

Themen Diplomarbeit – HFP IT 2024

Thementeil 1 - Unternehmensführung

1a Nachhaltigkeit in einem Immobilienunternehmen

Sie müssen in einem Immobilienunternehmen ein Nachhaltigkeitskonzept entwickeln und einführen. Wie gehen Sie vor und welche Themen haben oberste Priorität? Welche Themen sind in Bezug auf ESG schwierig umzusetzen? Entwickeln Sie ein konkretes Konzept für eine fiktive Organisation und implementieren Sie das erstellte Konzept anschliessend im Unternehmen.

1b Künstliche Intelligenz - Gamechanger in der Immobilienwirtschaft?

Die künstliche Intelligenz (KI) ist in vielen Branchen eines der aktuellsten Themen. So auch in der Immobilienwirtschaft. In welcher Form und in welchen Bereichen die KI eingesetzt werden soll und kann, hängt an vielen Faktoren. In welchen Bereichen eines Immobilienunternehmens ist ein Einsatz sinnvoll und welche Prozesse lassen sich damit optimieren? Wo liegen die Chancen und die Gefahren und wie werden Datenschutz- und Sicherheit sowie die Datenqualität gewährleistet? Mit welchen weiteren Fragestellungen müssen sich Unternehmen in der Immobilienwirtschaft befassen, welche sich mit einer KI und deren Einführung beschäftigen? Zeigen Sie in einer geeigneten Form auf (Leitfaden, Konzept etc.), welche Punkte ein Unternehmen bezüglich KI in der Immobilienwirtschaft beachten muss, was Sie empfehlen und die Best Practice aus heutiger Sicht.

1c Arbeitsrechtliche Rahmenbedingungen bei Immobilienunternehmen

Analysieren Sie die arbeitsrechtlichen Bestimmungen aus dem Obligationenrecht, dem Arbeitsgesetz und Gesamtarbeitsverträgen. Gehen Sie dabei auf die Unterscheidung und Anwendung von verschiedenen Vertragsarten (Arbeitsvertrag, Auftrag, Werkvertrag) sowie auf die Identifikation von Arbeitsverträgen im sozialversicherungsrechtlichen Kontext ein. Zeigen Sie zudem auf, ob es in der Immobilienwirtschaft Spezialitäten gibt, welche spezifisch beachten werden sollten.

Themen Diplomarbeit: HFP IT 2024

Thementeil 3 - Immobilienbewirtschaftung

3a Zahlungsverzug / Retentionsrecht

Ausgangslage:

Ein Mieter (juristische Person) betreibt in einer von Ihnen bewirtschafteten Liegenschaft eine Arztpraxis. Seit geraumer Zeit leistet der Mieter die Mietzins- und Nebenkostenzahlungen nur noch verspätet. Zwischenzeitlich befindet sich der Mieter mit den Zahlungen mit mehr als drei Monaten im Rückstand.

Aufgabe:

Erläutern Sie, wie Sie als Bewirtschafter in einer solchen Situation vorzugehen gedenken und über welche rechtlichen Möglichkeiten Sie (als Bewirtschafter) bzw. der Eigentümer verfügen. Gehen Sie dabei insb. auf folgende Aspekte ein (wobei es sich im Folgenden nicht um eine abschliessende Aufzählung, sondern lediglich um unvollständige Anregungen zum Thema handelt):

- Wie gestalten Sie als Bewirtschafter die Kommunikation mit dem Mieter und dem Liegenschaftseigentümer im Falle eines säumigen Geschäftsmieters? Beschreiben Sie das konkrete Vorgehen.
- Welche mietrechtlichen Möglichkeiten hat der Eigentümer in einer solchen Situation? Unterscheiden Sie dabei zwischen der Situation, in welcher der Mieter während des laufenden Mietverhältnisses in Konkurs fällt und derjenigen, in welcher der Mieter nicht konkurs ist.
- Gehen Sie insb. auch vertiefter auf das Retentionsrecht des Eigentümers (Vermieters) ein. Unter welchen Voraussetzungen kann der Eigentümer zwecks Deckung der Mietzins- und Nebenkostenausstände die sich im Mietobjekt befindlichen Gegenstände retinieren und verwerten lassen? Gehen Sie davon aus, dass sich in der Arztpraxis u.a. folgende Inventargegenstände befinden:
 - Blutanalysegerät (geleast vom Hersteller)
 - Tische und Stühle von Vitra
 - Gemälde (Leihgabe) im Eigentum eines Dritten
 - Regal von USM
 - MacBook Pro von Apple (vom Geschäftsführer im Bus gefunden und in die Mieträumlichkeiten gebracht)
 - sonstiges Inventar

Welche rechtlichen / tatsächlichen Möglichkeiten sehen Sie aus Sicht des Eigentümers, das Risiko der Zahlungsunfähigkeit bzw. des Konkurses eines Mieters bereits im Vorfeld zum Vertragsschluss zu reduzieren (Prüfung des Mieters; mietvertragliche Regelungen etc.).



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

3b Mietzinserhöhung

Ausgangslage:

Sie sind Bewirtschafter einer Geschäftsliegenschaft, welche vom Eigentümer gerade erst von einem Dritten erworben wurde. Der Eigentümer beauftragt Sie, allfällige Mietzinspotenziale zu identifizieren und den Mietzins – soweit rechtlich zulässig – zu erhöhen.

Aufgabe:

Erläutern Sie, welche rechtlichen Möglichkeiten (Erhöhungsgründe) der Eigentümer einer Geschäftsliegenschaft hat, um den Mietzins bezüglich der einzelnen Mietobjekte zu erhöhen. Bitte berücksichtigen Sie dabei insbesondere die folgenden Aspekte / Fragestellungen (wobei es sich im Folgenden nicht um eine abschliessende Aufzählung, sondern lediglich um unvollständige Anregungen zum Thema handelt):

- Erhöhung der Mietzinse bei laufenden Mietverhältnissen vs. Entmietung und Neuabschluss von Mietverträgen mit höheren Anfangsmietzinsen
- Absolute und relative Berechnungsmethode (absolute und relative Kriterien)
- Neuste bundesgerichtliche Rechtsprechung, insb. zur zulässigen Netto-/ Bruttorendite

3c Green Leases: Rechtliche und praktische Aspekte

Ausgangslage:

Die Themen "Umweltschutz" und "Nachhaltigkeit" sind längst auch im Mietrecht angekommen. Sog. "Green Leases" sind eine relativ neue Entwicklung, welche insbesondere in den europäischen Nachbarländern der Schweiz laufend an Fahrt gewinnt. Aber auch in der Schweiz zeichnet sich vermehrt eine Ausrichtung von Mietverhältnissen zu "Green Leases" ab.

Aufgabe:

Bitte beschreiben und analysieren Sie die rechtlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen, mögliche Regelungsgegenstände (Vertragsklauseln) sowie typische Probleme in der Praxis (bzw. im Vollzug) im Zusammenhang mit Green Leases. Gehen Sie dabei unter anderem auf folgende Aspekte ein (wobei es sich im Folgenden nicht um eine abschliessende Aufzählung, sondern lediglich um unvollständige Anregungen zum Thema handelt):

- Erläuterungen zum Begriff "Green Lease" inkl. kurzer Abriss zur Entstehungsgeschichte / zum Ursprung dieser neuen Entwicklung und zur heutigen praktischen Bedeutung in der Schweiz.
- Was sind die rechtlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen in der Schweiz? Welche Standards, "best practice", private Normen etc. gibt es neben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu beachten?
- Welche konkreten Umsetzungsmöglichkeiten gibt es in Bezug auf "Green Leases"? Gehen Sie auf konkrete Regelungsgegenstände (z.B. konkrete Bestimmungen im Mietvertrag oder in einer Beilage etc.) ein.
- Welche Anreize und/oder Sanktionsmechanismen sehen Sie bei Nicht-Einhaltung von Bestimmung zum "Green Lease"?
- Wie beurteilen Sie persönlich das Thema "Nachhaltigkeit" und "Umweltschutz" im Zusammenhang mit Mietverhältnissen?
- Welche Chancen und Gefahren sehen Sie aus Sicht des Vermieters bzw. des Mieters im Zusammenhang mit der Entwicklung hin zu "Green Leases"?
- etc.

Themen Diplomarbeit: HFP IT 2024

Thementeil 4 - Immobilienvermarktung

4a Digitale Vermarktungsinstrumente – Muss sich der Immobilienmakler neu erfinden?

Immer mehr Vermarktungsinstrumente stehen dem Immobilienmakler in der heutigen Zeit zur Verfügung. Der Einsatz neuartiger Möglichkeiten bringt eine Vielzahl von Effizienzsteigerungen mit sich.

- Erstellen Sie eine Übersicht zwischen klassischen und neuartigen Vermarktungsinstrumenten
- Erörtern Sie die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken neuartiger Vermarktungsinstrumente.
- Erarbeiten Sie die Vor- und Nachteile aus, für den Einsatz von Künstlicher Intelligenz und Virtuell Reality in der Immobilienvermittlung.
- Zeigen Sie Anhand eines Praxisbeispiels die Anwendungs- und Erfolgsmöglichkeiten neuartiger Vermarktungstools auf.
- Stellen Sie gezielt dar, welche Vorteile ein Interessent aus der Anwendung hat.
- Beurteilen Sie die Aussage „Für die Vermittlung von Immobilien wird es immer den persönlichen Kontakt brauchen“.
- Sie positionieren sich als Makler der Zukunft. Erstellen Sie ein Vermarktungskonzept für ein Neubauprojekt für einen Projektentwickler, in dem Sie sich innovativ, modern und zukunftsorientiert von der Konkurrenz abheben. Überzeugen Sie am Ende uns mit einer Präsentation.

4b Zweitwohnungen in den Bergregionen – Immer mehr Schlupflöcher entstehen

Mit der Annahme der Zweitwohnungsinitiative im Jahr 2012 haben sich die Schweizer Stimmberechtigten dafür ausgesprochen, den Zweitwohnungsbau zu beschränken. Immer mehr Berggemeinden finden Wege, wie dennoch neue Zweitwohnungen zugelassen werden können.

- Erklären Sie die Grundzüge des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG).
- Analysieren Sie das Wohnungsinventar einer Schweizer Berggemeinde.
- Was ist der Unterschied zwischen einer „Zweitwohnung“ und einer „bewirtschafteten Zweitwohnung“.
- Erarbeiten Sie die Vor- und Nachteile einer „bewirtschafteten Zweitwohnung“.
- Ist es heutzutage noch möglich klassische Zweitwohnungen zu bauen, auch wenn der Anteil an Zweitwohnungen über 20% in einer Gemeinde beträgt? Wenn ja, erläutern Sie die Möglichkeiten.
- Zeigen Sie Anhand eines aktuellen Praxisbeispiels die Realisierung von Zweitwohnungen bzw. bewirtschafteten Zweitwohnungen in einer Bergregion auf.
- Am Ende geben Sie einen Ausblick über die Entwicklung von Erst-, Zweit- und bewirtschafteten Zweitwohnungen in den Bergregionen.

4c Wohnungsnot in den Ballungsgebieten – Die Leerstandsquoten sinken weiter

Am 01.06.2023 wurden in der Schweiz 54'765 Leerwohnungen gezählt, das sind 1.15% des Gesamtwohnungsbestands. Damit ist die Leerwohnungsziffer das dritte Jahr in Folge weiter gesunken. Im Gegenzug steigen die Mieten in der Schweiz.

- Wie erfolgt die Leerwohnungszählung durch das Bundesamt für Statistik?
- Welche Unterschiede gibt es bei den Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern beim Leerstand in der Schweiz?
- Welche Regionen / Kantone sind besonders von der Wohnungsnot betroffen? Was sind die Hauptursachen?
- Zeigen Sie die Entwicklung der Leerwohnungsbestände in Abhängigkeit zur Mietzinsentwicklung ab dem Jahr 2000 auf.
- Welche weiteren Faktoren führen zu einem Anstieg der Mieten? Erklären Sie zwei Faktoren genauer.
- Wie kann sichergestellt werden, dass das Wohnen für jedermann bezahlbar bleibt?
- Muss die Politik in den Wohnungsmarkt eingreifen?

Themen Diplomarbeit: HFP IT 2024

Thementeil 5 - Immobilienbewertung

5a Die Umsetzung des Mehrwertausgleichs in der Bewertung

Der Mehrwertausgleich ist ein zentrales Instrument in der Raumplanung und gewinnt an Bedeutung. Es bleibt eine wichtige Aufgabe, die Umsetzung des Mehrwertausgleichs sorgfältig zu planen.

- Aufzeigen der verschiedenen Einflussfaktoren bei der Beurteilung eines Mehrwertausgleichs.
- Wann entsteht ein Mehrwert und gestützt auf welchen gesetzlichen Grundlagen?
- Welche gesetzlichen Grundlagen sind für die Bewertung relevant?
- Aufzeigen von möglichen Bewertungsbeispielen in Ihrer Wohngemeinde.
- Beurteilung der einzelnen Risiken und Chancen im Mehrwertausgleich.

5b Einfluss nach der negativen Zinsphase auf den Kapitalisierungssatz und Konsequenzen für die Berechnung des Marktwertes

- Herleitung des Kapitalisierungssatzes
- Beurteilung nach der negativen Zinsphase im Kontext für Wahl und Auswirkungen des Kapitalisierungssatzes
- Vergleiche Wohnen, Büro und Gewerbe
- Beurteilung des Marktwertes gestützt auf die Wahl des Kapitalisierungssatzes

5c Bewertung von Baurecht und Stockwerkeigentum auch in Kombination. Vor- und Nachteil eines Baurechts oder Stockwerkeigentums gegenüber einem Gesamteigentum

Die Bewertung von Baurecht und Stockwerkeigentum sind immer noch mit gewissen Fragen behaftet.

- Zeigen Sie auf, welche Faktoren den Wert von Baurecht und Stockwerkeigentum beeinflussen, Baurecht aus der Sicht des Baurechtgebers und Baurechtnehmers.
- Ökonomische und nachhaltige Überlegungen im Baurecht wie auch im Stockwerkeigentum.
- Überlegungen betreffend Vor- und Nachteil gegenüber Gesamteigentum.
- Aufzeigen von Bewertungsbeispielen in Ihrer Wohngemeinde.

Themen Diplomarbeit: HFP IT 2024

Thementeil 6 - Immobilientreuhand

6a Volkswirtschaftliche Zusammenhänge im Immobilienmarkt – Die Wirkung von Recht (und Unrecht) auf die Akteure und weitere Stakeholder

Am 22.11.2023 hat sich der Bundesrat mit der „Problematik der steigenden Mieten“ befasst und dem Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) eine Verordnungsrevision in Auftrag gegeben. Ein Thema mit Streitpotential: Ist es richtig, nach jahrelang sinkenden Zinssätzen – mit entsprechender Wirkung auf die Vertragsmieten – beim ersten Aufschrei infolge steigender Zinssätze, sogleich Regulierungen zu prüfen?

Befassen Sie sich mit der Grundlage der Volkswirtschaft (Angebot und Nachfrage, Preisbildung usw.) und insbesondere den Schweizer Immobilienmarkt. Erklären Sie, wie der Kapitalmarkt und der Immobilienmarkt zusammenhängen, welche Akteure und Stakeholder insgesamt in diesem Konstrukt miteinander verbunden sind und welche Abhängigkeiten bestehen. Denken Sie dabei z.B. an die unterschiedlichen Beschäftigten im Immobilien- und Bausektor und den anverwandten Branchen oder die unterschiedlichen Geldgeber/Stakeholder der Investoren. Analysieren Sie die verschiedenen Ansätze von Regulatorien, die in der politischen Landschaft diskutiert werden: Welchen Einfluss nehmen diese auf das vorerwähnte komplexe Gesamtbild? Wie beurteilen Sie deren Zielerreichungsgrad? Wo sehen Sie Zielkonflikte? Ergänzen Sie das Schlussfazit mit Ihrer persönlichen Meinung.

6b Erben und Schenken von Immobilien – oder: Vom Vorerbe über die Schenkung, bis zur Verzichtserklärung oder einer Firmengründung. Wie organisiere ich meine Familie richtig?

Immobilienbesitz (ver)erben und (ver)schenken ist so eine Sache. In vielen Schweizer Familien wird Immobilienbesitz im Alter den Gang zum Treuhänder oder/und Notar bedeuten. Auch Streitereien sind nicht ausgeschlossen. Betroffen sind Viele, doch nur Wenige kennen sich in der Materie wirklich aus. Nutzen Sie die Diplomarbeit um Ihren Wissensstand aufzufrischen und auszubauen.

Von Ihnen wird erwartet, dass Sie eine Auslegeordnung der relevanten rechtlichen Grundlagen zum Thema Erben und Schenken von Immobilien vornehmen. Zeigen Sie auf, welche möglichen Lösungsansätze verfolgt werden können. Erläutern Sie die Vor- und Nachteile jeder Variante ebenso wie die Chancen und Risiken und ihre Eignung in Abhängigkeit der Familiensituationen (Alter, Anzahl Personen, Verbindungen, finanzielle Situation, Präferenzen bzgl. Übernahme und Verkauf usw.) und geografischen Lage. Nebst der rechtlichen Sachlage sollten subjektive Gedankengänge ebenso berücksichtigt werden wie gesunder Menschenverstand. Nutzen Sie zur besseren Veranschaulichung des erarbeiteten Inhaltes konkrete Beispiele, geben Sie zu diesen Empfehlungen ab und schliessen Sie jeweils mit einer Beurteilung zur Zielerreichung. Ergänzen Sie Ihr Schlussfazit mit Ihrer persönlichen Meinung.

6c Sinn und Unsinn von Heiz- und Betriebskostenabrechnungen

Das Obligationenrecht und die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen erlauben Vermietern die Überwälzung von Nebenkosten („tatsächliche Aufwendungen des Vermieters für Leistungen, die mit dem Gebrauch zusammenhängen, wie ...“). Wo früher einfache Lösungen mit Pauschalzahlungen üblich waren, sieht die heutige Praxis jährliche Abrechnungen auf Basis effektiver Aufwände vor. Gewünscht ist hierbei eine möglichst getreue verbrauchsabhängige Abrechnung.

Dem gegenüber steht in der Praxis oft die Schwierigkeit, den effektiven Verbrauch durch die Nutzer zu evaluieren und ohne Doktorarbeit einigermaßen korrekt an die Nutzer zu verrechnen. Gerade bei grösseren Quartieren wird die Abrechnung durch gemeinsame Installationen zusätzlich komplexer. Und nicht selten wird der Betrieb in der Planung eines Bauprojektes zu wenig oder gar nicht mit einbezogen. Diese Seite der HBK-Abrechnungen stellt eine Herausforderung in der Praxis dar.

Auf der anderen Seite sind Vermieter über diese Abrechnungen mittels Anfechtungen angreifbar. Sei dies, weil im laufenden Betrieb die Praxis (z.B. von Pauschal auf ausgegliederte, effektive Kosten) geändert wird, weil neue Positionen infolge Investitionen und technischer Entwicklung dazu kommen oder weil Verteilschlüssel infolge Erkenntnisgewinn oder technischer Möglichkeiten angepasst werden könnten. Solche Anfechtungen führen je nach Ausgang der Auseinandersetzung zwischen Mieter und Vermieter zu Sperrfristen. Mit entsprechendem Effekt auf mögliche Leerkündigungen bei Sanierungsbedarf.

Jüngste Entwicklungen im Bereich Nachhaltigkeit bringen weiteres (Konflikt-)Potential in die Diskussion: Welches Anreizsystem (zur Verbesserung des ökologischen Fussabdrucks der Immobilie) haben Mieter bei einer fehlenden Ausgliederung der Nebenkosten? Und welche Vermieter bei einer umfassenden Ausgliederung?

Von Ihnen wird erwartet, dass Sie die mietrechtliche Basis der Heiz- und Betriebskosten aufgreifen und ausführen, welche Herausforderungen, Chancen und Risiken in den verschiedenen Lebenszyklusphasen von Immobilien daraus resultierten. Welche politischen Lieblingsthemen, neben „Wohnungsnot“, „Luxussanierungen“, „Migration“ und „Klimaerwärmung“ haben Einfluss auf dieses Thema. Und wie? Ist die heutige Gesetzgebung und Praxis noch zeitgemäss? Oder sehen Sie Anpassungsbedarf? Zeigen Sie auf, wo und welche Lösungsansätze Sie sich vorstellen können. Schliessen Sie Ihre Arbeit mit einer Beurteilung zur Zielerreichung dieser Ansätze. Ergänzen Sie das Schlussfazit mit Ihrer persönlichen Meinung.