werde in Schweizer Franken ausbezahlt.

- a) Der CEO will von Ihnen wissen, welche gesetzliche Grundlage vorsieht, dass der Lohn in gesetzlicher Währung auszubezahlen ist. Nennen Sie die entsprechende Gesetzesbestimmung **(1 Punkt)**.

Die Geschäftsleitung und der Verwaltungsrat der Müller & Muller AG haben – ohne Einbezug der Personalabteilung – anlässlich einer Personalversammlung und per E-Mail sowie brieflich die Mitarbeitenden darüber informiert, dass die Entwicklung des Eurokurses zu einer finanziell schwierigen Situation geführt hat. Alle Grenzgänger wurden aufgefordert, der Arbeitgeberin schriftlich ihre Zustimmung oder Ablehnung zur Lohnreduktion in der Höhe von 15 Prozent zukommen zu lassen. In der Folge wurde den 200 Grenzgängern, die die Lohnreduktion abgelehnt haben, am 15. August 2016 mit der Begründung gekündigt, die Kündigung sei erfolgt, weil sie die Lohnreduktion abgelehnt hätten.

- b) Sind die Kündigungen im Einzelfall rechtmässig? Begründen Sie Ihre Antwort in einigen Sätzen **(2 Punkte)**.
- c) Definieren Sie diese Art von Entlassung, wenn an einem Tag 200 von 630 Arbeitnehmern gekündigt wird (Stichwort genügt: **1 Punkt**)?
- d) Was hat der Arbeitgeber im Falle einer Massenentlassung zu unternehmen? Zählen Sie 4 notwendigen Massnahmen auf (Stichworte genügen). **(4 Punkte)**
- e) Wie wirkt sich das Nichteinhalten der Regeln im Falle einer Massenentlassung auf die Kündigung aus **(1 Punkt)**? Nennen Sie die zwei anwendbaren Gesetzesartikel **(1 Punkt)**.
- f) Welche zwei Verfahrensvorschriften haben Arbeitnehmer im Falle einer missbräuchlichen Kündigung zu beachten, wenn sie eine Entschädigung geltend machen wollen? Geben Sie Ihre Antwort stichwortartig **(2 Punkte)**.
- g) Wie verhält es sich mit der Entschädigung im Falle einer Verletzung der Konsultationspflicht bei einer Massenentlassung **(1 Punkt)**?

13

Lösung a) (1 Punkt)

.....
.....
.....
.....

Lösung b) (2 Punkte)

.....
.....
.....
.....
.....

Lösung c) (1 Punkt)

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Lösung d) (4 Punkte)

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Lösung e) (2 Punkte)

.....
.....
.....
.....
.....

Lösung f) (2 Punkte)

.....
.....
.....
.....
.....

Lösung g) (1 Punkt)

.....
.....
.....
.....
.....

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

Aufgabe B13

Sie sind der Nachfolger von Frau Christina Zürcher und leiten eine umfassende Informatik Neulösung für die Müller & Muller AG. Als Projektleiter sind Sie auch verantwortlich für die rechtliche Abwicklung des Auftrages. Das Volumen des Auftrages beträgt rund Fr. 1.5 Mio.

Es handelt sich bei diesem Projekt um die Lieferung einer Lösung, bei welcher Hard- und Software von Dritten bezogen werden sollen. Der Internet-Auftritt ist von der CoCo-Net AG zu entwickeln und zu gestalten. Die Aufgaben der CoCo-Net AG bestehen im Wesentlichen aus:

- 1) Evaluation der Standardsoftware-Lösung eines Drittanbieters
- 2) Entwicklung von kundenspezifischer Individualsoftware (Aufwand unklar, Schätzung ca. 600 Std. Aufwand, in der Offerte nicht zu einem festen Preis angeboten)
- 3) Schnittstellenanpassungen (ca. 60 Std.)
- 4) Evaluation der Hardware für 100 PC-Arbeitsplätze von einem Drittanbieter
- 5) Evaluation eines Servers von einem Drittanbieter
- 6) Installation des Netzwerkes
- 7) Installation der PC-Arbeitsplätze
- 8) Entwicklung und Gestaltung des Internet-Auftritts
- 9) Einführungsunterstützung
- 10) Schulung
 - a) Welchen gesetzlichen Vertragstypus, gesamthaft, schloss die Müller & Muller AG mit ihrem Lieferanten, der CoCo-Net AG, ab? Nennen Sie die zutreffende Vertragsart.

Nachdem die Lösung fristgemäss implementiert wurde, stellte die Müller & Muller AG fest, dass es nicht möglich sei, gewisse Dienstleistungen auf dem Netz abzufragen und reklamiert deshalb.

- b) Erklären Sie, welche Rechte die Müller & Muller AG gegenüber der CoCo-Net AG geltend machen kann. Erwartet wird eine umfassende Darstellung ALLE der Müller & Muller AG zustehenden Rechtsansprüche, genauer Fachbegriff sowie präzise Erläuterung, was darunter zu verstehen ist. Nennen Sie ausserdem alle relevanten Gesetzesbestimmungen. Benützen Sie für die Lösung die dazugehörige Tabelle.

3

Lösung a) (1 Punkt)

.....
.....
.....
.....

Lösung b) (2 Punkte)

| Fachbegriff | Präzise Erläuterung | Gesetzesartikel |
|-------------|---------------------|-----------------|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

| | |
|--|----------|
| <p>Aufgabe B14</p> <p>Die Müller & Muller AG lässt von Malermeister Marc Fournier den Empfangsbereich im Hauptsitz (Wände und die Decke) neu streichen. Statt der verabredeten weissen Farbe verwendet Malermeister Fournier einen leicht bräunlichen Ton, der den Empfangsbereich trotz der neuen Farbe nach Auffassung von Herrn Gion Müller, CEO der Müller & Muller, düster erscheinen lässt.</p> <p>Die Müller & Muller AG ist nicht gewillt, den leicht bräunlichen Farbton zu akzeptieren und rügt daraufhin den Malermeister Fournier und verlangt von ihm eine unentgeltliche Nachbesserung. Noch während Malermeister mit dem unentgeltlichen Nachbessern beschäftigt ist, widerruft die Müller & Muller AG die unentgeltliche Nachbesserung per eingeschriebenem Brief. Sie hat in der Zwischenzeit Malermeister Biver mit der erneuten Streichung (Nachbesserung) des Empfangsbereichs beauftragt.</p> <p>a) Kann die Müller & Muller AG, die von ihr verlangte unentgeltliche Nachbesserung fristgerecht vor Ablauf der Nachbesserung per eingeschriebenen Brief widerrufen? Begründen Sie Ihre Antwort!</p> <p>b) Falls Malermeister Fournier ausdrücklich auf die unentgeltliche Nachbesserung bestanden hätte, wäre dann die Müller & Muller AG verpflichtet gewesen darauf einzugehen? Begründen Sie Ihre Antwort!</p> <p>c) Wie sich herausstellt, hat Jean Saviante, Lehrling im 3. Lehrjahr, die falsche Farbe verwendet, obwohl Malermeister Fournier ihn richtig instruiert hatte. Muss der Lehrmeister für das Fehlverhalten seines Lehrlings einstehen? Begründen Sie Ihre Antwort mit dem Gesetz.</p> | 3 |
| <p>Lösung a) (1 Punkt)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>Lösung b) (1 Punkt)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>Lösung c) (1 Punkt)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> | |

| | | |
|---|-----------------|--|
| <p>Aufgabe B15 Sie haben von der Geschäftsleitung den Auftrag erhalten, die Vorsorgelösung der Müller & Muller AG zu analysieren. Zurzeit sieht die Vorsorge wie folgt aus: Die Müller & Muller AG ist der Gemeinschaftsstiftung der Immobilienbranche angeschlossen. Diese deckt die Risiken Tod, Invalidität und Alter (alle Risiken) über eine kollektive Lebensversicherung ab. Die Pensionskasse bietet neben dem BVG-Obligatorium, überobligatorische Leistungen an. Zudem werden die Leistungen in Prozenten des letzten versicherten Lohnes festgelegt. Um welche Kategorie von Pensionskasse bzgl.</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Risikoträger b) Aufbau der Kasse c) Finanzierungsmodell handelt es sich? | <p>3</p> | |
| <p>Lösung (3 Punkte)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> | | |
| <p>Aufgabe B16 Inez Caprez-Müller, Managing Partner von Müller & Partner AG soll als Arbeitnehmervertreterin im Stiftungsrat der Pensionskasse gewählt werden. Es soll geprüft werden, ob Frau Inez Caprez-Müller die Loyalitätspflichten erfüllt. Was versteht man unter Einhaltung der Loyalitätspflichten?</p> | <p>3</p> | |
| <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> | | |

| | | | |
|--|--|----------------------|--|
| Aufgabe B17 <u>Einführung</u> Die Müller & Muller AG lässt für CHF 8'887'760 (inkl. 7.6 % MWST) ein neues Gebäude erstellen, das sie nach Bauende am 30. Juni 2010 selber für zum Vorsteuerbezug berechtigende, unternehmerische Tätigkeiten verwendet. Den Vorsteuerbetrag hat sie vollumfänglich geltend gemacht. Aus unternehmerischen Gründen verkauft sie die Liegenschaft am 30. November 2015 an eine Privatperson (ohne Option). Aufgabe Berechnen Sie den Zeitwert für die Vorsteuerkorrektur (auf den historischen Steuersätzen). Zinssatz 5%. | | 3 | |
| | | | |
| | | Betrag in CHF | |
| Vorsteuerabzug bei Baubeginn | | | |
| Abschreibung im Jahr 2010 n1 | | | |
| Abschreibung im Jahr 2011 n2 | | | |
| Abschreibung im Jahr 2012 n3 | | | |
| Abschreibung im Jahr 2013 n4 | | | |
| Abschreibung im Jahr 2014 n5 | | | |
| Abschreibung im Jahr 2015 n6 | | | |
| Zeitwert für die Vorsteuerkorrektur im Eigenverbrauch | | | |

Aufgabe B18

Aline Muller möchte ihr Grundstück verkaufen. Die Baugesellschaft Frère Dubois interessiert sich dafür. Sie möchte aber nur einen Kaufrechtsvertrag mit Substitutionsklausel abschliessen. Ein Dritter würde anstelle der Baugesellschaft Frère Dubois das Grundstück kaufen. Wie wird ein solches Geschäft bezeichnet?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

| | |
|----------|--|
| 1 | |
| | |

Aufgabe B19

Der CEO der Müller & Müller AG, Gion Müller, wohnt privat im Kanton Zug (Lebensmittelpunkt). Er verkaufte am 1. Juli 2015 eine im Kanton Aargau gelegene Liegenschaft (B) für 500'000 CHF (Steuerwert 400'000) und eine im Kanton Wallis gelegene Liegenschaft (C) für 600'000 CHF (Steuerwert 500'000). Am Ende des Steuerjahres besitzt Herr Müller Wertschriften in der Höhe von 400'000 CHF. Die Schulden betragen 50'000 CHF. Beurteilen Sie die persönliche und wirtschaftliche Zugehörigkeit und nehmen Sie die Vermögensausscheidung per 31. Dezember 2015 vor. Der Repartitionswert beträgt in allen Kantonen 100%.
 Füllen Sie die Tabelle aus.

5

| Vermögen per 31.12.2015 CHF | Total | Kanton Zug | Kanton Aargau | Kanton Wallis |
|---|---------|------------|---------------|---------------|
| Wertschriften | 400'000 | | | |
| Pro rata Umlegung der Liegenschaft B (400/360 Tage x 180 Tage im Kanton Aargau = 200'000) | | | | |
| Pro rata Umlegung der Liegenschaft C (500/360 Tage x 180 Tage im Kanton Wallis = 250'000) | | | | |
| Verteilung des Überschusses zulasten der Kanton Aargau und Wallis im Verhältnis zu den ihnen zugeordneten Vermögenswerten B (200/450 und c 250/450) | | | | |
| Total Vermögenswerte | 400'000 | | | |
| Anwendbare Prozente für die Ausscheidung des Nettovermögens und der Schuldzinsen | 100% | | | |
| Vermögensausscheidung | | | | |
| Aktiven | 400'000 | | | |
| Schulden | | | | |
| Steuerbares Vermögen | | | | |

Aufgabe B20

Andrea Müller und sein Cousin Marc Muller-Bernasconi verkaufen zusammen eine Liegenschaft. Andrea Müller schreibt der Steuerverwaltung, dass er den Grundstücksgewinn allein versteuern werde. Er habe dies so mit Herrn Marc Muller-Bernasconi, seinem Cousin, so vereinbart. Wer ist jetzt steuerpflichtig und weshalb?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

| | |
|----------|--|
| 2 | |
| | |

C) Finanzielle Führung **60 Punkte**

| | | |
|---|----------|--|
| Aufgabe C1 Erläutern Sie den Zusammenhang zwischen der Corporate Governance und der Principal Agency Theorie im Rahmen der Rechnungslegung. | 3 | |
| | | |
| Aufgabe C2 Weshalb kann eine ausschliesslich auf die Bilanz konzentrierte Analyse eines Unternehmens aus der Sicht der Gläubiger gefährlich sein? | 2 | |
| | | |

| | | |
|---|-----------------|--|
| <p>Aufgabe C4</p> <p>a) Definieren Sie den Begriff des (Finanz-)Controllings.</p> <p>b) Welche finanzwirtschaftliche Kennziffer ist zentral für das Controlling?</p> <p>c) Definieren Sie den finanziellen Leverage Effekt und geben Sie die entsprechende Formel an.</p> <p><i>Berechnung:</i> Die Müller & Muller AG hat grosse liquide Mittel zur Verfügung und möchte diese nicht dem Risiko der Negativzinsen ausgesetzt wissen. Deshalb hat der VR/GL entschieden das Geld in Liegenschaften zu investieren. Sie werden gebeten verschiedene Projekte zu analysieren:</p> <p><i>Annahmen je Mehrfamilienhaus:</i> Erstellungskosten inkl. Land: 3 Mio. CHF Erzielbare Mietzinserträge: 230'000 CHF Hypothekarzins: 1% Jährige Nebenkosten: 50'000 CHF (werden den Mietern verrechnet)</p> <p>Die Steuern sind zu vernachlässigen</p> <p>d) Sie können je nach Höhe der Fremdfinanzierung 1, 2 oder 3 Mehrfamilienhäuser erstellen lassen und Sie haben 3 Mio. CHF eigene Mittel zur Verfügung. Wie viele Mehrfamilienhäuser erstellen Sie? Weshalb? Entscheiden Sie auf Grund der Eigenkapitalrendite.</p> <p>Der Rechnungsweg muss klar vollziehbar sein! Ohne Rechnungsweg keine Bewertung!</p> <p>e) Welche Risikofaktoren liegen dieser Berechnung zugrunde?</p> | <p>9</p> | |
| <p>Lösung a) (1 Punkt)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>Lösung b) (1 Punkt)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> | | |

Lösung c) (2 Punkte)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Lösung d) (3 Punkte)

Beträge in CHF

| | 1 Wohnhaus | 2 Wohnhäuser | 3 Wohnhäuser |
|---|-------------------|---------------------|---------------------|
| Gesamtkapital | | | |
| Fremdkapital | | | |
| Fremdfinanzierungsgrad | | | |
| Mietzinsenerträge netto (nach Abzug Nebenkosten) | | | |
| Hypothekarzinskosten 1% | | | |
| Gewinn | | | |
| Gesamtkapitalrendite | | | |
| Eigenkapitalrendite | | | |

Lösung e) (2 Punkte)

.....

.....

.....

.....

.....

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

Aufgabe C5

Die Finanzchefin, CFO, Frau Christine Müller-Müller, bittet Sie, die Erfolgsrechnung der Seltenen Erden AG, eine Gesellschaft, die sie persönlich präsidiert, nach dem Umsatzkostenverfahren (Absatzerfolgsrechnung) für das Jahr 2015 zu erstellen. Im zu Ende gegangenen Berichtsjahr haben sich folgende Geschäftsfälle ereignet: (*Beträge in CHF*)

- Der Erlös aus Warenverkäufen beträgt 84 Mio.
- Es entstanden diverse Aufwendungen in Höhe von 19.2 Mio. (z.B. Raumkosten), davon ist ein Drittel dem Bereich Verwaltung und Vertrieb zuzuordnen.
- Die Abschreibungen auf das Anlagevermögen betragen 10 Mio.
- Ein in Konkurs gegangener Kunde bezahlt seine (im letzten Jahr bereits abgeschriebene) Forderung von 400'000 nun doch noch.
- Eine alte Lagerhalle wird extern vermietet. Der Mieter begleicht die Miete in Höhe von 60'000 für das nächste Jahr im Voraus.
- Beim Verkauf einer ausgedienten Spezialmaschine mit einem aktuellen Buchwert von 400'000 kann nur die Hälfte des Wertes, 200'000, erzielt werden.
- Der Zinsaufwand für die gesamte Periode beträgt 2 Mio. Dem stehen Erträge aus Fest- und Tagesgeldern in Höhe von 1 Mio. gegenüber.
- Das im Laufe der Periode verarbeitete Material kostete 28 Mio.
- Im Laufe des Jahres werden den Mitarbeitern Löhne und Gehälter in Höhe von 20 Mio. ausbezahlt, die Sozialaufwendungen belaufen sich auf 4 Mio. Von den gesamten Personalkosten ist ein Drittel dem Verwaltungs- und Vertriebsbereich zuzurechnen.
- Bei Aktienspekulationen gewinnt die Seltenen Erden AG 750'000.
- Der Lagerbestand erhöht sich um 2.4 Mio., wobei je ein Drittel auf die Materialkosten, die produktiven Lohnkosten und die Fertigungsgemeinkosten entfallen.

Achtung:

Benützen Sie für Ihre Lösung den beigelegten Lösungsraster resp. **ergänzen Sie diesen wo nötig z.T. mit Text**. Benützen Sie für die Herleitung der Beträge, den dafür zur Verfügung stehenden Platz im Raster. Die Buchungssätze sind nicht zwingend. **Die Zusammensetzung der einzelnen Beträge (Addition, Subtraktion oder Prozentteile einzelner Beträge) aber, muss KLAR ersichtlich sein.** Nur Beträge **ohne Berechnungsweg werden nicht gezählt**, ausser diese sind offensichtlich aus der Aufgabenstellung heraus.

9

Lösungsblatt:

Erfolgsrechnung 2015 Seltenen Erden AG

Umsatz/Erlös aus Lieferung und Leistungen _____

Übriger Betriebsaufwand (Fertigungs-GK) _____

Herleitung:

Herstellkosten der abgesetzten Produkte _____

Herleitung:

Verwaltungs- und Vertriebskosten _____

Herleitung:

Gesamtaufwendungen _____

Finanzertrag _____

Finanzaufwand _____

Ausserordentlicher Ertrag _____

Ausserordentlicher Aufwand _____

Ausserordentliches Ergebnis _____

_____ *vor Ertragssteuer*

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

| | | |
|---|-------|-----------|
| Aufgabe C6 | | 13 |
| Auf Grund der neuen Rechnungslegungsvorschriften muss die Müller & Muller AG für das Jahr 2015 eine Geldflussrechnung erstellen. Von der Tochtergesellschaft der Müller & Muller AG, die Müller & Partner AG stehen folgende Informationen zum Geschäftsverlauf 2015 zur Verfügung: | | |
| Abschreibungen | 800 | |
| Umsatz | 7'205 | |
| Kauf von Beteiligungen | 130 | |
| Bankschulden | 860 | |
| Dividendenzahlungen | 48 | |
| Jahresverlust | 245 | |
| Erhöhung Bankschulden | 92 | |
| Kauf von Sachanlagen | 255 | |
| Flüssige Mittel am Ende 2015 | 64 | |
| Kauf von immateriellem Anlagevermögen | 303 | |
| Flüssige Mittel zu Beginn 2015 | 56 | |
| Zunahme des Umlaufvermögens | 42 | |
| Erhöhungen der Rückstellungen | 24 | |
| Ausgabe von Optionsanleihen | 40 | |
| Anzahl ausstehender Aktien | 5'000 | |
| Zugang aus Kapitalerhöhung | 75 | |
| a) Erstellen Sie aufgrund der Daten die Geldflussrechnung (indirekte Berechnung) der Müller & Partner AG mit dem Fonds „Flüssige Mittel“ und weisen Sie die Nettozunahme des Fonds zu. Benützen Sie dazu den Lösungsraster und ergänzen Sie wo nötig mit Begriffen und Beträgen inkl. Vorzeichen! | | |
| b) Was versteht man unter einer Finanzierungslücke? | | |
| c) Wie hoch ist die Finanzierungslücke bei der Müller & Partner AG im Jahr 2015? | | |

Lösungsraster: Geldflussrechnung Müller & Partner AG 2015 (6 Punkte)

Jahresverlust
Abschreibungen.....
Erhöhung
Rückstellungen.....
Zunahme Umlaufvermögen

Kauf von Beteiligungen.....
Kauf von immateriellem Anlagevermögen.....
Kauf von Sachanlagen

Dividendenzahlungen.....
Ausgabe von Optionsanleihen.....
Erhöhung Bankschulden.....
Zugang aus Kapitalerhöhung

Flüssige Mittel zu Beginn 2015.....
Geldzufluss aus (+ +)
Flüssige Mittel am Ende des Jahres.....

Lösung c) (1.5 Punkte)

Finanzierungslücke bei Müller & Partner AG 2015:

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

| | | |
|---|----------|--|
| Aufgabe C7 Am 1. Januar 2013 traten die neuen Bestimmungen der Rechnungslegung in Kraft. a) Ab wann sind die ersten Einzelabschlüsse zwingend nach neuem Recht zu erstellen? (Geschäftsjahr = Kalenderjahr) b) Welches sind die wichtigsten Neuerungen? Kreuzen Sie diese in der Tabelle, Spalte (Neue Bestimmung) an. | 4 | |
| | | |

Lösung a) (1 Punkt)

.....

.....

.....

Lösung b) (3 Punkte)

| Neue Bestimmung | Rechnungslegungsbestimmung |
|-----------------|---|
| | Die anzuwendenden Vorschriften hängen nicht mehr von der Rechtsform, sondern von der wirtschaftlichen Bedeutung eines Unternehmens ab. |
| | Kleinstunternehmen, Vereine und Stiftungen sind in bestimmten Fällen von der doppelten Buchhaltung entlastet. |
| | Bei der Jahresrechnung unterliegen alle anderen Rechtsträger Mindestvorschriften, die systematischer und detaillierter sind als bisher. Sie gelten auch für jene Rechtsträger, die bisher nicht den aktienrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften unterstanden. Stille „Willkürreserven“ bleiben zulässig. |
| | Unternehmen, Vereine und Stiftungen, die zur ordentlichen Revision verpflichtet sind (die entsprechenden Schwellenwerte wurden erhöht), müssen zusätzlich eine Geldflussrechnung und einem Lagebericht erstellen sowie im Anhang zusätzliche Angaben machen. |
| | Ein kleiner Kreis von Unternehmen und Stiftungen muss einen zusätzlichen Abschluss nach einem „anerkannten Standard“ erstellen. Gegebenenfalls wird die Konzernrechnung nach diesem Standard erstellt. |
| | Minderheiten können jedoch Geldflussrechnung, Lagebericht und zusätzliche Angaben im Anhang, den zusätzlichen Abschluss nach „anerkanntem Standard“, die Konzernrechnung sowie die Konzernrechnung nach „anerkanntem Standard“ verlangen. |

| | | |
|---|----------|--|
| <p>Aufgabe C8 Die Müller & Partner AG stellt fest, dass bei einem laufenden Projekt (Aufbau Datenbank) sämtliche Voraussetzungen für eine Aktivierung als immaterieller Vermögenswert erfüllt sind.</p> <p>a) Welche der folgenden Kostenbestandteile (siehe Tabelle) sind bei der Bestimmung der Herstellkosten zu berücksichtigen? Ergänzen Sie die Tabelle mit JA.</p> <p>b) Welche nicht? Ergänzen Sie die Tabelle mit NEIN.</p> <p>c) Weshalb nicht?</p> | 7 | |
|---|----------|--|

Lösung a) & b) (4 Punkte)

| Zur Bestimmung der Herstellkosten berücksichtigen JA/NEIN | Kostenbestandteile |
|---|--|
| | Gehaltsaufwendungen der beteiligten Mitarbeitenden |
| | Lohnnebenkosten (z.B. Arbeitgeberanteil Krankenversicherung) |
| | Verwendete Testmaterialien |
| | Materialverbrauch aufgrund schlecht eingestellter Maschinen |
| | Abschreibungen und Werkstatteinrichtung |
| | Miete von Gebäuden |
| | Schulungskosten von Mitarbeitenden im Umgang mit den neu entwickelten Technologien |
| | Kosten der Buchhaltungsabteilung |

Lösung c) (3 Punkte)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

| | | |
|---|----------|--|
| Aufgabe C9 | 2 | |
| Die Müller & Muller AG mietet eine Eventhalle mit dazugehörigen Grundstück für 10 Jahre. Der beizulegende Zeitwert beträgt 10 Mio. CHF. Hiervon entfallen 2.5 Mio. CHF auf das Grundstück und 7.5 Mio. CHF auf die Eventhalle. Nach Ablauf der Leasinglaufzeit gehen das Grundstück und die Eventhalle wieder zurück an den Leasinggeber. Die jährlichen Leasingraten betragen 0.2 Mio. CHF. Der Zins für eine Bundesanleihe mit einer Laufzeit von 10 Jahren beträgt 1%. Diese Rendite plus eine Marge von 1% wird als Verzinsung für das Grundstück zugrunde gelegt. Wie sind die Leasingraten auf das Grundstück und die Eventhalle aufzuteilen? | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | |
|--|----------|--|
| Aufgabe C10 | 4 | |
| Beantworten Sie im Zusammenhang mit dem Risikomanagement folgende Fragen: a) Die Risikobeurteilung ist ein Oberbegriff für...? b) Der Risikotransfer ist ein...? c) Was muss der Risikoeigner können? | | |
| Lösung a) (2 Punkte) | | |
| | | |
| | | |
| Lösung b) (1 Punkt) | | |
| | | |
| | | |
| Lösung c) (1 Punkt) | | |
| | | |
| | | |
| | | |

Aufgabe C11

Die Müller & Müller AG investiert grosse Summen in ihre Informationssysteme.

- a) Welcher übergeordnete Zweck rechtfertigt die grossen Investitionen in die Informationssysteme?
- b) Wo liegen die übergeordneten Potenziale von Anwendungssystemen?

4

Lösung a) (1 Punkt)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Lösung b) (3 Punkte)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

D) Unternehmensmarketing 60 Punkte

| Aufgabe D1 | 6 | |
|--|----------|--|
| Nehmen Sie zur folgenden These Stellung: „Der Wettbewerb findet eher auf der Ebene der Kernkompetenzen als auf der Ebene der Endprodukte statt.“ a) Definieren Sie den Begriff der Kernkompetenz. b) Geben Sie ein Beispiel zur obigen These. | | |
| Lösung a) (3Punkte) | | |
| Lösung b) (3 Punkte) | | |

Aufgabe D2

- a) In welche Management-Ebene gehören die folgenden Sätze:
- a) Als Pioniere in der Immobilienbranche wollen wir das Wohnen der Zukunft sichern und nachhaltig gestalten.
 - b) Wir sind global führend mit Marken und Technologien.
 - c) Der Shareholder Value soll um 15 % gesteigert werden.
 - d) Die Marktführerschaft soll ausgebaut werden.
 - e) Die Personalkosten sind gesamtunternehmerisch um 10% zu senken ohne Qualitätseinbussen.
 - f) Deckungsbeiträge sind generell um 10% pro Jahr zu erhöhen.

Füllen Sie dazu die Tabelle dazu aus

- b) Analysieren Sie das Unternehmensleitbild und die Mission Statement der Müller & Muller AG (siehe Fall).
Hält sich die Müller & Muller AG an die Theorie bzgl. Vision, Mission, Unternehmensethik, Werte? Begründen Sie Ihre Antwort.

11

Lösung a) (3 Punkte)

| | Normatives Management | Strategisches Management | Operatives Management |
|----|------------------------------|---------------------------------|------------------------------|
| a) | | | |
| b) | | | |
| c) | | | |
| d) | | | |
| e) | | | |
| f) | | | |

Lösung b) (8 Punkte)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

| | | |
|--|----------|--|
| <p>Aufgabe D3 In der Geschäftsleitung der Müller & Muller AG wird über die Konzepte Shareholder Value versus Stakeholder Value Ansatz und die Unternehmensziele debattiert. Die Eltern-Generation spricht sich klar für den Stakeholder Ansatz aus. Die Generation der Enkel wird vom Shareholder Value Ansatz angezogen.</p> <p>a) Was ist das gemeinsame Ziel beider Value-Ansätze? b) Wo unterscheiden sie sich?</p> | 6 | |
| <p>Lösung a) (3 Punkte)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>Lösung b) (3 Punkte)</p> <p>.....</p> | | |

Aufgabe D4
 Der VR/GL der Müller & Muller AG möchte in Zukunft mit dem Anspruchsgruppenkonzept arbeiten. Dazu hat sie eine Tabelle entwickelt, die ihr helfen soll, das für die Müller & Muller AG passende Anspruchsgruppenkonzept herauszufiltern. Ergänzen Sie die Tabelle.

| | |
|----------|--|
| 6 | |
| | |

Lösungs-Tabelle: Anspruchsgruppenkonzept:

| Anspruchsgruppenkonzept | Was ist das oberste Ziel? | Welches sind die zu berücksichtigenden Arbeitsgruppen? |
|--|----------------------------------|---|
| Shareholder-Value-Ansatz | | |
| Stakeholder-Value-Ansatz | | |
| Normativ-kritisches Anspruchsgruppenkonzept | | |

| | | |
|---|----------|--|
| <p>Aufgabe D5 Die Müller & Muller AG vereint zwei unterschiedliche Kulturen unter einem Dach, nämlich das Kerngeschäft mit den Standorten Zürich, Genf und Lugano, das Stammhaus und die Müller & Partner AG, die in der Bau- und Immobilienberatung tätig ist.</p> <p>a) Welcher Kulturtyp in Anlehnung an Deal/Kennedy ist im Stammhaus der Müller & Muller AG wahrscheinlich mehrheitlich vorhanden? Begründen Sie ihre Wahl und beschreiben Sie ihren Typus.</p> <p>b) Welcher Kulturtyp in Anlehnung an Deal/Kennedy ist im Tochterunternehmen, die Müller & Partner AG, wahrscheinlich mehrheitlich vorhanden? Begründen Sie Ihre Wahl und beschreiben Sie ihren Typus.</p> <p>c) Nennen Sie 2 Aspekte der Unternehmenskultur die negative Auswirkungen haben.</p> | 8 | |
| <p>Lösung a) (3 Punkte)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>Lösung b) (3 Punkte)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>Lösung c) (2 Punkte)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> | | |

Aufgabe D6

Seit Jahren betreibt die Müller & Muller AG Multichanneling.

- a) Definieren Sie den Begriff Multichanneling?
- b) Was verspricht sich die Müller & Muller AG vom Multichanneling?
Nennen Sie 3 Gründe.

4

Lösung a) (1 Punkte)

.....

.....

.....

.....

Lösung b) (3 Punkte)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

| | | |
|---|-----------|--|
| <p>Aufgabe D7 Die Müller & Muller AG setzt konsequent auf das strategische CRM.</p> <p>Aufgabe</p> <p>a) Von welchen Annahmen geht das strategische CRM aus? Nennen Sie 2 Annahmen?</p> <p>b) Wieviel günstiger ist es; bestehende Kunden zu pflegen/halten als Neukunden zu gewinnen?</p> <p>c) Ergänzen Sie die Tabelle (mit Text) zu den Kundenbindungsmassnahmen mit den entsprechenden Marketinginstrumenten (4 P's).</p> | 19 | |
| <p>Lösung a) (2 Punkte)</p> <p>.....</p> | | |
| <p>Lösung b) (1 Punkt)</p> <p>.....</p> | | |

Tabelle zur Lösung c) (16 Punkte)

| Marketing-instrument | Massnahmen mit dem Fokus „Interaktion“ | Massnahmen mit dem Fokus „Zufriedenheit“ | Massnahmen mit dem Fokus „Wechselbarriere“ |
|-------------------------------|---|---|---|
| Produkt-politik | | | |
| Preispolitik | | | |
| Distribu-tionspolitik | | | |
| Kommunika-tionspolitik | | | |

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|



**Höhere Fachprüfung Immobilienreuhand 2016
Schriftliche Prüfung**

Prüfung: Immobilienreuhand Prüfungsfach: Immobilienbewirtschaftung

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Zugelassene Hilfsmittel

Taschenrechner

Erlaubt sind alle Geräte, die nebst den üblichen Grundfunktionen auch die Möglichkeit zu Berechnen von reziproken Werten sowie Exponentialfunktionen bieten. Sie dürfen jedoch keinen Textspeicher enthalten und weder programmierbar noch datenbankbasierend sein. Ausdrücklich nicht zugelassen sind Laptops, Notebooks und Smartphones.

Gesetzestexte

ZGB, OR, SchKG, weitere eidgenössische Gesetzestexte und Verordnungen. Insbesondere sind auch kommentierte Ausgaben von Gesetzestexten (Liberalis/Orell Füssli etc.) erlaubt, mit Leuchtstiftmarkierungen und Seitenreitern, aber ohne handschriftliche Eintragungen/ Ergänzungen und ohne separate, persönliche Ergänzungsblätter wie Kopien von Vorlesungsblättern o.ä. Die Verwendung von herunter geladenen Gesetzestexten aus dem Internet ist nicht erlaubt. Gesetzestexte sind vom Kandidaten selbst mitzubringen. Eine Kontrolle der Gesetzestexte durch die Prüfungsorgane bleibt vorbehalten.

Hinweise für die Prüfungskandidaten

1. Bitte den Kopf jedes Blattes (Kandidaten-Nr.) **unbedingt** ausfüllen. Auf Zusatzblättern bitte unbedingt nebst der Kandidaten-Nummer auch den vollständigen Namen aufführen.
2. Die Lösungen sind im freien Raum unterhalb der Frage einzutragen.
3. Werden für die Lösungen zusätzliche Blätter benötigt, bitte unbedingt bei der Aufgabe einen entsprechenden Hinweis anbringen.
4. Ihre Lösungen müssen gut lesbar sein. Aufbau und Darstellung werden in die Bewertung mit einbezogen.
5. Die Teilantworten werden in aufsteigender Reihenfolge bewertet. (Beispiel: Sind 8 Antworten verlangt und 10 Antworten werden aufgelistet, so werden nur die ersten 8 Antworten bewertet.)
6. Verfügbare Lösungszeit: **120 Minuten**
7. Sämtliche Lösungsblätter und Notizen sind abzugeben. **Fehlt die Aufgabe oder Teile davon, erfolgt keine Korrektur**

Abkürzungen

| | |
|-------------|---|
| OR | Schweizerisches Obligationenrecht |
| ZGB | Schweizerisches Zivilgesetzbuch |
| VMWG | Verordnung über die Miete von Wohn- und Geschäftsraum |
| VVG | Bundesgesetz über den Versicherungsvertrag |
| SIA | Schweizerischer Ingenieur- & Architektenverein |

| Aufgaben | Thema | Anzahl Punkte | Seite |
|----------|--------------------|---------------|-------|
| 1 | Mietrecht | 65 | 3 |
| 2 | Versicherungswesen | 15 | 15 |
| 3 | Praktische Fälle | 40 | 19 |
| | Total | 120 | |

1) MIETRECHT

A) Fragengruppe mit falsch / richtig Antworten 20 Punkte

Bewertung Fragengruppe A1 – A10

Entscheiden Sie bei jeder Frage oder Aussage, ob diese richtig oder falsch ist. Setzen Sie ein x entweder bei richtig oder bei falsch.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5
 Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

| Aufgabe A1 | | | 2 | |
|--|--------------------------|--------------------------|----------|--|
| Welche der untenstehenden Aussagen zum Retentionsrecht des Vermieters sind richtig respektive falsch? | | | | |
| Der Vermieter von Wohnräumen hat für einen verfallenen Jahreszins und den laufenden Halbjahreszins ein Retentionsrecht. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Der Vermieter hat auch an unpfändbaren Sachen ein Retentionsrecht. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Unter den Begriff "Mietzins", für welchen dem Vermieter ein Retentionsrecht zusteht, fallen auch die Nebenkosten. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Heimlich oder gewaltsam fortgeschaffte Gegenstände können innerhalb dreißig Tagen seit der Fortschaffung mit polizeilicher Hilfe in die vermieteten Räume zurückgebracht werden. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |

| Aufgabe A2 | | | 2 | |
|--|--------------------------|--------------------------|----------|--|
| Welche der untenstehenden Aussagen zum Untermieter sind richtig respektive falsch? | | | | |
| Beim Untermietvertrag zwischen dem Unter- und dem Hauptmieter handelt es sich im Grunde um einen gewöhnlichen Mietvertrag. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Da es sich beim Untermietvertrag zwischen Unter- und Hauptmieter um einen gewöhnlichen Mietvertrag handelt, spielt die Dauer des Hauptverhältnisses für die Erstreckung des Untermietvertrages keine Rolle. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Das Retentionsrecht umfasst die vom Untermieter eingebrachten Sachen insofern, als dieser seinen Mietzins nicht bezahlt hat. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Da kein direktes Rechtsverhältnis zwischen dem Vermieter und dem Untermieter besteht, kann der Vermieter den Untermieter nicht unmittelbar dazu anhalten, die Sache so zu gebrauchen wie es dem Hauptmieter gestattet ist. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |

| Aufgabe A3 Welche der folgenden Aussagen betreffend Beendigung eines Mietverhältnisses sind richtig respektive falsch? | | | 2 | |
|--|--------------------------|--------------------------|---|--|
| Eine Kündigung, welche die Anforderungen der Art. 266l bis 266n OR nicht erfüllt, ist anfechtbar. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Stirbt der Mieter, so endet das Mietverhältnis automatisch mit dessen Todesdatum. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Art. 266 OR gilt neben Ehegatten und eingetragenen Partnern auch für Konkubinats Paare. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Zum Schutze des Vermieters endet ein Mietverhältnis von Gesetzes wegen, wenn der Mieter in Konkurs fällt. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |

| Aufgabe A4 Welche der untenstehenden Aussagen betreffend Erstreckung des Mietverhältnisses sind richtig respektive falsch? | | | 2 | |
|--|--------------------------|--------------------------|---|--|
| Handelt es sich beim Mietobjekt um eine Wohnung der Familie, so kann auch der Ehegatte des Mieters eine Erstreckung des Mietverhältnisses beantragen. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Für die Frist, innert welcher ein Begehren um Erstreckung des Mietverhältnisses bei der zuständigen Behörde eingereicht werden muss, spielt es keine Rolle, ob es sich um ein befristetes oder unbefristetes Mietverhältnis handelt. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Während des erstreckten Mietverhältnisses kann der Mieter dieses nicht kündigen. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Ein Begehren um Erstreckung des Mietverhältnisses ist bei der Schlichtungsbehörde einzureichen. Die Kantone regeln das Verfahren vor der Schlichtungsbehörde im kantonalen Recht. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |

| Aufgabe A5 Welche der untenstehenden Aussagen zur Haftung des Mieters sind richtig respektive falsch? | | | 2 | |
|--|--------------------------|--------------------------|---|--|
| Gegenüber dem Vermieter haftet der Mieter dafür, dass der Untermieter die gemietete Sache nicht anders verwendet, als es ihm selbst erlaubt ist. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Aus Sicht des Mieters ist die Übertragung des Mietverhältnisses auf einen Dritten – von der Haftung betrachtet – attraktiver als die Untermiete. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Mietzinsforderungen verjähren mit Ablauf von fünf Jahren ab Fälligkeit. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Stellt der Mieter einen Mangel fest, so kann er unmittelbar nach Entdeckung den Mietzins hinterlegen. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |

| Aufgabe A6 Welche Voraussetzungen müssen für den Abschluss eines Mietvertrages mit Staffelmiete gegeben sein? | | | 2 | |
|---|--------------------------|--------------------------|---|--|
| Wie ein indexierter Mietvertrag muss auch ein Mietvertrag mit Staffelmiete für mindestens fünf Jahre abgeschlossen worden sein. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Im Hinblick auf die vom Obligationenrecht verlangte Mindestdauer von gestaffelten Mietverträgen ist grundsätzlich entscheidend, wie lange der Vermieter vertraglich gebunden ist. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Das Gesetz lässt gestaffelte Mietzinse unter drei alternativen Voraussetzungen zu. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Gemäss Obligationenrecht setzt die Vereinbarung über gestaffelte Mietzinse voraus, dass der Betrag der Erhöhung in Franken festgelegt wird. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |

| Aufgabe A7 Welche der untenstehenden Aussagen betreffend Mietzins sind richtig respektive falsch? | | | 2 | |
|--|--------------------------|--------------------------|---|--|
| Mangels anderer Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter muss der Mieter auch für die Nebenkosten aufkommen. Der Mieter muss deshalb darauf achten, dass der Mietvertrag eine klare Regelung betreffend Nebenkosten enthält. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| Der Vermieter von Geschäftsräumen darf vom Mieter eine Mietzins-sicherheit in der Höhe von maximal drei Monatszinsen verlangen. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| Bei Fehlen einer Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter bzw. mangels Ortsüblichkeit ist der Mietzins vom Mieter am Ende jedes Monats oder aber spätestens am Ende der Mietzeit zu bezahlen. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| Der Mietzins für in der Schweiz gelegene Mietobjekte muss aus Mieterschutzgründen vertraglich in Schweizer Franken festgelegt werden. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |

| Aufgabe A8 Wie hoch darf die Nettorendite aus der Vermietung von Wohn- und Geschäftsräu-men sein? | | | 2 | |
|---|--------------------------|--------------------------|---|--|
| Maximal 2% über dem aktuellen Referenzzinssatz. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| Sie darf den Landesindex der Konsumentenpreise um nicht mehr als drei Prozent übersteigen. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| Maximal 0.5% höher als der aktuelle Referenzzinssatz. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| Maximal 0.5% höher als der Swiss Market Index (SMI). | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |

| Aufgabe A9 | | | 2 | |
|--|----------------------------------|---------------------------------|---|--|
| Der Eigentümer eines Mehrfamilienhauses möchte seine Liegenschaft sanieren und fragt Sie nach seinen Rechten und Pflichten gegenüber den Mietern. Welche der nachfolgenden Aussagen sind richtig respektive falsch? | | | | |
| Ist eine umfassende Sanierung abgeschlossen, so dürfen in der Regel nicht sämtliche Sanierungskosten auf den Mietzins überwältzt werden. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | | |
| Kündigt der Vermieter das Mietobjekt mit der Begründung einer bevorstehenden Sanierung, so hat der Mieter keinen Anspruch auf eine Erstreckung des Mietverhältnisses. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | | |
| Da der Mieter Sanierungsarbeiten letztendlich auch im Interesse des Mieters sind, ist ein Anspruch des Mieters auf Mietzinsreduktion ausgeschlossen. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | | |
| Werden Mietverhältnisse vom Vermieter mit der Begründung einer bevorstehenden Sanierung gekündigt, kann die Kündigung von einem Gericht als missbräuchlich qualifiziert werden, sofern das Sanierungsprojekt noch keine greifbare Realität aufweist. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | | |

| Aufgabe A10 | | | 2 | |
|---|----------------------------------|---------------------------------|---|--|
| Bitte beurteilen Sie die nachfolgenden mietvertraglichen Vereinbarungen auf deren Zulässigkeit bzw. Durchsetzungsmöglichkeit. Kreuzen Sie dabei "falsch" an, wenn die Vereinbarung unzulässig und/oder nicht durchsetzbar ist und "richtig", falls die Vereinbarung zulässig und durchsetzbar ist. | | | | |
| Ziff. 5 des Mietvertrags über eine Genfer Luxuswohnung sieht vor, dass der Abschluss des Mietvertrags unter der Bedingung stehe, dass der Mieter die Yacht des Vermieters erwerbe. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | | |
| Die Parteien vereinbaren ein auf 5 Jahre befristetes Mietverhältnis über eine Wohnung, wobei dem Mieter das Recht eingeräumt wird, das Mietverhältnis nach Ablauf von zwei Jahren mit einer Frist von 6 Monaten auf Ende jeden Monats zu kündigen. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | | |
| Der Mietvertrag sieht vor, dass die Parteien auf das Recht verzichten, Forderungen und Schulden aus dem Mietverhältnis zu verrechnen. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | | |
| Im Mietvertrag über eine 3.5-Zimmerwohnung mit einer monatlichen Miete von CHF 2'000.- vereinbaren die Parteien eine Mietzinssicherheit in der Höhe von CHF 10'000.-. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | | |

| | | |
|---|----------|--|
| Aufgabe B2 <u>Einführung</u> Sie arbeiten beim Hauseigentümerverband Ihres Wohnsitzkantons und werden gebeten, die verschiedenen Gründe aufzulisten, welche zu einer ausserordentlichen Kündigung berechtigen. Aufgabe Nennen Sie die verschiedenen Gründe für eine ausserordentliche Kündigung des Mietverhältnisses (ohne Erläuterung) und geben Sie dabei auch die relevanten Gesetzesbestimmungen an. | 8 | |
| | | |

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

| | | |
|---|----------|--|
| Aufgabe B3 <u>Einführung</u> Ihre Kollegin wendet sich an Sie. Sie erzählt Ihnen vom Tod ihrer Vermieterin und fragt Sie, wie nun das Mietverhältnis weitergeführt werde bzw. ob sie einen neuen Mietvertrag abschliessen müsse. Aufgabe Welche Antwort geben Sie Ihrer Kollegin? | 2 | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | |
|--|----------|--|
| Aufgabe B4 Inwiefern hat der Mieter Arbeiten und Besichtigungen am Mietobjekt zu dulden? Nennen Sie die drei Fallgruppen und erläutern Sie diese jeweils in 1-2 Sätzen. Geben Sie die relevanten Gesetzesartikel an. | 6 | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | |
|---|----------|--|
| Aufgabe B5 Kann ein erstrecktes Mietverhältnis vor Ablauf der Erstedungsdauer enden? Falls ja, geben Sie an, in welchen Fällen dies möglich ist. | 4 | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | |
|---|-----------------|--|
| <p>Aufgabe B7 <u>Einführung</u> Student Peter mietet alleine eine 2,5-Zimmerwohnung. Er ist ein Partylöwe und feiert in seiner Wohnung regelmässig ausgelassene Partys bis zu später Stunde. In letzter Zeit haben sich deswegen Beschwerden von Nachbarn gegenüber dem Vermieter gehäuft. An Peters Geburtstag gerät die Party etwas aus dem Ruder und einer der Gäste lässt ein Glas auf den Boden fallen, wodurch ein Sprung in der Bodenfliese entsteht. Peter meldet den Vorfall umgehend seinem Vermieter, worauf dieser Peter innert einer Woche eine fristlose Kündigung zustellt. Student Peter wendet sich an Sie.</p> <p>Aufgabe Erklären Sie Student Peter, ob das Vorgehen des Vermieters mietrechtlich korrekt ist und erklären Sie die rechtlichen Folgen der Vorgehensweise des Vermieters, sofern Sie zum Schluss gelangen, dass diese mietrechtlich nicht korrekt war. Erklären Sie Student Peter, wie der Vermieter hätte vorgehen müssen, um mietrechtskonform zu handeln, sofern Sie zum Schluss gelangen, dass er dies im vorliegenden Fall nicht getan hat. Nennen Sie, wo nötig, die entsprechenden Gesetzesartikel!</p> | <p>8</p> | |
| <p>.....</p> | | |

| | |
|---|----------|
| <p>Aufgabe B8 <u>Einführung</u> Sie sind Eigentümer und Vermieter einer luxuriösen Villa mit 10 Zimmern am Zürichberg. Alleiniger Mieter dieser Villa bzw. Vertragspartei im Mietverhältnis ist Herr Studer. Herr Studer studiert an der Universität Zürich. Er kommt aus gutem Hause und so zahlen ihm seine Eltern für seine Studienzwecke gerne die Miete für diese exklusive Wohngelegenheit.</p> <p>Aufgabe Mit der Zeit ist die luxuriöse Wohngelegenheit Herrn Studer doch etwas zu teuer und er überlegt sich, gestützt auf die Bestimmungen des Obligationenrechts zum <i>Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen missbräuchlichen Forderungen des Vermieters</i> rechtliche Schritte gegen Sie einzuleiten. Brauchen Sie sich deswegen als Vermieter ernsthafte Sorgen zu machen? (1 Punkt) In der Hoffnung auf eine preislich attraktivere Villa kündigt Herr Studer das Mietverhältnis frist- und formgerecht per 30. Juni 2016. Kurz nachdem Sie die Kündigung erhalten haben, bereut er seinen Entscheid. Er wendet sich deshalb nochmals an Sie und bringt vor, die Kündigung sei nichtig, da sie nur von ihm, nicht aber von seiner Freundin unterzeichnet worden sei, welche seit gut einem Jahr mit Ihrem Einverständnis ebenfalls in der Villa wohnt. Wie beurteilen Sie Herrn Studers Ansicht? (1 Punkt)</p> | 2 |
| <p>.....</p> | |

2) VERSICHERUNGSWESEN

A) Fragengruppe mit falsch / richtig Antworten 8 Punkte

Bewertung Fragengruppe A1 – A4

Entscheiden Sie bei jeder Frage oder Aussage, ob diese richtig oder falsch ist. Setzen Sie ein x entweder bei richtig oder bei falsch.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5
 Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

| Aufgabe A1 | | | 2 | |
|--|----------------------------------|---------------------------------|---|--|
| Sie haben ein eigenes Haus erbauen lassen, welches Sie selber bewohnen werden. | | | | |
| Welche Versicherungen sollten Sie für Ihr neues Haus abschliessen? | | | | |
| Gebäudeversicherung | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | | |
| Hausratversicherung | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | | |
| Gebäudehaftpflichtversicherung | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | | |
| Grundstücksteuerversicherung | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | | |

| Aufgabe A2 | | | 2 | |
|--|----------------------------------|---------------------------------|---|--|
| Bitte beurteilen Sie die folgenden Aussagen: | | | | |
| Zur Kategorie der obligatorischen Versicherungen gehört nicht die Privathaftpflichtversicherung. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | | |
| Die Gültigkeit eines Versicherungsvertrages setzt die Schriftform voraus. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | | |
| Ein Fahrer eines Sportwagens fährt mit hoher Geschwindigkeit in Ihren Swimmingpool. Die Gebäudeeigentümerhaftpflicht kommt für die Reparaturkosten des zerstörten Pools auf. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | | |
| Ein Einfamilienhaus wird infolge eines Feuers vollständig zerstört. In der Regel kommt die obligatorische Gebäudeversicherung für den Schaden auf. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | | |

| Aufgabe A3 Bitte beurteilen Sie die folgenden Aussagen: | | | 2 | |
|--|-------------------------------------|------------------------------------|---|--|
| Die Gebäudeversicherung ist in allen Schweizer Kantonen obligatorisch. Rechtsgrundlage bildet das eidgenössische Gebäudeversicherungsgesetz. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | | |
| Die Gebäudeversicherung muss von Gesetzes wegen zwingend von öffentlich-rechtlichen Anstalten oder juristischen Personen des öffentlichen Rechts angeboten werden. Private Gebäudeversicherungsgesellschaften dürfen in der ganzen Schweiz keine Gebäudeversicherungen anbieten. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | | |
| Unterlassen Sie es als Alleineigentümer eines Einfamilienhauses, den Zugangsweg zum Gebäude im Winter schnee- und eisfrei zu halten und rutscht jemand deswegen aus und zieht sich Verletzungen zu, so kommt dafür die Gebäudeversicherung auf. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | | |
| In der Schweiz ist die Erdbebenversicherung nicht gesamtschweizerisch obligatorisch. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | | |

| Aufgabe A4 Bitte beurteilen Sie die folgenden Aussagen: | | | 2 | |
|---|-------------------------------------|------------------------------------|---|--|
| Als Mieter haben Sie bzw. Ihre Versicherung für Schäden einzustehen, welche ein wütender Mob nach einem Fussballspiel an dem von Ihnen gemieteten Haus verursacht. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | | |
| Als Mieter ist man gut damit beraten, eine Gebäudeversicherung für die gemietete Wohnung abzuschliessen. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | | |
| Mieter Müller spielt in seiner gemieteten Wohnung regelmässig mit seinen Kollegen Handball. Die Haftpflichtversicherung kommt für die dadurch entstandenen Schäden auf. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | | |
| Nach einem Schadenfall kann ein Versicherungsvertrag weder von der Versicherung noch vom Versicherten gekündigt werden. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | | |

B) Allgemeine Fragen **7 Punkte**

| | | |
|---|----------|--|
| <p>Aufgabe B1 <u>Einführung</u> Nach einem 4-jährigen Mietverhältnis zieht Familie Müller aus ihrer 4-Zimmerwohnung aus. Bei der Abnahme hat der Vermieter verschiedenes zu bemängeln: vergilbte Tapeten, Spuren von Möbeln an den Wänden, zerschlagene Bodenplatten und von den Kindern bemalte Wände. Er macht dafür die Familie haftbar.</p> <p>Aufgabe Welche Versicherungen von Familie Müller werden für die oben genannten Schäden aufkommen müssen?</p> | 4 | |
| <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> | | |

| | | |
|---|----------|--|
| <p>Aufgabe B2 <u>Einführung</u> Herr Eggenschwiler erwirbt eine bestehende Geschäftsliegenschaft. Viele der bereits vom Verkäufer über die Geschäftsliegenschaft abgeschlossenen Versicherungen möchte Herr Eggenschwiler beibehalten.</p> <p>Aufgabe Bitte beantworten Sie kurz, die folgenden Fragen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Muss nun der bisherige Eigentümer die Versicherungen kündigen und Herr Eggenschwiler diese wieder von neuem abschliessen? (1,5 Punkte)• Herr Eggenschwiler meint, dass Forderungen aus Versicherungsverträgen immer einer Verjährungsfrist von fünf Jahren unterliegen. Hat er Recht? (1,5 Punkte) | 3 | |
| <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> | | |

3) Praktischer Fall

40 Punkte

Aufgabe 1

Einführung

Das kinderlose Rentnerhepaar Andermatt mietet in Zürich eine 5,5-Zimmerwohnung in einem Mehrfamilienhaus. Sie stören sich über den übermässigen Lärm zu jeder Tageszeit, welcher von der unter ihnen lebenden Grossfamilie ausgeht.

Aufgabe

- 1) Welche Möglichkeiten hat das Ehepaar Andermatt, sich gegen die übermässige Lärmbelastung zur Wehr zu setzen? (2 Punkte)
- 2) Wegen der übermässigen Lärmbelastung möchten die Eheleute Andermatt durch bauliche Massnahmen die Wände schalldicht isolieren lassen. Dürfen Sie das? Wenn ja, unter welchen Voraussetzungen? Steht dem Ehepaar Andermatt bei Auszug eine Entschädigung zu bzw. müssen sie den früheren Zustand wiederherstellen? **Annahme:** Der Mietvertrag enthält dazu keine Regelung. (2 Punkte)
- 3) Die baulichen Massnahmen für eine schalldichte Isolierung sind dem Ehepaar Andermatt zu teuer. Sie möchten deshalb so schnell wie möglich ausziehen. Glücklicherweise haben sie mit dem allein lebenden Herrn Berger auch schon einen möglichen Nachmieter gefunden, welcher bereit wäre, den Mietvertrag zu denselben Konditionen weiterzuführen. Herr Berger ist oberes Kadermitglied einer Schweizer Versicherungsgesellschaft. Der Vermieter hat jedoch in der Vergangenheit schlechte Erfahrungen mit Versicherungsangestellten gemacht und verweigert deshalb seine Zustimmung zur Vermietung an Herrn Berger. Bitte erläutern Sie die Voraussetzungen, damit der Vermieter einen Nachmieter verweigern kann und beurteilen Sie, ob der Vermieter im vorliegenden Fall seine Zustimmung zu Recht verweigert hat. (6 Punkte)
- 4) Inwiefern ändert sich Ihre Antwort auf die vorangegangene Frage, wenn Herr Berger Vater einer siebenköpfigen Familie ist und mit dieser in die Wohnung einziehen möchte? (2 Punkte)
- 5) Das Ehepaar Andermatt entscheidet sich, in der Wohnung zu bleiben. Seit einigen Monaten konnten sie die Miete nicht mehr bezahlen. Der Vermieter droht deshalb damit, er werde sein Retentionsrecht an der wertvollen Briefmarkensammlung von Herrn Andermatt ausüben, welche dieser in der Wohnung aufbewahrt. Bitte erläutern Sie die Voraussetzungen und Umfang des Retentionsrechts des Vermieters und beurteilen Sie, inwiefern dem Vermieter ein Retentionsrecht zusteht. (4 Punkte)
- 6) Der Vermieter nervt sich über das aus seiner Sicht komplizierte Ehepaar Andermatt. Als er eines Tages zufälligerweise Frau Andermatt im Treppenhaus antrifft, kündigt er ihr mündlich. Er weigert sich zudem, den Grund der Kündigung bekannt zu geben. Ist der Vermieter im vorliegenden Fall korrekt vorgegangen? (4 Punkte)

Bitte erwähnen Sie in Ihren Antworten die relevanten Gesetzesbestimmungen.

20

| | |
|---|-----------|
| <p>Aufgabe 2 <u>Einführung</u> Familie Bracher schloss mit Vermieter Streit einen Mietvertrag über eine 4,5-Zimmerwohnung in Zürich mit Mietbeginn am 1. April 2016 ab. Die Parteien vereinbarten einen monatlichen Mietzins von CHF 4'000. Es kann mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten auf Ende März, Juni, September und Dezember gekündigt werden.</p> <p>Aufgabe</p> <ol style="list-style-type: none">1) Ziff. 5 des Mietvertrages sieht vor, dass Familie Huber bei Auszug CHF 20'000 bezahlen und zudem die Wände streichen und einen neuen Parkett legen lassen muss. Was ist von dieser Regelung zu halten bzw. worin könnte die Problematik dieser Regelung bestehen? (4 Punkte)2) Bei einem Dorffest am 3. Juli 2016 erfährt Herr Bracher zufälligerweise von Herrn Meier, dass dieser die Wohnung der Familie Bracher zuvor für gerade einmal CHF 1'500 gemietet hatte. Herr Meier war vom 1. April 2009 bis zum 31. März 2015 Mieter der genannten Wohnung. Es wurden zwischenzeitlich weder bauliche Veränderungen noch Renovationsarbeiten vorgenommen. Frage: Muss die Familie Bracher vor dem Hintergrund der Informationen zu dieser Frage den derzeitigen Mietzins von CHF 4'000 akzeptieren bzw. wie müsste sie sich zur Wehr setzen? Wie erfolgversprechend beurteilen Sie den Standpunkt der Familie Bracher, sie habe den wesentlich tieferen Mietzins des Vormieters bei Mietantritt nicht gekannt? (4 Punkte)3) Vermieter Streit, welcher seit längerer Zeit finanzielle Schwierigkeiten hat, hat bisher erfolglos versucht, die von Familie Bracher gemietete Wohnung an diese zu verkaufen. Als dann auch noch Familie Bracher Mängel geltend macht, reisst Herr Streit endgültig der Geduldsfaden, weshalb er der Familie Bracher unter Einhaltung der Formvorschriften wie auch der vertraglichen Kündigungsfristen per 30. September 2016 kündigt. Frau Bracher quittiert den Empfang des eingeschriebenen Kündigungsschreibens am 10. Juni 2016. Frage: Ist die Kündigung von Vermieter Streit zu Recht erfolgt? Wenn nein, welches wäre die Rechtsfolge der Kündigung bzw. müsste die Familie Bracher überhaupt tätig werden, wenn sie mit der Kündigung nicht einverstanden ist? (6 Punkte)4) Familie Bracher ist bereits seit dem 1. Januar 2014 Mieter der 4.5-Zimmerwohnung; der Referenzzinssatz betrug bei Mietvertragsabschluss 2%. Im Juni 2016 realisiert Familie Bracher, dass der Referenzzinssatz aktuell 1,75% beträgt. Sie überlegen sich, ob sie eine Mietzinssenkung durchsetzen können. Frage: Kann die Familie Bracher aufgrund der Entwicklung des hypothekarischen Referenzzinssatzes eine Mietzinssenkung herbeiführen? Wenn ja, wie muss sie dafür vorgehen bzw. was muss sie tun, wenn Vermieter Streit ihr Anliegen einfach ignoriert? (6 Punkte) <p>Geben Sie bei der Beantwortung der Fragen die einschlägigen Gesetzesbestimmungen an.</p> | 20 |
|---|-----------|

Höhere Fachprüfung Immobilienreuehand 2016
Schriftliche Prüfung

Prüfung: Immobilienreuehand

Prüfungsfach: Immobilienvermarktung

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Zugelassene Hilfsmittel

Taschenrechner

Erlaubt sind alle Geräte, die nebst den üblichen Grundfunktionen auch die Möglichkeit zum Berechnen von reziproken Werten sowie Exponentialfunktionen bieten. Sie dürfen jedoch keinen Textspeicher enthalten und weder programmierbar noch datenbankbasierend sein. Ausdrücklich nicht zugelassen sind Laptops, Notebooks und Smartphones.

Gesetzestexte

ZGB, OR, SchKG, weitere eidgenössische Gesetzestexte und Verordnungen. Insbesondere sind auch kommentierte Ausgaben von Gesetzestexten (Lieberalis/ Orell Füssli etc.) erlaubt, mit Leuchstiftmarkierungen und Seitenreitern, aber ohne handschriftliche Eintragungen/ Ergänzungen und ohne separate, persönliche Ergänzungsblätter wie Kopien von Vorlesungsblättern o.ä. Die Verwendung von heruntergeladenen Gesetzestexten aus dem Internet ist nicht erlaubt. Gesetzestexte sind vom Kandidaten selbst mitzubringen. Eine Kontrolle der Gesetzestexte durch die Prüfungsorgane bleibt vorbehalten.

Hinweise für die Prüfungskandidaten

1. Bitte den Kopf jedes Blattes (Kandidaten-Nr.) **unbedingt** ausfüllen. Auf Zusatzblättern bitte unbedingt nebst der Kandidaten-Nummer auch den vollständigen Namen aufführen.
2. Die Lösungen sind im freien Raum unterhalb der Frage einzutragen.
3. Werden für die Lösungen zusätzliche Blätter benötigt, bitte unbedingt bei der Aufgabe einen entsprechenden Hinweis anbringen.
4. Ihre Lösungen müssen gut lesbar sein. Aufbau und Darstellung werden in die Bewertung mit-einbezogen.
5. Die Teilantworten werden in steigender Reihenfolge bewertet. (Beispiel: Sind 8 Antworten verlangt und 10 Antworten werden aufgelistet, so werden nur die ersten 8 Antworten bewertet.)
6. Verfügbare Lösungszeit: **120 Minuten**
7. Sämtliche Lösungsblätter und Notizen sind abzugeben. **Fehlt die Aufgabe oder Teile davon, erfolgt keine Korrektur**
8. Hilfsmittel: siehe Titelseite

Beilagen

- 1) Auszug aus Marktanalyse
- 2) Preisliste
- 3) Umgebungsplan

| Aufgaben | Thema | Anzahl Punkte | Seite |
|----------|----------------------|---------------|-------|
| A | Immobilienmarketing | 30 | 3 |
| B | Liegenschaftsverkauf | 30 | 9 |
| C | Praktische Arbeit | 60 | 15 |
| | Total | 120 | |

A) Immobilienmarketing 30 Punkte

A1) Fragengruppe mit richtig / falsch Antworten 12 Punkte

Bewertung Fragengruppe A1.1 – A1.6

Entscheiden Sie bei jeder Frage oder Aussage, ob diese richtig oder falsch ist. Setzen Sie ein x entweder bei richtig oder bei falsch.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5

Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

| Aufgabe A1.1 | | | 2 | |
|--|--------------------------|--------------------------|----------|--|
| Welche der Massnahmen weisen Sie der Stufe „Selbstverwirklichung“ (Maslow) zu? | | | | |
| Mein Haus ist Ausdruck meiner Identität. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Wohnen wie es meinem Stand gebührt. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Mein Haus muss praktisch und funktional sein. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Hauptsache ein Dach über dem Kopf. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |

| Aufgabe A1.2 | | | 2 | |
|---|--------------------------|--------------------------|----------|--|
| Was ist das Ziel des Direct Marketings? | | | | |
| Aufbau von Bekanntheit. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Ausbau von Beziehungen. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Positionierung des Produktes. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Direkte Reaktion des Kunden. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |

| Aufgabe A1.3 | | | 2 | |
|---|-------------------------------------|------------------------------------|----------|--|
| Marketingmassnahmen im Beschaffungsmarketing können sein: | | | | |
| Baustellenbesichtigung. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | | |
| Aufbau eines CRM. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | | |
| Vermarktungstafel. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | | |
| Image-Inserate im Marktgebiet. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | | |

| Aufgabe A1.4 | | | 2 | |
|--|-------------------------------------|------------------------------------|----------|--|
| Was versteht man unter Mediawerbung? | | | | |
| Plakatwerbung im öffentlichen Raum. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | | |
| Printwerbung. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | | |
| Produktebeschreibung in einer Fachliteratur. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | | |
| TV und Internet. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | | |

| Aufgabe A1.5 | | | 2 | |
|---|-------------------------------------|------------------------------------|----------|--|
| Die Positionierung eines Immobilienprojektes erfüllt folgenden Zweck: | | | | |
| Grundlage zur Festlegung eines Kommunikationsankers. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | | |
| Festlegung der zu gewinnenden Nutzer. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | | |
| Abgrenzung gegenüber anderen Projekten. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | | |
| Zuordnung in einschlägige Teilmärkte. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | | |

| Aufgabe A1.6 | | | 2 | |
|---|--------------------------|--------------------------|----------|--|
| Welche der folgenden Aussagen entsprechen einem Marktpotenzial? | | | | |
| Die Vielfältigkeit eines Marktes wird als Marktpotenzial bezeichnet. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Der erkennbare Teil einer Marke wird als Marktpotenzial definiert. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Der effektiv realisierte Umsatz einer Unternehmung wird als Marktpotenzial bezeichnet. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Die maximale Aufnahmefähigkeit des Marktes für ein bestimmtes Gut wird als Marktpotenzial bezeichnet. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |

A2) Allgemeine Fragen

18 Punkte

| | | |
|---|----------|--|
| Aufgabe A2.1 Nennen Sie vier Megatrends, die die nächsten Jahrzehnte den Immobilienmarkt prägen werden. | <u>2</u> | |
| | | |
| Aufgabe A2.2 Was ist das professionelle CRM und wozu dient es? | <u>2</u> | |
| | | |
| Aufgabe A2.3 Definieren Sie Kommunikation. | <u>2</u> | |
| | | |

| | | |
|---|----------|--|
| Aufgabe A2.4 Erläutern Sie den Unterschied zwischen einem Brand und einem Claim. | 4 | |
| | | |
| Aufgabe A2.5 Nach welchen Kriterien kann eine Segmentierung der Zielgruppen erfolgen? Nennen Sie vier Kriterien mit je einem Beispiel. | 4 | |
| | | |

B) Liegenschaftsverkauf 30 Punkte

B1) Fragengruppe mit richtig / falsch Antworten 12 Punkte

Bewertung Fragengruppe B1.1 – B1.6

Entscheiden Sie bei jeder Frage oder Aussage, ob diese richtig oder falsch ist.

Setzen Sie ein x entweder bei richtig oder bei falsch.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5

Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

| Aufgabe B1.1 | | | 2 | |
|--|--------------------------|--------------------------|---|--|
| Bei welchen Vertragspunkten handelt es sich um objektiv-wesentliche Vertragspunkte im Grundstückkaufvertrag? | | | | |
| Vertragsparteien. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Grundstücksbezeichnung. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Hinweis auf bestehende Mietverträge. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Zahlungsmodalitäten. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |

| Aufgabe B1.2 | | | 2 | |
|---|--------------------------|--------------------------|---|--|
| Grundstücke im Sinne des Gesetzes sind: | | | | |
| Bodenflächen mit genügend bestimmenden Grenzen. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Quellenrecht. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Tiefgarage, die im Miteigentum steht und an ein eigenes Grundstück (Rampenparzelle) geknüpft ist. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Tiefgarage, die eine eigene Stockwerkeinheit darstellt. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |

| | | | | |
|---|--------------------------|--------------------------|----------|--|
| Aufgabe B1.3 | | | 2 | |
| Welche Aussagen zum Thema 'Anmerkungen' sind richtig? | | | | |
| Die Anmerkung ist ein dingliches Recht. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Anmerkungsverhältnisse gegenüber Dritten gelten auch ohne deren Anmerkung im Grundbuch. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Wenn das gesetzliche Vorkaufsrecht bei Miteigentum aufgehoben werden soll, muss dies angemerkt werden. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Das Nachrückungsrecht des Grundpfandgläubigers wird angemerkt. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Aufgabe B1.4 | | | 2 | |
| In welchen Fällen handelt es sich um beschränkte dingliche Rechte an Grundstücken? | | | | |
| Beim Bauverbot. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Beim Mitbenutzungsrecht an einem Kinderspielplatz. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Beim Miteigentum an einem Kinderspielplatz. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Bei der Grundpfandverschreibung. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Aufgabe B1.5 | | | 2 | |
| Welche Aussagen zum Thema Kaufrechtsvertrag sind richtig? | | | | |
| Das Kaufsrecht beinhaltet u.a. das Recht, ein Grundstück zu bereits feststehenden Konditionen kaufen zu können. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Ein Kaufsrecht kann angemerkt werden, muss aber nicht. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Der Kaufrechtsvertrag muss öffentlich beurkundet werden. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Das Kaufsrecht ist für maximal 25 Jahre begründbar. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |

| Aufgabe B1.6 Qualifizieren Sie die untenstehenden Aussagen zum Thema 'Begründung von Stockwerkeigentum'? | 2 | | | |
|--|-------------------------------------|------------------------------------|--|--|
| | | | | |
| Die Aufteilungspläne sind beim Grundbuch hinterlegt und können dort eingesehen werden, weshalb sie am öffentlichen Glauben des Grundbuchs partizipieren. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | | |
| Die Parkplätze können zu Sonderrecht ausgeschieden werden, wenn die Tiefgarage zu Miteigentum aufgeteilt wurde. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | | |
| Das Reglement für Stockwerkeigentum muss im Grundbuch ange-merkt werden, damit es für die Stockwerkeigentümer verbindlich ist. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | | |
| Sofern das Vorkaufsrecht der Miteigentümer in der Begründungs-urkunde nicht aufgehoben wurde, bleibt es automatisch bestehen. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | | |

B2) Allgemeine Fragen

18 Punkte

| | | |
|--|----------|--|
| <p>Aufgabe B2.1 Was ist der Zweck der öffentlichen Beurkundung? Nennen Sie vier Beispiele.</p> | 2 | |
| <p>.....</p> | | |
| <p>Aufgabe B2.2 Das Beurkundungsverfahren wird in drei Stufen unterteilt. Nennen Sie die drei Stufen und machen Sie je zwei Beispiele dazu, was in der betreffenden Verfahrensstufe gemacht wird.</p> | 6 | |
| <p>.....</p> | | |

| | | |
|--|----------|--|
| <p>Aufgabe B2.3 Ein Freund der Familie steht kurz vor dem Abschluss eines Kaufvertrages für eine Neubauwohnung, welche nächsten Sommer bezugsbereit sein soll. Bei zwei Punkten im Vertrag ist er unsicher und bittet Sie um Rat.</p> <p>a) Im Vertrag werden ihm die Garantien gemäss SIA 118 zugesichert. Neben den arglistig verschwiegenen Mängeln unterscheidet diese Garantienorm im Wesentlichen zwei Arten von Mängeln. Welche? Nennen Sie den Überbegriff und die jeweilige Garantiedauer. Bei wem liegt jeweils die Beweislast?</p> <p>b) Im Vertrag steht zum Thema Bauhandwerkerpfandrechte folgendes:</p> <p><i>Die Verkäuferschaft verpflichtet sich, allenfalls drohende Bauhandwerkerpfandrechte durch eine hinreichende Sicherheitsleistung abzuwenden bzw. die sofortige Löschung von Bauhandwerkerpfandrechten im Grundbuch zu erwirken.</i></p> <p>Ihr Freund ist davon überzeugt, dass er mit dieser Formulierung diesbezüglich keinerlei Risiko eingeht.</p> <p>Teilen Sie seine Auffassung? Warum?</p> | 6 | |
| <p>.....</p> | | |

| | | |
|---|----------|--|
| Aufgabe B2.4 Man unterscheidet den konstitutiven und den deklaratorischen Eigentumserwerb. Nennen Sie den wesentlichen Unterschied der Erwerbsarten und machen Sie je zwei konkrete Beispiele. | 4 | |
| <p>.....</p> | | |

C) Praktische Arbeit

60 Punkte

Wir schreiben das Jahr 2013 und Sie sind als Vermarkter einer bereits entwickelten, aber noch nicht realisierten Arealüberbauung in Spreitenbach ausgewählt worden. Das geplante Neubauprojekt umfasst 69 Mietwohnungen, deren Eigentümer die Immobilienfirma ABC ist sowie 36 Eigentumswohnungen, deren Bauherr die Musterfirma ist.

Basis für Ihre Arbeit ist die beigefügte Standort- und Marktanalyse, welche es zu ergänzen gilt, sowie der beigefügte Umgebungsplan und der Wohnungsspiegel der Eigentumswohnungen.

Aufgabe C1

Erstellen Sie unter Berücksichtigung der erhaltenen Informationen eine SWOT-Analyse (geben Sie 10 ermittelte Punkte an) und ziehen Sie daraus zusammenfassend die drei wichtigsten Erkenntnisse für das geplante Projekt.

16

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe C2

Welche zwei Zielgruppen definieren Sie mittels Sinus Milieus für dieses Projekt?

Nennen Sie unabhängig davon drei weitere Typen, welche die Sinus Milieus umfassen.

7

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe C3

Welche Positionierung empfehlen Sie?

1

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

| | | |
|--|----------|--|
| Aufgabe C4 Welche beiden üblichen Varianten gibt es bzgl. Kaufpreistilgung? Geben Sie eine Empfehlung für das Projekt ab und begründen Sie diese. | 6 | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | |
|--|----------|--|
| Aufgabe C5 Die Immobilienfirma ABC wünscht für die Mietwohnungen einen durchschnittlichen Mietzins in Höhe von CHF 275 / m ² p.a. Zeigen Sie anhand einer Preiselastizitätsgrafik wie Sie die Absatzwahrscheinlichkeit zwischen CHF 190 und CHF 280 / m ² p.a. beurteilen. Begründen Sie die Darstellung mit eigenen Worten schriftlich. | 6 | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | |
|--|----------|--|
| Aufgabe C6 Die Musterfirma plant während des Bewilligungsprozesses eine Vorvermarktungsphase für das Projekt. Nennen Sie jeweils zwei Vor- und zwei Nachteile einer solchen Vorvermarktungsphase. | 4 | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | |
|--|----------|--|
| Aufgabe C7 Die Vorvermarktungsphase im Frühjahr 2014 für die Eigentumswohnungen ist sehr gut angelaufen und das Projekt hat grosses Interesse geweckt. Bei offiziellem Vermarktungsstart im Mai 2014 blieb jedoch die gewünschte Resonanz aus. Woran könnte dies gelegen haben? | 2 | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | |
|--|----------|--|
| Aufgabe C8 Nun schreiben wir das Jahr 2015 und die Eigentumswohnungen konnten innerhalb angemessener Frist hervorragend verkauft werden. Lediglich die sonst so beliebten Attika- und Gartenwohnungen zeigten Absatzschwierigkeiten. Nennen Sie zwei mögliche Gründe. | 4 | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | |
|---|----------|--|
| Aufgabe C9 Welche Marketingmassnahmen empfehlen Sie für die Vermarktung der noch verfügbaren Garten- und Attikawohnungen? Erarbeiten Sie sechs Sondervermarktungsmassnahmen . | 6 | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | |
|--|----------|--|
| Aufgab C10 Welches Entgegenkommen würden Sie Kaufinteressenten anbieten um den Verkauf der letzten Wohnungen zu beschleunigen? Eine offizielle Senkung des Kaufpreises ist ausgeschlossen. | 3 | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | |
|---|----------|--|
| Aufgabe C11 Welcher externer Beeinflusser nimmt bei diesem Projekt hauptsächlich einen Einfluss auf die Zielgruppe? | 1 | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | |
|---|----------|--|
| Aufgabe C12 Ein italienischer Staatsangehöriger, welcher mit seiner Familie in Spreitenbach lebt und über eine Aufenthaltsbewilligung B verfügt, möchte in dieser Liegenschaft eine 2.5 Zimmerwohnung erwerben und diese an seine Schwiegermutter vermieten. Ist dies rechtmässig? Begründen Sie bitte Ihre Antwort. | 3 | |
| | | |

| | | |
|--|----------|--|
| Aufgabe C13 Da der Kanton Aargau kein gesetzliches Pfandrecht auf die Grundstückgewinnsteuer erhebt, möchte die Musterfirma in sämtlichen Kaufverträgen auf die Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer verzichten. Welche Empfehlung erteilen Sie der Musterfirma bezüglich dieses Wunsches? | 1 | |
| | | |

Marktanalyse und Vermarktungsstrategie

Wohnüberbauung Spreitenbach – Brüelstrasse / Grabäckerstrasse



Vermarktung AG
Herr Max Mustermann
Musterstrasse 1
1234 Musterweg

Stand: 18. August 2013

INHALTSVERZEICHNIS

- I. Management Summary**
- II. Einleitung**
 - 1. Ausgangslage/Projektinformationen
 - 2. Grundlagen der Offertstellung
 - 3. Inhalt
- III. Standort- und Marktinformationen**
 - 1. Standortinformationen
 - Makrolage
 - Mikrolage
 - 2. Soziodemografische und wirtschaftliche Struktur
 - Verkehr
 - Steuern
 - Bildung
 - Arbeitsstätten und Arbeitslosenquote
 - Wachstum
 - Altersstruktur der Gemeindebevölkerung
 - Zivilstand
 - Ausländeranteil
 - Religionen
 - Politik
 - Einkommen
 - Kaufkraft
 - Standortqualitätsindex
 - Eindruck der Gemeinde
 - 3. Marktinformationen
 - Bauzonen
 - Bewohnte Wohneinheiten nach Zimmerzahl
 - Wohndichte
 - Leerwohnungsziffer
 - Vergangene Bautätigkeiten Spreitenbach
 - Zukünftige Bautätigkeiten Spreitenbach
 - Aktuelle Bautätigkeiten und unmittelbare Konkurrenzprojekte
 - 4. Gedanken zum Projekt
 - 5. Verkaufspreis- und Mietzinsniveau
 - Verkaufspreise
 - Verkaufspreisvorschlag
 - Mietzinsniveau
 - Mietzinsvorschlag
- IV. Analyse der Marktinformationen**
 - 1. SWOT-Analyse
 - 2. Zentrale Erkenntnisse
- V. Konzeptioneller Ansatz Vermarktungsstrategie**
 - 1. Positionierung
 - 2. Segmentierung
 - Segmentierung der Nachfrager
 - Konkretisierung der Zielgruppen nach Sinus Milieus
 - 3. Unique Selling Proposition (USP) / Unique Advertising Proposition (UAP)
 - 4. Vorgehenskonzept
 - Grundgedanke Marketing
 - Anforderungen an die Umsetzung
 - Timesheet Vermarktung
 - 5. Approximative Drittkostenbudget Verkauf und Vermietung
- VI. Quellen- und Abbildungsverzeichnis**

II. Einleitung

1. Ausgangslage / Projektinformationen

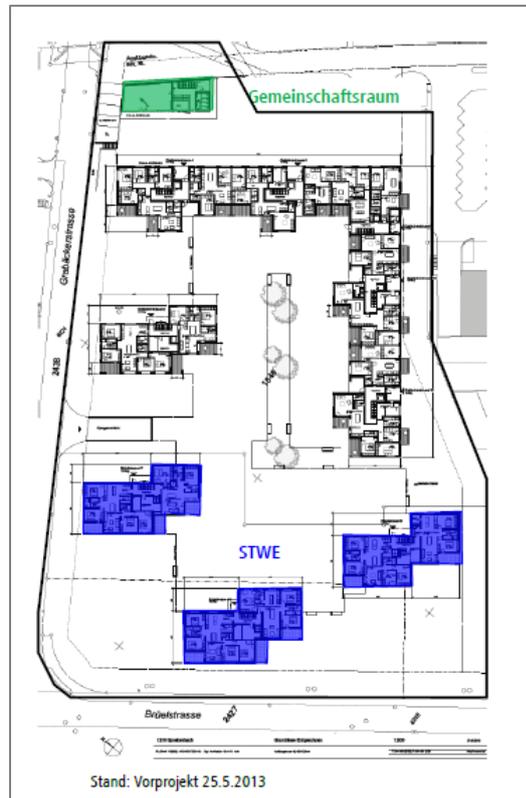
Die Vermarktung AG hat von der Musterfirma AG, Herr Max Mustermann, die Gelegenheit erhalten, eine Offerte für die Vermarktung der Wohnüberbauung Musterpark in Spreitenbach einzureichen.

Die Arealüberbauung umfasst insgesamt 105 Wohnungen, 123 Tiefgaragenplätze sowie einen Pavillon als Gemeinschaftsbereich mit Küche und zwölf gemeinsame Besucherparkplätze. Es werden 69 Mietwohnungen und 36 Wohnungen im Stockwerkeigentum erstellt. Die beiliegende Offerte beleuchtet den Verkauf der 36 Stockwerkeigentumswohnungen sowie der dazugehörigen 52 Garagenplätze. Das Gesamtprojekt soll Minergie P zertifiziert werden. Indikativ sind in diesem Dokument auch Offertangaben zum Mietbereich enthalten.

Folgender Zeitplan ist vorgesehen:

- | | |
|---|---|
| ▪ Baueingabe | Oktober 2013 |
| ▪ Start Vorverkaufsphase (Teasing) STWE | November 2013 |
| ▪ Start Vermarktung STWE | ca. April 2014 (nach Rechtskraft Bewilligung) |
| ▪ Baubeginn STWE | Bei Vorverkauf (Reservation) 50% |
| ▪ Bezug STWE | Mitte 2016 |

In diesem Dokument sind Überlegungen betreffend einer gemeinsamen Vermarktung des Gesamtprojektes (Verkauf und Miete) ebenfalls eingeflossen.



2. Grundlagen der Offertstellung

Vermarktung AG stehen für die Offertstellung folgende Grundlagen zur Verfügung:

- Factsheet Projekt
- Grundrisse UG – Attika, Massstab 1: 200, Stand 27.05.2013
- Grundrisse Erdgeschoss Musterpark, Stand 30.05.2013
- Fassaden, Schnitte Musterpark, Stand 30.04.2013
- Elektroplan STWE (Musterwohnung). Stand 28.05.2013
- Referenz-Baubeschrieb Projekt B, Stand 19.12.2012
- Dokument Wohnungspreise STWE
- Fragenkatalog
- Begehungen vom 17.06.2013 und 19.06.2013
- Interview mit Herrn Lovisetto, Bauverwalter Spreitenbach
- Statistische Angaben der Schweizerischen Eidgenossenschaft
- Wüest & Partner, aktuelles Immo-Monitoring
- Ständige Marktbeobachtung

3. Inhalt

Das vorliegende Dokument beinhaltet folgende Teilgebiete:

- Standort- und Marktinformationen
- SWOT-Analyse
- Positionierung
- Segmentierung
- Unique Selling Proposition (USP)/Unique Advertising Proposition (UAP)
- Vorgehenskonzept
- Drittkostenbudget

III. Standort- und Marktinformationen

1. Standortinformationen

Makrolage

Spreitenbach ist eine Einwohnergemeinde im Bezirk Baden im Schweizer Kanton Aargau und befindet sich unmittelbar an der Grenze zum Kanton Zürich. Die Nachbargemeinden sind Würenlos (Norden), Oetwil an der Limmat (Nord/Osten), Dietikon (Osten) sowie Bergdietikon und Bellikon (Süden), Remetschwil (Westen) und Killwangen (Nordwesten). Ende Dezember 2012 zählte die Gemeinde ca. 10'953 Einwohner und kann somit bereits als „Stadt“ betitelt werden.

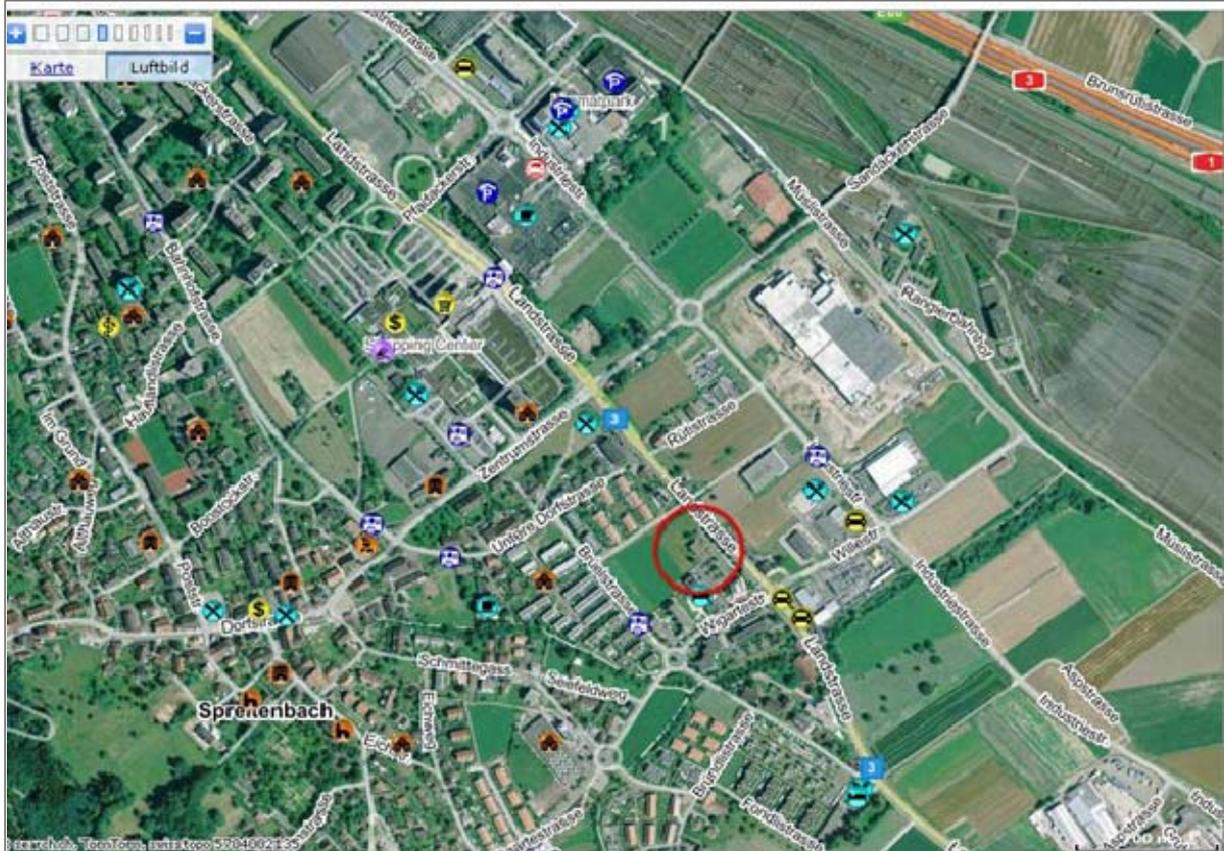
Spreitenbach liegt in der Mitte zwischen Baden und Zürich auf der Südseite der Limmat. Das Siedlungsgebiet erstreckt sich über eine flache weite Ebene zwischen dem Heitersberg und dem Flussufer. Der alte Dorfkern Spreitenbachs, durch den auch der gleichnamige Bach fliesst, liegt am südlichsten und hat seinen ursprünglichen Charakter zu einem nennenswerten Teil bewahrt. Nördlich davon liegt das moderne Spreitenbach mit weitläufigen Wohnblockquartieren, Gewerbebezonen und Einkaufszentren. Ganz im Norden, durch die Autobahn und Eisenbahnlinie getrennt, befindet sich in einer Flussschleufe der Limmat die ausgedehnte Industriezone Neuhard. Der östliche Teil der Ebene wird durch den Rangierbahnhof Limmattal beherrscht.



(Quelle: wikipedia.ch)

Mikrolage

Die beiden Parzellen befinden sich an äusserst zentraler Lage und grenzen im Nord-Osten direkt an die recht stark befahrene Landstrasse, welche die Verbindung von Dietikon und somit auch dem Autobahnanschluss A1/A3 an die Shoppingcenter Shoppi-Tivoli sowie an weitere Einkaufsmöglichkeiten wie z.B. Interio, Ikea, etc. darstellt. Im Osten bilden der Mc Donalds mit Drive-in sowie das Hotel Arte mit Wellnessbereich und Bowlingbahn die Nachbarschaft. Im Süden und Westen wird die Liegenschaft durch die Brüel- und Grabäckerstrasse, welche ein typisches Wohngebiet mit Mehrfamilienhäusern darstellen, eingegrenzt. Die Bushaltestelle „Im Brüel“, die mittels Linie 303 die Haltestellen „Zürich-Farbhof“ und „Killwangen-Bahnhof“ mind. 2 x stündlich, zu den Hauptzeiten sogar 4 x stündlich verbindet, befindet sich im Süden.



(Quelle: mapsearch.ch)

2. Soziodemografische und wirtschaftliche Struktur

Verkehr

Individualverkehr

Spreitenbach verfügt über eine hervorragende Verkehrserschliessung. Neben dem nahe liegenden Autobahnanschluss „Dietikon“ (ca. 2 Kilometer östlich von Spreitenbach) an die A1, erhielt Spreitenbach im Jahr 2008 einen eigenen Halbinschluss (von und in Fahrtrichtung Bern) an die selbige Autobahn.

Zudem verbindet die Kantonsstrasse 3, welche durch Spreitenbach führt, Zürich mit Baden.

Distanzen

- Zürich HB - ca. 20 Minuten
- Zürich Flughafen - ca. 25 Minuten
- Baden - ca. 10 - 12 Minuten

Öffentlicher Verkehr

Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist als sehr gut zu erachten:

- Limmatbus 303: - ca. 35 Minuten bis Zürich Farbhof (Zürich-Altstetten)
- ca. 10 Minuten bis Killwangen-Spreitenbach Bahnhof
- RVBW Linie 2: - ca. 5 Minuten bis Killwangen-Spreitenbach Bahnhof*
- ca. 30 Minuten bis Baden Bahnhof Ost
- RVBW Linie 4: - ca. 5 Minuten bis Killwangen-Spreitenbach Bahnhof*
- ca. 30 Minuten bis Baden Bahnhof Ost

* Anschlussverbindungen Killwangen-Spreitenbach an die S3 und S12 Richtung Zürich HB

Die Planungen der Limmattalbahn, welche den Bahnhof Altstetten mit dem Bahnhof Killwangen-Spreitenbach über die Gemeinden Schlieren, Urdorf, Dietikon ab voraussichtlich 2020 mit einer ersten Etappe direkt verbinden wird, sind im Gange und werden die öffentlichen Anbindungen Spreitenbachs zusätzlich aufwerten.



(Quelle: www.limmattalbahn.ch)

Steuern

Mit einem relativ tiefen Steuerfuss von 101% sowie einer Steuerbelastung von 91.1 Punkten liegt Spreitenbach leicht unter dem Durchschnitt des Kantons Aargau (93 Punkte) sowie des Bezirk Baden (90.4 Punkte).

Bildung

Spreitenbach verfügt über 14 Kindergärten, zwei Primarschulen sowie ein Oberstufenzentrum mit Real-, Sekundar- und Bezirksschule. Die nächsten Kantonsschulen (Gymnasium) sind in der Bezirkshauptstadt Baden sowie in Wettingen angesiedelt.

Der Ausbildungsstand der Bevölkerung wird durch das Bundesamt für Statistik berechnet und misst den Anteil der Personen an der Wohnbevölkerung zwischen 19 und 69 Jahren, die mindestens über eine abgeschlossene Berufslehre verfügen. Der Ausbildungsstand der Gemeinde Spreitenbach liegt mit 63.1% unter dem Kanton Aargau (je 74.9%) und dem Bezirk Baden (77.7%).

31.6% der Bevölkerung sind ohne obligatorische Ausbildung, 44.9% haben die Sekundarstufe besucht und 12.36% besuchten universitäre Hochschulen oder Fachschulen.

Arbeitsstätten und Arbeitslosenquote

Namhafte Firmen wie z.B. IKEA, Bridgestone, Miele, Zweifel, Nestlé, Globus, Limmatdruck und Chiquita sind in Spreitenbach angesiedelt und bieten zahlreiche Arbeitsplätze für Spreitenbach und Umgebung. Dennoch sind ca. 62% Wegpendler. Ca. 2% der Betriebe sind im 1. Sektor (Landwirtschaft), ca. 16% im 2. Sektor (Industrie) und 82% im 3. Sektor (Dienstleistung) tätig. Dieser Anteil spiegelt sich auch nahezu in der Anzahl der Beschäftigten wieder: Weniger als 0.5% der Bevölkerung sind in der Landwirtschaft tätig, ca. 16% in der Industrie und über 83% im Dienstleistungssektor.

Mit einer Arbeitslosenquote von 6.6% im Jahr 2011 liegt Spreitenbach weit über dem Schweizer Durchschnitt mit ca. 2.8%.

Wachstum

Spreitenbach wies von 2000 – 2010 ein Wachstum von 20.7% auf, wovon 14% auf die Zuwanderung gefallen sind. Im Zeitraum 2010 – 2011 war die Bevölkerungsanzahl mit einem Rückgang von -0.3% rückläufig. Diese Zahl ist mit einer Zunahme der Abwanderung mit -0.4% zu erklären. Der Geburtenüberschuss lag bei 0.7%. Weiterhin strebt Spreitenbach mit der Eröffnung der Limmattalbahn ein zukünftiges Wachstum auf 15'000 Bürger an.

Altersstruktur der Gemeindebevölkerung

Die demografische Entwicklung liegt leicht unter dem Schweizer Durchschnitt (0-19 Jahre, ca. 23%, 20-39 Jahre, ca. 31%, 40 – 64 Jahre, ca. 34%, 65+, ca. 12 %). Der Anteil Männer/Frauen ist nahezu ausgeglichen.

Zivilstand

48% der Bevölkerung ist verheiratet, 41% ledig, 7% geschieden und 4% verwitwet.

Ausländeranteil

Spreitenbach verfügt über einen stattlichen Ausländeranteil von 51%, wovon die meisten Bürger die Niederlassungsbewilligung C vorweisen können. Den grössten Ausländeranteil bilden mit ca. 17% die Italiener, gefolgt von ca. 16% Bürger aus der Republik Serbien sowie von Kosovaner (11%), Bürger aus Mazedonien (10%) und Türken (9%).

Religionen

Bei der Volkszählung 2000 waren 13% protestantisch, 35% römisch-katholisch, 16% gehörten keiner Religion an und 36% anderen Religionen.

Politik

Im Jahr 2011 betrug der Wähleranteil der SVP 42.8%, gefolgt von der SP (19.6%), der CVP (13.8%), der FDP (9.8%) und diversen anderen Parteien.

Einkommen

50% der Bewohner in Spreitenbach haben ein Einkommen vor Steuern über CHF 69'600.-- und 50% unter diesem Betrag. Der Median im Bezirk Baden befindet sich mit CHF 84'900.-- ca. 18% über demjenigen der Gemeinde Spreitenbach.

Kaufkraft

Das Bundesamt für Statistik misst die regionale Kaufkraft am Einkommensniveau pro Kopf. Im Vergleich zum Kanton Aargau (102.4%) und dem Bezirk Baden (110.9%) schneidet Spreitenbach mit 87.1% unterdurchschnittlich ab.

Standortqualitätsindex

Mittels der Standortqualität vergleicht das Bundesamt für Statistik die Attraktivität verschiedener Gemeinden und Regionen. Dies ist ein Index, basierend auf Steuerbelastung (natürliche und juristische Personen), Verkehrsverbindungen, Ausbildungsstand der Bevölkerung und Verfügbarkeit von Hochqualifizierten. Dabei rangiert Spreitenbach mit einem Index von 0.2 unter dem Durchschnitt des Bezirks Baden (1.6) und dem Kanton Aargau (0.9).

Eindruck der Gemeinde

Denkt man an Spreitenbach, so kommen einem zunächst die beiden Einkaufszentren Shoppi und Tivoli sowie allenfalls IKEA in den Sinn. Anschliessend folgt in aller Regel der Gedanke an den hohen Ausländeranteil. Doch Spreitenbach hat viel mehr zu bieten: So hat die Gemeinde nicht nur ein durchaus als malerisch zu bezeichnenden Dorfkern, sondern bietet mit den namhaften Firmen IKEA, Bridgestone, Miele, Zweifel, Nestlé, Globus, Limmatdruck, Chiquita zahlreiche Arbeitsplätze und hat interessanterweise mehr Arbeitsplätze als Einwohner. Auch die geplante Limmattalbahn wird nochmals eine enorme Aufwertung für die Gemeinde darstellen. Die zukünftigen Planungen für Spreitenbach, aber auch für das benachbarte Niderfeld in Dietikon, sind enorm und werden diesen Teil des Limmattals auf.

3. Marktinformationen

Bauzonen

Mit Stand 1.1.2013 verfügte Spreitenbach über eine Gesamtfläche von 8.6 km², davon sind 35.5% Siedlungsflächen, 35.3% Wald, 27.8% Landwirtschaft und 1.4% unproduktive Flächen. Die Bevölkerungsdichte pro km² liegt hierbei bei 1'253.7 Personen.

Bewohnte Wohneinheiten nach Zimmerzahl

Nachfolgende Übersicht zeigt die bewohnten Wohneinheiten nach Zimmerzahl per 31.12.2011:

| | |
|-------------------------|--------|
| 1 und 2 Zimmerwohnungen | 22.15% |
| 3 und 4 Zimmerwohnungen | 63.58% |
| 5+ Zimmerwohnungen | 14.27% |

Wohndichte

In Spreitenbach lebten im Jahr 2010 im Durchschnitt 2.4 Personen in einem Haushalt. Die Wohndichte (Bewohner pro Wohnraum) beträgt dabei 0.67, was bedeutet, dass im Schnitt eine 4-Zimmerwohnung von 3 Personen bewohnt wird.

Leerwohnungsziffer

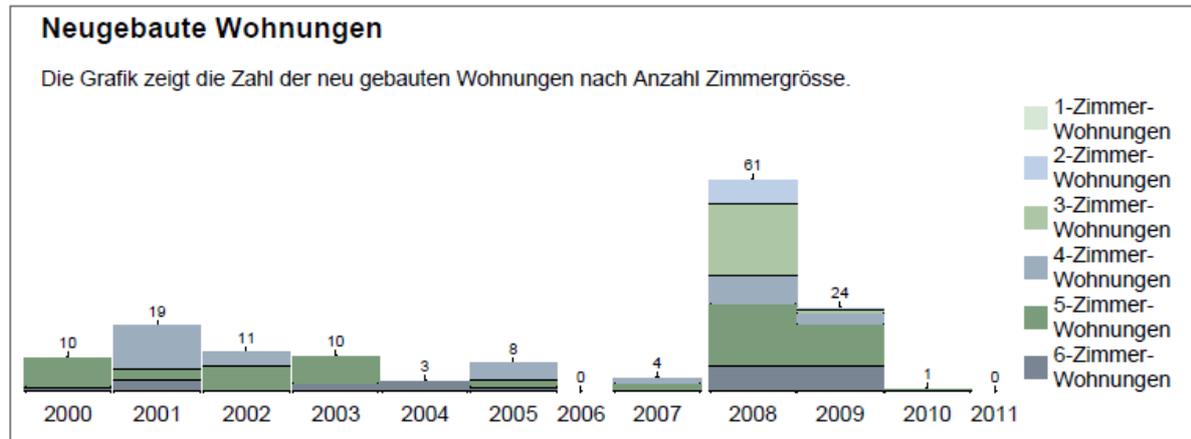
Die Leerwohnungsziffer ist der prozentuale Anteil der Leerwohnungen am Wohnungsbestand. Je kleiner die Leerwohnungsziffer ist, desto angespannter ist der Markt. Im Jahr 2010 lag die Leerwohnungsziffer in Spreitenbach noch bei 0.85%. Im Jahr 2012 ist diese trotz minimalem Wachstumsrückgang auf 0.43% gesunken, was unter anderem auch mit der geringen Bautätigkeit in den vergangenen Jahren zu tun hat.

Eigentumsquote

Spreitenbach verfügte im Jahr 2000 (letzte vorliegende Studie) mit 18% über einen unterdurchschnittlichen Bestand an Wohneigentum (Vergleich Schweiz: 34.6%).

Vergangene Bautätigkeiten Spreitenbach

Unten stehende Grafik zeigt die Anzahl der neu gebauten Wohnungen/Häuser von 2000 bis 2011 nach Zimmergrösse. Hier ist deutlich erkennbar, dass in den Jahren 2008 – 2009 ein „Bauboom“ stattfand. Seit 2010 wurden nahezu keine neuen Wohnungen/Häuser realisiert. Gemäss Aussage von Herrn Oliver Lovisetto, Bauverwalter der Gemeinde Spreitenbach, liegt dies daran, dass Spreitenbach die Entwicklung des Projektes Limmattalbahn abwarten wollte. Mittlerweile ist jedoch klar, dass in den Bereichen der künftigen Haltestellen der Limmattalbahn verdichtet gebaut werden soll (siehe auch „Zukünftige Bautätigkeiten Spreitenbach“).



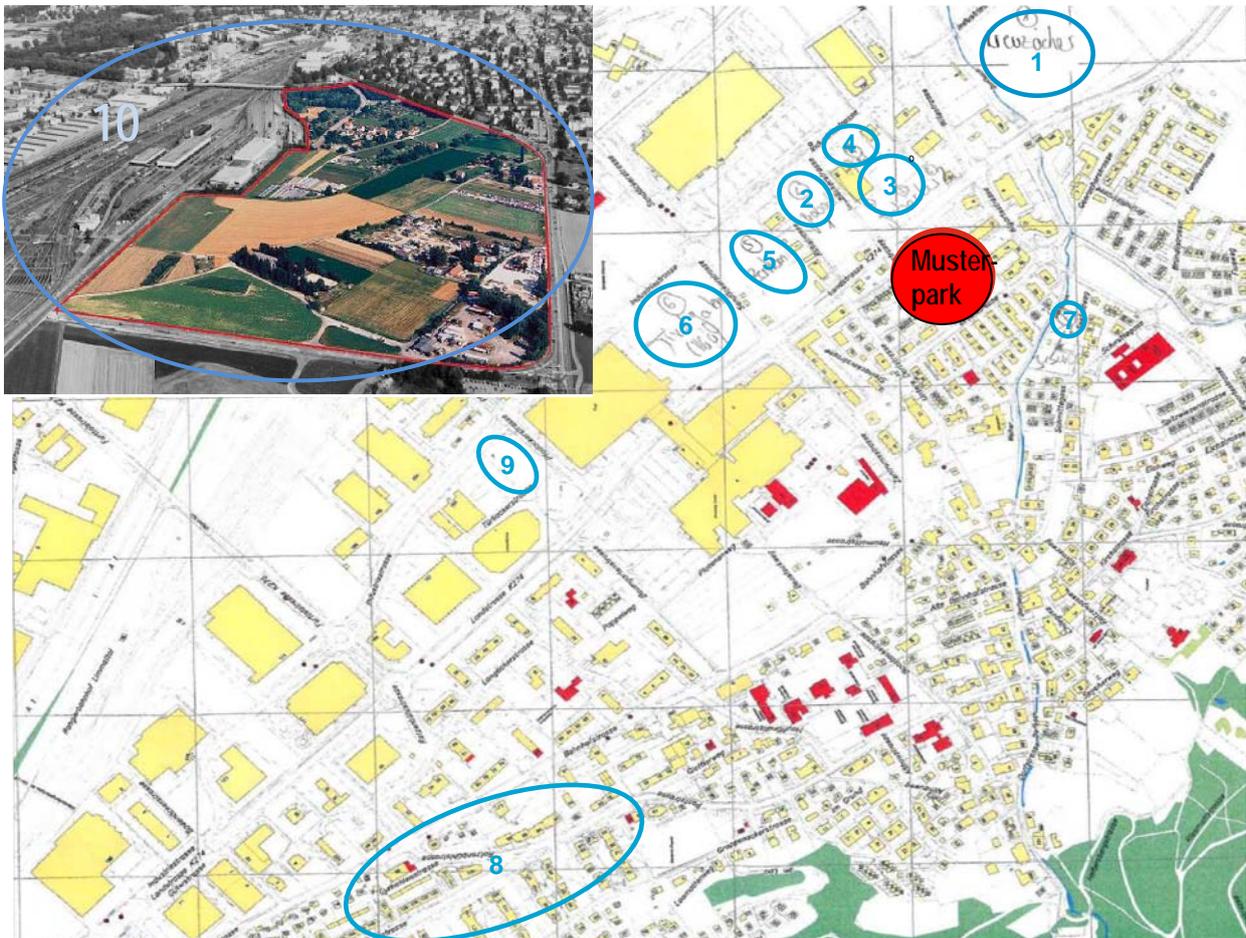
(Quelle: Credit Suisse Economic Research)

Zukünftige Bautätigkeiten Spreitenbach

Folgende Projekte sind im Bau oder in der Planung:

Die vorangegangene Statistik der vergangenen Bautätigkeiten hat gezeigt, dass in den letzten Jahren im Wohnungsbau (nahezu) keine Bautätigkeiten stattgefunden haben. Wie bereits erwähnt, hat die Gemeinde Spreitenbach die Planungen von zukünftigen Neubauprojekten an die Planungen der Haltestellen der zukünftigen Limmattalbahnhof angelehnt. Die Pipeline mit neuen Wohnbauprojekten ist prall gefüllt.

Folgende Übersicht zeigt die zukünftigen Neubauten, welche mit, bzw. zum Start der Limmattalbahnhof umgesetzt werden sollen:



| | | | |
|----|---|---|-----------------------------------|
| 1 | Kreuzäcker (BERNINVEST AG, Bern) | Gestaltungsplan in Vorprüfung Mix aus ca. 80 – 120 Miet- und Stockwerkeigentumswohnungen | Bezug nicht vor 2016 |
| 2 | Grabäcker I (Prodomus AG, Wettingen) | Gestaltungsplan ab Sommer 2013 Realisation in ca. 3-4 Jahren Nutzungsmix noch nicht bekannt | Bezug nicht vor 2016/17 |
| 3 | Grabäcker II (passivhausinvest AG, Zug) | Rechtskräftige Baubewilligung wurde erteilt, Baubeginn noch im 2013 geplant Gewerbeflächen (Hotelplanung, Garage, Kirche) 69 Mietwohnungen (eher Kleinwohnungen 3.5 und 4.5 Zimmer) | Bezug 2014/15 |
| 4 | Helukabel (Helukabel) | Ca. 3'500 m ² Wohnen (Miete) Ca. 800 m ² Gewerbe Realisation vor. mit Grabäcker I in 3-4 Jahren | Bezug nicht vor 2016/17 |
| 5 | Zentrum (Reppisch-Werke AG, Dietikon) | Rechtskräftiger Gestaltungsplan liegt vor Mix aus ca. 50 – 80 Wohnungen sowie Gewerbe (Dienstleistungsflächen, Hotel, Stadtsaal, evtl. Multiplex Kino) | Bezug nicht bekannt |
| 6 | Tivoli Garten (HGO) (STOWE Tivoli) | 4 Hochhäuser mit 423 Mietwohnungen Ca. 10'000 m ² Verkaufsflächen im EG (Obi) Beschwerde VCS -> UVP | Bezug abhängig von Beschwerde |
| 7 | Seefeldweg (Konsortium Seefeldweg) | 2 MFH mit 15 Stockwerkeigentumswohnungen Vermarktung gestartet | Bezug Winter 2014 / Frühling 2015 |
| 8 | Spreitenbach West (Div. Eigentümer) | Wohn- und Arbeitsraum Realisierung erst nach Fertigstellung der Projekt Grabäcker/Kreuzäcker | Bezug nicht vor 2020 |
| 9 | Senevita (PAT BVG) | Betreutes Wohnen mit 140 Zimmern | Bezug Sommer 2014 |
| 10 | Niderfeld Dietikon (Ca. 120 Grundeigentümer) | 40 Hektar Land Wohnraum für 2'000 Personen, 3'000 Arbeitsplätze Realisation ab ca. 2019 | Bezug nicht vor 2020 |
| | Diverse aktuelle Projekte | Im Umkreis von 5 km von Spreitenbach werden aktuell 150 Eigentumswohnungen und 360 Mietwohnungen realisiert. Als Grossprojekte sind im Stockwerkeigentum die Projekte Limmattower (Dietikon), Cityside (Fahrweid) und Im Quer (Neuenhof) zu nennen; bei den Mietwohnungen die Projekte Zypressenhof und Weissdornhof. | |

Aktuelle Bautätigkeiten und unmittelbare Konkurrenzobjekte

Nachfolgende werden sämtliche Projekte beleuchtet, welche als unmittelbare Konkurrenzprojekte bezeichnet werden können. Damit sind diejenigen Projekte gemeint, welche nach heutigem Ermessen in einem ähnlichen Zeitrahmen vermarktet werden und bezugsbereit sind wie die Wohnungen an der Brüelstrasse / Grabäckerstrasse in Spreitenbach.

Senevita (Bezug Sommer 2014)

Türliackerstrasse 7
8957 Spreitenbach

Eigentümerschaft: PAT BVG Personalvorsorgestiftung der Ärzte und Tierärzte, Bern



Neubau eines Zentrums für betreutes Wohnen mit 140 Pflegezimmern und öffentlichem Restaurant.

Projektstand

Der Grundstein wurde am 25. September 2013 gelegt. Das Pflegezentrum soll im Sommer 2014 eröffnet werden.

Unterscheidungen zum Projekt an der Brüelstrasse / Grabäckerstrasse, Spreitenbach:

Dieses Neubauprojekt spricht spezifisch Menschen an, die alleine nicht mehr wohnen möchten und deshalb auf eine Betreuung angewiesen sind. Wir sehen somit keine unmittelbare Konkurrenz zum geplanten Projekt.

Seefeldweg (Bezug Winter 2014/Frühling 2015)

Seefeldweg
8957 Spreitenbach

Eigentümerschaft: Konsortium Seefeldweg c/o B&B Immobilien AG



Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit 15 Eigentumswohnungen und Tiefgarage

| | | | |
|------------|-----|------------------------------|--|
| 2.5 Zimmer | 27% | ca. 73 – 86 m ² | CHF 445'000 – CHF 515'000 (1 Wohnung res.) |
| 3.5 Zimmer | 33% | ca. 93 – 102 m ² | CHF 590'000 – CHF 820'000 (alle verfügbar) |
| 4.5 Zimmer | 40% | ca. 116 – 131 m ² | CHF 680'000 (nur noch 1 Wohnung verfügbar) |

Unterscheidungen zum Projekt an der Brüelstrasse / Grabäckerstrasse, Spreitenbach:

Wie auch die geplante Wohnüberbauung handelt es sich hierbei um ein solides, gut konzipiertes Konzept, ist jedoch mit nur 15 Stockwerkeinheiten kleiner. Der Wohnungsmix ist ähnlich, es wurde jedoch auf 5.5 Zimmerwohnungen verzichtet, was eine prozentuale Erhöhung der 4.5 Zimmerwohnungen zur Folge hat. Der durchschnittliche Verkaufspreis pro Quadratmeter beträgt hier CHF 6'388. Wenige Tage nach Vermarktungsstart konnten bereits 40% der Wohnungen reserviert werden. Aufschlussreich ist auch, dass in dieser Zeit fünf der sechs 4.5 Zimmerwohnungen reserviert werden konnten, jedoch keine einzige 3.5 Zimmerwohnung.

Die Nachfrage ist so gross, dass bis zum Marktauftritt der Wohnüberbauung Brüelstrasse die Vermarktung dieses Projektes mit hoher Wahrscheinlichkeit abgeschlossen sein wird.

Durch signifikant grössere Wohnungsflächen sind die absoluten Preise leicht höher als in der Wohnüberbauung Musterpark.

Grabäcker II (Baubeginn noch im 2013 geplant)

Willestrasse
8957 Spreitenbach

Eigentümerschaft: passivhausinvest AG, Zug



Neubau von 69 Mietwohnungen sowie Gewerbeflächen

Unterscheidungen zum Projekt an der Brüelstrasse / Grabäckerstrasse, Spreitenbach:

Gemäss Aussage der Bauverwaltung sind für dieses Projekt hauptsächlich 3.5 und 4.5 Zimmerwohnungen vorgesehen. Es sind Mietwohnungen und kein Stockwerkeigentum geplant. Hinzu kommt ein Gewerbeanteil, in welchem ein Hotel und eine Kirche (Zeugen Jehovas) sowie eine Garage integriert werden.

Dieses Projekt dürfte in erster Linie den Mietwohnungsanteil der Wohnüberbauung Musterpark in Spreitenbach konkurrenzieren.

Limmattower (Bezug Dezember 2015)

Heimstrasse 8
8953 Dietikon

Eigentümerschaft: Halter AG



| | | | |
|------------|-----|------------------------------|--|
| 2.5 Zimmer | 11% | ca. 85 – 94 m ² | CHF 800'000 – CHF 920'000 (noch 7 Whg. frei) |
| 3.5 Zimmer | 70% | ca. 91 – 132 m ² | CHF 780'000 – CHF 1'020'000 (35 Whg. frei) |
| 4.5 Zimmer | 17% | ca. 120 – 132 m ² | CHF 890'000 – CHF 1'000'000 (9 Whg. frei) |
| 5.5 Zimmer | 2% | ca. 143 m ² | nicht bekannt (alle Whg. res.) |

Bestandteil des Grossprojektes „Limmatfeld“ mit insgesamt 87'000 m² sowie 11 quartierähnlichen Höfen, welche gemäss eigenem Marketing eine eigene kleine Stadt bilden. Das Limmatfeld bietet Platz für 2'000 – 3'000 Bewohnern sowie 1'500 – 2'000 Arbeitsplätze und wird mit einem Supermarkt, Kinderkrippe, Restaurants, Cafés,.... ergänzt.

Unterscheidungen zum Projekt:

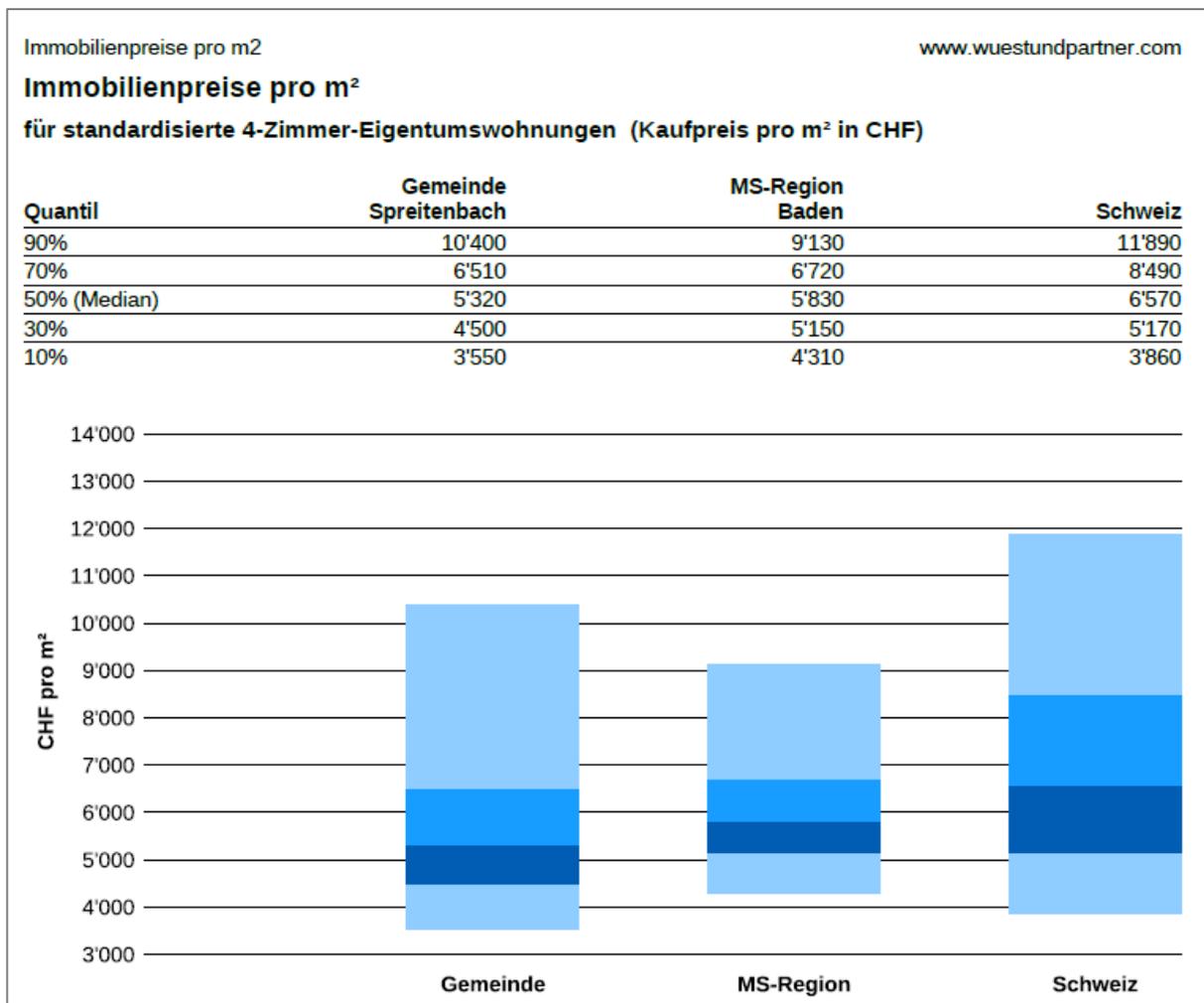
Sämtliche Wohnungen befinden sich im Hochhaus vom 5. – 25. Obergeschoss. Die Wohnungen sind hochwertig ausgestattet, was sich auch im Verkaufspreis widerspiegelt. Das Projekt spricht somit eine andere Zielgruppe an.

5. Verkaufspreis- und Mietzinsniveau

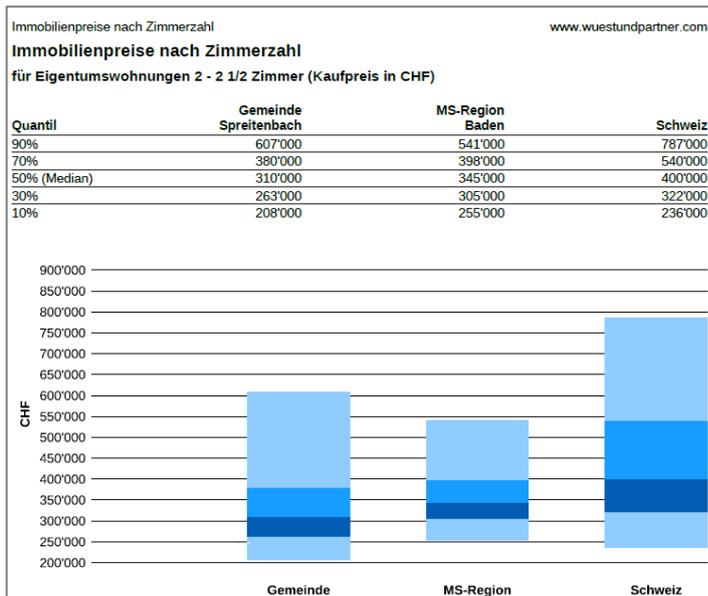
Verkaufspreise

Unsere Recherchen haben ergeben, dass zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Konzeptes der durchschnittliche Quadratmeterpreis sämtlicher inserierten und entsprechend mit Preisen versehenen Neubauangebote (148 Einheiten) im Umkreis von 5 km von Spreitenbach bei CHF 7'131.00 / m² HNF liegen.

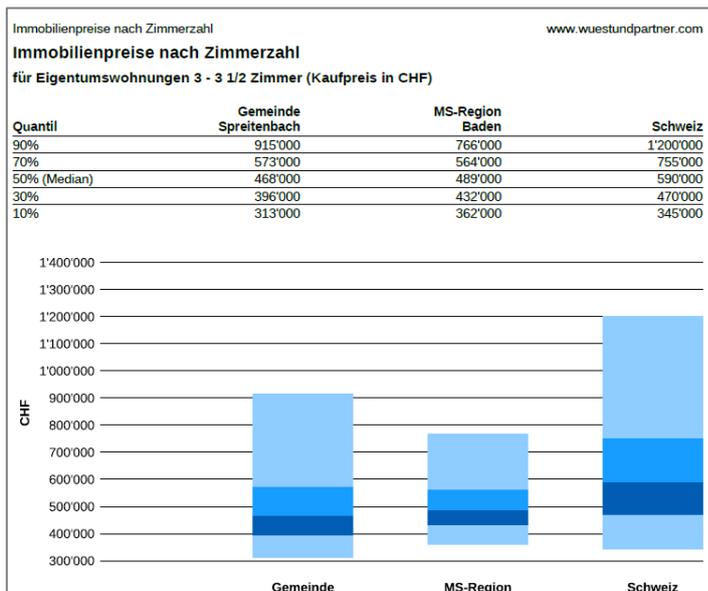
Da dies nur die kurzzeitige Abbildung eines Zeitpunktes darstellt, ziehen wir die hedonische Bewertungsmethode der Firma Wüest & Partner AG zu Rate. Deren Datenportal liefern folgende Erkenntnisse:



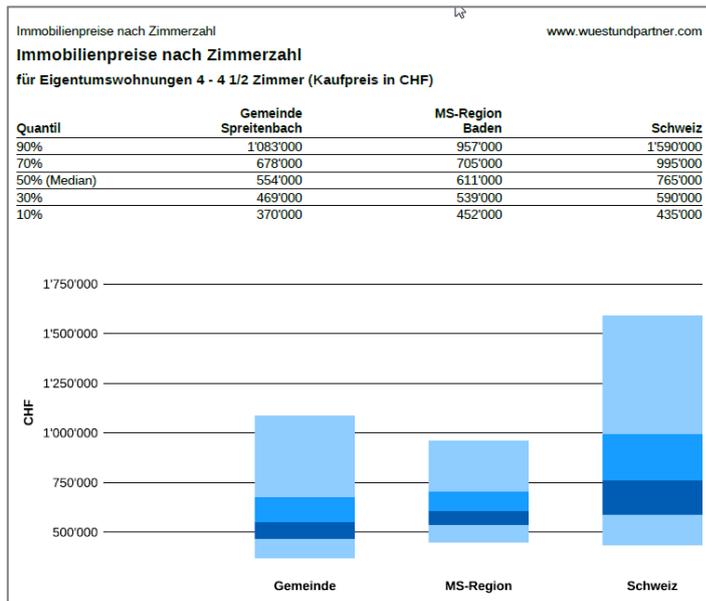
Obige Aufstellung zeigt, dass 50% aller Wohnungen zu einem Quadratmeterpreis von CHF 5'320.-- verkauft werden. 70% aller Wohnungen für weniger als CHF 6'510.-- pro Quadratmeter und 90% sind günstiger als CHF 10'400.-- pro Quadratmeter. Berechnet auf 2.5, 3.5 und 4.5 Zimmerwohnungen ergibt dies folgende Werte:



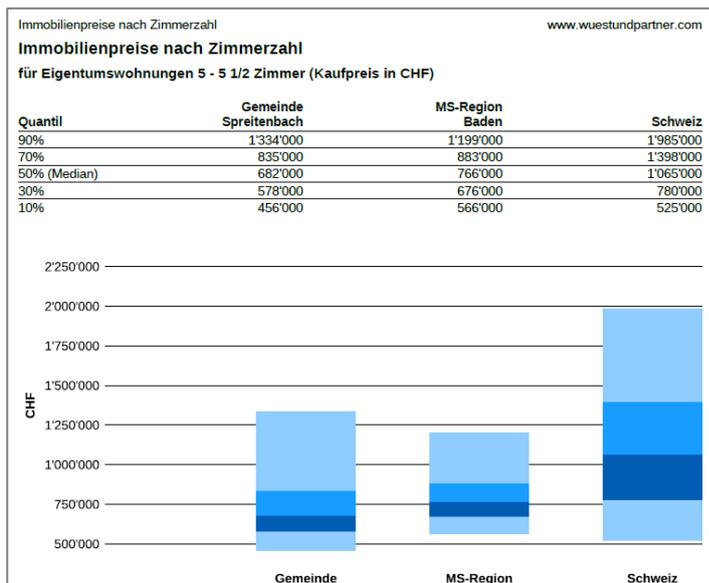
Aus dieser Aufstellung ist erkennbar, dass sich der Median der Preise für eine 2-2.5 Zimmerwohnung in Spreitenbach bei einem Verkaufspreis von CHF 310'000 bewegt, 30% liegen bei CHF 380'000 und nur 10% kosten über CHF 607'000.



Aus dieser Aufstellung ist erkennbar, dass sich der Median der Preise für eine 3-3.5 Zimmerwohnung in Spreitenbach bei einem Verkaufspreis von CHF 468'000 bewegt, 30% liegen bei CHF 573'000 und nur 10% kosten über CHF 915'000.



Aus dieser Aufstellung ist erkennbar, dass sich der Median der Preise für eine 4-4.5 Zimmerwohnung in Spreitenbach bei einem Verkaufspreis von CHF 554'000 bewegt, 30% liegen bei CHF 678'000 und nur 10% kosten über CHF 1'083'000.

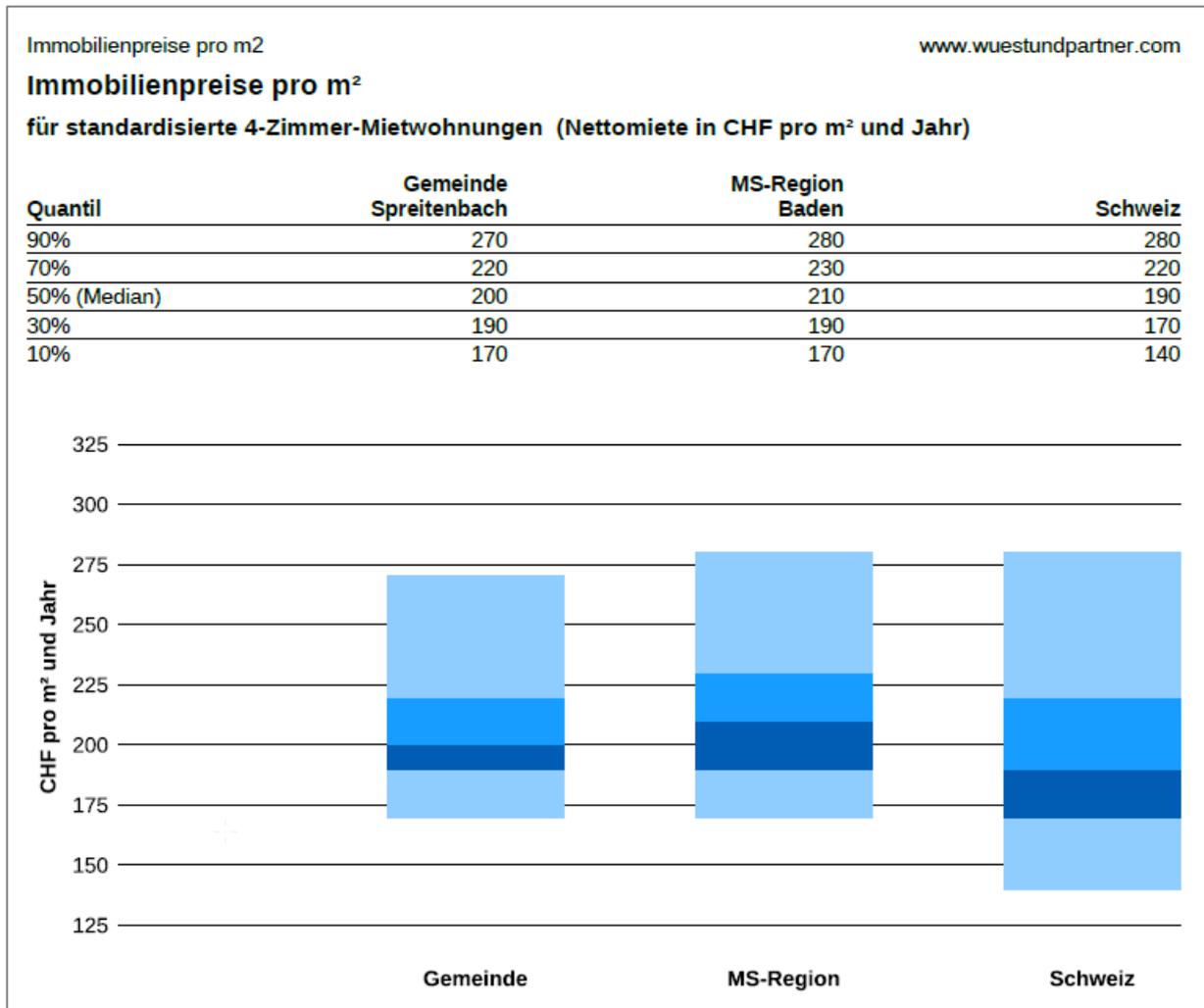


Aus dieser Aufstellung ist erkennbar, dass sich der Median der Preise für eine 5-5.5 Zimmerwohnung in Spreitenbach bei einem Verkaufspreis von CHF 682'000 bewegt, 30% liegen bei CHF 835'000 und nur 10% kosten über CHF 1'334'000.

Mietzinsniveau

Unsere Recherchen haben ergeben, dass zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Konzeptes der durchschnittliche Quadratmeterpreis sämtlicher inserierten und entsprechend mit Preisen versehenen Neubauangebote (313 Einheiten!) im Umkreis von 5 km von Spreitenbach bei CHF 266 / m² p.a. liegen. Zu beachten ist hierbei auch nochmals, dass kein Neubauprojekt direkt in Spreitenbach selbst liegt.

Da dies nur die kurzzeitige Abbildung eines Zeitpunktes darstellt, ziehen wir die hedonische Bewertungsmethode der Firma Wüest & Partner AG zu Rate. Deren Datenportal liefern folgende Erkenntnisse:

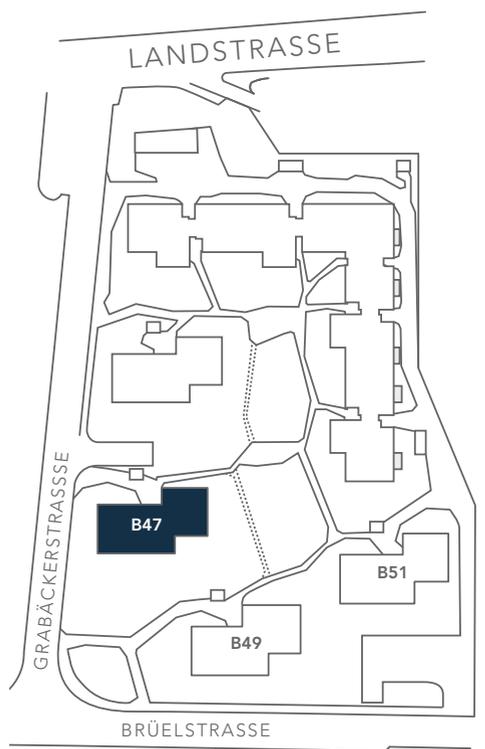


Obige Aufstellung zeigt, dass 50% aller Wohnungen über einen Quadratmeterpreis von CHF 200.-- pro Jahr verfügen. 70% aller Wohnungen sind günstiger als CHF 220.-- pro Quadratmeter und Jahr und 90% sind günstiger als CHF 270.-- pro Quadratmeter und Jahr.

VII. Quellen- und Abbildungsverzeichnis

- www.homegate.ch (Stand Juni 2013)
- Immoscout (Stand Juni 2013)
- nabhome
- www.spreitenbach.ch
- www.limmattalbahn.ch
- Bundesamt für Statistik
- Credit Suisse Economic Research
- Wikipedia
- Search.ch
- Wüest & Partner AG
- mettm2invest
- www.limmattower.ch
- Verkaufsunterlagen Seefeldweg Spreitenbach
- agis
- iStock
- Die Schweizer Sinus Milieus, Publisuisse
- Aargauer Zahlen 2013
- Rechenschaftsbericht 2012
- Spreitenbach A-Z
- Interview mit Bauverwaltung Spreitenbach, 19.6.2013

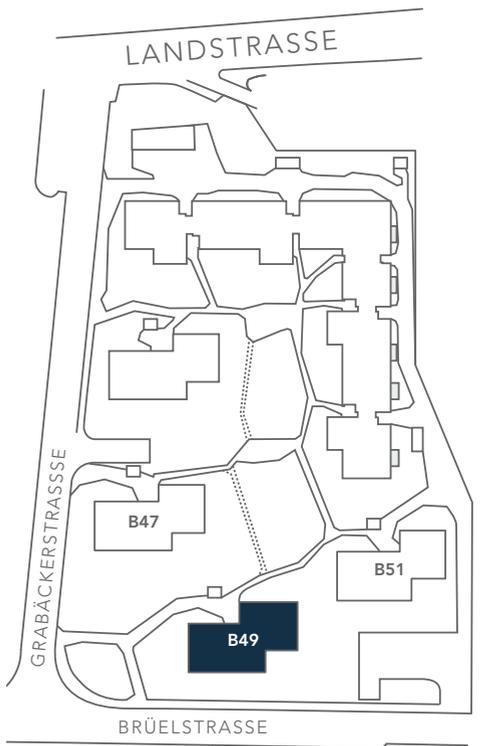
ANGEBOT WOHNUNGEN BRÜELSTRASSE 47



| WOHNUNG NR. | GESCHOSS | ZIMMER | BWFm ² | VERKAUFSPREIS IN CHF AUSBAUSTANDARD: OPTIMA |
|-------------|----------|--------|-------------------|--|
| B47.0.1* | EG | 3½ | 87.5 | 675'000 |
| B47.0.2* | EG | 5½ | 128.5 | 905'000 |
| B47.1.1 | 1. OG | 3½ | 87.5 | 565'000 |
| B47.1.2 | 1. OG | 2½ | 60.0 | 390'000 |
| B47.1.3 | 1. OG | 3½ | 87.5 | 565'000 |
| B47.2.1 | 2. OG | 3½ | 87.5 | 575'000 |
| B47.2.2 | 2. OG | 2½ | 60.0 | 400'000 |
| B47.2.3 | 2. OG | 3½ | 87.5 | 575'000 |
| B47.3.1 | 3. OG | 3½ | 87.5 | 590'000 |
| B47.3.2 | 3. OG | 2½ | 60.0 | 415'000 |
| B47.3.3 | 3. OG | 3½ | 87.5 | 590'000 |
| B47.4.1 | Attika | 2½ | 63.5 | 635'000 |
| B47.4.2 | Attika | 2½ | 65.5 | 695'000 |

*Mit Gartenanteil

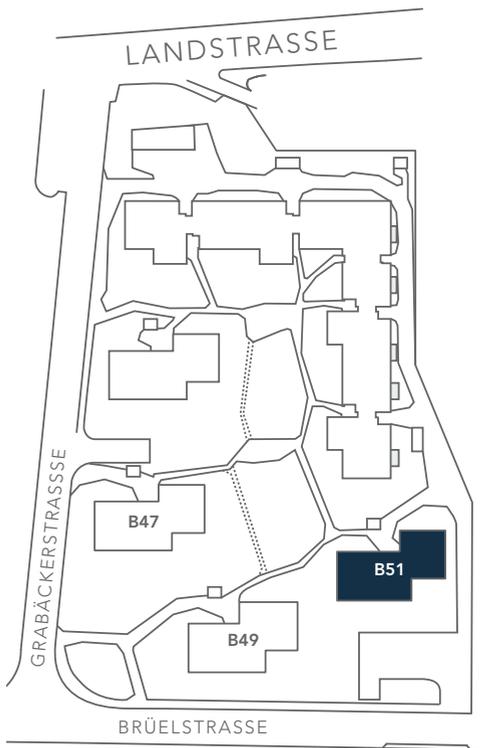
ANGEBOT WOHNUNGEN BRÜELSTRASSE 49



| WOHNUNG NR. | GESCHOSS | ZIMMER | BWFm ² | VERKAUFSPREIS IN CHF |
|-------------|----------|--------|-------------------|----------------------|
| B49.0.1* | EG | 4½ | 105.5 | 810'000 |
| B49.0.2* | EG | 5½ | 128.5 | 895'000 |
| B49.1.1 | 1. OG | 4½ | 105.5 | 660'000 |
| B49.1.2 | 1. OG | 2½ | 58.0 | 375'000 |
| B49.1.3 | 1. OG | 3½ | 87.5 | 550'000 |
| B49.2.1 | 2. OG | 4½ | 105.5 | 670'000 |
| B49.2.2 | 2. OG | 2½ | 58.0 | 385'000 |
| B49.2.3 | 2. OG | 3½ | 87.5 | 560'000 |
| B49.3.1 | 3. OG | 4½ | 105.5 | 695'000 |
| B49.3.2 | 3. OG | 2½ | 58.0 | 400'000 |
| B49.3.3 | 3. OG | 3½ | 87.5 | 575'000 |
| B49.4.1 | Attika | 2½ | 66.5 | 655'000 |
| B49.4.2 | Attika | 3½ | 87.5 | 855'000 |

*Mit Gartenanteil

ANGEBOT WOHNUNGEN BRÜELSTRASSE 51



| WOHNUNG NR. | GESCHOSS | ZIMMER | BWFm ² | VERKAUFSPREIS IN CHF |
|-------------|----------|--------|-------------------|----------------------|
| B51.0.1* | EG | 3½ | 87.0 | 685'000 |
| B51.0.2* | EG | 5½ | 125.5 | 905'000 |
| B51.1.1 | 1. OG | 4½ | 111.5 | 680'000 |
| B51.1.2 | 1. OG | 4½ | 110.5 | 670'000 |
| B51.2.1 | 2. OG | 4½ | 111.5 | 690'000 |
| B51.2.2 | 2. OG | 4½ | 110.5 | 680'000 |
| B51.3.1 | 3. OG | 4½ | 111.5 | 705'000 |
| B51.3.2 | 3. OG | 4½ | 110.5 | 695'000 |
| B51.4.1 | Attika | 2½ | 62.5 | 640'000 |
| B51.4.2 | Attika | 2½ | 64.0 | 655'000 |

*Mit Gartenanteil

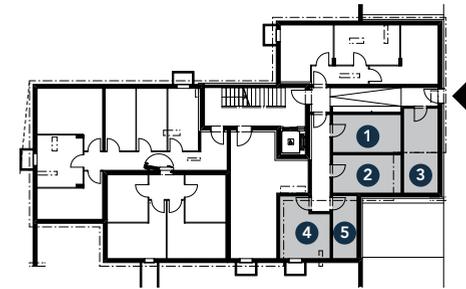
ANGEBOT TIEFGARAGE UND DISPONIBELRÄUME

PARKPLÄTZE

| NR. | VERKAUFSPREIS IN CHF | NR. | VERKAUFSPREIS IN CHF |
|-----|----------------------|---------------------|----------------------|
| P1 | 32'000 | P30 | 35'000 |
| P2 | 32'000 | P31 | 35'000 |
| P3 | 40'000 | P32 | 35'000 |
| P4 | 35'000 | P33 | 35'000 |
| P5 | 35'000 | P34 | 35'000 |
| P6 | 35'000 | P35 | 45'000 |
| P7 | 35'000 | P36 | 35'000 |
| P8 | 45'000 | P37 | 45'000 |
| P9 | 45'000 | P38 | 45'000 |
| P10 | 35'000 | P39 | 35'000 |
| P11 | 32'000 | P40 | 35'000 |
| P12 | 40'000 | P41 | 35'000 |
| P13 | 35'000 | P42 | 35'000 |
| P14 | 32'000 | P43 | 35'000 |
| P15 | 32'000 | P44 | 35'000 |
| P16 | 35'000 | P45 | 35'000 |
| P17 | 35'000 | P46 | 35'000 |
| P18 | 35'000 | P47 | 35'000 |
| P19 | 35'000 | P48 | 35'000 |
| P20 | 35'000 | P49 | 40'000 |
| P21 | 35'000 | P50 | 35'000 |
| P22 | 35'000 | P51 | 35'000 |
| P23 | 35'000 | P52 | 32'000 |
| P24 | 35'000 | | |
| P25 | 35'000 | Motorrad-Parkplätze | |
| P26 | 35'000 | M53 | 5'000 |
| P27 | 35'000 | M54 | 5'000 |
| P28 | 35'000 | M55 | 5'000 |
| P29 | 35'000 | M56 | 5'000 |

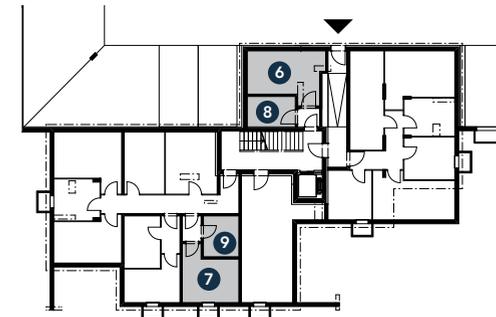
DISPONIBELRÄUME HAUS BRÜELSTRASSE 47

| DISPONIBELRAUM-NR. | NF | VERKAUFSPREIS IN CHF |
|--------------------|---------------------|----------------------|
| ① B47.D.1 | 10.8 m ² | 14'000 |
| ② B47.D.2 | 10.8 m ² | 14'000 |
| ③ B47.D.3 | 12.1 m ² | 16'000 |
| ④ B47.D.4 | 11.5 m ² | 15'000 |
| ⑤ B47.W.1 | 6.5 m ² | 6'000 |



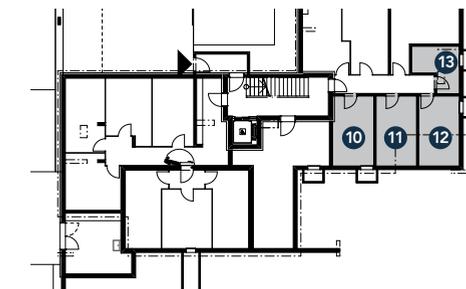
DISPONIBELRÄUME HAUS BRÜELSTRASSE 49

| DISPONIBELRAUM-NR. | NF | VERKAUFSPREIS IN CHF |
|--------------------|---------------------|----------------------|
| ⑥ B49.D.1 | 14.6 m ² | 20'000 |
| ⑦ B49.D.2 | 11.4 m ² | 15'000 |
| ⑧ B49.W.1 | 6.0 m ² | 6'000 |
| ⑨ B49.W.2 | 6.0 m ² | 6'000 |



DISPONIBELRÄUME HAUS BRÜELSTRASSE 51

| DISPONIBELRAUM-NR. | NF | VERKAUFSPREIS IN CHF |
|--------------------|---------------------|----------------------|
| ⑩ B51.D.1 | 11.7 m ² | 16'000 |
| ⑪ B51.D.2 | 11.7 m ² | 16'000 |
| ⑫ B51.D.3 | 11.7 m ² | 16'000 |
| ⑬ B51.W.1 | 7.2 m ² | 6'000 |



Disponibelräume im Obergeschoss

| | | |
|-----------------|--------------------|-------|
| B51.D.4 (1. OG) | 4.0 m ² | 8'000 |
| B51.D.5 (2. OG) | 4.0 m ² | 8'000 |
| B51.D.6 (3. OG) | 4.0 m ² | 8'000 |

UMGEBUNGSPLAN



- EIGENTUMSWOHNUNGEN
- MIETWOHNUNGEN
- 47 - 51 HAUSNUMMERN ADRESSE: BRÜELSTRASSE
- 2 - 12 HAUSNUMMERN ADRESSE: GRABÄCKERSTRASSE
- GEDECKTER SITZPLATZ EG WOHNUNGEN
- SITZPLATZ EG-WOHNUNGEN
- GARTENANTEIL EG-WOHNUNGEN

MASSTAB 1:500



Höhere Fachprüfung Immobilitentreuhand 2016
Schriftliche Prüfung

Prüfung: Immobilitentreuhand

Prüfungsfach: Immobilienbewertung

„Teil 1: Begriffe und Grundlagen, Theorie“

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Zugelassene Hilfsmittel

Taschenrechner

Erlaubt sind alle Geräte, die nebst den üblichen Grundfunktionen auch die Möglichkeit zu Berechnen von reziproken Werten sowie Exponentialfunktionen bieten. Sie dürfen jedoch keinen Textspeicher enthalten und weder programmierbar noch datenbankbasierend sein. Ausdrücklich nicht zugelassen sind Laptops, Notebooks und Smartphones.

Gesetzestexte

ZGB, OR, SchKG, weitere eidgenössische Gesetzestexte und Verordnungen. Insbesondere sind auch kommentierte Ausgaben von Gesetzestexten (Libarlis/Orell Füssli etc.) erlaubt, mit Leuchtstiftmarkierungen und Seitenreitern, aber ohne handschriftliche Eintragungen/ Ergänzungen und ohne separate, persönliche Ergänzungsblätter wie Kopien von Vorlesungsblättern o.ä. Die Verwendung von heruntergeladenen Gesetzestexten aus dem Internet ist nicht erlaubt. Gesetzestexte sind vom Kandidaten selbst mitzubringen. Eine Kontrolle der Gesetzestexte durch die Prüfungsorgane bleibt vorbehalten.

Hinweise für die Prüfungskandidaten

1. Bitte den Kopf jedes Blattes (Kandidaten-Nr.) **unbedingt** ausfüllen. Auf Zusatzblättern bitte unbedingt nebst der Kandidaten-Nummer auch den vollständigen Namen aufführen.
2. Die Lösungen sind im freien Raum unterhalb der Frage einzutragen.
3. Werden für die Lösungen zusätzliche Blätter benötigt, bitte unbedingt bei der Aufgabe einen entsprechenden Hinweis anbringen.
4. Ihre Lösungen müssen gut lesbar sein. Aufbau und Darstellung werden in die Bewertung mit einbezogen.
5. Die Teilantworten werden in steigender Reihenfolge bewertet. (Beispiel: Sind 8 Antworten verlangt und 10 Antworten werden aufgelistet, so werden nur die ersten 8 Antworten bewertet.)
6. Verfügbare Lösungszeit: **45 Minuten**
7. Sämtliche Lösungsblätter und Notizen sind abzugeben. **Fehlt die Aufgabe oder Teile davon, erfolgt keine Korrektur**

Beilagen

keine

Abkürzungen

| | |
|-------------|---|
| OR | Schweizerisches Obligationenrecht |
| ZGB | Schweizerisches Zivilgesetzbuch |
| VMWG | Verordnung über die Miete von Wohn- und Geschäftsraum |
| LK | Landesindex der Konsumentenpreise |
| STWE | Stockwerkeigentümer |
| MWST | Mehrwertsteuer |

| Aufgaben | Thema | Anzahl Punkte |
|----------|------------------------|---------------|
| A | Multiple-Choice-Fragen | 10 |
| B | Allgemeine Fragen | 12 |
| C | Wissens-Fragen | 23 |
| | Total | 45 |

Übersicht

| | | |
|---------------|--|------------|
| Teil 1 | Begriffe und Grundlagen, Teil 1, Theorie | 45 |
| Teil 2 | Begriffe und Grundlagen, Teil 2, Praxis | 45 |
| Teil 3 | Bewertung – Praktische Aufgabe | 150 |
| | Total | 240 |

A) MULTIPLE-CHOICE-FRAGEN **10 Punkte**

Bewertung Fragengruppe A1 – A2

Entscheiden Sie bei jeder Frage oder Aussage, ob diese **ja = richtig** oder **nein = falsch** ist. Setzen Sie ein **x** entweder bei ja = richtig oder nein = falsch.

| | | | |
|---|--|----------|--|
| Aufgabe A1 Allgemeine Fragen | | <u>2</u> | |
| Der Gebäudeversicherungswert entspricht dem Verkehrswert. | <input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch | | |
| Bei Anlageobjekten entspricht der Verkehrswert dem Substanzwert. | <input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch | | |
| Der Renovationszyklus einer Liegenschaft ist nicht wertrelevant bei einer DCF-Berechnung. | <input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch | | |
| Ein Mehrumschwung muss beim Verkehrswert in Abzug gebracht werden. | <input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch | | |
| Aufgabe A2 Haben die nachfolgenden aufgeführten Dienstbarkeiten und Grundlasten einen Einfluss auf die Bewertung der damit belasteten Liegenschaft? | | <u>2</u> | |
| Nutzniessungsrecht | <input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch | | |
| Parkplatzbenutzungsrecht zu Gunsten der Nachbarparzelle | <input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch | | |
| Baurecht (selbständig und dauernd) | <input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch | | |
| Ausnutzungsübertragung von 400 m ² auf Nachbarparzelle | <input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch | | |
| Aufgabe A3 Sie bewerten ein Mehrfamilienhaus mit einem kleinen Mehrumschwung von 15 m ² . | | <u>2</u> | |
| Die Bruttorendite ist markant höher wegen dem Mehrumschwung. | <input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch | | |
| Der Mehrumschwung kann vernachlässigt werden und ist für die Bruttorendite nicht von Bedeutung. | <input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch | | |
| Der Mehrumschwung hat einen direkten Einfluss auf die Kapitalisierung. | <input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch | | |
| Die Ausnutzungsreserve hat einen direkten Einfluss auf den Nettoertrag. | <input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch | | |

| Aufgabe A4 | | | 4 | |
|---|--------------------------|--------------------------|----------|--|
| Welche Bewertungsmethoden gehören zu den Ertragswertmethoden? | | | | |
| Mischwertmethode | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Vergleichswertmethode | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Substanzwertmethode | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Realwertmethode | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| DCF-Methode | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Barwertmethode | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Ertragswertmethode | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Hedonische Berechnung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |

B) ALLGEMEINE FRAGEN **12 Punkte**

| Aufgabe B1 Erklären Sie die beiden Begriffe | 4 | |
|--|----------|--|
| Mehrumschwung: | | |
| Landreserven: | | |

| Aufgabe B2 Was ist mit Baunebenkosten gemeint? Bitte geben Sie uns vier Beispiele. | 2 | |
|--|----------|--|
| Lösung: | | |

| | | |
|--|----------|--|
| <p>Aufgabe B3 In der Bewertung eines durchschnittlichen Gewerbeobjekts an einer durchschnittlichen Lage in einer Kleinstadt ist der relative Landwert mit 40 % der Gesamtkosten ausgewiesen. Kann dieser Wert stimmen? Kreuzen Sie Ihre Antwort im vorgesehenen Feld an.</p> | 1 | |
| Entscheid <input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch | | |

| | | |
|--|----------|--|
| <p>Aufgabe B4 Erklären Sie die beiden Begriffe</p> <p>a) Altlasten und b) Sonderabfall</p> <p>und geben Sie je zwei Beispiele dazu.</p> | 2 | |
| Lösung: | | |

| | | |
|--|----------|--|
| <p>Aufgabe B5 Nennen Sie drei wichtige Kennzahlen die aus der Bewertung eines Anlageobjekts zu lesen sind.</p> | 3 | |
| Lösung: | | |

C) WISSENSFRAGEN

23 Punkte

| | | |
|--|------------|--|
| Aufgabe C1 Wie setzt sich der Kapitalisierungssatz zusammen? (6 Stichworte) | 1.5 | |
| Lösung: | | |

| | | |
|--|------------|--|
| Aufgabe C2 Für was stehen die Nummern 0, 1, 2, 3, 4 und 5 im Baukostenplan (BKP)? Es werden nur vollständige und korrekte Wörter bewertet. | 1.5 | |
| Lösung: 0..... 1..... 2..... 3..... 4..... 5..... | | |

| | | |
|---|----------|--|
| Aufgabe C3 a) Erklären Sie den Begriff Betreiberliegenschaft (1 Pkt.). b) Welche Unterlagen sind für die Bewertung einer Betreiberliegenschaft gegenüber einer normalen Bewertung zwingend notwendig (2 Pkt.)? c) Geben Sie drei typische betriebspezifische Einrichtungen an (3 Pkt.)? | 6 | |
| | | |
| Lösung: | | |

| | | |
|--|----------|--|
| Aufgabe C4 a) Ist die theoretische Bruttorendite bei einem Neubau einer Wohnbaute oder eines Gewerbeobjekts höher (1 Pkt.)? b) Begründen Sie Ihre Antwort (2 Pkt.). | 3 | |
| | | |
| Lösung: | | |

**Höhere Fachprüfung Immobilienrecht 2016
Schriftliche Prüfung**

**Prüfung: Immobilienrecht
Prüfungsfach: Immobilienbewertung
„Teil 2: Begriffe und Grundlagen, Praxis“**

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Zugelassene Hilfsmittel

Taschenrechner

Erlaubt sind alle Geräte, die nebst den üblichen Grundfunktionen auch die Möglichkeit zum Berechnen von reziproken Werten sowie Exponentialfunktionen bieten. Sie dürfen jedoch keinen Textspeicher enthalten und weder programmierbar noch datenbankbasierend sein. Ausdrücklich nicht zugelassen sind Laptops, Notebooks und Smartphones.

Gesetzestexte

ZGB, OR, SchKG, weitere eidgenössische Gesetzestexte und Verordnungen. Insbesondere sind auch kommentierte Ausgaben von Gesetzestexten (Liberalis/Orell Füssli etc.) erlaubt, mit Leuchtstiftmarkierungen und Seitenreitern, aber ohne handschriftliche Eintragungen/ Ergänzungen und ohne separate, persönliche Ergänzungsblätter wie Kopien von Vorlesungsblättern o.ä. Die Verwendung von heruntergeladenen Gesetzestexten aus dem Internet ist nicht erlaubt. Gesetzestexte sind vom Kandidaten selbst mitzubringen. Eine Kontrolle der Gesetzestexte durch die Prüfungsorgane bleibt vorbehalten.

Hinweise für die Prüfungskandidaten

1. Bitte den Kopf jedes Blattes (Kandidaten-Nr.) **unbedingt** ausfüllen. Auf Zusatzblättern bitte unbedingt nebst der Kandidaten-Nummer auch den vollständigen Namen aufführen.
2. Die Lösungen sind im freien Raum unterhalb der Frage einzutragen.
3. Werden für die Lösungen zusätzliche Blätter benötigt, bitte unbedingt bei der Aufgabe einen entsprechenden Hinweis anbringen.
4. Ihre Lösungen müssen gut lesbar sein. Aufbau und Darstellung werden in die Bewertung mit einbezogen.
5. Die Teilantworten werden in steigender Reihenfolge bewertet. (Beispiel: Sind 8 Antworten verlangt und 10 Antworten werden aufgelistet, so werden nur die ersten 8 Antworten bewertet.)
6. Verfügbare Lösungszeit: **45 Minuten**
7. Sämtliche Lösungsblätter und Notizen sind abzugeben. **Fehlt die Aufgabe oder Teile davon, erfolgt keine Korrektur**

Beilagen

keine

Abkürzungen

| | |
|-------------|---|
| OR | Schweizerisches Obligationenrecht |
| ZGB | Schweizerisches Zivilgesetzbuch |
| VMWG | Verordnung über die Miete von Wohn- und Geschäftsraum |
| LK | Landesindex der Konsumentenpreise |
| STWE | Stockwerkeigentümer |
| MWST | Mehrwertsteuer |

| Aufgaben | Thema | Anzahl Punkte |
|----------|-------|---------------|
|----------|-------|---------------|

| | | |
|---|-----------------------------|-----------|
| A | Aufgabengruppe Fallbeispiel | 45 |
| | Total | 45 |

| Aufgaben | Thema | Anzahl Punkte |
|----------|-------|---------------|
|----------|-------|---------------|

| | | |
|----------|--|------------|
| A | Begriffe und Grundlagen, Teil 1, Theorie | 45 |
| B | Begriffe und Grundlagen, Teil 2, Praxis | 45 |
| C | Bewertung – Praktische Aufgabe | 150 |
| | Total | 240 |

A) Aufgabengruppe Fallbeispiel **45 Punkte**

Aufgabe A1

Ein Kunde kommt mit folgendem Inserat zu Ihnen:

Im Berneroberrand in einer kleinen Gemeinde:

BAUERNHAUS MIT LAND: 46'000 m² Fläche total, davon 160 m² Wohnhaus/Scheune, 25 m² Ofenhaus, 240 m² Scheune, 75 m² Schopf, 950 m² Strasse/Weg, 44'000 m² Acker/Wiese/Weide, 550 m² übrige bestockte Fläche. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein freistehendes Gebäude in Holzkonstruktion mit Ziegeldach, Baujahr ca. um 1900. Der Innenausbau ist einfach, die Heizung erfolgt vom Holzherd aus. Im Jahr 1990 wurde die Küche saniert, im Jahr 2000 sind die Fenster erneuert worden. Beim Ofenhaus handelt es sich um ein Gebäude in schlechtem Bauzustand, welches auch um das Jahr 1900 erstellt wurde. Das Gebäude steht unter dem Schutz der Denkmalpflege. Die freistehende Rindviehscheune stammt aus dem Jahr 1930, das Gebäude ist auf der Westseite mit Eternit- und auf der Ostseite mit Ziegel eingedeckt. Im Obergeschoss befindet sich ein geräumiger Lagerraum für Dürrfutter und Stroh, welcher mit Maschinen befahrbar ist. Im Erdgeschoss befinden sich ein einfacher Kuhstall mit Schiebbarren und ein kleinerer Stall für die Pferde und Jungviehhaltung. Das Erdgeschoss befindet sich allgemein in einem schlechten Bauzustand. Der Schopf wird als Einstellraum für Maschinen genutzt, zusätzlich sind zwei Pferdeboxen eingebaut. Im Jahr 2000 wurde auf der Ostseite dieses Gebäudes eine neue Jauchegrube mit einem Lagervolumen von 350 Kubikmetern erstellt. Das Landwirtschaftsland auf dem Hof ist arrondiert, flach bis leicht geneigt und eignet sich sehr gut für die Grünlandnutzung.

Beschreiben Sie Ihr Vorgehen und welche allgemeinen Unterlagen sie benötigen.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

| | |
|----------|--|
| 3 | |
| | |

Aufgabe A2

- a) Weshalb könnte die landwirtschaftliche Liegenschaft nur einer speziellen Käufergruppe zugänglich sein?
- b) Wie nennt man die Verträge welche für Landwirtschaftsland abgeschlossen werden?
- c) Wie lange ist die übliche Dauer und warum?

| | |
|----------|--|
| 2 | |
| | |

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe A3

Für die Bewertung müssen Sie bei der Besichtigung die Bauqualität des Wohnhauses beurteilen.

Wir bitten Sie zu den folgenden Bauteilen jeweils ein Beispiel für durchschnittlich höhere, bzw. tiefere Baukosten anzugeben.

- Installationen:
- Heizung:
- Aussenwände:
- Fenster:

6

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

| | | |
|---|----------|--|
| <p>Aufgabe A6 Sie lesen folgendes Inserat:</p> <p>Gut laufender Kiosk in Grosstadt zu übernehmen mit Swisslos und Lotto-Annahmestelle täglich bis 24.00 Uhr offen Fläche ca. 80m² für viele Konzepte geeignet Preis inkl. Warenvorrat kann auch ohne Warenvorrat erworben werden</p> <p>Preis: CHF 149'000.–</p> <p>a) Welche Methode wählen Sie? b) Was sind die entscheidenden Kriterien bei der Bewertung eines Kiosk's?</p> | 2 | |
| <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> | | |

| <p>Aufgabe A7 Ein Kunde interessiert sich für eine 2½ Wohnung in Klosters einem beliebten Ski-, Golf- und Wandergebiet. Unter den Angeboten stellen sie folgendes Preisspektrum fest.</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Klosters</th> <th colspan="3">2-2,5 Zimmerwohnungen</th> </tr> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">m²</th> <th style="text-align: center;">Verkaufspreis CHF</th> <th style="text-align: center;">CHF / m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Hotel</td><td style="text-align: center;">66</td><td style="text-align: right;">875000</td><td style="text-align: right;">13 257,58</td></tr> <tr><td>Neubau Projekt</td><td style="text-align: center;">66</td><td style="text-align: right;">850000</td><td style="text-align: right;">12 878,79</td></tr> <tr><td>Neubau Projekt</td><td style="text-align: center;">66</td><td style="text-align: right;">760000</td><td style="text-align: right;">11 515,15</td></tr> <tr><td>Neubau Projekt</td><td style="text-align: center;">67</td><td style="text-align: right;">670000</td><td style="text-align: right;">10 000,00</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: center;">55</td><td style="text-align: right;">540000</td><td style="text-align: right;">9 818,18</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: center;">52</td><td style="text-align: right;">490000</td><td style="text-align: right;">9 423,08</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: center;">50</td><td style="text-align: right;">450000</td><td style="text-align: right;">9 000,00</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: center;">67</td><td style="text-align: right;">550000</td><td style="text-align: right;">8 208,96</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: center;">55</td><td style="text-align: right;">425000</td><td style="text-align: right;">7 727,27</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: center;">57</td><td style="text-align: right;">430000</td><td style="text-align: right;">7 543,86</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: center;">81</td><td style="text-align: right;">550000</td><td style="text-align: right;">6 790,12</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: center;">84</td><td style="text-align: right;">550000</td><td style="text-align: right;">6 547,62</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: center;">65</td><td style="text-align: right;">371000</td><td style="text-align: right;">5 707,69</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: center;">86</td><td style="text-align: right;">395000</td><td style="text-align: right;">4 593,02</td></tr> <tr><td>Durchschnitt:</td><td style="text-align: center;">65,5</td><td style="text-align: right;">565000</td><td style="text-align: right;">8 621,59</td></tr> </tbody> </table> <p>Wie begründen Sie die Differenzen mit Stichworten.</p> <p>.....</p> | Klosters | 2-2,5 Zimmerwohnungen | | | | m ² | Verkaufspreis CHF | CHF / m ² | Hotel | 66 | 875000 | 13 257,58 | Neubau Projekt | 66 | 850000 | 12 878,79 | Neubau Projekt | 66 | 760000 | 11 515,15 | Neubau Projekt | 67 | 670000 | 10 000,00 | | 55 | 540000 | 9 818,18 | | 52 | 490000 | 9 423,08 | | 50 | 450000 | 9 000,00 | | 67 | 550000 | 8 208,96 | | 55 | 425000 | 7 727,27 | | 57 | 430000 | 7 543,86 | | 81 | 550000 | 6 790,12 | | 84 | 550000 | 6 547,62 | | 65 | 371000 | 5 707,69 | | 86 | 395000 | 4 593,02 | Durchschnitt: | 65,5 | 565000 | 8 621,59 | <p>3</p> |
|--|-----------------------|-----------------------|----------------------|--|--|----------------|-------------------|----------------------|-------|----|--------|-----------|----------------|----|--------|-----------|----------------|----|--------|-----------|----------------|----|--------|-----------|--|----|--------|----------|--|----|--------|----------|--|----|--------|----------|--|----|--------|----------|--|----|--------|----------|--|----|--------|----------|--|----|--------|----------|--|----|--------|----------|--|----|--------|----------|--|----|--------|----------|---------------|------|--------|----------|-----------------|
| Klosters | 2-2,5 Zimmerwohnungen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | m ² | Verkaufspreis CHF | CHF / m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Hotel | 66 | 875000 | 13 257,58 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Neubau Projekt | 66 | 850000 | 12 878,79 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Neubau Projekt | 66 | 760000 | 11 515,15 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Neubau Projekt | 67 | 670000 | 10 000,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 55 | 540000 | 9 818,18 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 52 | 490000 | 9 423,08 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 50 | 450000 | 9 000,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 67 | 550000 | 8 208,96 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 55 | 425000 | 7 727,27 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 57 | 430000 | 7 543,86 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 81 | 550000 | 6 790,12 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 84 | 550000 | 6 547,62 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 65 | 371000 | 5 707,69 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 86 | 395000 | 4 593,02 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Durchschnitt: | 65,5 | 565000 | 8 621,59 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | |
|---|----------|--|
| Aufgabe A8 Sie haben eine selbstbewohnte Eigentumswohnung mit 2 Parkplätzen in der Tiefgarage zu bewerten. Zählen Sie nachstehend die relevanten Unterlagen auf: | 4 | |
| | | |

| | | |
|--|----------|--|
| Aufgabe A9 Erklären Sie, welche Bewertungsmethodik Sie bei dem in Aufgabe A8 beschriebenen Bewertungsauftrag anwenden und warum. | 2 | |
| | | |

| | | |
|--|----------|--|
| Aufgabe A10 Beschreiben Sie die einzelnen Vorgehensschritte des unter Aufgabe A8 beschriebenen Bewertungsauftrags. | 5 | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | |
|--|----------|--|
| Aufgabe A11 In einem älteren 10-Familienhaus, das vor ein paar Jahren in Stockwerkeigentum aufgeteilt worden ist, besitzt der ursprüngliche Landeigentümer noch 5 Eigentumswohnungen, die alle vermietet sind. Er will sich eine Uebersicht über den Wert seiner Immobilien verschaffen, darum gibt er Ihnen den Auftrag, diese zu bewerten. Beschreiben Sie mit welcher Methode Sie diese Bewertung vornehmen und warum. | 2 | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | |
|---|----------|--|
| <p>Aufgabe A12 Grundlage bildet der Bewertungsauftrag wie in Aufgabe A11 beschrieben. Beschreiben Sie nachstehend den konkreten Ablauf, wie Sie – nach Vorliegen aller relevanten Unterlagen – bei dieser Bewertung vorgehen.</p> | 5 | |
| <p>.....</p> | | |

Aufgabe A13



Sie haben den Auftrag, das markierte Grundstück mit rund 30'000m² mit Wohnhaus darauf zu bewerten.
Was ist beim Ermitteln des Landwertes zu beachten und beschreiben Sie Ihr Vorgehen.

4

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe B14



Sie haben den Auftrag, das Grundstück Nr. 2076 mit 1'390m² und Einfamilienhaus zu bewerten.
Beschreiben Sie Ihr Vorgehen bei der Ermittlung des Landwertes.

4

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Höhere Fachprüfung Immobilienrecht 2016
Schriftliche Prüfung

Prüfung: Immobilienrecht
Prüfungsfach: Immobilienbewertung
„Teil 3: Bewertung – Praktische Aufgabe“

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Zugelassene Hilfsmittel

Taschenrechner

Erlaubt sind alle Geräte, die nebst den üblichen Grundfunktionen auch die Möglichkeit zum Berechnen von reziproken Werten sowie Exponentialfunktionen bieten. Sie dürfen jedoch keinen Textspeicher enthalten und weder programmierbar noch datenbankbasierend sein. Ausdrücklich nicht zugelassen sind Laptops, Notebooks und Smartphones.

Gesetzestexte

ZGB, OR, SchKG, weitere eidgenössische Gesetzestexte und Verordnungen. Insbesondere sind auch kommentierte Ausgaben von Gesetzestexten (Liberalis/Orell Füssli etc.) erlaubt, mit Leuchtstiftmarkierungen und Seitenreitern, aber ohne handschriftliche Eintragungen/ Ergänzungen und ohne separate, persönliche Ergänzungsblätter wie Kopien von Vorlesungsblättern o.ä. Die Verwendung von heruntergeladenen Gesetzestexten aus dem Internet ist nicht erlaubt. Gesetzestexte sind vom Kandidaten selbst mitzubringen. Eine Kontrolle der Gesetzestexte durch die Prüfungsorgane bleibt vorbehalten.

Hinweise für die Prüfungskandidaten

1. Bitte den Kopf jedes Blattes (Kandidaten-Nr.) **unbedingt** ausfüllen. Auf Zusatzblättern bitte unbedingt nebst der Kandidaten-Nummer auch den vollständigen Namen aufführen.
2. Die Lösungen sind im freien Raum unterhalb der Frage einzutragen.
3. Werden für die Lösungen zusätzliche Blätter benötigt, bitte unbedingt bei der Aufgabe einen entsprechenden Hinweis anbringen.
4. Ihre Lösungen müssen gut lesbar sein. Aufbau und Darstellung werden in die Bewertung mit einbezogen.
5. Die Teilantworten werden in steigender Reihenfolge bewertet. (Beispiel: Sind 8 Antworten verlangt und 10 Antworten werden aufgelistet, so werden nur die ersten 8 Antworten bewertet.)
6. Verfügbare Lösungszeit: **150 Minuten**
7. Sämtliche Lösungsblätter und Notizen sind abzugeben. Fehlt die Aufgabe oder Teile davon, erfolgt keine Korrektur

Beilagen

- a) Tabellen Abzinsen, Barwert (Rentenbartwert, Rentenwert)

Abkürzungen

| | |
|-------------|---|
| OR | Schweizerisches Obligationenrecht |
| ZGB | Schweizerisches Zivilgesetzbuch |
| VMWG | Verordnung über die Miete von Wohn- und Geschäftsraum |

| Aufgabe | Thema | Anzahl Punkte | Seite |
|--------------|---|---------------|-------|
| A | Allgemeine Fragen zur Verkehrswertschätzung | 34 | 4 |
| B | Bewertungswissen | 70 | 9 |
| C | Berechnungen | 46 | 25 |
| Total | | 150 | |

| Aufgaben | Thema | Anzahl Punkte |
|--------------|---|---------------|
| A | Begriffe und Grundlagen Teil 1, Theorie | 45 |
| B | Begriffe und Grundlagen Teil 2, Praxis | 45 |
| C | Bewertung – Praktische Aufgaben | 150 |
| Total | | 240 |

Ausgangslage und Aufgabenstellung

Sie haben einen guten Kollegen, der beabsichtigt, die Liegenschaft in der er Hauptmieter ist, zu erwerben. Er hat dafür eine Verkehrswertschätzung erstellen lassen. Da er sich im Schätzungsfach überhaupt nicht auskennt, gelangt er an Sie als Schätzungsexperten. Er möchte mit Ihnen die vorliegende Schätzung besprechen und hat dazu zahlreiche Fragen. Diese umfassen sowohl rechnerische Fragen wie auch Wissensfragen. Damit er sicher ist, dass er die Verkehrswertschätzung versteht und sich dann definitiv auf den Kauf einlassen kann, möchte er ihre Meinung dazu wissen.

A) Aufgabengruppe Allgemeine Fragen **34 Punkte**

| | | |
|---|----------|--|
| Aufgabe A1 Unter welcher Datenvoraussetzung darf der Bruttokapitalisierungssatz zur Ermittlung des Ertragswertes verwendet werden? | 2 | |
| | | |
| Aufgabe A2 a) Wie unterschiedlich wirkt sich die Anwendung von Brutto- oder Netto- kapitalisierung auf das Resultat einer Ertragswertberechnung aus? Begründen Sie Ihre Antwort. b) Wie wird diese Regel genannt? | 2 | |
| | | |
| Aufgabe A3 a) Wann berücksichtigen Sie Mieterausbauten in einer Bewertung? b) Wann berücksichtigen Sie diese nicht? Begründen Sie Ihre Antworten. | 2 | |
| | | |

| | | |
|---|----------|--|
| Aufgabe A4 Wann wird der Ertragswert mittels Mietwert und wann mittels effektiv fließenden Erträgen berechnet? Begründen Sie Ihre Antwort. | 2 | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | |
|--|----------|--|
| Aufgabe A5 a) Was bedeutet „ Temporärer Mindernutzen “? b) Geben Sie zur Erklärung ein Beispiel. c) Wie und mit welcher Methode berücksichtigen Sie dieses Wertelement? | 4 | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

Aufgabe A6

Berechnen Sie anhand dieser Angaben den relativen Landwert (in CHF)

| | | | |
|-------------|---------------------------------|-----|-----------|
| BKP 0 | Behebung von Altlasten im Boden | CHF | 250'000 |
| BKP 1 | Vorgängige erford. Abbrüche | CHF | 60'000 |
| BKP 2 | Gebäude (Baukosten) | CHF | 2'225'000 |
| BKP 4 | Umgebung | CHF | 90'000 |
| BKP 5 | Baunebenkosten | CHF | 200'000 |
| Lagerklasse | LK 3.5 | CHF | |

| | |
|----------|--|
| 5 | |
| | |

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

| | | |
|---|----------|--|
| Aufgabe A7 a) Welche Rückstellungsmethoden kennen Sie? b) Wann kommt welche Methode zur Anwendung? | 4 | |
| | | |

| Aufgabe A8 Berechnen Sie den Nettokapitalisierungssatz (in %) für ein Logistikgebäude , welches für institutionelle Anleger geeignet wäre. Die Liegenschaft liegt an verkehrsgünstiger Lage in einer bevorzugten Wirtschaftsregion mit durchschnittlicher Nachfrage. Dieser Kapitalisierungssatz muss <u>6 Faktoren</u> enthalten. Begründen Sie Ihre Antwort. | 6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|------------|------------|---|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #e0e0e0;"> <th style="width: 35%;">Faktoren</th> <th style="width: 40%;">Begründung</th> <th style="width: 25%;">%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table> | Faktoren | Begründung | % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Faktoren | Begründung | % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Aufgabe A9
 Berechnen Sie den **Nettokapitalisierungssatz** (in %) für ein **Einfamilienhaus**, welches freistehend an guter Lage liegt und zur Selbstnutzung gekauft wird. Der Markt in der Region hat Wertsteigerungsaussichten. Dieser Kapitalisierungssatz muss 2 Faktoren enthalten.
 Begründen Sie Ihre Antwort.

| | |
|----------|--|
| 2 | |
| | |

| Faktoren | Begründung | % |
|----------|------------|---|
| | | |
| | | |
| | | |

Aufgabe A10
 Sie haben zwei ähnliche Wohn- und Geschäftshäuser geschätzt. Das erste befindet sich in der Stadt und das zweite am Rande einer kleinen Landgemeinde. Der Auftraggeber will Auskunft über die **stark unterschiedlicheren Zuschläge** bei den Kapitalisierungssätzen der beiden Schätzungen. Erklären Sie weshalb die Zuschläge (in % ausgedrückt) zwischen Land und Stadt unterschiedlich ausfallen. (Keine Berechnung)

| | |
|----------|--|
| 5 | |
| | |

| | <i>Stadt</i> | <i>Landgemeinde</i> |
|-------------------------|--------------|---------------------|
| <i>Betriebskosten</i> | | |
| <i>Unterhaltskosten</i> | | |
| <i>Mietzinsrisiko</i> | | |
| <i>Verwaltung</i> | | |
| <i>Rückstellungen</i> | | |

B) Aufgabengruppe Bewertungswissen

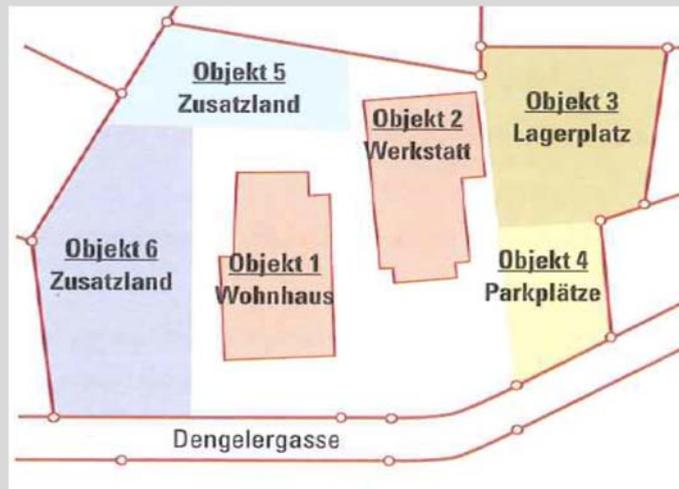
70 Punkte

| | | |
|---|----------|--|
| Aufgabe B1 Erklären Sie den Unterschied zwischen Wert , Preis und Kosten . | 3 | |
| | | |
| Aufgabe B2 Nennen Sie 5 Beispiele, bei welchen die Barwertmethode zur Anwendung kommt. | 5 | |
| | | |

Aufgabe B3

Sie haben folgende Schätzungsobjekte auf einer Parzelle.
 Nach welcher Methode bewerten Sie diese Schätzungsobjekte:

- a) Zusatzland (5 und 6)
- b) Lagerplatz (3)
- c) Umschwung zu Parkplätze (4)
- d) Umschwung zu Gebäude (Weiss Fläche) (1 und 2)



| | |
|---|--|
| 4 | |
|---|--|

| | |
|------------------------------|--|
| a) Zusatzland | |
| b) Lageplatz | |
| c) Umschwung zu Parkplatz | |
| d) Umschwung zu Gebäude | |

| | | |
|--|----------|--|
| Aufgabe B4 „Verkehrswert ist immer Barwert!“ Wie beurteilen Sie diese Aussage? | 2 | |
| | | |
| Aufgabe B5 Was sind „ertragswirksame Investitionen“? Nennen Sie 2 Beispiele. | 2 | |
| | | |
| Aufgabe B6 Welches sind die 3 Berechnungsfaktoren einer DCF? | 3 | |
| | | |

Aufgabe B7

7



Ausgangslage:

| | |
|--|----------------|
| Marktwert der bestehenden Liegenschaft (1620) Diese Liegenschaft gehört dem Investor (Ihr Kunde) | CHF 4'000'000 |
| Landpreis der Zusatzparzelle (DP 1072) (exkl. Akquisitionskosten von CHF 50'000) Diese Parzelle gehört der Gemeinde. | CHF 1'000'000 |
| Investitionskosten für das Neubauprojekt , welches auf beiden Parzellen entstehen soll. (Betrag inkl. Abbruchkosten der bestehenden Liegenschaft und gem. Machbarkeitsstudie des beauftragten Architekten) | CHF 7'000'000 |
| Marktwert nach Realisation des Neubauprojektes und Vollvermietung | CHF 13'000'000 |

Frage :

Sie werden beauftragt, dieses Projekt zu prüfen und dem Investor eine Empfehlung abzugeben. Empfehlen Sie den Kauf der Nachbarparzelle? Bitte bauen Sie Ihre Antwort wie folgt auf:

1. Berechnung
2. Empfehlung
3. Begründung

| | | |
|--|----------|--|
| <p>Aufgabe B9 Sie werden beauftragt, eine Liegenschaft zu bewerten, welche dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht unterstellt ist. Der Eigentümer möchte die Liegenschaft veräußern. Nach den heutigen gesetzlichen Bestimmungen ist ein Verkauf nur an einen Selbstnutzer möglich. Es besteht jedoch die Möglichkeit, das Wohnhaus vom bäuerlichen Bodenrecht auszuschliessen. Was müssen Sie dafür unternehmen? (geben Sie nähere Angaben über diesen Vorgang).</p> | 2 | |
| <p>.....</p> | | |

| Aufgabe B10 Was verstehen Sie unter Residualwertmethode? | 2 | |
|--|---|--|
| | | |

Aufgabe B12

Sie werden beauftragt, ein altes Haus zu bewerten. Die Räumlichkeiten sind im jetzigen Zustand nicht mehr bewohnbar und somit auch nicht vermietbar. Zu diesem Haus gehören verschiedene alte Bauten, die früher im Rahmen des Landwirtschaftsbetriebes genutzt wurden.

Ihr Kunde der ein Renditeziel verfolgt unterbreitet Ihnen eine Machbarkeitsstudie seines Architekten. Diese sieht einen Wohnungsmix von 4 x 5.5 Zimmerwohnungen und 4 x 4.5 Zimmerwohnungen im durchschnittlichen Stockwerkeigentumsstandard vor. Im Dachgeschoss sollen Estrichabteile eingebaut werden, die zusätzlich zu den Kellerräumen vermietet werden.

- a) Welche **Projektoptimierungsvorschläge** zur Verbesserung der Rendite machen Sie Ihrem Auftraggeber?
- b) Nennen Sie **4 Vorschläge** und begründen Sie Ihre Antwort mittels **kurzen Zahlenbeispiele**.

| | |
|----------|--|
| 8 | |
| | |

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe B13

Sie prüfen im Auftrag eines Eigentümers eine Verkehrswertbewertung und stellen fest, dass im Nettokapitalisierungssatz folgender Faktor berücksichtigt wurde:

| Finanzierungskosten | Zinssatz | Anteil | % |
|---|---------------|--------|---------------|
| Jährliche Amortisation (FK) von 1% | 0.191% | | 0.191% |

Wie beurteilen Sie die Berücksichtigung der **jährlichen Amortisation im Kapitalisierungssatz**? Darf man aus Ihrer Sicht die Rückzahlung des Fremdkapitals in Kapitalisierungssatz berücksichtigen? Begründen Sie Ihre Antwort.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

| | |
|----------|--|
| 4 | |
| | |

| | | |
|---|----------|--|
| Aufgabe B14 Sie prüfen ein Entwicklungsprojekt . Aus den Unterlagen geht hervor, dass die Baubewilligung noch nicht erteilt ist. Wie berücksichtigen Sie diese Tatsache bei Ihrer Prüfung? | 2 | |
| | | |

| | | |
|--|----------|--|
| Aufgabe B16 Was ist eine Sensitivitätsanalyse in der Immobilienbewertung? | 2 | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | |
|--|----------|--|
| Aufgabe B17 Wie gross ist die Nettonutzfläche (NNF), wenn die Bruttogeschossfläche 200 m ² beträgt (Mehrfamilienhaus)? (Berechnung 1 Punkt, Resultat 1 Punkt) | 2 | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

Aufgabe B18

Bei einer szenischen Bewertung müssen Sie **Abbruchkosten** berücksichtigen.
Mit welchem m³-Preis berechnen Sie diese Kosten? (es handelt sich um ein al-
tes EFH)

.....
.....
.....
.....

| | |
|----------|--|
| 1 | |
| | |

C) Aufgabengruppe Berechnungen **46 Punkte**

| | | |
|--|-----------|--|
| <p>Aufgabe C1 Sie haben den Auftrag, den Verkehrswert einer Liegenschaft zu ermitteln. Folgende Eckdaten sind bekannt: Die Geschäftsliegenschaft liegt an einer Hauptstrasse. Es bestehen feste Mietverträge mit Restlaufzeit von 4 Jahren. Heutiger Ertrag: CHF 190'000 Marktmiete, welche erzielbar wäre: CHF 220'000 Zinssatz: Nettozinssatz 3.75%, Bruttozinssatz 5.5% Ablauf der Mietverträge: in 4 Jahren Technische Entwertung zum Bewertungszeitpunkt CHF -675'000 Berechnen Sie den Verkehrswert, indem Sie die Wertelemente und Berechnungen verständlich aufzeigen.</p> | 11 | |
| <p>.....</p> | | |

| | |
|--|-----------|
| <p>Aufgabe C2</p> <p>Eine im Jahr 1905 erstellte Villa befindet sich an prominenter bester Lage in der Stadt Bern. Das Gebäude erstreckt sich oberirdisch über vier Geschosse und einem Kellergeschoss unterirdisch. Die Liegenschaft wird vom Eigentümer selbst genutzt. Vom Erdgeschoss bis zum zweiten Obergeschoss befinden sich diverse Büroräume und einige wenige Archivräume. Im Untergeschoss sind nebst Archivräumen die technischen Installationen untergebracht. Unterhaltsarbeiten wurden laufend getätigt und das Haus befindet sich in einem guten Zustand.</p> <p>Das Haus würde sich zu einer Umnutzung zu einer reinen Wohnnutzung anbieten.</p> <p>Ermitteln Sie anhand folgender Eckdaten den (1) Wert der Liegenschaft bei Fortführung und (2) bei Umnutzung zur reinen Wohnbaute. (3) Vergleichen Sie und begründen Sie Ihre Resultate:</p> <p>(Bitte beachten Sie, dass die Berechnungen nachvollziehbar sein müssen und dass die Kapitalisierungssätze (wenn möglich) ebenfalls basierend auf diesen Eckdaten umgerechnet werden müssen.)</p> <p>Eckdaten:</p> <ul style="list-style-type: none">• Bürofläche: 313 m²• Wohnnutzung: pro Geschoss 100 m²• Grundstücksfläche: 132 m²• Amtlicher Wert: CHF 655'500• Gebäudeversicherungswert: CHF 1'573'000• Technische Entwertung bei Fortführung: CHF 302'899• Technische Entwertung bei Umnutzung Wohnen: CHF 487'777• Kosten bei Büronutzung:<ul style="list-style-type: none">Betriebskosten jährlich: CHF 3'170Unterhalt und Reparaturen jährlich: CHF 4'226Rückstellungen jährlich: CHF 10'751• Kosten bei Wohnnutzung:<ul style="list-style-type: none">Betriebskosten jährlich: CHF 11'522Verwaltungskosten jährlich: CHF 3'841Unterhalt und Reparaturen jährlich: CHF 19'204Rückstellungen jährlich: CHF 9'254 | 30 |
|--|-----------|

| | | |
|--|----------|--|
| Aufgabe C3 Berechnen Sie aus vorangehenden Berechnungen die Bruttorendite beider Varianten. | 5 | |
| | | |

| Jahre | 2.00% | 2.25% | 2.50% | 2.75% | 3.00% | 3.25% | 3.50% | 3.75% | 4.00% | 4.25% | 4.50% | 4.75% | 5.00% | 5.25% | 5.50% | 5.75% | 6.00% | 6.25% | 6.50% |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 1 | 0.980 | 0.978 | 0.976 | 0.973 | 0.971 | 0.969 | 0.966 | 0.964 | 0.962 | 0.959 | 0.957 | 0.955 | 0.952 | 0.950 | 0.948 | 0.946 | 0.943 | 0.941 | 0.939 |
| 2 | 0.961 | 0.956 | 0.952 | 0.947 | 0.943 | 0.938 | 0.934 | 0.929 | 0.925 | 0.920 | 0.916 | 0.911 | 0.907 | 0.903 | 0.898 | 0.894 | 0.890 | 0.886 | 0.882 |
| 3 | 0.942 | 0.935 | 0.929 | 0.922 | 0.915 | 0.909 | 0.902 | 0.895 | 0.889 | 0.883 | 0.876 | 0.870 | 0.864 | 0.858 | 0.852 | 0.846 | 0.840 | 0.834 | 0.828 |
| 4 | 0.924 | 0.915 | 0.906 | 0.897 | 0.888 | 0.880 | 0.871 | 0.863 | 0.855 | 0.847 | 0.839 | 0.831 | 0.823 | 0.815 | 0.807 | 0.800 | 0.792 | 0.785 | 0.777 |
| 5 | 0.906 | 0.895 | 0.884 | 0.873 | 0.863 | 0.852 | 0.842 | 0.832 | 0.822 | 0.812 | 0.802 | 0.793 | 0.784 | 0.774 | 0.765 | 0.756 | 0.747 | 0.739 | 0.730 |
| 6 | 0.888 | 0.875 | 0.862 | 0.850 | 0.837 | 0.825 | 0.814 | 0.802 | 0.790 | 0.779 | 0.768 | 0.757 | 0.746 | 0.736 | 0.725 | 0.715 | 0.705 | 0.695 | 0.685 |
| 7 | 0.871 | 0.856 | 0.841 | 0.827 | 0.813 | 0.799 | 0.786 | 0.773 | 0.760 | 0.747 | 0.735 | 0.723 | 0.711 | 0.699 | 0.687 | 0.676 | 0.665 | 0.654 | 0.644 |
| 8 | 0.853 | 0.837 | 0.821 | 0.805 | 0.789 | 0.774 | 0.759 | 0.745 | 0.731 | 0.717 | 0.703 | 0.690 | 0.677 | 0.664 | 0.652 | 0.639 | 0.627 | 0.616 | 0.604 |
| 9 | 0.837 | 0.819 | 0.801 | 0.783 | 0.766 | 0.750 | 0.734 | 0.718 | 0.703 | 0.688 | 0.673 | 0.659 | 0.645 | 0.631 | 0.618 | 0.605 | 0.592 | 0.579 | 0.567 |
| 10 | 0.820 | 0.801 | 0.781 | 0.762 | 0.744 | 0.726 | 0.709 | 0.692 | 0.676 | 0.660 | 0.644 | 0.629 | 0.614 | 0.599 | 0.585 | 0.572 | 0.558 | 0.545 | 0.533 |
| 11 | 0.804 | 0.783 | 0.762 | 0.742 | 0.722 | 0.703 | 0.685 | 0.667 | 0.650 | 0.633 | 0.616 | 0.600 | 0.585 | 0.570 | 0.555 | 0.541 | 0.527 | 0.513 | 0.500 |
| 12 | 0.788 | 0.766 | 0.744 | 0.722 | 0.701 | 0.681 | 0.662 | 0.643 | 0.625 | 0.607 | 0.590 | 0.573 | 0.557 | 0.541 | 0.526 | 0.511 | 0.497 | 0.483 | 0.470 |
| 13 | 0.773 | 0.749 | 0.725 | 0.703 | 0.681 | 0.660 | 0.639 | 0.620 | 0.601 | 0.582 | 0.564 | 0.547 | 0.530 | 0.514 | 0.499 | 0.483 | 0.469 | 0.455 | 0.441 |
| 14 | 0.758 | 0.732 | 0.708 | 0.684 | 0.661 | 0.639 | 0.618 | 0.597 | 0.577 | 0.558 | 0.540 | 0.522 | 0.505 | 0.489 | 0.473 | 0.457 | 0.442 | 0.428 | 0.414 |
| 15 | 0.743 | 0.716 | 0.690 | 0.666 | 0.642 | 0.619 | 0.597 | 0.576 | 0.555 | 0.536 | 0.517 | 0.499 | 0.481 | 0.464 | 0.448 | 0.432 | 0.417 | 0.403 | 0.389 |
| 16 | 0.728 | 0.700 | 0.674 | 0.648 | 0.623 | 0.599 | 0.577 | 0.555 | 0.534 | 0.514 | 0.494 | 0.476 | 0.458 | 0.441 | 0.425 | 0.409 | 0.394 | 0.379 | 0.365 |
| 17 | 0.714 | 0.685 | 0.657 | 0.631 | 0.605 | 0.581 | 0.557 | 0.535 | 0.513 | 0.493 | 0.473 | 0.454 | 0.436 | 0.419 | 0.402 | 0.387 | 0.371 | 0.357 | 0.343 |
| 18 | 0.700 | 0.670 | 0.641 | 0.614 | 0.587 | 0.562 | 0.538 | 0.515 | 0.494 | 0.473 | 0.453 | 0.434 | 0.416 | 0.398 | 0.381 | 0.366 | 0.350 | 0.336 | 0.322 |
| 19 | 0.686 | 0.655 | 0.626 | 0.597 | 0.570 | 0.545 | 0.520 | 0.497 | 0.475 | 0.453 | 0.433 | 0.414 | 0.396 | 0.378 | 0.362 | 0.346 | 0.331 | 0.316 | 0.302 |
| 20 | 0.673 | 0.641 | 0.610 | 0.581 | 0.554 | 0.527 | 0.503 | 0.479 | 0.456 | 0.435 | 0.415 | 0.395 | 0.377 | 0.359 | 0.343 | 0.327 | 0.312 | 0.297 | 0.284 |
| 21 | 0.660 | 0.627 | 0.595 | 0.566 | 0.538 | 0.511 | 0.486 | 0.462 | 0.439 | 0.417 | 0.397 | 0.377 | 0.359 | 0.341 | 0.325 | 0.309 | 0.294 | 0.280 | 0.266 |
| 22 | 0.647 | 0.613 | 0.581 | 0.551 | 0.522 | 0.495 | 0.469 | 0.445 | 0.422 | 0.400 | 0.380 | 0.360 | 0.342 | 0.324 | 0.308 | 0.292 | 0.278 | 0.263 | 0.250 |
| 23 | 0.634 | 0.599 | 0.567 | 0.536 | 0.507 | 0.479 | 0.453 | 0.429 | 0.406 | 0.384 | 0.363 | 0.344 | 0.326 | 0.308 | 0.292 | 0.276 | 0.262 | 0.248 | 0.235 |
| 24 | 0.622 | 0.586 | 0.553 | 0.521 | 0.492 | 0.464 | 0.438 | 0.413 | 0.390 | 0.368 | 0.348 | 0.328 | 0.310 | 0.293 | 0.277 | 0.261 | 0.247 | 0.233 | 0.221 |
| 25 | 0.610 | 0.573 | 0.539 | 0.508 | 0.478 | 0.450 | 0.423 | 0.398 | 0.375 | 0.353 | 0.333 | 0.313 | 0.295 | 0.278 | 0.262 | 0.247 | 0.233 | 0.220 | 0.207 |
| 26 | 0.598 | 0.561 | 0.526 | 0.494 | 0.464 | 0.435 | 0.409 | 0.384 | 0.361 | 0.339 | 0.318 | 0.299 | 0.281 | 0.264 | 0.249 | 0.234 | 0.220 | 0.207 | 0.194 |
| 27 | 0.586 | 0.548 | 0.513 | 0.481 | 0.450 | 0.422 | 0.395 | 0.370 | 0.347 | 0.325 | 0.305 | 0.286 | 0.268 | 0.251 | 0.236 | 0.221 | 0.207 | 0.195 | 0.183 |
| 28 | 0.574 | 0.536 | 0.501 | 0.468 | 0.437 | 0.408 | 0.382 | 0.357 | 0.333 | 0.312 | 0.292 | 0.273 | 0.255 | 0.239 | 0.223 | 0.209 | 0.196 | 0.183 | 0.171 |
| 29 | 0.563 | 0.525 | 0.489 | 0.455 | 0.424 | 0.396 | 0.369 | 0.344 | 0.321 | 0.299 | 0.279 | 0.260 | 0.243 | 0.227 | 0.212 | 0.198 | 0.185 | 0.172 | 0.161 |
| 30 | 0.552 | 0.513 | 0.477 | 0.443 | 0.412 | 0.383 | 0.356 | 0.331 | 0.308 | 0.287 | 0.267 | 0.249 | 0.231 | 0.215 | 0.201 | 0.187 | 0.174 | 0.162 | 0.151 |
| 31 | 0.541 | 0.502 | 0.465 | 0.431 | 0.400 | 0.371 | 0.344 | 0.319 | 0.296 | 0.275 | 0.256 | 0.237 | 0.220 | 0.205 | 0.190 | 0.177 | 0.164 | 0.153 | 0.142 |
| 32 | 0.531 | 0.491 | 0.454 | 0.420 | 0.388 | 0.359 | 0.333 | 0.308 | 0.285 | 0.264 | 0.244 | 0.227 | 0.210 | 0.194 | 0.180 | 0.167 | 0.155 | 0.144 | 0.133 |
| 33 | 0.520 | 0.480 | 0.443 | 0.409 | 0.377 | 0.348 | 0.321 | 0.297 | 0.274 | 0.253 | 0.234 | 0.216 | 0.200 | 0.185 | 0.171 | 0.158 | 0.146 | 0.135 | 0.125 |
| 34 | 0.510 | 0.469 | 0.432 | 0.398 | 0.366 | 0.337 | 0.310 | 0.286 | 0.264 | 0.243 | 0.224 | 0.206 | 0.190 | 0.176 | 0.162 | 0.149 | 0.138 | 0.127 | 0.118 |
| 35 | 0.500 | 0.459 | 0.421 | 0.387 | 0.355 | 0.326 | 0.300 | 0.276 | 0.253 | 0.233 | 0.214 | 0.197 | 0.181 | 0.167 | 0.154 | 0.141 | 0.130 | 0.120 | 0.110 |
| 36 | 0.490 | 0.449 | 0.411 | 0.377 | 0.345 | 0.316 | 0.290 | 0.266 | 0.244 | 0.223 | 0.205 | 0.188 | 0.173 | 0.158 | 0.146 | 0.134 | 0.123 | 0.113 | 0.104 |
| 37 | 0.481 | 0.439 | 0.401 | 0.366 | 0.335 | 0.306 | 0.280 | 0.256 | 0.234 | 0.214 | 0.196 | 0.180 | 0.164 | 0.151 | 0.138 | 0.126 | 0.116 | 0.106 | 0.097 |
| 38 | 0.471 | 0.429 | 0.391 | 0.357 | 0.325 | 0.297 | 0.271 | 0.247 | 0.225 | 0.206 | 0.188 | 0.171 | 0.157 | 0.143 | 0.131 | 0.119 | 0.109 | 0.100 | 0.091 |
| 39 | 0.462 | 0.420 | 0.382 | 0.347 | 0.316 | 0.287 | 0.261 | 0.238 | 0.217 | 0.197 | 0.180 | 0.164 | 0.149 | 0.136 | 0.124 | 0.113 | 0.103 | 0.094 | 0.086 |
| 40 | 0.453 | 0.411 | 0.372 | 0.338 | 0.307 | 0.278 | 0.253 | 0.229 | 0.208 | 0.189 | 0.172 | 0.156 | 0.142 | 0.129 | 0.117 | 0.107 | 0.097 | 0.088 | 0.081 |
| 41 | 0.444 | 0.402 | 0.363 | 0.329 | 0.298 | 0.269 | 0.244 | 0.221 | 0.200 | 0.182 | 0.165 | 0.149 | 0.135 | 0.123 | 0.111 | 0.101 | 0.092 | 0.083 | 0.076 |
| 42 | 0.435 | 0.393 | 0.354 | 0.320 | 0.289 | 0.261 | 0.236 | 0.213 | 0.193 | 0.174 | 0.157 | 0.142 | 0.129 | 0.117 | 0.106 | 0.096 | 0.087 | 0.078 | 0.071 |
| 43 | 0.427 | 0.384 | 0.346 | 0.311 | 0.281 | 0.253 | 0.228 | 0.205 | 0.185 | 0.167 | 0.151 | 0.136 | 0.123 | 0.111 | 0.100 | 0.090 | 0.082 | 0.074 | 0.067 |
| 44 | 0.418 | 0.376 | 0.337 | 0.303 | 0.272 | 0.245 | 0.220 | 0.198 | 0.178 | 0.160 | 0.144 | 0.130 | 0.117 | 0.105 | 0.095 | 0.085 | 0.077 | 0.069 | 0.063 |
| 45 | 0.410 | 0.367 | 0.329 | 0.295 | 0.264 | 0.237 | 0.213 | 0.191 | 0.171 | 0.154 | 0.138 | 0.124 | 0.111 | 0.100 | 0.090 | 0.081 | 0.073 | 0.065 | 0.059 |
| 50 | 0.372 | 0.329 | 0.291 | 0.258 | 0.228 | 0.202 | 0.179 | 0.159 | 0.141 | 0.125 | 0.111 | 0.098 | 0.087 | 0.077 | 0.069 | 0.061 | 0.054 | 0.048 | 0.043 |
| 55 | 0.337 | 0.294 | 0.257 | 0.225 | 0.197 | 0.172 | 0.151 | 0.132 | 0.116 | 0.101 | 0.089 | 0.078 | 0.068 | 0.060 | 0.053 | 0.046 | 0.041 | 0.036 | 0.031 |
| 60 | 0.305 | 0.263 | 0.227 | 0.196 | 0.170 | 0.147 | 0.127 | 0.110 | 0.095 | 0.082 | 0.071 | 0.062 | 0.054 | 0.046 | 0.040 | 0.035 | 0.030 | 0.026 | 0.023 |
| 65 | 0.276 | 0.235 | 0.201 | 0.171 | 0.146 | 0.125 | 0.107 | 0.091 | 0.078 | 0.067 | 0.057 | 0.049 | 0.042 | 0.036 | 0.031 | 0.026 | 0.023 | 0.019 | 0.017 |
| 70 | 0.250 | 0.211 | 0.178 | 0.150 | 0.126 | 0.107 | 0.090 | 0.076 | 0.064 | 0.054 | 0.046 | 0.039 | 0.033 | 0.028 | 0.024 | 0.020 | 0.017 | 0.014 | 0.012 |
| 75 | 0.226 | 0.188 | 0.157 | 0.131 | 0.109 | 0.091 | 0.076 | 0.063 | 0.053 | 0.044 | 0.037 | 0.031 | 0.026 | 0.022 | 0.018 | 0.015 | 0.013 | 0.011 | 0.009 |
| 80 | 0.205 | 0.169 | 0.139 | 0.114 | 0.094 | 0.077 | 0.064 | 0.053 | 0.043 | 0.036 | 0.030 | 0.024 | 0.020 | 0.017 | 0.014 | 0.011 | 0.009 | 0.008 | 0.006 |
| 85 | 0.186 | 0.151 | 0.123 | 0.100 | 0.081 | 0.066 | 0.054 | 0.044 | 0.036 | 0.029 | 0.024 | 0.019 | 0.016 | 0.013 | 0.011 | 0.009 | 0.007 | 0.006 | 0.005 |
| 90 | 0.168 | 0.135 | 0.108 | 0.087 | 0.070 | 0.056 | 0.045 | 0.036 | 0.029 | 0.024 | 0.019 | 0.015 | 0.012 | 0.010 | 0.008 | 0.007 | 0.005 | 0.004 | 0.003 |
| 100 | 0.138 | 0.108 | 0.085 | 0.066 | 0.052 | 0.041 | 0.032 | 0.025 | 0.020 | 0.016 | 0.012 | 0.010 | 0.008 | 0.006 | 0.005 | 0.004 | 0.003 | 0.002 | 0.002 |

--BW(Zinssatz; MinusJahre; ; 1)

| Jahre | 2.00% | 2.25% | 2.50% | 2.75% | 3.00% | 3.25% | 3.50% | 3.75% | 4.00% | 4.25% | 4.50% | 4.75% | 5.00% | 5.25% | 5.50% | 5.75% | 6.00% | 6.25% | 6.50% |
|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1 | 1.020 | 1.023 | 1.025 | 1.028 | 1.030 | 1.033 | 1.035 | 1.038 | 1.040 | 1.043 | 1.045 | 1.048 | 1.050 | 1.053 | 1.055 | 1.058 | 1.060 | 1.063 | 1.065 |
| 2 | 1.040 | 1.046 | 1.051 | 1.056 | 1.061 | 1.066 | 1.071 | 1.076 | 1.082 | 1.087 | 1.092 | 1.097 | 1.103 | 1.108 | 1.113 | 1.118 | 1.124 | 1.129 | 1.134 |
| 3 | 1.061 | 1.069 | 1.077 | 1.085 | 1.093 | 1.101 | 1.109 | 1.117 | 1.125 | 1.133 | 1.141 | 1.149 | 1.158 | 1.166 | 1.174 | 1.183 | 1.191 | 1.199 | 1.208 |
| 4 | 1.082 | 1.093 | 1.104 | 1.115 | 1.126 | 1.136 | 1.148 | 1.159 | 1.170 | 1.181 | 1.193 | 1.204 | 1.216 | 1.227 | 1.239 | 1.251 | 1.262 | 1.274 | 1.286 |
| 5 | 1.104 | 1.118 | 1.131 | 1.145 | 1.159 | 1.173 | 1.188 | 1.202 | 1.217 | 1.231 | 1.246 | 1.261 | 1.276 | 1.292 | 1.307 | 1.323 | 1.338 | 1.354 | 1.370 |
| 6 | 1.126 | 1.143 | 1.160 | 1.177 | 1.194 | 1.212 | 1.229 | 1.247 | 1.265 | 1.284 | 1.302 | 1.321 | 1.340 | 1.359 | 1.379 | 1.399 | 1.419 | 1.439 | 1.459 |
| 7 | 1.149 | 1.169 | 1.189 | 1.209 | 1.230 | 1.251 | 1.272 | 1.294 | 1.316 | 1.338 | 1.361 | 1.384 | 1.407 | 1.431 | 1.455 | 1.479 | 1.504 | 1.529 | 1.554 |
| 8 | 1.172 | 1.195 | 1.218 | 1.242 | 1.267 | 1.292 | 1.317 | 1.342 | 1.369 | 1.395 | 1.422 | 1.450 | 1.477 | 1.506 | 1.535 | 1.564 | 1.594 | 1.624 | 1.655 |
| 9 | 1.195 | 1.222 | 1.249 | 1.277 | 1.305 | 1.334 | 1.363 | 1.393 | 1.423 | 1.454 | 1.486 | 1.518 | 1.551 | 1.585 | 1.619 | 1.654 | 1.689 | 1.726 | 1.763 |
| 10 | 1.219 | 1.249 | 1.280 | 1.312 | 1.344 | 1.377 | 1.411 | 1.445 | 1.480 | 1.516 | 1.553 | 1.591 | 1.629 | 1.668 | 1.708 | 1.749 | 1.791 | 1.834 | 1.877 |
| 11 | 1.243 | 1.277 | 1.312 | 1.348 | 1.384 | 1.422 | 1.460 | 1.499 | 1.539 | 1.581 | 1.623 | 1.666 | 1.710 | 1.756 | 1.802 | 1.850 | 1.898 | 1.948 | 1.999 |
| 12 | 1.268 | 1.306 | 1.345 | 1.385 | 1.426 | 1.468 | 1.511 | 1.555 | 1.601 | 1.648 | 1.696 | 1.745 | 1.796 | 1.848 | 1.901 | 1.956 | 2.012 | 2.070 | 2.129 |
| 13 | 1.294 | 1.335 | 1.379 | 1.423 | 1.469 | 1.516 | 1.564 | 1.614 | 1.665 | 1.718 | 1.772 | 1.828 | 1.886 | 1.945 | 2.006 | 2.068 | 2.133 | 2.199 | 2.267 |
| 14 | 1.319 | 1.365 | 1.413 | 1.462 | 1.513 | 1.565 | 1.619 | 1.674 | 1.732 | 1.791 | 1.852 | 1.915 | 1.980 | 2.047 | 2.116 | 2.187 | 2.261 | 2.337 | 2.415 |
| 15 | 1.346 | 1.396 | 1.448 | 1.502 | 1.558 | 1.616 | 1.675 | 1.737 | 1.801 | 1.867 | 1.935 | 2.006 | 2.079 | 2.154 | 2.232 | 2.313 | 2.397 | 2.483 | 2.572 |
| 16 | 1.373 | 1.428 | 1.485 | 1.544 | 1.605 | 1.668 | 1.734 | 1.802 | 1.873 | 1.946 | 2.022 | 2.101 | 2.183 | 2.268 | 2.355 | 2.446 | 2.540 | 2.638 | 2.739 |
| 17 | 1.400 | 1.460 | 1.522 | 1.586 | 1.653 | 1.722 | 1.795 | 1.870 | 1.948 | 2.029 | 2.113 | 2.201 | 2.292 | 2.387 | 2.485 | 2.587 | 2.693 | 2.803 | 2.917 |
| 18 | 1.428 | 1.493 | 1.560 | 1.630 | 1.702 | 1.778 | 1.857 | 1.940 | 2.026 | 2.115 | 2.208 | 2.306 | 2.407 | 2.512 | 2.621 | 2.736 | 2.854 | 2.978 | 3.107 |
| 19 | 1.457 | 1.526 | 1.599 | 1.674 | 1.754 | 1.836 | 1.923 | 2.013 | 2.107 | 2.205 | 2.308 | 2.415 | 2.527 | 2.644 | 2.766 | 2.893 | 3.026 | 3.164 | 3.309 |
| 20 | 1.486 | 1.561 | 1.639 | 1.720 | 1.806 | 1.896 | 1.990 | 2.088 | 2.191 | 2.299 | 2.412 | 2.530 | 2.653 | 2.783 | 2.918 | 3.059 | 3.207 | 3.362 | 3.524 |
| 21 | 1.516 | 1.596 | 1.680 | 1.768 | 1.860 | 1.957 | 2.059 | 2.166 | 2.279 | 2.397 | 2.520 | 2.650 | 2.786 | 2.929 | 3.078 | 3.235 | 3.400 | 3.572 | 3.753 |
| 22 | 1.546 | 1.632 | 1.722 | 1.816 | 1.916 | 2.021 | 2.132 | 2.248 | 2.370 | 2.498 | 2.634 | 2.776 | 2.925 | 3.082 | 3.248 | 3.421 | 3.604 | 3.795 | 3.997 |
| 23 | 1.577 | 1.668 | 1.765 | 1.866 | 1.974 | 2.087 | 2.206 | 2.332 | 2.465 | 2.605 | 2.752 | 2.908 | 3.072 | 3.244 | 3.426 | 3.618 | 3.820 | 4.032 | 4.256 |
| 24 | 1.608 | 1.706 | 1.809 | 1.918 | 2.033 | 2.155 | 2.283 | 2.419 | 2.563 | 2.715 | 2.876 | 3.046 | 3.225 | 3.415 | 3.615 | 3.826 | 4.049 | 4.284 | 4.533 |
| 25 | 1.641 | 1.744 | 1.854 | 1.970 | 2.094 | 2.225 | 2.363 | 2.510 | 2.666 | 2.831 | 3.005 | 3.190 | 3.386 | 3.594 | 3.813 | 4.046 | 4.292 | 4.552 | 4.828 |
| 26 | 1.673 | 1.783 | 1.900 | 2.025 | 2.157 | 2.297 | 2.446 | 2.604 | 2.772 | 2.951 | 3.141 | 3.342 | 3.556 | 3.782 | 4.023 | 4.278 | 4.549 | 4.837 | 5.141 |
| 27 | 1.707 | 1.824 | 1.948 | 2.080 | 2.221 | 2.372 | 2.532 | 2.702 | 2.883 | 3.076 | 3.282 | 3.501 | 3.733 | 3.981 | 4.244 | 4.524 | 4.822 | 5.139 | 5.476 |
| 28 | 1.741 | 1.865 | 1.996 | 2.137 | 2.288 | 2.449 | 2.620 | 2.803 | 2.999 | 3.207 | 3.430 | 3.667 | 3.920 | 4.190 | 4.478 | 4.785 | 5.112 | 5.460 | 5.832 |
| 29 | 1.776 | 1.906 | 2.046 | 2.196 | 2.357 | 2.528 | 2.712 | 2.908 | 3.119 | 3.344 | 3.584 | 3.841 | 4.116 | 4.410 | 4.724 | 5.060 | 5.418 | 5.801 | 6.211 |
| 30 | 1.811 | 1.949 | 2.098 | 2.257 | 2.427 | 2.610 | 2.807 | 3.017 | 3.243 | 3.486 | 3.745 | 4.024 | 4.322 | 4.642 | 4.984 | 5.351 | 5.743 | 6.164 | 6.614 |
| 31 | 1.848 | 1.993 | 2.150 | 2.319 | 2.500 | 2.695 | 2.905 | 3.131 | 3.373 | 3.634 | 3.914 | 4.215 | 4.538 | 4.885 | 5.258 | 5.658 | 6.088 | 6.549 | 7.044 |
| 32 | 1.885 | 2.038 | 2.204 | 2.382 | 2.575 | 2.783 | 3.007 | 3.248 | 3.508 | 3.788 | 4.090 | 4.415 | 4.765 | 5.142 | 5.547 | 5.984 | 6.453 | 6.959 | 7.502 |
| 33 | 1.922 | 2.084 | 2.259 | 2.448 | 2.652 | 2.873 | 3.112 | 3.370 | 3.648 | 3.949 | 4.274 | 4.625 | 5.003 | 5.412 | 5.852 | 6.328 | 6.841 | 7.394 | 7.990 |
| 34 | 1.961 | 2.131 | 2.315 | 2.515 | 2.732 | 2.967 | 3.221 | 3.496 | 3.794 | 4.117 | 4.466 | 4.844 | 5.253 | 5.696 | 6.174 | 6.692 | 7.251 | 7.856 | 8.509 |
| 35 | 2.000 | 2.179 | 2.373 | 2.584 | 2.814 | 3.063 | 3.334 | 3.627 | 3.946 | 4.292 | 4.667 | 5.074 | 5.516 | 5.995 | 6.514 | 7.076 | 7.686 | 8.347 | 9.062 |
| 36 | 2.040 | 2.228 | 2.433 | 2.655 | 2.898 | 3.163 | 3.450 | 3.763 | 4.104 | 4.474 | 4.877 | 5.316 | 5.792 | 6.310 | 6.872 | 7.483 | 8.147 | 8.868 | 9.651 |
| 37 | 2.081 | 2.278 | 2.493 | 2.729 | 2.985 | 3.265 | 3.571 | 3.904 | 4.268 | 4.665 | 5.097 | 5.568 | 6.081 | 6.641 | 7.250 | 7.914 | 8.636 | 9.423 | 10.279 |
| 38 | 2.122 | 2.329 | 2.556 | 2.804 | 3.075 | 3.371 | 3.696 | 4.051 | 4.439 | 4.863 | 5.326 | 5.832 | 6.385 | 6.989 | 7.649 | 8.369 | 9.154 | 10.012 | 10.947 |
| 39 | 2.165 | 2.382 | 2.620 | 2.881 | 3.167 | 3.481 | 3.825 | 4.203 | 4.616 | 5.070 | 5.566 | 6.110 | 6.705 | 7.356 | 8.069 | 8.850 | 9.704 | 10.637 | 11.658 |
| 40 | 2.208 | 2.435 | 2.685 | 2.960 | 3.262 | 3.594 | 3.959 | 4.360 | 4.801 | 5.285 | 5.816 | 6.400 | 7.040 | 7.743 | 8.513 | 9.359 | 10.286 | 11.302 | 12.416 |
| 41 | 2.252 | 2.490 | 2.752 | 3.041 | 3.360 | 3.711 | 4.098 | 4.524 | 4.993 | 5.510 | 6.078 | 6.704 | 7.392 | 8.149 | 8.982 | 9.897 | 10.903 | 12.008 | 13.223 |
| 42 | 2.297 | 2.546 | 2.821 | 3.125 | 3.461 | 3.832 | 4.241 | 4.694 | 5.193 | 5.744 | 6.352 | 7.022 | 7.762 | 8.577 | 9.476 | 10.466 | 11.557 | 12.759 | 14.083 |
| 43 | 2.343 | 2.603 | 2.892 | 3.211 | 3.565 | 3.956 | 4.390 | 4.870 | 5.400 | 5.988 | 6.637 | 7.356 | 8.150 | 9.027 | 9.997 | 11.068 | 12.250 | 13.556 | 14.998 |
| 44 | 2.390 | 2.662 | 2.964 | 3.299 | 3.671 | 4.085 | 4.543 | 5.052 | 5.617 | 6.242 | 6.936 | 7.705 | 8.557 | 9.501 | 10.546 | 11.704 | 12.985 | 14.404 | 15.973 |
| 45 | 2.438 | 2.722 | 3.038 | 3.390 | 3.782 | 4.217 | 4.702 | 5.242 | 5.841 | 6.508 | 7.248 | 8.071 | 8.985 | 10.000 | 11.127 | 12.377 | 13.765 | 15.304 | 17.011 |
| 50 | 2.692 | 3.042 | 3.437 | 3.882 | 4.384 | 4.949 | 5.585 | 6.301 | 7.107 | 8.013 | 9.033 | 10.179 | 11.467 | 12.915 | 14.542 | 16.369 | 18.420 | 20.723 | 23.307 |
| 55 | 2.972 | 3.400 | 3.889 | 4.446 | 5.082 | 5.807 | 6.633 | 7.574 | 8.646 | 9.867 | 11.256 | 12.837 | 14.636 | 16.681 | 19.006 | 21.648 | 24.650 | 28.060 | 31.932 |
| 60 | 3.281 | 3.800 | 4.400 | 5.092 | 5.892 | 6.814 | 7.878 | 9.105 | 10.520 | 12.150 | 14.027 | 16.190 | 18.679 | 21.544 | 24.840 | 28.630 | 32.988 | 37.996 | 43.750 |
| 65 | 3.623 | 4.247 | 4.978 | 5.832 | 6.830 | 7.996 | 9.357 | 10.945 | 12.799 | 14.960 | 17.481 | 20.418 | 23.840 | 27.825 | 32.465 | 37.864 | 44.145 | 51.449 | 59.941 |
| 70 | 4.000 | 4.747 | 5.632 | 6.679 | 7.918 | 9.382 | 11.113 | 13.157 | 15.572 | 18.421 | 21.784 | 25.750 | 30.426 | 35.937 | 42.430 | 50.076 | 59.076 | 69.667 | 82.124 |
| 75 | 4.416 | 5.306 | 6.372 | 7.650 | 9.179 | 11.009 | 13.199 | 15.816 | 18.945 | 22.683 | 27.147 | 32.475 | 38.833 | 46.415 | 55.454 | 66.226 | 79.057 | 94.334 | 112.52 |
| 80 | 4.875 | 5.930 | 7.210 | 8.761 | 10.641 | 12.918 | 15.676 | 19.013 | 23.050 | 27.931 | 33.830 | 40.956 | 49.561 | 59.947 | 72.476 | 87.585 | 105.80 | 127.74 | 154.16 |
| 85 | 5.383 | 6.628 | 8.157 | 10.034 | 12.336 | 15.158 | 18.618 | 22.855 | 28.044 | 34.393 | 42.158 | 51.653 | 63.254 | 77.425 | 94.724 | 115.83 | 141.58 | 172.97 | 211.21 |
| 90 | 5.943 | 7.408 | 9.229 | 11.491 | 14.300 | 17.787 | 22.112 | 27.474 | 34.119 | 42.349 | 52.537 | 65.142 | 80.730 | 99.998 | 123.80 | 153.19 | 189.46 | 234.21 | 289.38 |
| 100 | 7.245 | 9.254 | 11.814 | 15.072 | 19.219 | 24.491 | 31.191 | 39.702 | 50.505 | 64.211 | 81.589 | 103.61 | 131.50 | 166.81 | 211.47 | 267.94 | 339.30 | 429.43 | 543.20 |

für jährlich nachschüssige Zahlungen

Umrechnung auf jährlich vorschüssig:

Ablesen bei - 1 Jahr; Dazuzählen 1,000

| Jahre | 2.00% | 2.25% | 2.50% | 2.75% | 3.00% | 3.25% | 3.50% | 3.75% | 4.00% | 4.25% | 4.50% | 4.75% | 5.00% | 5.25% | 5.50% | 5.75% | 6.00% | 6.25% | 6.50% |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1 | 0.980 | 0.978 | 0.976 | 0.973 | 0.971 | 0.969 | 0.966 | 0.964 | 0.962 | 0.959 | 0.957 | 0.955 | 0.952 | 0.950 | 0.948 | 0.946 | 0.943 | 0.941 | 0.939 |
| 2 | 1.942 | 1.934 | 1.927 | 1.920 | 1.913 | 1.907 | 1.900 | 1.893 | 1.886 | 1.879 | 1.873 | 1.866 | 1.859 | 1.853 | 1.846 | 1.840 | 1.833 | 1.827 | 1.821 |
| 3 | 2.884 | 2.870 | 2.856 | 2.842 | 2.829 | 2.815 | 2.802 | 2.788 | 2.775 | 2.762 | 2.749 | 2.736 | 2.723 | 2.711 | 2.698 | 2.685 | 2.673 | 2.661 | 2.648 |
| 4 | 3.808 | 3.785 | 3.762 | 3.739 | 3.717 | 3.695 | 3.673 | 3.651 | 3.630 | 3.609 | 3.588 | 3.567 | 3.546 | 3.525 | 3.505 | 3.485 | 3.465 | 3.445 | 3.426 |
| 5 | 4.713 | 4.679 | 4.646 | 4.613 | 4.580 | 4.547 | 4.515 | 4.483 | 4.452 | 4.421 | 4.390 | 4.360 | 4.329 | 4.300 | 4.270 | 4.241 | 4.212 | 4.184 | 4.156 |
| 6 | 5.601 | 5.554 | 5.508 | 5.462 | 5.417 | 5.373 | 5.329 | 5.285 | 5.242 | 5.200 | 5.158 | 5.117 | 5.076 | 5.035 | 4.996 | 4.956 | 4.917 | 4.879 | 4.841 |
| 7 | 6.472 | 6.410 | 6.349 | 6.289 | 6.230 | 6.172 | 6.115 | 6.058 | 6.002 | 5.947 | 5.893 | 5.839 | 5.786 | 5.734 | 5.683 | 5.632 | 5.582 | 5.533 | 5.485 |
| 8 | 7.325 | 7.247 | 7.170 | 7.094 | 7.020 | 6.946 | 6.874 | 6.803 | 6.733 | 6.664 | 6.596 | 6.529 | 6.463 | 6.398 | 6.335 | 6.272 | 6.210 | 6.149 | 6.089 |
| 9 | 8.162 | 8.066 | 7.971 | 7.878 | 7.786 | 7.696 | 7.608 | 7.521 | 7.435 | 7.351 | 7.269 | 7.188 | 7.108 | 7.029 | 6.952 | 6.876 | 6.802 | 6.728 | 6.656 |
| 10 | 8.983 | 8.866 | 8.752 | 8.640 | 8.530 | 8.422 | 8.317 | 8.213 | 8.111 | 8.011 | 7.913 | 7.816 | 7.722 | 7.629 | 7.538 | 7.448 | 7.360 | 7.274 | 7.189 |
| 11 | 9.787 | 9.649 | 9.514 | 9.382 | 9.253 | 9.126 | 9.002 | 8.880 | 8.760 | 8.644 | 8.529 | 8.417 | 8.306 | 8.198 | 8.093 | 7.989 | 7.887 | 7.787 | 7.689 |
| 12 | 10.575 | 10.415 | 10.258 | 10.104 | 9.954 | 9.807 | 9.663 | 9.523 | 9.385 | 9.250 | 9.119 | 8.990 | 8.863 | 8.740 | 8.619 | 8.500 | 8.384 | 8.270 | 8.159 |
| 13 | 11.348 | 11.164 | 10.983 | 10.807 | 10.635 | 10.467 | 10.303 | 10.142 | 9.986 | 9.833 | 9.683 | 9.537 | 9.394 | 9.254 | 9.117 | 8.983 | 8.853 | 8.725 | 8.600 |
| 14 | 12.106 | 11.896 | 11.691 | 11.491 | 11.296 | 11.106 | 10.921 | 10.740 | 10.563 | 10.391 | 10.223 | 10.059 | 9.899 | 9.742 | 9.590 | 9.441 | 9.295 | 9.153 | 9.014 |
| 15 | 12.849 | 12.612 | 12.381 | 12.157 | 11.938 | 11.725 | 11.517 | 11.315 | 11.118 | 10.927 | 10.740 | 10.557 | 10.380 | 10.206 | 10.038 | 9.873 | 9.712 | 9.556 | 9.403 |
| 16 | 13.578 | 13.313 | 13.055 | 12.805 | 12.561 | 12.324 | 12.094 | 11.870 | 11.652 | 11.440 | 11.234 | 11.033 | 10.838 | 10.647 | 10.462 | 10.282 | 10.106 | 9.935 | 9.768 |
| 17 | 14.292 | 13.998 | 13.712 | 13.435 | 13.166 | 12.905 | 12.651 | 12.405 | 12.166 | 11.933 | 11.707 | 11.488 | 11.274 | 11.066 | 10.865 | 10.668 | 10.477 | 10.291 | 10.111 |
| 18 | 14.992 | 14.668 | 14.353 | 14.049 | 13.754 | 13.467 | 13.190 | 12.920 | 12.659 | 12.406 | 12.160 | 11.921 | 11.690 | 11.465 | 11.246 | 11.034 | 10.828 | 10.627 | 10.432 |
| 19 | 15.678 | 15.323 | 14.979 | 14.646 | 14.324 | 14.012 | 13.710 | 13.417 | 13.134 | 12.859 | 12.593 | 12.335 | 12.085 | 11.843 | 11.608 | 11.379 | 11.158 | 10.943 | 10.735 |
| 20 | 16.351 | 15.964 | 15.589 | 15.227 | 14.877 | 14.539 | 14.212 | 13.896 | 13.590 | 13.294 | 13.008 | 12.731 | 12.462 | 12.202 | 11.950 | 11.706 | 11.470 | 11.241 | 11.019 |
| 21 | 17.011 | 16.590 | 16.185 | 15.793 | 15.415 | 15.050 | 14.698 | 14.358 | 14.029 | 13.712 | 13.405 | 13.108 | 12.821 | 12.544 | 12.275 | 12.015 | 11.764 | 11.521 | 11.285 |
| 22 | 17.658 | 17.203 | 16.765 | 16.343 | 15.937 | 15.545 | 15.167 | 14.803 | 14.451 | 14.112 | 13.784 | 13.468 | 13.163 | 12.868 | 12.583 | 12.308 | 12.042 | 11.784 | 11.535 |
| 23 | 18.292 | 17.803 | 17.332 | 16.879 | 16.444 | 16.024 | 15.620 | 15.232 | 14.857 | 14.496 | 14.148 | 13.812 | 13.489 | 13.176 | 12.875 | 12.584 | 12.303 | 12.032 | 11.770 |
| 24 | 18.914 | 18.389 | 17.885 | 17.401 | 16.936 | 16.488 | 16.058 | 15.645 | 15.247 | 14.864 | 14.495 | 14.141 | 13.799 | 13.469 | 13.152 | 12.846 | 12.550 | 12.266 | 11.991 |
| 25 | 19.523 | 18.962 | 18.424 | 17.908 | 17.413 | 16.938 | 16.482 | 16.043 | 15.622 | 15.217 | 14.828 | 14.454 | 14.094 | 13.747 | 13.414 | 13.093 | 12.783 | 12.485 | 12.198 |
| 26 | 20.121 | 19.523 | 18.951 | 18.402 | 17.877 | 17.373 | 16.890 | 16.427 | 15.983 | 15.556 | 15.147 | 14.753 | 14.375 | 14.012 | 13.662 | 13.326 | 13.003 | 12.692 | 12.392 |
| 27 | 20.707 | 20.072 | 19.464 | 18.883 | 18.327 | 17.795 | 17.285 | 16.797 | 16.330 | 15.881 | 15.451 | 15.039 | 14.643 | 14.263 | 13.898 | 13.547 | 13.211 | 12.887 | 12.575 |
| 28 | 21.281 | 20.608 | 19.965 | 19.351 | 18.764 | 18.203 | 17.667 | 17.154 | 16.663 | 16.193 | 15.743 | 15.312 | 14.898 | 14.502 | 14.121 | 13.756 | 13.406 | 13.070 | 12.746 |
| 29 | 21.844 | 21.132 | 20.454 | 19.806 | 19.188 | 18.599 | 18.036 | 17.498 | 16.984 | 16.492 | 16.022 | 15.572 | 15.141 | 14.728 | 14.333 | 13.954 | 13.591 | 13.242 | 12.907 |
| 30 | 22.396 | 21.645 | 20.930 | 20.249 | 19.600 | 18.982 | 18.392 | 17.829 | 17.292 | 16.779 | 16.289 | 15.820 | 15.372 | 14.944 | 14.534 | 14.141 | 13.765 | 13.404 | 13.059 |
| 31 | 22.938 | 22.147 | 21.395 | 20.681 | 20.000 | 19.353 | 18.736 | 18.149 | 17.588 | 17.054 | 16.544 | 16.058 | 15.593 | 15.149 | 14.724 | 14.318 | 13.929 | 13.557 | 13.201 |
| 32 | 23.468 | 22.638 | 21.849 | 21.100 | 20.389 | 19.712 | 19.069 | 18.457 | 17.874 | 17.318 | 16.789 | 16.284 | 15.803 | 15.343 | 14.904 | 14.485 | 14.084 | 13.701 | 13.334 |
| 33 | 23.989 | 23.118 | 22.292 | 21.509 | 20.766 | 20.060 | 19.390 | 18.753 | 18.148 | 17.571 | 17.023 | 16.500 | 16.003 | 15.528 | 15.075 | 14.643 | 14.230 | 13.836 | 13.459 |
| 34 | 24.499 | 23.587 | 22.724 | 21.906 | 21.132 | 20.397 | 19.701 | 19.039 | 18.411 | 17.814 | 17.247 | 16.707 | 16.193 | 15.703 | 15.237 | 14.792 | 14.368 | 13.963 | 13.577 |
| 35 | 24.999 | 24.046 | 23.145 | 22.293 | 21.487 | 20.724 | 20.001 | 19.315 | 18.665 | 18.047 | 17.461 | 16.904 | 16.374 | 15.870 | 15.391 | 14.934 | 14.498 | 14.083 | 13.687 |
| 36 | 25.489 | 24.495 | 23.556 | 22.670 | 21.832 | 21.040 | 20.290 | 19.581 | 18.908 | 18.271 | 17.666 | 17.092 | 16.547 | 16.029 | 15.536 | 15.067 | 14.621 | 14.196 | 13.791 |
| 37 | 25.969 | 24.934 | 23.957 | 23.036 | 22.167 | 21.346 | 20.571 | 19.837 | 19.143 | 18.485 | 17.862 | 17.272 | 16.711 | 16.179 | 15.674 | 15.194 | 14.737 | 14.302 | 13.888 |
| 38 | 26.441 | 25.363 | 24.349 | 23.393 | 22.492 | 21.643 | 20.841 | 20.084 | 19.368 | 18.691 | 18.050 | 17.443 | 16.868 | 16.322 | 15.805 | 15.313 | 14.846 | 14.402 | 13.979 |
| 39 | 26.903 | 25.783 | 24.730 | 23.740 | 22.808 | 21.930 | 21.102 | 20.322 | 19.584 | 18.888 | 18.230 | 17.607 | 17.017 | 16.458 | 15.929 | 15.426 | 14.949 | 14.496 | 14.065 |
| 40 | 27.355 | 26.194 | 25.103 | 24.078 | 23.115 | 22.208 | 21.355 | 20.551 | 19.793 | 19.077 | 18.402 | 17.763 | 17.159 | 16.587 | 16.046 | 15.533 | 15.046 | 14.584 | 14.146 |
| 41 | 27.799 | 26.595 | 25.466 | 24.407 | 23.412 | 22.478 | 21.599 | 20.772 | 19.993 | 19.259 | 18.566 | 17.912 | 17.294 | 16.710 | 16.157 | 15.634 | 15.138 | 14.668 | 14.221 |
| 42 | 28.235 | 26.988 | 25.821 | 24.727 | 23.701 | 22.739 | 21.835 | 20.985 | 20.186 | 19.433 | 18.724 | 18.055 | 17.423 | 16.827 | 16.263 | 15.730 | 15.225 | 14.746 | 14.292 |
| 43 | 28.662 | 27.372 | 26.166 | 25.038 | 23.982 | 22.992 | 22.063 | 21.190 | 20.371 | 19.600 | 18.874 | 18.191 | 17.546 | 16.938 | 16.363 | 15.820 | 15.306 | 14.820 | 14.359 |
| 44 | 29.080 | 27.748 | 26.504 | 25.341 | 24.254 | 23.236 | 22.283 | 21.388 | 20.549 | 19.760 | 19.018 | 18.320 | 17.663 | 17.043 | 16.458 | 15.905 | 15.383 | 14.889 | 14.421 |
| 45 | 29.490 | 28.115 | 26.833 | 25.636 | 24.519 | 23.474 | 22.495 | 21.579 | 20.720 | 19.914 | 19.156 | 18.444 | 17.774 | 17.143 | 16.548 | 15.986 | 15.456 | 14.955 | 14.480 |
| 50 | 31.424 | 29.834 | 28.362 | 26.997 | 25.730 | 24.552 | 23.456 | 22.434 | 21.482 | 20.593 | 19.762 | 18.984 | 18.256 | 17.573 | 16.932 | 16.329 | 15.762 | 15.228 | 14.725 |
| 55 | 33.175 | 31.373 | 29.714 | 28.185 | 26.774 | 25.471 | 24.264 | 23.146 | 22.109 | 21.145 | 20.248 | 19.413 | 18.633 | 17.906 | 17.225 | 16.588 | 15.991 | 15.430 | 14.903 |
| 60 | 34.761 | 32.749 | 30.909 | 29.223 | 27.676 | 26.254 | 24.945 | 23.738 | 22.623 | 21.593 | 20.638 | 19.752 | 18.929 | 18.163 | 17.450 | 16.784 | 16.161 | 15.579 | 15.033 |
| 65 | 36.197 | 33.980 | 31.965 | 30.128 | 28.453 | 26.921 | 25.518 | 24.230 | 23.047 | 21.957 | 20.951 | 20.022 | 19.161 | 18.363 | 17.622 | 16.932 | 16.289 | 15.689 | 15.128 |
| 70 | 37.499 | 35.082 | 32.898 | 30.919 | 29.123 | 27.490 | 26.000 | 24.640 | 23.395 | 22.252 | 21.202 | 20.235 | 19.343 | 18.518 | 17.753 | 17.044 | 16.385 | 15.770 | 15.197 |
| 75 | 38.677 | 36.068 | 33.723 | 31.610 | 29.702 | 27.974 | 26.407 | 24.981 | 23.680 | 22.492 | 21.404 | 20.404 | 19.485 | 18.637 | 17.854 | 17.129 | 16.456 | 15.830 | 15.248 |
| 80 | 39.745 | 36.950 | 34.452 | 32.213 | 30.201 | 28.387 | 26.749 | 25.264 | 23.915 | 22.687 | 21.565 | 20.539 | 19.596 | 18.730 | 17.931 | 17.193 | 16.509 | 15.875 | 15.285 |
| 85 | 40.711 | 37.739 | 35.096 | 32.739 | 30.631 | 28.739 | 27.037 | 25.500 | 24.109 | 22.845 | 21.695 | 20.645 | 19.684 | 18.802 | 17.990 | 17.241 | 16.549 | 15.907 | 15.312 |
| 90 | 41.587 | 38.445 | 35.666 | 33.199 | 31.002 | 29.039 | 27.279 | 25.696 | 24.267 | 22.974 | 21.799 | 20.729 | 19.752 | 18.857 | 18.035 | 17.278 | 16.579 | 15.932 | 15.331 |
| 100 | 43.098 | 39.642 | 36.614 | 33.951 | 31.599 | 29.513 | 27.655 | 25.995 | 24.505 | 23.163 | 21.950 | 20.849 | | | | | | | |

für jährlich nachschüssige Zahlungen

Umrechnung auf jährlich vorschüssig:

Ablesen bei + 1 Jahr; Abziehen 1,000

Endwert

Rentenendwert

=BW(Zinssatz; MinusJahre; 1)

| Jahre | 2.00% | 2.25% | 2.50% | 2.75% | 3.00% | 3.25% | 3.50% | 3.75% | 4.00% | 4.25% | 4.50% | 4.75% | 5.00% | 5.25% | 5.50% | 5.75% | 6.00% | 6.25% | 6.50% |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1 | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 1.000 |
| 2 | 2.020 | 2.022 | 2.025 | 2.028 | 2.030 | 2.033 | 2.035 | 2.038 | 2.040 | 2.043 | 2.045 | 2.048 | 2.050 | 2.053 | 2.055 | 2.058 | 2.060 | 2.063 | 2.065 |
| 3 | 3.060 | 3.068 | 3.076 | 3.083 | 3.091 | 3.099 | 3.106 | 3.114 | 3.122 | 3.129 | 3.137 | 3.145 | 3.153 | 3.160 | 3.168 | 3.176 | 3.184 | 3.191 | 3.199 |
| 4 | 4.122 | 4.137 | 4.153 | 4.168 | 4.184 | 4.199 | 4.215 | 4.231 | 4.246 | 4.262 | 4.278 | 4.294 | 4.310 | 4.326 | 4.342 | 4.358 | 4.375 | 4.391 | 4.407 |
| 5 | 5.204 | 5.230 | 5.256 | 5.283 | 5.309 | 5.336 | 5.362 | 5.389 | 5.416 | 5.443 | 5.471 | 5.498 | 5.526 | 5.553 | 5.581 | 5.609 | 5.637 | 5.665 | 5.694 |
| 6 | 6.308 | 6.348 | 6.388 | 6.428 | 6.468 | 6.509 | 6.550 | 6.591 | 6.633 | 6.675 | 6.717 | 6.759 | 6.802 | 6.845 | 6.888 | 6.932 | 6.975 | 7.019 | 7.064 |
| 7 | 7.434 | 7.491 | 7.547 | 7.605 | 7.662 | 7.721 | 7.779 | 7.839 | 7.898 | 7.958 | 8.019 | 8.080 | 8.142 | 8.204 | 8.267 | 8.330 | 8.394 | 8.458 | 8.523 |
| 8 | 8.583 | 8.659 | 8.736 | 8.814 | 8.892 | 8.972 | 9.052 | 9.133 | 9.214 | 9.297 | 9.380 | 9.464 | 9.549 | 9.635 | 9.722 | 9.809 | 9.897 | 9.987 | 10.077 |
| 9 | 9.755 | 9.854 | 9.955 | 10.056 | 10.159 | 10.263 | 10.368 | 10.475 | 10.583 | 10.692 | 10.802 | 10.914 | 11.027 | 11.141 | 11.256 | 11.373 | 11.491 | 11.611 | 11.732 |
| 10 | 10.950 | 11.076 | 11.203 | 11.333 | 11.464 | 11.597 | 11.731 | 11.868 | 12.006 | 12.146 | 12.288 | 12.432 | 12.578 | 12.726 | 12.875 | 13.027 | 13.181 | 13.337 | 13.494 |
| 11 | 12.169 | 12.325 | 12.483 | 12.644 | 12.808 | 12.974 | 13.142 | 13.313 | 13.486 | 13.662 | 13.841 | 14.023 | 14.207 | 14.394 | 14.583 | 14.776 | 14.972 | 15.170 | 15.372 |
| 12 | 13.412 | 13.602 | 13.796 | 13.992 | 14.192 | 14.395 | 14.602 | 14.812 | 15.026 | 15.243 | 15.464 | 15.689 | 15.917 | 16.149 | 16.386 | 16.626 | 16.870 | 17.118 | 17.371 |
| 13 | 14.680 | 14.908 | 15.140 | 15.377 | 15.618 | 15.863 | 16.113 | 16.368 | 16.627 | 16.891 | 17.160 | 17.434 | 17.713 | 17.997 | 18.287 | 18.582 | 18.882 | 19.188 | 19.500 |
| 14 | 15.974 | 16.244 | 16.519 | 16.800 | 17.086 | 17.379 | 17.677 | 17.981 | 18.292 | 18.609 | 18.932 | 19.262 | 19.599 | 19.942 | 20.293 | 20.650 | 21.015 | 21.387 | 21.767 |
| 15 | 17.293 | 17.609 | 17.932 | 18.262 | 18.599 | 18.943 | 19.296 | 19.656 | 20.024 | 20.400 | 20.784 | 21.177 | 21.579 | 21.989 | 22.409 | 22.838 | 23.276 | 23.724 | 24.182 |
| 16 | 18.639 | 19.005 | 19.380 | 19.764 | 20.157 | 20.559 | 20.971 | 21.393 | 21.825 | 22.267 | 22.719 | 23.183 | 23.657 | 24.143 | 24.641 | 25.151 | 25.673 | 26.207 | 26.754 |
| 17 | 20.012 | 20.433 | 20.865 | 21.307 | 21.762 | 22.227 | 22.705 | 23.195 | 23.698 | 24.213 | 24.742 | 25.284 | 25.840 | 26.411 | 26.996 | 27.597 | 28.213 | 28.845 | 29.493 |
| 18 | 21.412 | 21.893 | 22.386 | 22.893 | 23.414 | 23.950 | 24.500 | 25.065 | 25.645 | 26.242 | 26.855 | 27.485 | 28.132 | 28.798 | 29.481 | 30.184 | 30.906 | 31.648 | 32.410 |
| 19 | 22.841 | 23.385 | 23.946 | 24.523 | 25.117 | 25.728 | 26.357 | 27.005 | 27.671 | 28.357 | 29.064 | 29.791 | 30.539 | 31.309 | 32.103 | 32.919 | 33.760 | 34.626 | 35.517 |
| 20 | 24.297 | 24.912 | 25.545 | 26.197 | 26.870 | 27.564 | 28.280 | 29.017 | 29.778 | 30.563 | 31.371 | 32.206 | 33.066 | 33.953 | 34.868 | 35.812 | 36.786 | 37.790 | 38.825 |
| 21 | 25.783 | 26.472 | 27.183 | 27.918 | 28.676 | 29.460 | 30.269 | 31.106 | 31.969 | 32.861 | 33.783 | 34.735 | 35.719 | 36.736 | 37.786 | 38.871 | 39.993 | 41.152 | 42.349 |
| 22 | 27.299 | 28.068 | 28.863 | 29.686 | 30.537 | 31.418 | 32.329 | 33.272 | 34.248 | 35.258 | 36.303 | 37.385 | 38.505 | 39.664 | 40.864 | 42.106 | 43.392 | 44.723 | 46.102 |
| 23 | 28.845 | 29.699 | 30.584 | 31.502 | 32.453 | 33.439 | 34.460 | 35.520 | 36.618 | 37.756 | 38.937 | 40.161 | 41.430 | 42.747 | 44.112 | 45.528 | 46.996 | 48.519 | 50.098 |
| 24 | 30.422 | 31.367 | 32.349 | 33.368 | 34.426 | 35.525 | 36.667 | 37.852 | 39.083 | 40.361 | 41.689 | 43.069 | 44.502 | 45.991 | 47.538 | 49.145 | 50.816 | 52.551 | 54.355 |
| 25 | 32.030 | 33.073 | 34.158 | 35.286 | 36.459 | 37.680 | 38.950 | 40.271 | 41.646 | 43.076 | 44.565 | 46.115 | 47.727 | 49.406 | 51.153 | 52.971 | 54.865 | 56.836 | 58.888 |
| 26 | 33.671 | 34.817 | 36.012 | 37.256 | 38.553 | 39.905 | 41.313 | 42.781 | 44.312 | 45.907 | 47.571 | 49.305 | 51.113 | 52.999 | 54.966 | 57.017 | 59.156 | 61.388 | 63.715 |
| 27 | 35.344 | 36.601 | 37.912 | 39.281 | 40.710 | 42.201 | 43.759 | 45.386 | 47.084 | 48.858 | 50.711 | 52.647 | 54.669 | 56.782 | 58.989 | 61.296 | 63.706 | 66.225 | 68.857 |
| 28 | 37.051 | 38.424 | 39.860 | 41.361 | 42.931 | 44.573 | 46.291 | 48.088 | 49.968 | 51.935 | 53.993 | 56.148 | 58.403 | 60.763 | 63.234 | 65.820 | 68.528 | 71.364 | 74.333 |
| 29 | 38.792 | 40.289 | 41.856 | 43.498 | 45.219 | 47.022 | 48.911 | 50.891 | 52.966 | 55.142 | 57.423 | 59.815 | 62.323 | 64.953 | 67.711 | 70.605 | 73.640 | 76.824 | 80.164 |
| 30 | 40.568 | 42.195 | 43.903 | 45.695 | 47.575 | 49.550 | 51.623 | 53.799 | 56.085 | 58.486 | 61.007 | 63.656 | 66.439 | 69.363 | 72.435 | 75.664 | 79.058 | 82.625 | 86.375 |
| 31 | 42.379 | 44.145 | 46.000 | 47.951 | 50.003 | 52.160 | 54.429 | 56.817 | 59.328 | 61.971 | 64.752 | 67.680 | 70.761 | 74.004 | 77.419 | 81.015 | 84.802 | 88.789 | 92.989 |
| 32 | 44.227 | 46.138 | 48.150 | 50.270 | 52.503 | 54.855 | 57.335 | 59.947 | 62.701 | 65.605 | 68.666 | 71.894 | 75.299 | 78.890 | 82.677 | 86.674 | 90.890 | 95.339 | 100.03 |
| 33 | 46.112 | 48.176 | 50.354 | 52.652 | 55.078 | 57.638 | 60.341 | 63.195 | 66.210 | 69.393 | 72.756 | 76.309 | 80.064 | 84.031 | 88.225 | 92.657 | 97.343 | 102.30 | 107.54 |
| 34 | 48.034 | 50.260 | 52.613 | 55.100 | 57.730 | 60.511 | 63.453 | 66.565 | 69.858 | 73.342 | 77.030 | 80.934 | 85.067 | 89.443 | 94.077 | 98.985 | 104.18 | 109.69 | 115.53 |
| 35 | 49.994 | 52.391 | 54.928 | 57.615 | 60.462 | 63.478 | 66.674 | 70.061 | 73.652 | 77.459 | 81.497 | 85.778 | 90.320 | 95.139 | 100.25 | 105.68 | 111.43 | 117.55 | 124.03 |
| 36 | 51.994 | 54.570 | 57.301 | 60.200 | 63.276 | 66.541 | 70.008 | 73.689 | 77.598 | 81.751 | 86.164 | 90.853 | 95.836 | 101.13 | 106.77 | 112.75 | 119.12 | 125.89 | 133.10 |
| 37 | 54.034 | 56.797 | 59.734 | 62.855 | 66.174 | 69.704 | 73.458 | 77.452 | 81.702 | 86.226 | 91.041 | 96.168 | 101.63 | 107.44 | 113.64 | 120.24 | 127.27 | 134.76 | 142.75 |
| 38 | 56.115 | 59.075 | 62.227 | 65.584 | 69.159 | 72.969 | 77.029 | 81.356 | 85.970 | 90.890 | 96.138 | 101.74 | 107.71 | 114.08 | 120.89 | 128.15 | 135.90 | 144.18 | 153.03 |
| 39 | 58.237 | 61.405 | 64.783 | 68.387 | 72.234 | 76.341 | 80.725 | 85.407 | 90.409 | 95.753 | 101.46 | 107.57 | 114.10 | 121.07 | 128.54 | 136.52 | 145.06 | 154.20 | 163.97 |
| 40 | 60.402 | 63.786 | 67.403 | 71.268 | 75.401 | 79.822 | 84.550 | 89.610 | 95.026 | 100.82 | 107.03 | 113.68 | 120.80 | 128.43 | 136.61 | 145.37 | 154.76 | 164.83 | 175.63 |
| 41 | 62.610 | 66.221 | 70.088 | 74.228 | 78.663 | 83.416 | 88.510 | 93.970 | 99.827 | 106.11 | 112.85 | 120.08 | 127.84 | 136.17 | 145.12 | 154.73 | 165.05 | 176.13 | 188.05 |
| 42 | 64.862 | 68.711 | 72.840 | 77.269 | 82.023 | 87.127 | 92.607 | 98.494 | 104.82 | 111.62 | 118.92 | 126.78 | 135.23 | 144.32 | 154.10 | 164.62 | 175.95 | 188.14 | 201.27 |
| 43 | 67.159 | 71.257 | 75.661 | 80.394 | 85.484 | 90.958 | 96.849 | 103.19 | 110.01 | 117.36 | 125.28 | 133.80 | 142.99 | 152.90 | 163.58 | 175.09 | 187.51 | 200.90 | 215.35 |
| 44 | 69.503 | 73.861 | 78.552 | 83.605 | 89.048 | 94.915 | 101.24 | 108.06 | 115.41 | 123.35 | 131.91 | 141.16 | 151.14 | 161.93 | 173.57 | 186.16 | 199.76 | 214.46 | 230.35 |
| 45 | 71.893 | 76.523 | 81.516 | 86.904 | 92.720 | 98.999 | 105.78 | 113.11 | 121.03 | 129.59 | 138.85 | 148.86 | 159.70 | 171.43 | 184.12 | 197.86 | 212.74 | 228.86 | 246.32 |
| 50 | 84.579 | 90.758 | 97.484 | 104.81 | 112.80 | 121.50 | 131.00 | 141.36 | 152.67 | 165.02 | 178.50 | 193.24 | 209.35 | 226.96 | 246.22 | 267.28 | 290.34 | 315.56 | 343.18 |
| 55 | 98.587 | 106.67 | 115.55 | 125.32 | 136.07 | 147.91 | 160.95 | 175.32 | 191.16 | 208.63 | 227.92 | 249.21 | 272.71 | 298.68 | 327.38 | 359.10 | 394.17 | 432.96 | 475.88 |
| 60 | 114.05 | 124.45 | 135.99 | 148.81 | 163.05 | 178.89 | 196.52 | 216.14 | 237.99 | 262.34 | 289.50 | 319.79 | 353.58 | 391.31 | 433.45 | 480.52 | 533.13 | 591.93 | 657.69 |
| 65 | 131.13 | 144.33 | 159.12 | 175.71 | 194.33 | 215.25 | 238.76 | 265.21 | 294.97 | 328.48 | 366.24 | 408.80 | 456.80 | 510.95 | 572.08 | 641.11 | 719.08 | 807.19 | 906.79 |
| 70 | 149.98 | 166.54 | 185.28 | 206.52 | 230.59 | 257.91 | 288.94 | 324.20 | 364.29 | 409.92 | 461.87 | 521.06 | 588.53 | 665.48 | 753.27 | 853.49 | 967.93 | 1098.7 | 1248.1 |
| 75 | 170.79 | 191.37 | 214.89 | 241.80 | 272.63 | 307.97 | 348.53 | 395.10 | 448.63 | 510.19 | 581.04 | 662.64 | 756.65 | 865.05 | 990.08 | 1134.4 | 1300.9 | 1493.4 | 1715.7 |
| 80 | 193.77 | 219.12 | 248.38 | 282.21 | 321.36 | 366.72 | 419.31 | 480.34 | 551.24 | 633.67 | 729.56 | 841.19 | 971.23 | 1122.8 | 1299.6 | 1505.8 | 1746.6 | 2027.8 | 2356.3 |
| 85 | 219.14 | 250.13 | 286.28 | 328.49 | 377.86 | 435.64 | 503.37 | 582.81 | 676.09 | 785.71 | 914.63 | 1066.4 | 1245.1 | 1455.7 | 1704.1 | 1997.1 | 2343.0 | 2751.4 | 3234.0 |
| 90 | 247.16 | 284.80 | 329.15 | 381.50 | 443.35 | 516.53 | 603.21 | 705.99 | 827.98 | 972.92 | 1145.3 | 1350.4 | 1594.6 | 1885.7 | 2232.7 | 2646.8 | 3141.1 | 3731.4 | 4436.6 |
| 100 | 312.23 | 366.85 | 432.55 | 511.72 | | | | | | | | | | | | | | | |

Restliche Lebenserwartung in Jahren
(Daten AHV 2002)

| Männer | | | | Frauen | | | |
|---------------|-----------------------------|-------|-----------------------------|---------------|-----------------------------|-------|-----------------------------|
| Alter | restl. Lebens- erwartung | Alter | restl. Lebens- erwartung | Alter | restl. Lebens- erwartung | Alter | restl. Lebens- erwartung |
| 1 | 78.17 | 56 | 26.39 | 1 | 86.19 | 56 | 32.72 |
| 2 | 77.19 | 57 | 25.52 | 2 | 85.21 | 57 | 31.79 |
| 3 | 76.20 | 58 | 24.65 | 3 | 84.23 | 58 | 30.86 |
| 4 | 75.21 | 59 | 23.79 | 4 | 83.24 | 59 | 29.93 |
| 5 | 74.22 | 60 | 22.94 | 5 | 82.25 | 60 | 29.01 |
| 6 | 73.22 | 61 | 22.10 | 6 | 81.25 | 61 | 28.09 |
| 7 | 72.22 | 62 | 21.26 | 7 | 80.25 | 62 | 27.18 |
| 8 | 71.23 | 63 | 20.44 | 8 | 79.25 | 63 | 26.27 |
| 9 | 70.23 | 64 | 19.62 | 9 | 78.26 | 64 | 25.36 |
| 10 | 69.23 | 65 | 18.82 | 10 | 77.26 | 65 | 24.46 |
| 11 | 68.24 | 66 | 18.04 | 11 | 76.26 | 66 | 23.56 |
| 12 | 67.25 | 67 | 17.26 | 12 | 75.27 | 67 | 22.67 |
| 13 | 66.25 | 68 | 16.50 | 13 | 74.27 | 68 | 21.79 |
| 14 | 65.26 | 69 | 15.76 | 14 | 73.28 | 69 | 20.91 |
| 15 | 64.27 | 70 | 15.02 | 15 | 72.28 | 70 | 20.04 |
| 16 | 63.28 | 71 | 14.30 | 16 | 71.29 | 71 | 19.17 |
| 17 | 62.29 | 72 | 13.58 | 17 | 70.30 | 72 | 18.30 |
| 18 | 61.31 | 73 | 12.87 | 18 | 69.31 | 73 | 17.44 |
| 19 | 60.35 | 74 | 12.19 | 19 | 68.33 | 74 | 16.59 |
| 20 | 59.41 | 75 | 11.52 | 20 | 67.36 | 75 | 15.76 |
| 21 | 58.48 | 76 | 10.87 | 21 | 66.38 | 76 | 14.92 |
| 22 | 57.55 | 77 | 10.24 | 22 | 65.41 | 77 | 14.10 |
| 23 | 56.26 | 78 | 9.62 | 23 | 64.45 | 78 | 13.29 |
| 24 | 55.70 | 79 | 9.02 | 24 | 63.48 | 79 | 12.49 |
| 25 | 54.80 | 80 | 8.44 | 25 | 62.52 | 80 | 11.72 |
| 26 | 53.91 | 81 | 7.88 | 26 | 61.56 | 81 | 10.96 |
| 27 | 53.03 | 82 | 7.34 | 27 | 60.60 | 82 | 10.24 |
| 28 | 52.15 | 83 | 6.82 | 28 | 59.63 | 83 | 9.53 |
| 29 | 51.27 | 84 | 6.32 | 29 | 58.67 | 84 | 8.86 |
| 30 | 50.38 | 85 | 5.84 | 30 | 57.70 | 85 | 8.21 |
| 31 | 49.50 | 86 | 5.42 | 31 | 56.73 | 86 | 7.59 |
| 32 | 48.62 | 87 | 5.05 | 32 | 55.76 | 87 | 7.00 |
| 33 | 47.72 | 88 | 4.72 | 33 | 54.79 | 88 | 6.45 |
| 34 | 46.82 | 89 | 4.44 | 34 | 53.82 | 89 | 5.93 |
| 35 | 45.92 | 90 | 4.21 | 35 | 52.85 | 90 | 5.46 |
| 36 | 45.00 | 91 | 3.96 | 36 | 51.88 | 91 | 4.99 |
| 37 | 44.07 | 92 | 3.67 | 37 | 50.91 | 92 | 4.52 |
| 38 | 43.13 | 93 | 3.40 | 38 | 49.94 | 93 | 4.08 |
| 39 | 42.19 | 94 | 3.14 | 39 | 48.96 | 94 | 3.66 |
| 40 | 41.25 | 95 | 2.87 | 40 | 47.99 | 95 | 3.26 |
| 41 | 40.31 | 96 | 2.62 | 41 | 47.02 | 96 | 2.93 |
| 42 | 39.37 | 97 | 2.42 | 42 | 46.06 | 97 | 2.68 |
| 43 | 38.43 | 98 | 2.22 | 43 | 45.09 | 98 | 2.46 |
| 44 | 37.49 | 99 | 2.03 | 44 | 44.12 | 99 | 2.27 |
| 45 | 36.55 | 100 | 1.85 | 45 | 43.16 | 100 | 2.09 |
| 46 | 35.61 | 101 | 1.67 | 46 | 42.20 | 101 | 1.93 |
| 47 | 34.67 | 102 | 1.50 | 47 | 41.24 | 102 | 1.79 |
| 48 | 33.73 | 103 | 1.34 | 48 | 40.29 | 103 | 1.65 |
| 49 | 32.80 | 104 | 1.19 | 49 | 39.33 | 104 | 1.52 |
| 50 | 31.86 | 105 | 1.05 | 50 | 38.38 | 105 | 1.40 |
| 51 | 30.94 | 106 | 0.93 | 51 | 37.43 | 106 | 1.27 |
| 52 | 30.02 | 107 | 0.79 | 52 | 36.48 | 107 | 1.12 |
| 53 | 29.10 | 108 | 0.50 | 53 | 35.54 | 108 | 0.90 |
| 54 | 28.19 | 109 | | 54 | 34.60 | 109 | 0.50 |
| 55 | 27.28 | | | 55 | 33.66 | | |

**Höhere Fachprüfung Immobilienrecht 2016
Schriftliche Prüfung**

**Prüfung: Immobilienrecht
Prüfungsfach: Immobilienrecht**

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Zugelassene Hilfsmittel

Taschenrechner

Erlaubt sind alle Geräte, die nebst den üblichen Grundfunktionen auch die Möglichkeit zu berechnen von reziproken Werten sowie Exponentialfunktionen bieten. Sie dürfen jedoch keinen Textspeicher enthalten und weder programmierbar noch datenbankbasierend sein. Ausdrücklich nicht zugelassen sind Laptops, Notebooks und Smartphones.

Gesetzestexte

ZGB, OR, SchKG, weitere eidgenössische Gesetzestexte und Verordnungen. Insbesondere sind auch kommentierte Ausgaben von Gesetzestexten (Gauch/ Orell Füssli etc.) erlaubt, mit Leuchtstiftmarkierungen und Seitenreitern, aber ohne handschriftliche Eintragungen/ Ergänzungen und ohne separate, persönliche Ergänzungsblätter wie Kopien von Vorlesungsblättern o.ä. Die Verwendung von heruntergeladenen Gesetzestexten aus dem Internet ist nicht erlaubt. Gesetzestexte sind vom Kandidaten selbst mitzubringen. Eine Kontrolle der Gesetzestexte durch die Prüfungsorgane bleibt vorbehalten.

Hinweise für die Prüfungskandidaten

1. Bitte den Kopf jedes Blattes (Kandidaten-Nr.) **unbedingt** ausfüllen. Auf Zusatzblättern bitte unbedingt nebst der Kandidaten-Nummer auch den vollständigen Namen aufführen.
2. Die Lösungen sind im freien Raum unterhalb der Frage einzutragen.
3. Werden für die Lösungen zusätzliche Blätter benötigt, bitte unbedingt bei der Aufgabe einen entsprechenden Hinweis anbringen.
4. Ihre Lösungen müssen gut lesbar sein. Aufbau und Darstellung werden in die Bewertung mit einbezogen.
5. Die Teilantworten werden in steigender Reihenfolge bewertet. (Beispiel: Sind 8 Antworten verlangt und 10 Antworten werden aufgelistet, so werden nur die ersten 8 Antworten bewertet.)
6. Verfügbare Lösungszeit: **240 Minuten**
7. Sämtliche Lösungsblätter und Notizen sind abzugeben. **Fehlt die Aufgabe oder Teile davon, erfolgt keine Korrektur**

Beilagen

keine

Abkürzungen

| | |
|-------------|--|
| OR | Schweizerisches Obligationenrecht |
| ZGB | Schweizerisches Zivilgesetzbuch |
| SIA | Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein |
| RPG | Raumplanungsgesetz |
| MWST | Mehrwertsteuer |
| EFH | Einfamilienhaus |
| StWE | Stockwerkeigentum |

| Aufgaben | Thema | Anzahl Punkte | Seite |
|----------|---------------------------------------|---------------|-------|
| A | Bau-/Projektmanagement | 60 | 3 |
| B | Gesetze & Steuern | 90 | 14 |
| C | Portfoliomanagement | 60 | 39 |
| D | Kundenberatung in finanziellen Fragen | 30 | 51 |
| | Total | 240 | |

A) Bau- und Projektmanagement 60 Punkte

Fragegruppe mit falsch / richtig Antworten 7 Punkte

Bewertung Fragengruppe A1 – A3

Entscheiden Sie bei jeder Frage oder Aussage, ob diese richtig oder falsch ist. Setzen Sie ein x entweder bei richtig oder bei falsch.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5
 Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

| Aufgabe A1 | | | 2 | |
|--|--------------------------|--------------------------|----------|--|
| Das Nettogebäudevolumen (NGV) ist in der SIA Norm 416 klar definiert. Das Nettogebäudevolumen gliedert sich in verschiedene Teilvolumen. Bitte beurteilen Sie, ob die nachfolgenden Volumen Bestandteil des Nettogebäudevolumens sind. | | | | |
| Nutzvolumen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Konstruktionsvolumen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Gebäudevolumen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Verkehrsvolumen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |

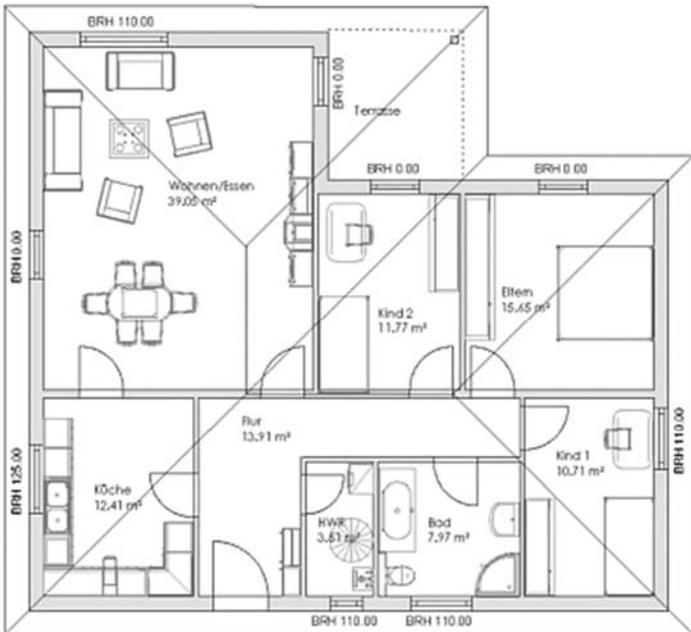
| Aufgabe A2 | | | 2 | |
|---|--------------------------|--------------------------|----------|--|
| Wofür haftet der Architekt / die Architektin mit klassischem Architektenvertrag? Beantworten Sie folgende Aussagen. | | | | |
| Für das nicht Eintreffen der Baubewilligung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Für die Überschreitung des Kostenvoranschlages um 6% | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Für ungenügende Schalldämmung bei ausführungsorientierter Planung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Für nachträgliche Forderungen der Feuerpolizei | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |

| Aufgabe A3 | | | 3 | |
|---|-------------------------------------|------------------------------------|----------|--|
| Welche der nachfolgenden Flächen samt dazugehörigen Abkürzungen sind in SIA-Norm 416 definiert? | | | | |
| Geschossfläche (GF) | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | | |
| Nettogeschossfläche (NF) | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | | |
| Nutzfläche (NF) | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | | |
| Nettogeschossfläche (NGF) | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | | |
| Verkehrsfunktionsfläche (VFF) | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | | |
| Hauptnutzfläche (HNF) | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | | |

Allgemeine Fragen

23 Punkte

| | | |
|--|----------|--|
| Aufgabe A4 | 2 | |
| Erklären Sie den Unterschied zwischen Globalpreis und Pauschalpreis? | | |
| | | |

| | | |
|---|----------|--|
| Aufgabe A5 | 3 | |
| In welcher SIA Norm ist die Nettogeschossfläche (NGF) und die Aussen-Nettogeschossfläche (ANGF) geregelt? Übertragen Sie die NGF sowie die ANGF mit zwei verschiedenen Farben im Grundriss unten ein. | | |
| SIA-Norm:..... | | |
| Übertrag der Flächen NGF (Farbe 1), ANGF (Farbe 2): | | |
|  | | |

| | | |
|---|----------|--|
| Aufgabe A6 In welcher Norm sind die Allgemeinen Bedingungen für Bauarbeiten geregelt? | 1 | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | |
|---|----------|--|
| Aufgabe A7 Der Baukostenplan (BKP) ist in Hauptgruppen aufgeteilt. Wie heissen diese Gruppen. Ergänzen Sie die unten aufgeführte Tabelle mit der entsprechenden Bezeichnung. | 3 | |
| BKP 0: | | |
| BKP 2: | | |
| BKP 3: | | |
| BKP 4: | | |
| BKP 5: | | |
| BKP 9: | | |

| | | |
|--|----------|--|
| Aufgabe A8 Die umfassenden Planungs- und Bauabläufe mit deren Bewirtschaftung sind für den Architekten in der SIA Norm 102 in Phasen gegliedert? Benennen Sie deren 6 Phasen. | 3 | |
| Phase 1: | | |
| Phase 2: | | |
| Phase 3: | | |
| Phase 4: | | |
| Phase 5: | | |
| Phase 6: | | |

| | | |
|--|-----------------|--|
| <p>Aufgabe A9 Welche Zonen kennt das Raumplanungsgesetz? Nennen Sie die drei Zonen sowie den entsprechenden Artikel des Raumplanungsgesetzes.</p> | <p>2</p> | |
| <p>..... </p> | | |
| <p>Aufgabe A10 Die Bauherrschaft ist sich unschlüssig ob Sie Ihr Projekt über einen Generalunternehmer (GU) oder einen Totalunternehmer (TU) ausführen sollen. Erklären Sie der Bauherrschaft die beiden Begriffe bzw. den Unterschied.</p> | <p>2</p> | |
| <p>..... </p> | | |
| <p>Aufgabe A11 Welches ist der Mindestinhalt des Richtplanes des Kantons und gegenüber wem sind Richtpläne verbindlich?</p> | <p>4</p> | |
| <p>..... </p> | | |

| | | |
|--|----------|--|
| Aufgabe A12 Zu welchem Zweck werden Planungszonen bestimmt und für welche Dauer? | 2 | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | |
|---|----------|--|
| Aufgabe A13 Wann ist Land nach RPG erschlossen? | 1 | |
| | | |
| | | |
| | | |

Aufgabegruppe Fallbeispiel

30 Punkte

Ausgangslage:

Herr Müller hat ein Grundstück mit einem demodierten Wohnhaus erworben. Er hat eine Machbarkeitsstudie durch den Architekten Meyer ausarbeiten lassen, wonach er folgendes Raumprogramm auf 3 Geschossen + 1 Attikageschoss realisieren kann:

6 x 4.5 – Zimmerwohnungen mit je 120 m²

3 x 3.5 – Zimmerwohnungen mit je 100 m²

1 x 5.5 – Zimmer-Attikawohnung mit 180 m²

Herr Müller möchte die Attikawohnung selbst bewohnen und die restlichen Wohnungen vermieten.

Die ausgearbeitete Machbarkeitsstudie gefällt dem Eigentümer und er beauftragt Architekt Meyer, sein Immobilienprojekt zu realisieren. Der unterzeichnete Generalplanervertrag sieht eine Entschädigung für die Phasen 1 und 2 vor und umfasst 100% der Phasen 3, 4 und 5. Weiter wird eine Mängelhaftung nach SIA 118 vereinbart, die auch in den Unternehmerverträgen entsprechend zu formulieren ist.

Rund ein Jahr vor Fertigstellung des 10-Familienhauses beginnt Herr Müller mit der Vermietung der Wohnungen. Er verzichtet auf den Beizug eines Maklers, da er die Kosten dafür sparen möchte.

Ein Jahr später ist das Mehrfamilienhaus termingerecht fertiggestellt. Die Wohnungen sind jedoch noch immer unvermietet. Herr Müller entscheidet sich nun trotzdem zum Beizug eines Maklers. Dieser kann mit viel Einsatz und Senkung der zu hoch angesetzten Mietzinse die Wohnungen vermieten. Der Bezug der letzten Wohnung erfolgt rund 1½ Jahre nach Fertigstellung der Liegenschaft. Bei Einzug der Mieter wird jeweils ein Übergabeprotokoll erstellt, das die festgestellten Mängel bei Mietbeginn enthält. Herr Müller leitet diese jeweils an den Architekten Meyer weiter, der für die Mängelbehebung zuständig ist. Bei Bezug der 3.5-Zimmer-Wohnung stellt sich heraus, dass ein Wasserschaden bereits seit längerer Zeit vorliegt.

Nach Ablauf der 2-jährigen Rügefrist organisiert Architekt Meyer die 2-jährige Garantieabnahme und überwacht die Mängelerledigung.

Im dritten Jahr nach Übergabe stellt der Mieter einer 4.5-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss nach seiner einmonatigen Ferienrückkehr fest, dass sein Fenster nicht mehr richtig schliesst. Er meldet diesen Mangel seinem Vermieter, der diesen Punkt nach 14 Tagen an den Architekt Meyer zu Behebung weiterleitet.

| | | |
|---|----------|--|
| Aufgabe A14 Herr Müller hat ein Grundstück mit einem demodierten Wohnhaus erworben. Nennen Sie vier Gründe, weshalb ein Neubau wirtschaftlicher als eine Sanierung sein könnte. | 2 | |
| | | |
| Aufgabe A15 <ul style="list-style-type: none">• Wie beurteilen Sie die Grösse der Wohnungen für die Vermietung?• Welche Probleme könnten auf Herr Müller zukommen?• Sehen Sie Optimierungspotential? | 3 | |
| | | |
| Aufgabe A16 Herr Müller schliesst mit dem Architekten Meyer einen Generalplanervertrag ab. Nennen Sie drei Vorteile dieses Generalplanervertrages für den Bauherrn? | 3 | |
| | | |

| | | |
|--|----------|--|
| Aufgabe A17 Was umfassen die Phasen 1 + 2 und weshalb werden diese separat vereinbart? | 3 | |
| | | |

| | | |
|---|----------|--|
| Aufgabe A18 Die Parteien vereinbaren Mängelhaftung nach SIA 118. Muss eine solche Haftung speziell vereinbart werden und weshalb? Was bedeutet SIA? | 2 | |
| | | |

| | | |
|---|----------|--|
| Aufgabe A19 Was ist ein Mangel nach den Bestimmungen der SIA 118? | 2 | |
| | | |

| | | |
|--|----------|--|
| Aufgabe A20 Wie unterscheidet sich die Beweispflicht bei den Bestimmungen über die Rügefrist zwischen OR und den Bestimmungen der SIA? | 3 | |
| | | |
| Aufgabe A21 • Wie beurteilen Sie den festgestellten Wasserschaden? • Wurde dieser rechtzeitig gerügt? | 2 | |
| | | |
| Aufgabe A22 Wann endet die 2-jährige Rügefrist nach SIA 118? | 1 | |
| | | |

| | | |
|--|----------|--|
| Aufgabe A23 Beurteilen Sie im Namen von Architekt Meyer die gemeldete Beanstandung betreffend Fensterschliessung hinsichtlich Mangel und Rügefrist und begründen Sie Ihre Beurteilung. | 3 | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | |
|--|----------|--|
| Aufgabe A24 Sie haben die Sachlage analysiert und stellen fest, dass der Projektablauf in einem künftigen Projekt optimiert werden kann. Nennen Sie 4 Optimierungsvorschläge und begründen Sie diese. | 4 | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

B) Gesetze & Steuern 90 Punkte

Fragegruppe mit falsch / richtig Antworten 21 Punkte

Bewertung Fragengruppe B1 – B9

Entscheiden Sie bei jeder Frage oder Aussage, ob diese richtig oder falsch ist.

Setzen Sie ein x entweder bei richtig oder bei falsch.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5

Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

Aufgabe B1

Beurteilen Sie, welche der nachfolgenden Behauptungen im Zusammenhang mit dem Erbrecht richtig bzw. falsch sind.

Der Pflichtteil ist jener Teil, auf den bestimmte gesetzliche Erben nach Massgabe der gesetzlichen Ordnung auf jeden Fall Anspruch haben.

richtig falsch

Jeder Erblasser hat pflichtteilsgeschützte Erben

richtig falsch

Die verfügungsfreie Quote ist jener Teil des Nachlasses, über den der Testator frei verfügen kann.

richtig falsch

Wir die verfügungsfreie Quote überschritten, ist das Testament von Gesetzes wegen ungültig.

richtig falsch

Pflichtteile sind Erbteile.

richtig falsch

Gesetzliche Erben sind durch das Gesetz bestimmte Personen mit Erbenstellung.

richtig falsch

| | |
|----------|--|
| 3 | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |

| Aufgabe B2 | | 1.5 | |
|--|--|-----|--|
| Beurteilen Sie, welche der nachfolgenden Behauptungen richtig bzw. falsch sind. | | | |
| Der Unternehmer trägt die Gefahr des zufälligen Untergangs des Werkes bis zur Übergabe. | <input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch | | |
| Sofern nicht ein Werklohn nach Aufwand vereinbart wird, kann der Unternehmer bei grösserem Aufwand keine Erhöhung des Werklohnes geltend machen. | <input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch | | |
| Sofern nicht ein Werklohn nach Aufwand vereinbart wird, kann der Besteller keine Reduktion verlangen, wenn der Aufwand kleiner ist als angenommen. | <input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch | | |

| Aufgabe B3 | | 3.5 | |
|---|--|-----|--|
| Beurteilen Sie, welche der nachfolgenden Behauptungen im Zusammenhang mit dem Grundbuch richtig bzw. falsch sind. | | | |
| Liegt ein Grundstück in mehreren Kreisen, so ist es in jedem Kreise in das Grundbuch aufzunehmen mit Verweisung auf das Grundbuch der übrigen Kreise. | <input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch | | |
| Jedes Grundstück erhält im Hauptbuch ein eigenes Blatt und eine eigene Nummer. | <input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch | | |
| Die Anmeldungen zur Eintragung in das Grundbuch werden nach ihrer Bearbeitung in das Tagebuch eingeschrieben, unter Angabe der anmeldenden Person und ihres Begehrens. | <input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch | | |
| Als Grundstücke werden in das Grundbuch aufgenommen: die Liegenschaften, die unselbständigen und dauernden Rechte an Grundstücken, die Bergwerke sowie die Miteigentumsanteile an Grundstücke. | <input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch | | |
| Die Grenzen werden durch die Grundbuchpläne und durch die Abgrenzungen auf dem Grundstücke selbst angegeben. Widersprechen sich die bestehenden Grundbuchpläne und die Abgrenzungen, so wird die Richtigkeit der Abgrenzungen vermutet. | <input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch | | |
| Eine öffentliche Urkunde kann grundsätzlich auch in elektronischer Form beim Grundbuchamt angemeldet werden. | <input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch | | |
| Umwandlungen von Papier-Schuldbriefe in Register-Schuldbriefe müssen öffentlich beurkundet werden, ausser die Schuldbriefe wurden vom dem 1. Januar 2012 errichtet. | <input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch | | |

| Aufgabe B4 | | | 3 | |
|---|-------------------------------------|------------------------------------|---|--|
| Beurteilen Sie, welche der nachfolgenden Behauptungen im Zusammenhang mit dem Mietrecht richtig bzw. falsch sind: | | | | |
| Die Bestimmungen über die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen gelten auch für Sachen, die der Vermieter zusammen mit diesen Räumen dem Mieter zum Gebrauch überlässt. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | | |
| Die Bestimmungen über die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen gelten nicht für Ferienwohnungen, die für höchstens sechs Monate gemietet werden. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | | |
| Die mit der Sache verbundenen Lasten und öffentlichen Abgaben können immer auf den Mieter überwälzt werden. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | | |
| Der Mieter muss die Nebenkosten nur bezahlen, wenn er dies mit dem Vermieter besonders vereinbart hat. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | | |
| Unter Vorbehalt der Anfechtung des Anfangsmietzinses kann der Mieter gestaffelte Mietzinse nicht anfechten. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | | |
| Mietverträge sind grundsätzlich formfrei gültig. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | | |

| Aufgabe B5 | | | 3 | |
|---|-------------------------------------|------------------------------------|---|--|
| Beurteilen Sie, welche der nachfolgenden Behauptungen im Zusammenhang mit Stockwerkeigentum richtig bzw. falsch sind. | | | | |
| Die Stockwerkeigentümergeinschaft hat für die auf die letzten zwei Jahre entfallenden Beitragsforderungen Anspruch auf die Errichtung eines gesetzlichen Pfandrechts gegenüber jedem Stockwerkeigentümer. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | | |
| Stockwerkeigentum ist eine Form des Miteigentums mit dem Sonderrecht bestimmte Teile der Liegenschaft ausschliesslich zu benutzen. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | | |
| Stockwerkeinheiten müssen in sich abgeschlossen sein, ein eigener Zugang ist jedoch nicht notwendig. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | | |
| Im Begründungsakt sind die räumliche Ausscheidung und der Anteil jedes Stockwerks am Wert der Liegenschaft oder des Baurechts in Bruchteilen mit einem gemeinsamen Zähler und Nenner anzugeben. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | | |
| Der Erneuerungsfonds dient der Sicherstellung der Finanzierung von grösseren Sanierungsarbeiten an der Gesamtliegenschaft. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | | |
| Jeder Stockwerkeigentümer kann über seinen Anteil am Erneuerungsfonds frei verfügen. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | | |

| Aufgabe B6 | | | 7 | |
|---|--------------------------|--------------------------|---|--|
| Beurteilen Sie, welche der nachfolgenden Behauptungen richtig bzw. falsch sind. | | | | |
| Die Begriffe 1. oder 2. Hypothek und 1. oder 2. Rang sind Synonyme. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Der Grundpfandgläubiger hat ein Recht darauf, im Falle der Nichtbefriedigung sich aus dem Erlöse des Grundstückes bezahlt zu machen. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Bei der Löschung eines Grundpfandes hat der nachfolgende Grundpfandgläubiger den Anspruch darauf, in die Lücke nachzurücken. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Das Eigentum an Grund und Boden erstreckt sich nach oben und unten auf den Luftraum und das Erdreich, soweit für die Ausübung des Eigentums ein Interesse besteht. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Das Eigentum umfasst unter Vorbehalt der gesetzlichen Schranken alle Bauten sowie die Quellen, nicht aber die Pflanzen. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| An Sachen, deren Natur eine Verwertung nicht zulässt, kann das Retentionsrecht nicht ausgeübt werden. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Stehen Vorrichtungen zur Abgrenzung zweier Grundstücke, wie Mauern, Hecken, Zäune, auf der Grenze, so wird Gesamteigentum der beiden Nachbarn vermutet. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Das Betreten von Wald und Weide sind in ortsüblichem Umfang jedermann gestattet. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Das Rechtsgeschäft über Errichtung einer Grunddienstbarkeit bedarf zu seiner Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Eine Vereinbarung über Aufhebung oder Beschränkung der Gewährspflicht in einem Kaufvertrag ist anfechtbar, wenn der Verkäufer die Gewährsmängel arglistig verschwiegen. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Eine Rechtsgewährleistung liegt vor, wenn der Verkäufer einen Mangel arglistig verschweigt. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Durch Zession überträgt der Gläubiger (Zedent) eine Forderung auf einen Dritten (Zessionar). | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Der Eintritt eines neuen Schuldners (Schuldübernahme) ist nur mit Zustimmung des Gläubigers möglich. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Der Boden einer Liegenschaft gehört nicht in die Bemessungsgrundlage beim MWST-optierten Verkauf. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |

Allgemeine Fragen

38 Punkte

Aufgabe B7

Ein Stockwerkeigentümer kann einen Beschluss, dem er nicht zugestimmt hat und welcher Gesetz oder Reglement verletzt, innert 20 Tagen, nachdem er davon Kenntnis erhalten hat, beim Gericht anfechten.

Beurteilen Sie, ob diese Aussage richtig ist und begründen Sie Ihre Antwort. Die Begründung muss den/die genauen Gesetzesartikel enthalten.

| | |
|----------|--|
| 3 | |
| | |

richtig

falsch

Begründung:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

| | | |
|--|------------|--|
| <p>Aufgabe B10 Sie sind Mieter eines Einfamilienhauses mit einer Einliegerwohnung. Die Einliegerwohnung wurde durch Ihre Tochter bewohnt, welche jedoch inzwischen eine Familie gegründet und im selben Ort eine Eigentumswohnung gekauft hat. Da die Einliegerwohnung seither ungenutzt ist und Sie sich ein Taschengeld dazu verdienen möchten, schreiben Sie die Wohnung auf der Übernachtungs-Plattform Airbnb aus. Welche mietrechtlichen Regeln haben Sie dabei <i>vor</i> der Ausschreibung zu befolgen und weshalb?</p> | 2.5 | |
| <p>.....</p> | | |

| Aufgabe B12 Bitte erklären Sie den Ausdruck „dispositives Recht“ | 1.5 | |
|--|------------|--|
| | | |

| Aufgabe B13 Erklären Sie folgende Prinzipien des Sachenrechts: a) Kausalitätsprinzip b) Akzessionsprinzip c) Prinzip der Alterspriorität | 3.5 | |
|---|------------|--|
| | | |

| | | |
|---|----------|--|
| Aufgabe B14 Erklären Sie den Unterschied zwischen Eigentum und Besitz: | 1 | |
| | | |

| | | |
|--|------------|--|
| Aufgabe B15 Der durch Sie vermittelte Grundstückverkauf wurde erfolgreich verkündet. Leider ist der im 2. Rang lastende unbelehnte Papier-Eigentümerschuldbrief von CHF 200'000 unauffindbar. a) Was ist zu tun? Erklären Sie den genauen Ablauf. b) Was würde sich an Ihren Ausführungen ändern, wenn es sich beim Schuldbrief um einen Register-Eigentümerschuldbrief von CHF 200'000 handeln würde. | 3.5 | |
| | | |

Aufgabe B16

Sie haben den Verkaufsauftrag für zwei identische Chalets in Gstaad. Auf dem Grundbuchauszug des Chalets am Chalberweg ist die Anmerkung "Erstwohnung" ersichtlich. Das Chalet an der Saanenstrasse weist keinen entsprechenden Eintrag auf. Für welches Chalet können Sie voraussichtlich den höheren Verkaufspreis erzielen? Begründen Sie Ihre Antwort in einem kurzen Satz?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

| | |
|----------|--|
| 1 | |
| | |

| Aufgabe B17 Kreuzen Sie an, welche Minimalformvorschriften einzuhalten sind, damit ein Vertrag rechtsgültig zustande kommt. | | | | | 3.5 |
|---|--------------------------|-------------------------------|----------------------------------|---------------------------|-----|
| | Einfache Schriftlichkeit | Qualifizierte Schriftlichkeit | Mündliche Vertrag / Vereinbarung | Stillschweigende Einigung | |
| Kaufvertrag Auto | | | | | |
| Mietvertrag | | | | | |
| Lehrvertrag | | | | | |
| Bürgschaftsverpflichtung (Haftungsbetrag > CHF 2000) | | | | | |
| Kündigung Arbeitsvertrag | | | | | |
| Kaufvertrag über 1 kg Mehl im Grossverteiler | | | | | |
| Kaufvertrag über 20 kg Mehl im Grossverteiler | | | | | |
| Bürgschaftsverpflichtung (Haftungsbetrag < CHF 2000) | | | | | |
| Ehevertrag | | | | | |
| Schenkungsvertrag Liegenschaft | | | | | |
| Schenkungsversprechen | | | | | |
| Parzellierungsurkunde | | | | | |
| Arbeitsvertrag | | | | | |

| | | |
|--|-----------------|--|
| <p>Aufgabe B19</p> <p>Ihr Klient, Richard Patterson, monegassischer Staatsangehöriger, wohnhaft in Monaco, hat in den Jahren 2011/12 eine Ferienvilla in St. Moritz erstellen lassen. Da sein Sohn seine Skiferien nun jedoch lieber in Zermatt verbringt, entschliesst sich Richard Patterson, die Villa zu vermieten. Sie haben rasch einen entsprechenden Mieter gefunden, welcher die Villa für 8 Monate im Jahr zu einem Mietzins von CHF 120'000 zu Ferienzwecken mieten wird. Aufgrund der Höhe des Mietzinses wird Ihr Klient mehrwertsteuerpflichtig. Beantworten Sie dazu nachfolgende Fragen unter Berücksichtigung der folgenden Angaben:</p> <p>Mietzins 2016: CHF 120'000 Mietzins 2017: CHF 120'000 Mietzins 2018: CHF 120'000</p> <p>Baukosten 2010: CHF 4'000'000 (inkl. MWST) Baukosten 2011: CHF 2'500'000 (inkl. MWST)</p> <p>Fertigstellung und Bezug durch Richard Patterson: 30.09.2011</p> <p>Fragen:</p> <p>a) Weshalb wird Richard Patterson MWSTpflichtig? b) Zu welchem MWST-Satz hat Richard Patterson abzurechnen? c) Nennen Sie das genaue Datum ab welchem Richard Patterson die MWST gemäss Gesetz abzurechnen hat d) Berechnen Sie die durch Richard Patterson rückforderbaren Vorsteuern im Zeitpunkt seiner Anmeldung wenn Richard Patterson die MWST-Anmeldung gemäss Gesetz vornimmt. Der Berechnungsweg ist aufzuzeigen.</p> | <p>4</p> | |
| <p>.....</p> | | |

| | | |
|---|------------|--|
| Aufgabe B20 Erklären Sie den Begriff „Universalsukzession“ | 1 | |
| | | |
| Aufgabe B21 Ein Kunstmaler und ein Bauunternehmen unterstehen denselben werkvertraglichen Bestimmungen. Im Gegensatz zum Bauunternehmer muss der Kunstmaler sein Werk jedoch persönlich ausführen. Wie ist das zu begründen? (Begründung und genauer Gesetzesartikel sind anzugeben.) | 1.5 | |
| | | |

Aufgabegruppe Fallbeispiel

31 Punkte

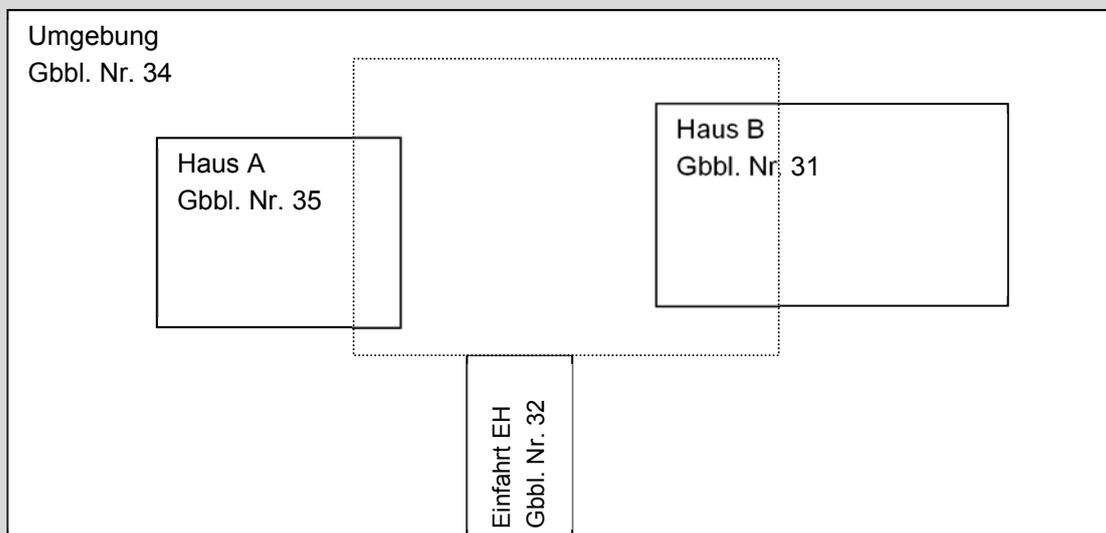
Ausgangslage

Im Mai dieses Jahres ist nach langer schwerer Krankheit ihr Onkel mütterlicherseits gestorben. Der Onkel, Oskar Reich, war nicht verheiratet und nicht in einer eingetragenen Partnerschaft. Kinder hat er keine hinterlassen. Ihre Grosseltern, Ihre Mutter und deren Schwester hatten seit einem - im Nachhinein betrachtet - sinnlosen Streit vor 10 Jahren bis zu seinem Tod keinen Kontakt mehr mit Oskar Reich, weshalb Sie und Ihre Geschwister ebenfalls nichts mehr mit ihm zu tun hatten. Ihre Grosseltern konnten seinen Tod nicht verkraften und starben ebenfalls beide kurz darauf.

Aufgrund der Umstände waren Sie deshalb sehr erstaunt, als Sie vom Notar informiert wurden, dass Sie gemäss dem letzten Willen Ihres Onkels zusammen mit Ihren Brüdern ein Stück Bauland an besserer Lage erhalten. Über das restliche Vermögen hat der Erblasser nicht verfügt, weshalb dieses an die gesetzlichen Erben ging.

Sie und Ihre Brüder beschliessen, das Land so rasch als möglich zu überbauen und zu verkaufen. Da Sie sich in Liegenschaftsangelegenheiten bestens auskennen, werden Sie die Umsetzung begleiten. Sie werden dafür entsprechend entschädigt.

Geplant wird die Erstellung von zwei Mehrfamilienhäusern - aufgeteilt in Stockwerkeigentum - mit einer gemeinsamen unterirdischen Einstellhalle. Jedes Haus, wie auch die Einfahrt zur Einstellhalle, bildet ein selbständiges Grundstück. Die Einstellenhallenparzelle wird in so viele Miteigentumsanteile aufgeteilt wie Parkplätze vorgesehen sind. Jedem Miteigentumsanteil wird in der Nutzungs- und Verwaltungsordnung ein Parkplatz zur ausschliesslichen Benutzung zugewiesen werden. Die Umgebung wird den beiden Häusern gleich zur Verfügung stehen.



- Einstellhalle unterirdisch
- Parzellengrenzen

Da Sie und Ihre Brüder über keine liquiden Mittel verfügen, erfolgt die gesamte Finanzierung der Bauwerke mittels Bankkredit. Die Bank verlangt jedoch, dass der Verkauf der schlüsselfertig zu erstellenden Wohnungen bereits ab Plan zu beginnen hat und der Spatenstich erst nach Abschluss von Kaufverträgen für 5 der 14 Wohnungen erfolgt.

| | | |
|--|----------|--|
| Aufgabe B22 Wer sind die Pflichtteils Geschützten Erben des Oskar Reich? | 1 | |
| | | |

| | | |
|---|----------|--|
| Aufgabe B23 Wie hoch ist der Pflichtteil der Erben des Oskar Reich? | 1 | |
| | | |

| | | |
|---|----------|--|
| Aufgabe B24 Welche Stellung haben Sie und Ihre Brüder im Erbgang des Oskar Reich? | 1 | |
| | | |

| | | |
|--|-------------------|--|
| <p>Aufgabe B25 Wie lautet der rechtliche Begriff für den Vorgang des Übergangs des Eigentums auf Sie und Ihre Geschwister?</p> | <p>1</p> | |
| <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> | | |
| <p>Aufgabe B26 Damit die Einstellhalle unter die Parzellen der Mehrfamilienhäuser gebaut werden kann, ist ein entsprechender Grundbucheintrag notwendig. Formulieren Sie den genauen Wortlaut des Grundbucheintrages, welcher ohne vorgängige Parzellierung erfolgen kann.</p> | <p>1.5</p> | |
| <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> | | |
| <p>Aufgabe B27 Welche rechtlichen Vorkehrungen sind zu treffen damit die einzelnen Parkplätze (Miteigentumsanteile) frei handelbar bleiben?</p> | <p>1.5</p> | |
| <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> | | |

| | | |
|---|----------|--|
| Aufgabe B28 Die rechtliche Ausgestaltung Ihrer Überbauung erfordert die Einräumung von diversen Dienstbarkeiten bzw. Grundlasten. Erklären Sie den Unterschied zwischen einer Grundlast und einer Dienstbarkeit. | 2 | |
| | | |

| | | |
|--|----------|--|
| Aufgabe B29 Werden Sie und Ihre Brüder durch den Verkauf der Wohnungen mehrwertsteuerpflichtig? Wenn ja, weshalb? Welche Leistungen wären mehrwertsteuerpflichtig? Wenn nein, weshalb? | 4 | |
| | | |

| | | |
|---|-----------------|--|
| <p>Aufgabe B30 Sie ahnen, dass die Steuerbehörden Sie und Ihre Brüder aufgrund des vorerwähnten Sachverhaltes als gewerbsmässige Liegenschaften Händler qualifizieren könnte. Zählen Sie 4 allgemeine Kriterien für die steuerliche Qualifikation als gewerbsmässiger Liegenschaften Händler auf.</p> | <p>2</p> | |
| <p>.....</p> | | |

| | | |
|--|-------------------|--|
| <p>Aufgabe B31 Nennen Sie je 1 Vor- und 2 Nachteile der steuerlichen Qualifikation als Liegenschaften Händler.</p> | <p>1.5</p> | |
| <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> | | |

| | | |
|---|----------|--|
| Aufgabe B32 Die nicht verkauften Stockwerkeinheiten und Einstellhallenplätze werden unter Ihnen und Ihren Brüdern aufgeteilt und ins jeweilige Alleineigentum übertragen. Wie nennt man diesen Vorgang? | 1 | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | |
|---|----------|--|
| Aufgabe B33 Im Zusammenhang mit der Übertragung der restlichen Grundstücke auf Sie und Ihre Brüder überlegen Sie sich, ob sie sich gegenseitig Vorkaufsrechte einräumen sollen. Für wie lange dürfen Vorkaufsrechte, Rückkaufsrechte und Kaufsrechte vereinbart und im Grundbuch vorgemerkt werden? Nennen Sie die genaue Anzahl Jahre und den/die genauen Gesetzesartikel. | 2 | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | |
|--|-------------------|--|
| <p>Aufgabe B34 Aufgrund von Liquiditätsproblemen während der Bauphase haben Sie verschiedene Rechnungen von Handwerkern, welche für die Überbauung tätig waren, nicht bezahlt. Ihre Brüder möchten deshalb von Ihnen wissen, bis spätestens wann die Eintragung des Pfandrechts des Handwerkers im Grundbuch zu erfolgen hat. Nennen Sie Ihnen den <i>genauen</i> Zeitpunkt sowie den/die entsprechenden <i>genauen</i> Gesetzesartikel.</p> | <p>1.5</p> | |
| <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> | | |

| | | |
|--|-----------------|--|
| <p>Aufgabe B35 Es stellt sich heraus, dass die Wohnung im 2. Obergeschoss aufgrund der unattraktiven Aussicht praktisch unverkäuflich ist. Sie entschliessen sich deshalb, die Wohnung für ein Jahr fest zu vermieten. Wie das Leben so spielt, finden Sie nach einem Monat Mietdauer einen Käufer für die Wohnung. Der neue Eigentümer kündigt den bestehenden Mietvertrag aufgrund dringenden Eigenbedarfs mit einer Frist von drei Monaten auf den nächsten ortsüblichen Termin. Der Mieter beruft sich auf den Grundsatz "Kauf bricht Miete nicht" und besteht auf die 1jährige Mietdauer. Welche Rechtsansprüche hat der Mieter und gegenüber wem bestehen diese? Begründen Sie Ihre Antwort.</p> | <p>2</p> | |
| <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> | | |

| | | |
|---|-------------------|--|
| <p>Aufgabe B36 Mit dem Käufer der Wohnung im 2. Obergeschoss haben Sie vereinbart, dass er einen Teilbetrag des Kaufpreises erst in zwei Jahren bezahlen muss, da zu diesem Zeitpunkt eine für den Käufer sehr gute Obligation zur Rückzahlung fällig wird. Sie gewähren ihm bis dahin ein verzinsliches Darlehen, welches durch einen auf Sie lautenden Registerschuldbrief im 2. Rang sichergestellt wird. Trotz mehrmaliger Mahnung begleicht der Darlehensnehmer/Käufer jedoch bereits die erste Zinszahlung nicht, weshalb Sie ihn betreiben. Er erhebt keinen Rechtsvorschlag. In welchem Zeitraum können Sie die Verwertung des Grundpfandes verlangen?</p> | <p>1.5</p> | |
| <p>.....</p> | | |

| | | |
|--|-------------------|--|
| <p>Aufgabe B37 Alle Wohnungen sind verkauft. Damit Sie aus der Überbauung weiterhin ein Einkommen haben, haben Sie - als Sie und Ihre Brüder noch Eigentümer aller Einheiten waren - vorsorglich einen Vertrag abgeschlossen, in welchem Sie für mindestens 3 Jahre als Verwalter der Stockwerkeinheiten bestimmt worden sind. Müssen die neuen Eigentümer dies so akzeptieren? Wenn nein, was müssten die Eigentümer tun? Nennen Sie dabei den/die <i>genauen</i> Gesetzesartikel.</p> | <p>1.5</p> | |
| <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> | | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--------------------------------------|------------|---------|---------------------|-----|--------|---------------------------|-----|--------|--|--|------------|----------------------------|-----|--------|------------------------------|-----|-------|--------------------|-----|---------|----------------------|-----|-------|----------|-----|---------|-----------------------------|-----|-------|---|-----|---------|-----------------------------|--------------------------------------|--|-----------------------------------|-----|-----|--|-----|-----|-----------------|--|
| <p>Aufgabe B38 Der neue Eigentümer der Wohnung im 1. Obergeschoss rechts ist verunsichert betreffend die korrekte Deklaration der Wohnung in seiner ordentlichen Steuererklärung per 31.12.2015 und bittet Sie um Hilfe. Folgende Angaben stehen Ihnen zur Verfügung:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 45%;">Kaufpreis Wohnung</td> <td style="width: 15%;">CHF</td> <td style="width: 40%; text-align: right;">800'000</td> </tr> <tr> <td>Kaufpreis Parkplatz</td> <td>CHF</td> <td style="text-align: right;">25'000</td> </tr> <tr> <td>Handänderungskosten total</td> <td>CHF</td> <td style="text-align: right;">10'000</td> </tr> <tr> <td>Übergang von Nutzen und Gefahr sowie Bezug</td> <td></td> <td style="text-align: right;">01.09.2015</td> </tr> <tr> <td>Eigenmietwert Wohnung/Jahr</td> <td>CHF</td> <td style="text-align: right;">24'000</td> </tr> <tr> <td>Eigenmietwert Parkplatz/Jahr</td> <td>CHF</td> <td style="text-align: right;">1'200</td> </tr> <tr> <td>Steuerwert Wohnung</td> <td>CHF</td> <td style="text-align: right;">600'000</td> </tr> <tr> <td>Steuerwert Parkplatz</td> <td>CHF</td> <td style="text-align: right;">5'000</td> </tr> <tr> <td>Hypothek</td> <td>CHF</td> <td style="text-align: right;">500'000</td> </tr> <tr> <td>Hypothekarzinsen 2015 total</td> <td>CHF</td> <td style="text-align: right;">2'500</td> </tr> <tr> <td>Darlehen Eltern für Kauf Wohnung (Zins 1.5 % ab 01.10.2015)</td> <td>CHF</td> <td style="text-align: right;">100'000</td> </tr> <tr> <td>Pauschalabzug für Unterhalt</td> <td>10 % des Totals Liegenschaftserträge</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Hausratsversicherung für 4 Monate</td> <td>CHF</td> <td style="text-align: right;">250</td> </tr> <tr> <td>Mietzinse für im Nov./Dez. vermieteten Parkplatz total</td> <td>CHF</td> <td style="text-align: right;">300</td> </tr> </table> <p>Zeigen Sie dem Eigentümer auf, welche Beiträge in seiner Steuererklärung steuerrelevant zu deklarieren sind. Beträge, welche den Steuerbehörden nur informativ dienen und keinen Einfluss auf die Eruiierung des steuerbaren Vermögens und des steuerbaren Einkommens haben, sind nicht zu nennen.</p> <p>Beachten Sie dabei, dass falsche Nennungen 0.5 Punkte Abzug geben (Mindestpunktzahl 0).</p> | Kaufpreis Wohnung | CHF | 800'000 | Kaufpreis Parkplatz | CHF | 25'000 | Handänderungskosten total | CHF | 10'000 | Übergang von Nutzen und Gefahr sowie Bezug | | 01.09.2015 | Eigenmietwert Wohnung/Jahr | CHF | 24'000 | Eigenmietwert Parkplatz/Jahr | CHF | 1'200 | Steuerwert Wohnung | CHF | 600'000 | Steuerwert Parkplatz | CHF | 5'000 | Hypothek | CHF | 500'000 | Hypothekarzinsen 2015 total | CHF | 2'500 | Darlehen Eltern für Kauf Wohnung (Zins 1.5 % ab 01.10.2015) | CHF | 100'000 | Pauschalabzug für Unterhalt | 10 % des Totals Liegenschaftserträge | | Hausratsversicherung für 4 Monate | CHF | 250 | Mietzinse für im Nov./Dez. vermieteten Parkplatz total | CHF | 300 | <p>5</p> | |
| Kaufpreis Wohnung | CHF | 800'000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kaufpreis Parkplatz | CHF | 25'000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Handänderungskosten total | CHF | 10'000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Übergang von Nutzen und Gefahr sowie Bezug | | 01.09.2015 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Eigenmietwert Wohnung/Jahr | CHF | 24'000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Eigenmietwert Parkplatz/Jahr | CHF | 1'200 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Steuerwert Wohnung | CHF | 600'000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Steuerwert Parkplatz | CHF | 5'000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Hypothek | CHF | 500'000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Hypothekarzinsen 2015 total | CHF | 2'500 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Darlehen Eltern für Kauf Wohnung (Zins 1.5 % ab 01.10.2015) | CHF | 100'000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Pauschalabzug für Unterhalt | 10 % des Totals Liegenschaftserträge | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Hausratsversicherung für 4 Monate | CHF | 250 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Mietzinse für im Nov./Dez. vermieteten Parkplatz total | CHF | 300 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

C) Portfoliomanagement **60 Punkte**

Fragegruppe mit falsch / richtig Antworten **4 Punkte**

Bewertung Fragengruppe C1 – C2

Entscheiden Sie bei jeder Frage oder Aussage, ob diese richtig oder falsch ist. Setzen Sie ein x entweder bei richtig oder bei falsch.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5
 Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

| Aufgabe C1 „Allgemeine Fragen“ | | | 2 | |
|---|--------------------------|--------------------------|----------|--|
| Asset Allocation beinhaltet u.a. die Ermittlung der Renditen und Risiken (Volatilität). Sie versucht die Anlagen so festzulegen, dass die Rendite des Anlageportfolios der benötigten Rendite entspricht. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Asset Allocation kann systematische Risiken innerhalb eines Portfolios theoretisch ausgleichen, weil sie einen Diversifikationseffekt hat. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| EBIDA + Instandsetzungskosten = EBIT | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| KKG ist die Abkürzung für das Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Aufgabe C2 Kennzahlen-Management. | | | 2 | |
| Der „NAV“ (Net Asset Value) gibt den Substanz- oder inneren Wert einer einzelnen Immobilie an. Er berechnet sich als Differenz der zu Marktwerten bewerteten Immobilien, abzüglich sämtlicher Passiven. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Die Mietzinsausfallquote wird wie folgt berechnet (SIA D0213): Mietzinsausfälle / Mietertrag (SOLL). | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Die Betriebskostenquote ist das Verhältnis der nicht umlegbaren Betriebskosten zum Mietertrag (SOLL). | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| FER _{immo} berechnet sich wie folgt : Verwaltungs-, Portfolio- und Managementkosten durch das gebundene Kapital : <u>Verwaltungs-, Portfolio- und Managementkosten</u> $(VW_{t0} + VW_{t1}) / 2$ | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |

Allgemeine Fragen

25 Punkte

Aufgabe C3

Sie sind Portfoliomanager(in) des folgenden Portfolios :

| | |
|---|------------------------|
| Mietertrag (Soll) | Fr. 17'774'000 |
| Aufwand aus Leerstand | Fr. 600'000 |
| Eigentümerkosten | Fr. 3'300'000 |
| Anlagen im Bau | Fr. 31'000'000 |
| Realisierter Gewinn aus Verkäufe | Fr. 14'800'000 |
| Instandsetzungskosten | Fr. 3'070'000 |
| Marktwert (Verkehrswert) | Fr. 429'685'000 |
| Anlagewert | Fr. 362'600'000 |
| Erfolg aus Neubewertung | Fr. 1'330'000 |
| Erfolg aus Neubewertung in % | 0.85% |

Berechnen Sie folgende Kennzahlen :

1. Bruttorendite
2. Nettorendite
3. CF-Rendite
4. Performance
5. Betriebskostenquote

12

(2)
 (3)
 (3)
 (2)
 (2)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe C4

- a) Erklären Sie den Unterschied zwischen CAPEX (Capital Expenditures) und OPEX (Operational Expenditures). Nennen Sie je ein Beispiel.
- b) Welches der beiden kann auf Mieter überwältzt werden?

3

.....

.....

.....

.....

Aufgabe C5

Was Bedeutet „Compliance“ in Bezug auf Immobilienportfoliomanagement?

1

.....

.....

.....

.....

Aufgabegruppe Fallbeispiel

31 Punkte

Ausgangslage

Sie sind verantwortlich für den Immobilienbestand eines Unternehmens mit Sitz in Lausanne und haben von der Geschäftsleitung den Auftrag erhalten, die **Immobilien-Performance um 0.5% (auf 4.24%) zu steigern und innert zwei Jahren rund CHF 50 Millionen in direkte Immobilienanlagen zu investieren, deren Nettorendite 3.70% übersteigt.**

Sie verfügen über ein Team von 8 Immobilienfachleuten mit Fachausbildungen als Architekten, Immobilientreuhänder oder Betriebsökonomern sowie 2 Assistentinnen. Ortsansässige Verwaltungen sind für die technische Bewirtschaftung verantwortlich. Die administrative Verwaltung liegt in Ihrer Verantwortung.

LIEGENSCHAFTEN ÜBERSICHT :

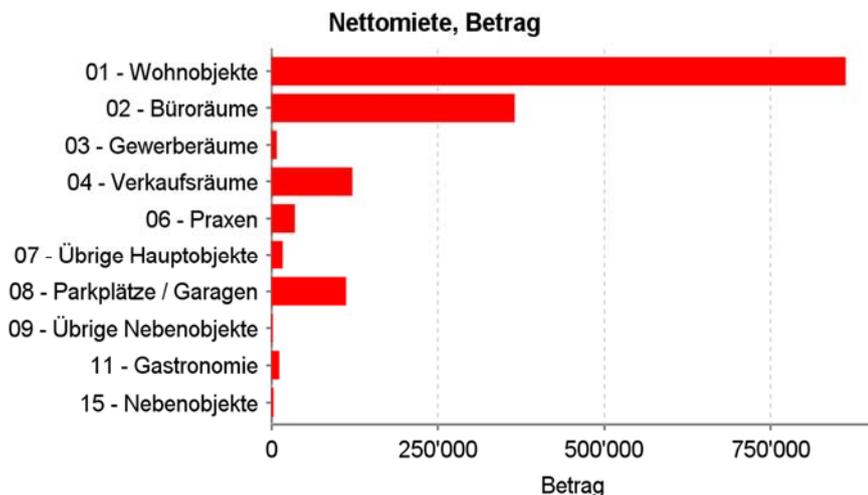
| | | Mietertrag SOLL | Miet- zins- ausfall- quote | Anlagewert 31.12.2013 | Marktwert 31.12.2013 | Cash- flow Rendite | Rendite Wertver- änderung | Per- form. | NR |
|-----------|----------------------|--------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------------|---------------|--------------|
| 1 | Olten | Fr. 781'814 | 0.49% | Fr. 11'763'054 | Fr. 14'430'000 | 4.69% | 0.70% | 5.39% | 4.68% |
| 2 | Liestal | Fr. 935'984 | 0.05% | Fr. 13'853'247 | Fr. 19'200'000 | 4.28% | 3.34% | 7.62% | 4.21% |
| 3 | Sierre | Fr. 195'312 | 0.02% | Fr. 4'967'834 | Fr. 2'420'000 | 4.30% | -8.32% | -4.02% | 4.48% |
| 4 | Fribourg | Fr. 210'864 | 0.00% | Fr. 1'369'330 | Fr. 3'540'000 | 4.76% | 3.16% | 7.92% | 4.69% |
| 5 | Sargans | Fr. 245'095 | 0.00% | Fr. 4'185'925 | Fr. 2'540'000 | 9.14% | 3.61% | 12.74% | 8.97% |
| 6 | Porrentruy | Fr. 554'576 | 1.42% | Fr. 12'809'191 | Fr. 8'990'000 | 4.38% | 3.05% | 7.42% | 4.31% |
| 7 | Winterthur | Fr. 343'812 | 0.00% | Fr. 2'983'891 | Fr. 6'010'000 | 5.14% | 3.04% | 8.18% | 5.06% |
| 8 | Bulle | Fr. 1'174'537 | 3.83% | Fr. 20'381'795 | Fr. 20'740'000 | 4.49% | 1.55% | 6.05% | 4.46% |
| 9 | Herzogenbuch- see | Fr. 190'140 | 8.33% | Fr. 2'852'512 | Fr. 3'370'000 | 1.96% | 5.18% | 7.13% | 4.05% |
| 10 | Monthey | Fr. 400'164 | 1.41% | Fr. 9'554'209 | Fr. 7'350'000 | 4.78% | -0.95% | 3.84% | 4.81% |
| 11 | Bienne | Fr. 348'508 | -0.27% | Fr. 6'111'119 | Fr. 6'300'000 | 4.69% | 1.60% | 6.29% | 4.65% |
| 12 | Lausanne | Fr. 1'290'464 | 0.19% | Fr. 23'290'334 | Fr. 24'310'000 | 4.36% | 0.95% | 5.31% | 4.34% |
| 13 | Nyon | Fr. 958'132 | 1.06% | Fr. 15'984'204 | Fr. 18'510'000 | 4.30% | 1.20% | 5.50% | 4.28% |
| 14 | Sion | Fr. 209'838 | 73.93% | Fr. 19'665'181 | Fr. 19'665'181 | 0.10% | 0.00% | 0.10% | 0.08% |
| 15 | Monthey | Fr. 323'096 | 0.41% | Fr. 4'254'707 | Fr. 5'680'000 | 4.60% | 1.06% | 5.66% | 4.58% |
| 16 | Gossau | Fr. 1'115'656 | 2.01% | Fr. 11'875'535 | Fr. 20'150'000 | 4.36% | 1.40% | 5.76% | 4.33% |
| 17 | Frauenfeld | Fr. 1'310'791 | 1.25% | Fr. 21'775'065 | Fr. 27'000'000 | 4.31% | 1.12% | 5.43% | 4.29% |
| 18 | Dietikon | Fr. 376'593 | 0.80% | Fr. 4'934'000 | Fr. 8'460'000 | 3.70% | 3.61% | 7.31% | 3.64% |
| 19 | Grenchen | Fr. 1'177'967 | 1.98% | Fr. 21'122'838 | Fr. 22'570'000 | 4.62% | 1.29% | 5.91% | 4.59% |
| 20 | Villars-sur-Glâne | Fr. 1'073'076 | 5.12% | Fr. 18'982'775 | Fr. 19'000'000 | 4.34% | 1.43% | 5.78% | 4.31% |
| 21 | Genève-Meyrin | Fr. 2'511'922 | -0.02% | Fr. 26'102'422 | Fr. 69'870'000 | 2.97% | -8.15% | -5.18% | 3.24% |
| 22 | Nyon | Fr. 940'300 | 10.14% | Fr. 20'700'628 | Fr. 21'980'000 | 3.37% | 10.35% | 13.71% | 3.26% |
| 23 | Gland | Fr. 767'377 | 0.70% | Fr. 24'628'000 | Fr. 14'510'000 | 4.47% | 3.36% | 7.84% | 4.40% |
| 23 | | Fr. 17'436'017 | 2.68% | Fr. 304'147'797 | Fr. 366'595'181 | 3.90% | -0.15% | 3.74% | 3.91% |

PORTFOLIO BETRIEBSRECHNUNG :

| Bezeichnung | 2014 | Anteil | 2015 | Anteil |
|--|----------------------|---------------|----------------------|---------------|
| Mietertrag (SOLL) | 16'182'758.47 | | 17'436'017.24 | |
| Aufwand aus Leerstand | -229'322.00 | 1.42% | -460'299.45 | 2.64% |
| Mietzins- und HNK-Verluste | -52'369.70 | 0.32% | -6'947.65 | 0.04% |
| Mietzinsausfälle | -281'691.70 | | -467'247.10 | |
| Mietminderungen und Rabatte | -410.00 | 0.00% | 0.00 | 0.00% |
| Mietzinsreduktionen | -410.00 | | 0.00 | |
| Übriger Ertrag | 120.75 | 0.00% | 0.00 | 0.00% |
| Übriger Ertrag | 120.75 | 0.00% | 0.00 | 0.00% |
| Mietertrag (IST) | 15'900'777.52 | | 16'968'770.14 | |
| Serviceabonnemente | -12'276.40 | 0.08% | -17'370.70 | 0.10% |
| Hauswartung | -37'337.15 | 0.23% | -12'088.33 | 0.07% |
| Ver- und Entsorgung | -20'058.95 | 0.13% | -22'455.30 | 0.13% |
| Versicherungen | -162'961.08 | 1.02% | -164'256.94 | 0.97% |
| Steuern und Abgaben | -222'595.18 | 1.40% | -347'972.63 | 2.05% |
| Verwaltungshonorare | -628'681.85 | 3.95% | -672'302.41 | 3.96% |
| Vermietungskosten | -13'518.85 | 0.09% | -97'586.65 | 0.58% |
| Nebenkosten z.L. Liegenschaft | -96'081.83 | 0.60% | -122'970.56 | 0.72% |
| Baurechtzins | -52'795.56 | 0.33% | 26'100.00 | 0.15% |
| Übriger Liegenschaftsaufwand | -46'907.80 | 0.30% | -62'413.12 | 0.37% |
| BK total inkl. NK z.L. Eigentümer | -1'293'214.65 | 8.13% | -1'493'316.64 | 8.80% |
| Unterhalt und Reparaturen | -1'235'108.98 | 7.77% | -1'154'669.24 | 6.80% |
| Instandhaltungskosten | -1'235'108.98 | 7.77% | -1'154'669.24 | 6.80% |
| Eigentümerkosten | -2'528'323.63 | 15.90% | -2'647'985.88 | 15.61% |
| Nettoertrag | 13'372'453.89 | 84.10% | 14'320'784.26 | 84.39% |
| Erfolg aus Verkäufen | 0.00 | | 0.00 | |
| Erfolg aus Neubewertung | 14'367'978.90 | | -540'628.37 | |
| Erfolg aus Neubewertung | 14'367'978.90 | | -540'628.37 | |
| EBITDA (operativer Liegenschaftsertrag) | 27'740'432.79 | | 13'780'155.89 | |
| Umfassende Erneuerungen | -189'591.05 | 1.19% | -173'933.35 | 1.03% |
| Instandsetzungskosten | -189'591.05 | | -173'933.35 | |
| EBIT (nachhaltiger Liegenschaftsertrag) | 27'550'841.74 | | 13'606'222.54 | |
| Cashflow | 13'182'862.84 | | 14'146'850.91 | |
| Anlagewert | 270'798'084.40 | | 304'147'796.67 | |
| Marktwert | 333'786'096.85 | | 366'595'180.75 | |
| Anlagen im Bau | 22'395'333.20 | | 3'549'871.40 | |
| CFROI | 4.50% | | 4.60% | |
| Bruttorendite | 4.85% | | 4.76% | |
| Nettorendite | 4.01% | | 3.91% | |
| Cashflow-Rendite | 3.87% | | 3.90% | |
| Wertveränderungsrendite | 4.40% | | -0.15% | |
| Performance | 8.27% | | 3.74% | |

PORTFOLIO STRUKTUR :

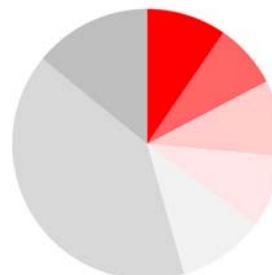
Aufteilung Nettomiete



Aufteilung Marktwert

nach Monitorregion W&P

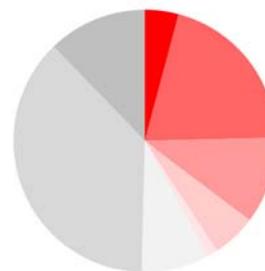
| | 31.12.2013 | |
|-----------------|-------------|--------|
| Zürich | 35'460'000 | 9.58% |
| Ostschweiz | 28'700'000 | 7.75% |
| Innerschweiz | 0 | 0.00% |
| Nordwestschweiz | 33'630'000 | 9.09% |
| Bern | 32'263'000 | 8.72% |
| Südschweiz | 38'642'052 | 10.44% |
| Genfersee | 149'180'000 | 40.30% |
| Westschweiz | 52'270'000 | 14.12% |



- Zürich
- Ostschweiz
- Innerschweiz
- Nordwestschweiz
- Bern
- Südschweiz
- Genfersee
- Westschweiz

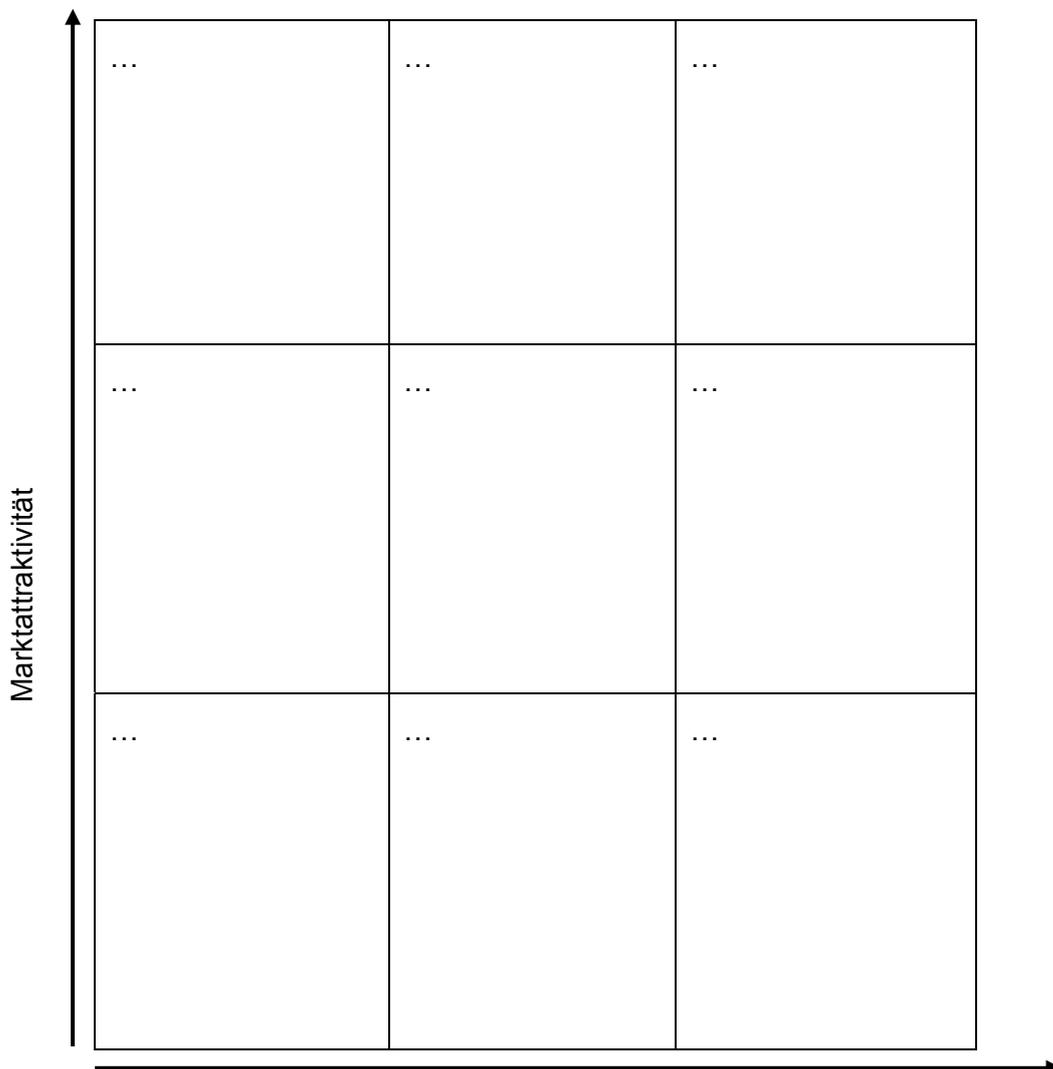
nach Baujahr

| | 31.12.2013 | |
|-------------|-------------|--------|
| vor 1950 | 15'393'000 | 4.16% |
| 1950 - 1960 | 75'880'000 | 20.50% |
| 1960 - 1970 | 39'310'000 | 10.62% |
| 1970 - 1980 | 20'150'000 | 5.44% |
| 1980 - 1990 | 4'960'000 | 1.34% |
| 1990 - 2000 | 30'850'000 | 8.33% |
| 2000 - 2010 | 138'430'000 | 37.40% |
| nach 2010 | 45'172'052 | 12.20% |



- vor 1950
- 1950 - 1960
- 1960 - 1970
- 1970 - 1980
- 1980 - 1990
- 1990 - 2000
- 2000 - 2010
- nach 2010

| | |
|--|----------|
| Aufgabe C8 Erstellen Sie eine 9-Felder-Zielportfoliomatrix indem Sie : a) die Achsen bezeichnen und b) folgende Objekte in die jeweiligen Blasen platzieren 1. Leerstehendes Bürogebäude (Genf) 2. Potenzielles Akquisitionsobjekt (Gewerbepark Bern - Bümpliz) 3. Gemischt genutztes Objekt (Dietikon) 4. Gewerbepark (Bern - Schönbühl) | 8 |
| | (2) |
| | (4) |
| | (1.5) |
| | (1.5) |



| | |
|--|--|
| | |
| | |
| | |

| | | |
|--|------------|--|
| Aufgabe C9 Bitte erklären Sie kurz und präzise die Profile folgender Investitionsliste oder Investitionsstrategien. 1. Core 2. Value Add 3. Opportunistic | 3 | |
| | (1) | |
| | (1) (1) | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | |
|---|----------|--|
| Aufgabe C10 Sie lesen : Fonds XY am 30.12.2015 <ul style="list-style-type: none"> • Kurswert 96.50 CHF • Nettoinventarwert pro Anteil 99.92 CHF <ul style="list-style-type: none"> a) Wie nennt man die Differenz von – 3.4 %? b) Welcher Begriff wird im gegenteiligen Fall (+3.4%) verwendet? | 3 | |
| | (1.5) | |
| | (1.5) | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | |
|---|-----------------|--|
| <p>Aufgabe C11 Wie ermitteln Sie ausgehend von den Sollerträgen den EBIT? Ergänzen Sie die fehlenden Positionen.</p> | <p>7</p> | |
| <p>Mietertrag (SOLL)</p> <p>Aufwand aus Leerstand</p> <p>...</p> <p>Mietzinsreduktionen</p> <p>...</p> <p>Versicherungen</p> <p>...</p> <p>Verwaltungshonorare</p> <p>Vermietungskosten</p> <p>Übriger Liegenschaftsaufwand</p> <p>Hypothekarzins/Amortisation</p> <p>Unterhalt und Reparaturen</p> <p>...</p> <p>Nettoertrag</p> <p>...</p> <p>Realisierter Verlust aus Verkäufen</p> <p>...</p> <p>...</p> <p>Umfassende Erneuerungen</p> <p>EBIT (nachhaltiger Liegenschaftsertrag)</p> | | |

D) Kundenberatung in finanziellen Fragen 30 Punkte

Fragengruppe mit richtig / falsch Antworten 6 Punkte

Bewertung Fragengruppe D1 – D3

Entscheiden Sie bei jeder Frage oder Aussage, ob diese richtig oder falsch ist.
 Setzen Sie ein x entweder bei richtig oder bei falsch.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5
 Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

| Aufgabe D1 | | | 2 | |
|--|--------------------------|--------------------------|----------|--|
| Die Höhe des Hypothekarzinsfusses wird hauptsächlich bestimmt durch: | | | | |
| Die Schweizerische Nationalbank (SNB) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Durch Angebot und Nachfrage | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Durch die Geschäftsbanken | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Durch den Bundesrat | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |

| Aufgabe D2 | | | 2 | |
|--|--------------------------|--------------------------|----------|--|
| Nach Einführung der Negativzinsen durch die SNB sind die Hypothekarsätze entgegen der Prognosen nicht gesunken sondern oftmals gestiegen. Geben Sie bei untenstehenden Aussagen an, ob diese zu den veränderten Finanzierungskosten beigetragen haben könnten. | | | | |
| Vertragliche Bedingungen in welchen der LIBOR nicht unter die Marke von 0% fallen kann | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Erschwerte Refinanzierung für Banken | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Stark gefallener Erdölpreis | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Ausweitung der Bankmargen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |

Aufgabe D3

Das Agio von Schweizer Liegenschaften Fonds wird durch zahlreiche Faktoren beeinflusst, unter anderem auch durch die allgemeine Situation an den Finanzmärkten.

Welche der untenstehenden Aussagen haben Ihrer Meinung nach unmittelbar einen Einfluss auf das Agio von Liegenschaften Fonds?

| | | | 2 | |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|---|--|
| Anlagenotstand | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Neue allgemeingültige Bauvorschriften | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Tiefe Rohstoffpreise | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |
| Marktzinsniveau | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | richtig | falsch | | |

| | | |
|---|----------|--|
| Aufgabe D5 Nennen Sie zwei Gründe, weshalb die schweizweite Leerstandsquote bei Wohnliegenschaften nicht auf 0% fallen kann. (Bei Mehrfachnennungen werden nur die ersten zwei Antworten berücksichtigt). | 1 | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | |
|---|----------|--|
| Aufgabe D6 Aktuell zählen die Mieten in Zürich zu den höchsten der Schweiz. Wie erklären Sie sich diese Tatsache, obwohl die Leerstandquoten leicht höher liegen als in anderen Regionen der Schweiz? | 1 | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | |
|---|----------|--|
| Aufgabe D7 In den Medien ist immer wieder vom Schweinezyklus zu lesen. Woher entstammt dieser Begriff ursprünglich? Was bedeutet der Begriff allgemein? | 1 | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | |
|---|----------|--|
| Aufgabe D8 Welche Bedeutung hat der Schweinezyklus konkret im Zusammenhang mit dem Immobilienmarkt? | 1 | |
|---|----------|--|

| | | |
|---|------------|--|
| Aufgabe D9 Bei den Grundpfandrechten haben Sie sich mit dem Zugehör beschäftigt. Nennen Sie die drei Voraussetzungen welche erfüllt sein müssen, damit eine Sache als Zugehör gilt? (Bei Mehrfachnennungen werden nur die ersten drei Antworten berücksichtigt). | 1.5 | |
|---|------------|--|

| | | |
|--|------------|--|
| Aufgabe D10 Nennen Sie drei mögliche Beispiele für ein Zugehör. (Bei Mehrfachnennungen werden nur die ersten drei Antworten berücksichtigt). | 1.5 | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | |
|--|-------------------|--|
| <p>Aufgabe D12 Ist die Tragbarkeit im jetzigen Zeitpunkt gegeben?</p> | <p>0.5</p> | |
| <p>..... </p> | | |
| <p>Aufgabe D13 Auf welchen Zeitpunkt muss die Zahlung der ersten Amortisationsrate erfolgen?</p> | <p>1</p> | |
| <p>..... </p> | | |
| <p>Aufgabe D14 Wie ist eine Hypothek gemäss heute geltenden FINMA Richtlinien zu amortisieren?</p> | <p>1</p> | |
| <p>..... </p> | | |

| | | |
|---|----------|--|
| Aufgabe D15 Angenommen Frau Bissig verfügte über ein regelmässiges Einkommen, unter welchen Voraussetzungen hätte das Einfluss auf die Tragbarkeit? | 1 | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | |
|---|------------|--|
| Aufgabe D16 Wie beurteilen Sie die Tragbarkeit bezüglich des Alters der Kreditnehmer und was für Unterlagen benötigen Sie dazu? | 1.5 | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | |
|--|----------|--|
| <p>Aufgabe D17 Welche Unterlagen verlangen Sie für Ihre Dokumentation und Prüfung des Baukredits? Nennen Sie vier relevanten Unterlagen. (Bei Mehrfachnennungen werden nur die ersten vier Antworten berücksichtigt).</p> <p>.....</p> | 2 | |
| | | |

| | | |
|--|------------|--|
| <p>Aufgabe D18 Gehen wir davon aus, dass der Baukredit bereits abgeschlossen ist und die Konsolidierung heute stattfindet. Da Herr Bissig selbst Finanzchef ist, verfolgt er den Zinsmarkt sehr genau. Er möchte von den sehr tiefen Zinsen profitieren und ist risikofreudig. Welches Hypothekarprodukt empfehlen Sie in der jetzigen Zinssituation.</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> | 0.5 | |
| | | |

| | | |
|---|----------|--|
| Aufgabe D19 Was sind die Merkmale dieses Hypothekarprodukts? Nenne Sie zwei. (Bei Mehrfachnennungen werden nur die ersten beiden Antworten berücksichtigt) | 1 | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | |
|---|----------|--|
| Aufgabe D20 Herr Bissig hat davon Kenntnis genommen, dass die Banken nach dem Niederstwertprinzip vorgehen. Erklären Sie Herrn Bissig den Begriff Niederstwertprinzip und leiten Sie zwei mögliche Folgen davon ab. (Bei Mehrfachnennungen werden nur die ersten beiden Antworten berücksichtigt) | 2 | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

**Höhere Fachprüfung Immobilienreuehand
Mündliche Prüfung**

Prüfung: Immobilienreuehand

Prüfungsfach: Immobilienreuehand

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Fall Immobilienberater; Vorstellungsgespräch bei einer Pensionskasse

Hinweis:

Im Interesse der Lesbarkeit wurde darauf verzichtet, bei Personenbezeichnungen jedes Mal auch die weibliche Form zu schreiben. Selbstverständlich sind bei allen Funktionen und Personenbezeichnungen Damen als auch Herren gemeint.

Ablauf der Prüfung:

Bei diesem Gespräch handelt es sich um ein Expertengespräch, wie es in der Immobilienbranche üblich ist. Bitte beachten Sie daher die Rollenverteilung und vor allem, wer zu diesem Gespräch eingeladen hat.

Sie haben 5 Minuten Vorbereitungszeit und anschliessend findet das Expertengespräch statt, welches 25 Minuten dauert.

Höhere Berufsprüfung Immobilienreuhand

Mündliche Prüfungen

Ausgangslage

Sie sind ein selbstständiger Immobilienberater und führen Ihre Unternehmung ohne zusätzliche Angestellte. Zur Ihrer Unterstützung kaufen Sie externe Dienstleistungen für Ihre Buchhaltung sowie Telefondienstleistungen bei Abwesenheiten ein. Im Laufe der Jahre konnten Sie sich, nebst allgemeinen Beratungen im Bereich Kauf / Verkauf, Immobilienschätzungen und Immobilienberatungen, auch im Bereich Bauherrentreuhand einen Namen erarbeiten. Sie werden deshalb von einer grösseren Pensionskasse kontaktiert, die Ihre Dienstleistungen aufgrund von Personalmangel in Anspruch nehmen möchte. Nach reichlichen Überlegungen sagen Sie dem gewünschten Vorstellungsgespräch zu.

Ziel des Expertengesprächs

Sie planen, an diesem Gespräch Ihre Firma vorstellen und sowie Ihre Dienstleistungen zu präsentieren. Zudem möchten Sie mehr Angaben über die zu erbringenden Leistungen im Bereich Bauherrentreuhand erfahren und das Aufgabengebiet mit den Vertretern der Pensionskasse festlegen, damit Sie eine konkrete Offerte einreichen können.

Rollenverteilung

| | |
|------------------|--|
| Prüfungskandidat | Immobilienberater |
| Expertenteam | Leiter und Stellvertreter des Bereichs Bau der Pensionskasse |

Beilagen

- keine

Höhere Fachprüfung für Immobilientreuhand 2016

Mündliche Prüfungsfälle

Prüfungsteil Unternehmensführung

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Fall Unternehmensführung

Hinweis:

Im Interesse der Lesbarkeit wurde darauf verzichtet, bei Personenbezeichnungen jedes Mal auch die weibliche Form zu schreiben. Selbstverständlich sind bei allen Funktionen und Personenbezeichnungen Damen als auch Herren gemeint.

Ablauf der Prüfung:

Bei diesem Gespräch handelt es sich um ein Fachgespräch, wie es in der Unternehmensführung üblich ist. Bitte beachten Sie die Rollenverteilung und wer zu diesem Gespräch eingeladen hat.

Sie haben 5 Minuten Vorbereitungszeit und anschliessend findet das Fachgespräch statt, welches 25 Minuten dauert.

Ziel des Fachgespräches:

Sie sind der Stabschef von Charles Muller, CIO (Chief Investment Officer), der wegen eines medizinischen Notfalls krankgeschrieben ist. Sie sind sehr ehrgeizig und möchte einen sehr guten Job während seiner Rekonvaleszenz machen. Sie haben nun die Gelegenheit als frisch diplomierter eidgenössischer Immobilienreuhänder ihr Potenzial unter Beweis zu stellen. Sie wissen, dass Sie unter Beobachtung seitens VR/GL, Mitarbeitende/Partner und Kunden stehen.

Themen des Expertengespräches

Teil A: Unternehmensmarketing

Der gesamte VR und die Geschäftsleitung der Müller & Muller AG inkl. Gründer und Ehrenpräsident Johannes Müller treffen sich nächste Woche für ein Strategieseminar in Zermatt. Thema des Seminars ist die zukünftige Geschäftspolitik der Müller und Muller AG. Wo liegt für die Müller & Muller AG die richtige Balance zwischen Shareholder und Stakeholder Politik? Die ältere Fraktion ist für eine ausgewogene Politik, wo soziale und finanzielle Interessen sich die Waage halten. Die jüngere Generation ist für Leistungsdenken und Nachhaltigkeit, wo Life-Work-Balance überholt ist, weil Arbeit und Privatleben miteinander verwoben sind und zwei Seiten derselben Medaille darstellen. Die Entwicklung ist technologisch getrieben und in Zukunft werden viele elektronische Assistenten die Geschäftsführung in ihrem unternehmerischen Handeln unterstützen resp. teilweise sogar komplett entlasten, wie dies bei den Assistenzsystemen in modernen Autos bereits der Fall ist.

Sie sollen die Themen aufbereiten und das Seminar vorbereiten. Sie werden heute vom VR-Präsidenten und von dessen Tochter, Inez Caprez-Müller, eingeladen zu einer Vorbesprechung. Legen Sie Ihre Gedanken zum Strategieseminar beiden dar.

Teil B: Finanzielle Führung

Seit dem Entscheid vom 15. Januar 2015 der SNB den Mindeststeuorkurs aufzuheben und mit der Einführung der Negativzinsen ab dem 22. Januar 2015 leidet die Müller & Müller AG unter Anlagenotstand. Der CFO, Christine Müller-Müller, wurde vom Verwaltungsrat beauftragt alternative Anlageformen zu identifizieren. Trotz des wirtschaftlichen schwierigen Umfelds hält die Müller & Müller AG an ihre ambitionierte Zielvorgabe, 18 % Eigenkapitalrendite, fest. Letztes Jahr lag die Eigenkapitalrendite bei 12%. Der CFO bittet Sie, ihr entsprechende Vorschläge (Varianten) vorzuschlagen, zumal die Gesamtkapitalrendite seit Jahren konstant bei 6% liegt und die Fremdkapitalzinsen historisch tief liegen.

Sie haben heute die Möglichkeit Ihre Varianten dem CEO, Gion Müller, und dem CFO, Frau Christine Müller-Müller, vorzustellen.

Ausgangslage

Die Müller & Muller AG

Die Müller & Muller AG ist eine Schweizerische Immobiliengesellschaft, die im Jahre 1955 in Zürich von Johannes Müller gegründet wurde. Die Müller & Muller AG ist ein Familienunternehmen, das vollständig im Besitz der Familien Müller & Muller ist und auch von den Familienmitgliedern geführt wird. Dank der geschickten Führung hat sich die Müller & Muller AG zum führenden Schweizer Unternehmen für hochwertige Wohn- und Gewerbeimmobilien für private sowie institutionelle Kunden entwickelt. Die 100%-ige Tochterfirma Müller & Partner AG ist eine unabhängige Beratungsunternehmung, die selbständig auf dem Markt auftritt. Im Fokus ihrer Beratungstätigkeit stehen die Bau- und Immobilienmärkte sowie die Standort- und Raumentwicklung der Schweiz. Die Müller & Muller AG hat drei gleichberechtigte Standorte, nämlich Zürich und Genf, welche beide 1985 gegründet wurden sowie seit 2000 Lugano. Aus steuerlichen Gründen ist der Sitz in Zug angesiedelt. Die Müller & Muller AG mit rund 630 Mitarbeitenden (inklusive 210 Mitarbeitenden der Müller & Partner AG) ist sehr erfolgreich auf dem Schweizer Markt tätig. Die Erfolgsstrategie von Müller & Muller AG soll durch konsequentes und allseits professionelles Verhalten weitergeführt werden. Zudem ist geplant im Oktober 2016, eine Filiale in Berlin zu eröffnen. Im April 2017 soll die Filiale München und im Herbst 2017 die Filiale Paris folgen.

Werte, für die die Müller & Muller AG steht

Erfolg hat nur, wer seine Verantwortung gegenüber den Lebewesen und der Umwelt wahrnimmt, und wer gelernt hat, sich langfristig zu orientieren.

„Im Mittelpunkt stehen für uns die Ansprüche und Erwartungen unserer Stakeholder, unserer Kunden, unserer Geschäftspartner, unserer Mitarbeitenden, sowie unserer Investoren und der Öffentlichkeit. Wir wollen für unsere Stakeholder Mehrwerte schaffen und erreichen dies durch partnerschaftliche Lösungen, welche von gegenseitigem Verständnis und Respekt geprägt sind. In allen unseren Aktivitäten streben wir nach Exzellenz, sowohl in fachlicher als auch in ethischer Hinsicht. Die Grundlage dazu bildet eine breite Wissensbasis unserer Teams, die stetige Weiterbildung derselben und die kontinuierliche Verbesserung von Prozessen und Werkzeugen. Neben dem Streben nach Exzellenz ist der zentrale Wert unseres Unternehmens die Unabhängigkeit. Unabhängigkeit heisst für uns auch, dass sich Diskretion und Transparenz nicht ausschliessen, sondern gleichwertige Bestandteile der Unternehmenskultur sind.“

Wertorientierte Wachstumsstrategie

Die Müller & Müller AG schafft sowohl nachhaltigen Mehrwert durch die Optimierung des bestehenden Anlage- und Entwicklungsportfolios als auch durch externes Wachstum in allen Tochterfirmen (siehe Organigramm).

Organisches Wachstum: Im Zentrum des organischen Wachstums steht die qualitäts- und wertorientierte Weiterentwicklung des Immobilienportfolios. Dabei stellt die professionelle Zusammenarbeit zwischen dem Immobilien-Asset-Management und den Bewirtschaftungsaktivitäten den wesentlichen Erfolgsfaktor dar. Intensive Vermietungsaktivitäten sowie gezielte, wertvermehrnde Erneuerungsinvestitionen in ausgewählte Liegenschaften bezeichnen die Kernaktivitäten im Rahmen der Portfoliooptimierung.

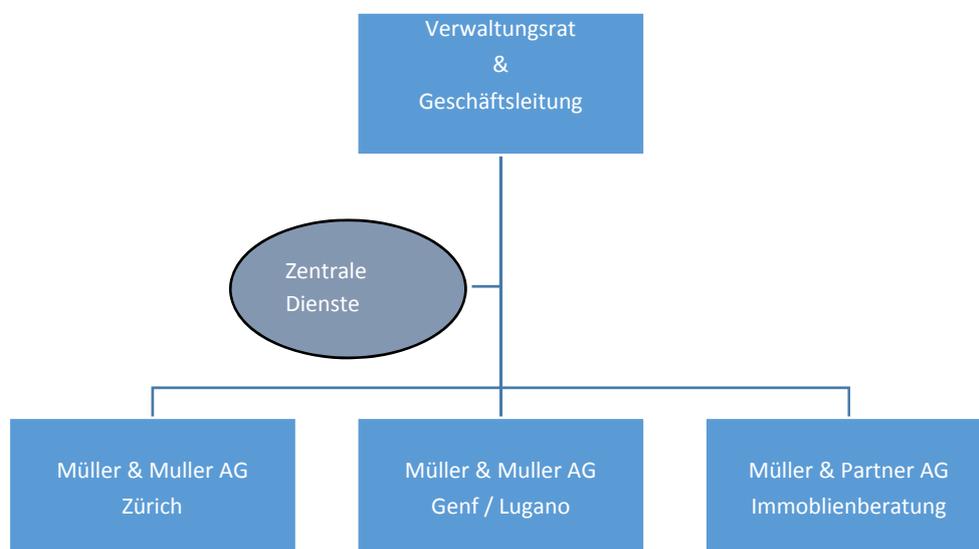
Externes Wachstum: Externes Wachstum kann mittels Firmenübernahmen, Akquisitionen von Immobilienportfolios oder Käufen von Einzelobjekten erfolgen. Bei der Evaluation möglicher Kaufobjekte geht die Müller & Müller AG äusserst selektiv vor, da das Unternehmen nicht Grösse, sondern Qualität und Rentabilität anstrebt. Entscheidend bei jeder Akquisition ist die sorgfältige Evaluation des Risiko-/Ertrags-Profiles. Gekauft wird nur, wenn der Preis, die Lage und die Zukunftsaussichten klaren Mehrwert für die Stakeholder in Aussicht stellen. Eine erfolgreiche Immobilienportfoliostrategie erfordert aber auch die laufende Optimierung und Bereinigung des Liegenschaftsbestands mittels Verkäufen.

Unternehmensleitbild / Mission Statement

Die Müller & Muller AG strebt danach, der schweizweite führende Anbieter von Wohn- und Gewerbeimmobilien als auch in der Immobilienberatung zu sein; dies basierend auf Leidenschaft fürs Wohnen sowie modernem Lifestyle.

- Wir sind der fortwährenden Stärkung unserer Unternehmungen, Produkte und Dienstleistungen verpflichtet, um unsere Wettbewerbsposition zu verbessern.
- Wir sind führend in Innovation und Design und wollen mit jeder Liegenschaft, die wir auf den Markt bringen, unsere Kunden zu Spitzenleistungen anregen oder zu ihrem persönlichen Wohlbefinden verhelfen.
- Wir orientieren uns an unseren Kunden – daher verbessern wir kontinuierlich unsere Qualität, das Design und das Image unserer Produkte und Dienstleistungen sowie unsere organisatorischen Strukturen. Wir wollen die Erwartungen unserer Kunden nicht nur erfüllen, sondern übertreffen und ihnen damit höchsten Nutzen bieten.
- Wir sind ein familiengeprägtes schweizerisches Unternehmen, das sozial und ökologisch verantwortungsbewusst handelt, kreativ ist, Vielfalt wertschätzt und seinen bestens ausgebildeten Mitarbeitenden und Aktionären finanzielle Attraktivität bietet.
- Wir sind voll und ganz darauf ausgerichtet, kontinuierlich herausragende Ergebnisse zu erzielen.

Organigramm der Müller & Muller AG



Verwaltungsrat und Geschäftsleitung der Müller & Müller AG

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung der Holding besteht aus 8 Personen
(* Mitglieder der erweiterten Geschäftsleitung).

| | |
|---|--|
| Ehrenpräsident: | Gründer Johannes Müller, Kaufmann |
| VR-Präsident und CEO: | Gion Müller, dipl. Architekt FH, Sohn des Gründers, Executive MBA HSG, MAS Real Estate Management |
| VR-Vizepräsidentin und CFO: | Christine Müller-Müller, dipl. Ing. Tochter des Gründers, dipl. Immobilientreuhänderin |
| VR-Mitglied und CIO: | Charles Müller, lic.iur., MBA Insead Schwiegersohn des Gründers |
| (CIO: Chief Investment Officer) | |
| *Standortleiter Zürich: | Andrea Müller, lic.oec.publ., Enkel des Gründers und Sohn von Gion Müller, MAS Real Estate Management, dipl. Immobilientreuhänder |
| *Standortleiterin Genf: | Aline Müller, dipl. Bauingenieurin EPFL, Enkelin des Gründers und Tochter von Christine Müller-Müller, dipl. Immobilientreuhänderin |
| *Standortleiter Lugano: | Marc Müller-Bernasconi, dipl. Architekt, Msc USI, Enkel des Gründers und Sohn von Christine Müller- Müller, dipl. Immobilientreuhänder |
| *Managing Partnerin: Müller & Partner AG | Inez Caprez-Müller, Dr. sc. ETH, Informatikerin, MBA Insead, Enkelin des Gründers und Tochter von Gion Müller |