schweizerische fachprüfungskommission der immobilienwirtschaft

Höhere Fachprüfung Immobilientreuhand 2015
Schriftliche Prüfungsaufgaben

Prüfungsteile

1 Unternehmensführung

- Personalwirtschaft
- Rechtliche Führung
- Finanzielle Führung
- Unternehmensmarketing

3 Immobilienbewirtschaftung

- Mietrecht
- Versicherungsrecht
- Praktischer Fall

4 Immobilienvermarktung

- Immobilienmarketing
- Liegenschaftsverkauf
- Praktische Arbeit

5 Immobilienbewertung

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

6 Immobilientreuhand

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

Beispiel: Mündliche Prüfung

- Musterfall

sfpkiw, c/o SVIT Schweiz
Puls 5, Giessereistrasse 18
CH-8005 Zürich
Telefon +41 (0) 44 434 78 94
Fax +41 (0) 44 434 78 99
E-Mail info@sfpk.ch
www.sfpk.ch

schweizerische
fachprüfungskommission
der immobilienwirtschaft

Höhere Fachprüfung für Immobilientreuhand 2015

Schriftliche Prüfungsaufgaben

Prüfungsteil Unternehmensführung

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname: .....

Kandidaten-Nr.: .....

Zugelassene Hilfsmittel

Taschenrechner

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

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 resp. in den vorgegebenen Lösungsraster wo vorhanden.
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 absteigender 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.**

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
Prüfungsfach			
A	Personalwirtschaft	60	8 -17
B	Rechtliche Führung	60	18 - 44
C	Finanzielle Führung	60	45 - 63
D	Unternehmensmarketing	60	64 - 76
	Total	**240**	**76**

Die Cloud Real Estate AG

Die CLOUD REAL ESTATE AG ist eine börsenkotierte Schweizerische Immobiliengesellschaft, die im Jahre 2010 als Tochter eines international tätigen Finanzinstituts mit Sitz in Zürich gegründet wurde. Die CLOUD REAL ESTATE AG (CRE AG) ist das führende Schweizer Unternehmen für Immobilienanlagen. Ihr Portfolio hat einen Wert von rund CHF 10 Mrd. und besteht primär aus Geschäfts- und Retail-Immobilien an bevorzugten schweizerischen Wirtschaftsstandorten. Die CLOUD REAL ESTATE AG gehört mit rund 200 Mitarbeitenden zu den führenden Immobiliengesellschaften der Schweiz. Die Erfolgsstrategie von CLOUD REAL ESTATE AG heisst Fokussierung. CLOUD REAL ESTATE AG investiert konsequent in Qualitätsimmobilien, die strengen Anlagekriterien genügen. Aus der nachhaltigen Umsetzung dieser Strategie ist in wenigen Jahren eines der ausgewogensten Immobilienportfolios der Schweiz entstanden.

Werte wofür die CLOUD REAL ESTATE 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 erreichen dies durch partnerschaftliche Lösungen, welche von gegenseitigem Verständnis und Respekt geprägt sind.

Wertorientierte Wachstumsstrategie

Die CLOUD REAL ESTATE AG schafft nachhaltigen Mehrwert durch die Optimierung des bestehenden Anlage- und Entwicklungsportfolios als auch durch externes Wachstum.

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, wertvermehrende 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 CLOUD REAL ESTATE 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-Profils. 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.

Rentabilität

Mit dem erstrangigen Ziel, nachhaltige Rentabilität zu erreichen, kauft CLOUD REAL ESTATE AG gezielt und selektiv Liegenschaften oder integriert strategisch kompatible Immobilienportfolios. Ebenso realisiert die Gesellschaft Entwicklungsprojekte oder beteiligt sich an innovativen Immobilienkonzepten. Sie investiert nur in rentable Objekte, die einen verlässlichen Cashflow generieren und eine attraktive Ausschüttung an die Aktionäre ermöglichen. Diese erfolgt wenn möglich in Form einer für Privatpersonen steueroptimierten Nennwertreduktion oder durch Ausschüttungen aus Reserven aus Kapitaleinlagen

Anlagekriterien der CLOUD REAL ESTATE AG

Strenge Auswahlkriterien

Objekte

- Geschäftshäuser
- Gemischt genutzte Objekte
- Wohnliegenschaften
- Projekte mit Steigerungspotenzial bei Rendite, Wert und Ertrag
- Bauland in Bauzonen im Sinne des eidg. Raumplanungsgesetzes
- Baurechte und Miteigentumsanteile an Grundstücken, welche im Grundbuch eingetragen sind
- Überzeugendes architektonisches Konzept
- Hoher Ausbaustandard
- Nutzungsflexibilität

Standorte

- Grössere Wirtschaftsstandorte der Schweiz mit Entwicklungspotenzial

Lagen

- Für die jeweilige Nutzung besonders geeignet
- Zentrale Lage (Passanten-Lage oder Anschluss an Verkehrswege/öffentliche Verkehrsmittel)

Zielgrösse

- Minimale Investitionsgrösse ca. CHF 10 Mio.

Nettorendite

- Angestrebte Nettorendite derzeit ca. 5%

Bausubstanz

- Junge, zeitgemässe Bausubstanz

Vermietung

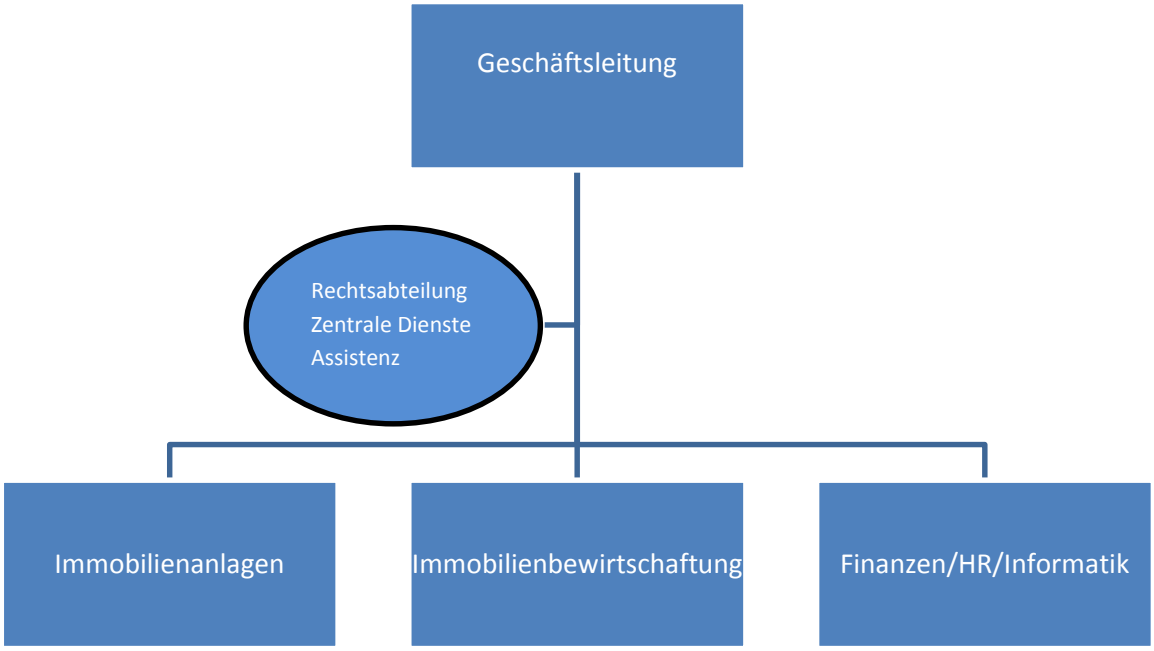
- Möglichst voll vermietete Objekte
- Solvente Mieter
- Guter Mietermix
- Mietzinsniveau nachhaltig gesichert

Ökologisches, soziales und ethisches Wirtschaften sind integraler Bestandteil unseres professionellen Selbstverständnisses.

Die CLOUD REAL ESTATE AG sucht beim Betrieb der Immobilien wie auch bei allen Projekten nach geeigneten Wegen, um die Belastung unsere Umwelt auf ein Minimum zu halten. Zu diesem Zweck prüfen wir nicht nur die langfristigen Auswirkungen auf die Umwelt, sondern suchen auch entsprechende Lösungen – vom Einsatz umweltfreundlicher und nachhaltigen Energiequellen über die Steigerung der Material-Effizienz bis hin zur Sensibilisierung der Mieter und Geschäftspartner hinsichtlich ungenutztem Sparpotenzial und Techniken.

Die CLOUD REAL ESTATE AG verpflichtet sich zur Erfüllung sämtlicher gesetzlicher Auflagen sowohl im Inland als auch im Ausland und zur Einhaltung aller ethischen Berufsstandards im Rahmen all ihrer Aktivitäten. Damit wir diese Verpflichtungen erfüllen können, definiert die CLOUD REAL ESTATE AG ein Code of Conduct, in welchem schriftlich festgehalten wird, welches Verhalten die CLOUD REAL ESTATE AG von ihren Geschäftsbereichen und Mitarbeitenden erwartet und zwar unabhängig vom geografischen Standort oder persönlichen Hintergrund.

Organigramm



Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung besteht aus drei Personen:

CEO: Frau Ester Maier, dipl. Architekt ETH, MAS Real Estate Management, eidg. dipl. Immobillientreuhänderin

CFO: Anja Müller, M.A., MAS Real Estate Management

CIO: Herr Martin Vogel, eidg. dipl. Immobilientreuhänder, MAS Real Estate Management

Alle Mitarbeiter werden aktiv in ihrer persönlichen und beruflichen Weiterentwicklung gefördert. Die CLOUD REAL ESTATE AG ist auf dem Markt bekannt dafür, dass sie ein äusserst attraktives Kompensations- und Vorsorgepaket anbietet. Die Fluktuationsrate gehört seit Jahren zu den tiefsten in der Branche und die Mitarbeitenden sind im Allgemeinen sehr zufrieden mit ihrem Arbeitgeber. Alle Mitarbeitenden auch die Lernenden sind Teilhaber der CLOUD REAL ESTATE AG.

A – Personalwirtschaft 60 Punkte

Aufgabe A1 (6 Punkte) Die CLOUD REAL ESTATE AG ist bestrebt ein attraktiver Arbeitgeber auf dem Markt zu sein. Ein wichtiges Instrument dazu ist die Lohngerechtigkeit. a) Welche 5 Ansprüche/Dimensionen stehen im Zentrum der Lohngerechtigkeit? Nennen Sie 4 davon. b) Nennen Sie für jede folgenden 4 Forderungen die zugehörige Dimension A) Gleicher Lohn für Mann und Frau bei gleichwertiger Arbeit B) Lohnerhöhung erfolgen nicht nach dem „Giesskannenprinzip“ C) Die CLOUD REAL ESTATE AG hält sich bei der Lohnbezahlung an die branchenüblichen Ansätze. D) Ein qualifizierter Mitarbeiter Lohnbuchhaltung mit eidg. FA erhält einen höheren Lohn als eine angelernte Hilfskraft.	**6**	
Lösungen a) (2 Punkte) **Lösung b) (4 Punkte)**		

Aufgabe A2 (7 Punkte) | **7**

Die Mitarbeitenden der CLOUD REAL ESTATE AG sind hochqualifizierte Spezialisten in ihren jeweiligen Fachgebieten. Als Führungsmodell hat sich die CLOUD REAL ESTATE AG für das Management by Objectives (MbO) entschieden.

a) Nennen Sie die 4 Teilschritte des Zielvereinbarungsprozesses.
b) Überprüfen Sie die folgenden Zielvereinbarungen nach der SMART-Methode und **kreuzen** Sie die **unkorrekten oder fehlenden** Elemente jedes Leistungsziels in der Tabelle an.

A) Bis zum 31.Oktober 2015 kennen Sie die neue CRM-Datenbank.
B) In den nächsten 12 Monaten reduzieren Sie die Reisekosten Ihrer Abteilung deutlich.
C) Sie vervollständigen und aktualisieren im ersten Quartal des kommenden Jahres das Verzeichnis der leer stehenden Objekte.

.

Lösung a) (4 Punkte)

Lösung b) Kreuzen Sie an: (3 Punkte)

	Smart	**M**easurable	**A**chievable	**R**esult-oriented	**T**ime-related
A					
B					
C					

Aufgabe A3 (9 Punkte) Erstellen Sie für die Stelle als Key Account Manager bei der CLOUD REAL ESTATE AG eine Stellenbeschreibung. a) Welche 6 Punkte gehören in eine **vollständige** Stellenbeschreibung? b) Erstellen Sie die Stellenbeschreibung konkret nach diesen Angaben: Der Key Account Manager betreut den Neubau von Liegenschaft von der Planung über den Bau bis zum Marketing/Vertrieb. Dabei sollen immer die Kosten und die technischen Möglichkeiten berücksichtigt werden. Am Ende des Baus steht die Qualitätskontrolle/Abnahme, die auch vom Key Account Manager überwacht wird. Während des Baus und nach Fertigstellung ist der Key Account Manager auch Ansprechpartner vom Architekten, Behörden und sonstige Stakeholder. Der Key Account Manager ist für den Umsatz seiner Abteilung verantwortlich und dem CIO, Herrn Martin Vogel, unterstellt. Er wird auch von diesem vertreten.	**9**	
Lösung a) (3 Punkte) **Lösung b) (6 Punkte)**		

Aufgabe A4 (7 Punkte) a) Beschreiben Sie in einem Satz die Lohnpolitik (Definition). b) Welche Umweltfaktoren beeinflussen die Lohngestaltung? Nenne Sie 6 Faktoren.	**7**	
Lösung a) (1Punkt) **Lösung b) (6 Punkte)**		

Aufgabe A5 (11 Punkte)	**11**	
Einführung Die CLOUD REAL ESTATE AG ist in den letzten 14 Jahren stark gewachsen, sowohl im Inland wie auch im Ausland. Für den VR und die Geschäftsleitung stellt sich die Frage, ob die jetzige Organisationsform noch den geschäftlichen Ansprüchen genügt, vor allem auch im Hinblick auf das grosse Wachstum der letzten Jahre. a) Welche Organisationsform hat die CLOUD REAL ESTATE AG zurzeit? b) Welche Organisationsform haben die Abteilung Rechtsdienst, Zentrale Dienste und Assistenz? c) Sind die Abteilungen Rechtsdienst, Zentrale Dienste und Assistenz weisungsbefugt? d) Nennen Sie zwei primäre Organisationsformen und geben Sie je Organisationsform 2 Nachteile und 2 Vorteile. e) Wählen Sie die Ihrer Meinung nach geeignetste Organisationsform für die CLOUD REAL ESTATE AG und **begründen** Sie Ihre Antwort (mind. 2 Vor- und Nachteile).		
Lösung a) (1 Punkt) **Lösung b) (0.5 Punkte)** **Lösung c) (0.5 Punkte)**		

Lösung d) (6 Punkte)		
Lösung e) (3 Punkte)		

Aufgabe A6 (6 Punkte)	**6**	
<u>Einführung</u> Die Geschäftsleitung der CLOUD REAL ESTATE AG hat an seiner letzten Sitzung beschlossen, eine neue Stelle, Qualitätsmanagement, die direkt dem CEO unterstellt ist, zu schaffen. Auf die Stellenausschreibung meldet sich ein Kandidat, der Ihrem Anforderungsprofil entspricht. Um sicherzustellen, dass die beschriebenen Kompetenzen auch der Wahrheit entsprechen, befragen Sie den Kandidaten mithilfe der Verhaltensdreieck-Technik. 1) Erläutern Sie in **ein, zwei ganze und korrekten Sätzen** die Verhaltensdreieck-Fragetechnik. 2) Formulieren Sie eine mögliche Interview-Frage mit Bezug auf das „Qualitätsmanagement“ und wenden Sie dabei die Verhaltensdreieck-Technik aktiv an.		

Lösung 1) (3 Punkte)		
Lösung 2) (3 Punkte)		

Aufgabe A7 (3 Punkte) Im Laufe der Expansion der CLOUD REAL ESTATE AG stellt die Geschäftsleitung eine Routinemüdigkeit der Mitarbeitenden fest. Neue Instrumente wie Job Enlargement, Job Enrichment und Job Rotation sollen helfen die Situation zu entkräften. <u>Situation A</u> Eine Mitarbeiterin, die bisher die Personaladministration betreut hat, übernimmt neu auch die Personalbedarfsplanung. <u>Situation B</u> Eine Mitarbeiterin, die bisher die Personaladministration betreut hat, ist zusätzlich für die Rekrutierung verantwortlich <u>Situation C</u> Eine Mitarbeiterin, die bisher für die Personaladministration betreut hat, wechselt für eine paar Wochen ins Personalmarketing. **<u>Aufgabe:</u>** Weisen Sie den Situationen A bis C die richtige Bezeichnung zu, also Job Enlargement oder Job Enrichment oder Job Rotation.	**3**	
Lösung (3 Punkte) **Situation A :** **Situation B :** **Situation C :**		

Aufgabe A8 (8 Punkte)
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

Lösung a) (3 Punkte)
Lösung b) (3 Punkte)
Lösung c) (2 Punkte)

	Hygienefaktoren	**Motivationsfaktoren**
Beschreibung		
Beispiele		

Aufgabe A9 (3 Punkte) a) Definieren Sie die Personalentwicklung. b) Auf welche 2 Schwerpunkte konzentriert sich die Personalentwicklung?	**3**	
Lösung a) (1 Punkt) **Lösung b) (2 Punkte)**		

B – Rechtliche Führung 60 Punkte

Aufgabe B1 (1 Punkt) | **1**

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

a) Bei schwangerschaftsbedingter Arbeitsverhinderung darf die Ferienkürzung erst ab dem 2. vollen Monat für jeden weiteren vollen Monat erfolgen.

b) Während des unbezahlten Urlaubs wächst der Ferienanspruch nicht.

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) Ist der Arbeitnehmer während eines Dienstjahres verschuldeter Weise und mehr als einen Monat an der Arbeitsleistung verhindert, so kann der Ferienanspruch für jeden vollen Monat der Abwesenheit um 1/12 gekürzt werden.

Lösung (1 Punkt)

	Zutreffend	Nicht zutreffend
a)		
b)		
c)		
d)		

Aufgabe B2 (1 Punkt) | **1**

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

a) Der Arbeitgeber kann einen einzelnen oder mehrere Arbeitnehmer jederzeit von der Arbeit freistellen und für eine bestimmte Dauer oder auch auf unbestimmte Zeit auf die Arbeitsleistung verzichten.

b) Im Falle einer Freistellung bleibt das Arbeitsverhältnis unverändert bestehen, jedoch ruhen die gegenseitigen Rechte und Pflichten der Vertragsparteien.

c) Im Falle einer Freistellung ist die Pflicht des Arbeitnehmers zur Erbringung der Arbeitsleistung suspendiert, wobei die Lohnzahlungspflicht des Arbeitgebers unverändert weiter besteht.

d) Der Arbeitnehmer darf grundsätzlich während der Dauer der Freistellung bei einem Dritten eine neue Stelle antreten. Dem Arbeitnehmer kann der Stellenantritt nur verboten werden, wenn der Arbeitgeber ein schützenswertes Interesse an der Unterlassung einer Konkurrenzierung hat.

Lösung (1 Punkt)

	Zutreffend	Nicht zutreffend
a)		
b)		
c)		
d)		

Aufgabe B3 (1 Punkt) | **1**

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 ist die Kündigungsfrist während der Probezeit dispositiv.

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.

Lösung (1 Punkt)

	Zutreffend	Nicht zutreffend
a)		
b)		
c)		
d)		

Aufgabe B4 (1 Punkt) | **1**

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

a) Eine ordentliche Kündigung durch den Arbeitgeber ist während der Probezeit nichtig, wenn die Arbeitnehmerin schwanger ist.

b) Eine fristlose Kündigung durch den Arbeitgeber während der Probezeit ist nichtig, wenn die Arbeitnehmerin schwanger ist.

c) In der Probezeit darf der Arbeitgeber das Arbeitsverhältnis kündigen, während der Arbeitnehmer obligatorischen Militärdienst leistet und dieser weniger als elf Tage dauert.

d) In der Probezeit darf der Arbeitgeber das Arbeitsverhältnis kündigen, während der Arbeitnehmer obligatorischen Militärdienst leistet und dieser mehr als elf Tage dauert.

Lösung (1 Punkt)

	Zutreffend	Nicht zutreffend
a)		
b)		
c)		
d)		

Aufgabe B5 (1 Punkt) | **1**

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

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 bedarf der Schriftform.

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.

Lösung (1 Punkt)

	Zutreffend	Nicht zutreffend
a)		
b)		
c)		
d)		

Aufgabe B6 (1 Punkt) | **1**

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

a) Durch den Einzelarbeitsvertrag verpflichtet sich der Arbeitnehmer seine Arbeitskraft zur Verfügung zu stellen und er schuldet einen Erfolg.

b) Von Gesetzes wegen bedarf der Einzelarbeitsvertrag zu seiner Gültigkeit immer der Schriftform.

c) Bei Teilzeitarbeit ist von Gesetzes wegen die Schriftlichkeit des Arbeitsvertrages verlangt.

d) Der Handelsreisendervertrag muss schriftlich abgeschlossen werden.

Lösung (1 Punkt)

	Zutreffend	Nicht zutreffend
a)		
b)		
c)		
d)		

Aufgabe B7 (1 Punkt) | **1**

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

a) Bei Schlechterfüllung durch den Arbeitnehmer darf der Arbeitgeber entweder den Lohn kürzen oder unentgeltliche Nacharbeit verlangen, bis die Arbeit ordentlich ausgeführt ist.

b) Verletzt ein Arbeitnehmer seine Arbeitspflicht durch eigenes Verschulden, kann der Arbeitgeber Sanktionen wie Schadenersatz, ordentliche Kündigung und Lohnfortfall ergreifen.

c) Dem Arbeitgeber steht in jedem Fall ein Schadenersatzanspruch in mindestens der Höhe des zu erwartenden finanziellen Schadens zu.

d) Weigert sich ein Arbeitnehmer, eine zulässige Weisung zu erfüllen, kann der Arbeitgeber betriebliche Strafmassnahmen wie Verweis oder Verwarnung aussprechen.

Lösung (1 Punkt)

	Zutreffend	Nicht zutreffend
a)		
b)		
c)		
d)		

Aufgabe B8 (1 Punkt) | **1**

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

a) Bei mutwilliger Prozessführung kann der Richter der fehlbaren Partei bei allen arbeitsrechtlichen Streitigkeiten Gebühren und Auslagen des Gerichtes ganz oder teilweise auferlegen.

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) Die Kostenlosigkeit des Verfahrens bedeutet nicht, dass die unterliegende Partei der anderen Partei, die den Prozess gewinnt, keine Parteientschädigung zu zahlen hat.

Lösung (1 Punkt)

	Zutreffend	Nicht zutreffend
a)		
b)		
c)		
d)		

Aufgabe B9 (1 Punkt) | **1**

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

a) Der Mitarbeiter hat das Recht, jederzeit Einsicht in seine Personalakte zu nehmen.

b) Ein Arbeitgeber darf im Rahmen eines Bewerbungsverfahrens Fragen nach Ausbildung, beruflichem Werdegang und weiteren beruflichen Perspektiven stellen. Auch Fragen zum Einkommen und einer allfälligen Verschuldung sind erlaubt.

c) Einstellungstests, wie z.B. graphologische Gutachten, sind nur erlaubt, wenn sie von Fachleuten durchführt und ausgewertet werden.

d) Ein Persönlichkeitsprofil ist eine Zusammenstellung von Daten, die eine Beurteilung wesentlicher Aspekte der Persönlichkeit einer natürlichen Person erlaubt.

Lösung (1 Punkt)

	Zutreffend	Nicht zutreffend
a)		
b)		
c)		
d)		

Aufgabe B10 (1 Punkt) | **1**

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

a) Das Gesetz sieht vor, dass ein befristetes Arbeitsverhältnis in jedem Fall höchstens zweimal verlängert werden kann.

b) Ein befristeter Vertrag endet in jedem Fall mit dem Ablauf der vereinbarten Dauer.

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.

Lösung (1 Punkt)

	Zutreffend	Nicht zutreffend
a)		
b)		
c)		
d)		

Aufgabe B11 (10 Punkte) | **10**

Frau Miriam Sutter arbeitet seit 1. Januar 2013 bei der Firma CLOUD REAL ESTATE AG als Assistentin. Ihr Arbeitsvertrag ist bis Ende Oktober 2013 befristet, weil sie eine Mutterschaftsvertretung übernommen hat.

Vom 1. Juli bis 15. Juli 2013 kann Frau Miriam Sutter aus gesundheitlichen Gründen nicht arbeiten, weshalb sie vom Arzt für zwei Wochen zu 100% krankgeschrieben wird. Der CEO der CLOUD REAL ESTATE AG, Frau Dr. Ester Maier, glaubt, Frau Sutter habe das Arztzeugnis gefälscht und möchte ihr fristlos kündigen, ohne jedoch vorher mit ihr gesprochen zu haben. Sie vertraut auf ihr Gefühl und ist der Ansicht, weitere Abklärungen seien da nicht nötig. Sie ist sich sicher, dass das Zeugnis gefälscht ist, da Frau Sutter überhaupt nie krank ausgesehen habe.

a) Bitte erklären Sie Frau Ester Maier, was die Voraussetzungen für eine fristlose Kündigung gemäss Gesetz sind **(*2 Punkte*)**. Sie müssen ihr den Gesetzesartikel nennen **(*1 Punkt*)**, da Frau Ester Maier nur etwas glaubt, wenn sie es schwarz auf weiss sieht.

b) Erklären Sie mit eigenen Worten, wann eine fristlose Kündigung generell gesehen gerechtfertigt wäre **b1)** (**1 Punkt)** und wie würden Sie die Lage im gegebenen Sachverhalt beurteilen **b2)** (wäre die fristlose Kündigung hier gerechtfertigt oder nicht)? **Begründen** Sie ihre Antwort **(*2 Punkte*)**.

   Die Antwort geben Sie in vier bis sechs ganzen und korrekten Sätzen. Ein schlichtes „Ja“ oder „Nein“ genügt nicht für die volle Punktzahl!

c) Unabhängig von Ihrer Antwort unter b): Ist eine fristlose Kündigung bei einem befristeten Arbeitsverhältnis überhaupt erlaubt? Bitte begründen Sie Ihre Antwort in max. **zwei bis drei ganzen und korrekten Sätzen (*1 Punkt*).**

   Ein schlichtes „Ja“ oder „Nein“ genügt nicht für die volle Punktezahl!

Frau Sutter arbeitet seit Herbst 2011 zweimal in der Woche abends jeweils drei Stunden (ca.18.00 – 21.00 Uhr) in einer Bar als Kellnerin. Als der CEO, Frau Ester Maier, dies erfährt, möchte sie ihr kündigen, weil es sich ihrer Meinung nach um Schwarzarbeit handelt, obwohl Frau Sutter ihre Arbeit ohne Beanstandungen erledigt. Frau Sutter ist sich sicher, dass sie keine Schwarzarbeit leistet.

d) Handelt es sich bei der Arbeit von Frau Miriam Sutter in der Bar um eine Schwarzarbeit oder nicht?

   Begründen Sie Ihre Antwort kurz **(*1.5 Punkte*)** unter Angabe des anwendbaren Gesetzesartikels **(*0.5 Punkte*).**

Die Firma CLOUD REAL ESTATE AG hat des Öfteren wichtige Kunden, welche die Firma besuchen. Aufgrund dessen erlässt die Geschäftsleitung Kleidervorschriften. Danach dürfen sämtliche Mitarbeiter keine Jeans bei der Arbeit tragen. Frau Sutter findet diese Vorschrift unerhört, da Jeans ihr Lieblingskleidungsstück ist, und sie kommt ganz aufgeregt zu Ihnen.

e) Erklären Sie Frau Sutter, ob sie diese Weisung der Geschäftsleitung beachten muss oder nicht **(1 Punkt)**.

Lösung (10 Punkte)

Lösung a) (3 Punkte)

Lösung b) (3 Punkte)

b1)

b2) Begründung:

Lösung c) (1 Punkt)

Lösung d) (2 Punkte)

Lösung e) (1 Punkt)

Aufgabe B12 (2 Punkte) | **2**

Um welche Vertragsarten handelt es sich bei den folgenden Fällen

a) Die CLOUD REAL ESTATE lässt durch einen externen Detektiv Nachforschungen über einen möglichen Betrug durch den Angestellten X anstellen.

b) Der CEO der CLOUD lässt sich über den Mittag vom Coiffeure die Haare waschen und schneiden.

c) Die CLOUD REAL ESTATE AG beauftrag einen externen Gärtner mit der einmaligen Aufgabe den Garten neu zu gestalten.

d) Unser pensionierter Liegenschaftstreuhänder, Herr Arnold, hilft über die Sommerferienzeit aus.

Lösung (2 Punkte)

Fall	Auftrag	Werkvertrag	Arbeitsvertrag
a)			
b)			
c)			
d)			

Aufgabe B13 (8 Punkte) **8**

Sie sind der Projektleiter für eine umfassende Informatik Neulösung für die CLOUD REAL ESTATE 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 Business-Net AG zu entwickeln und zu gestalten. Ihre Aufgaben 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-Arbeitsplätzen 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 CLOUD REAL ESTATE AG mit ihrem Lieferanten, der Business-Net AG, ab? Nennen Sie die zutreffende Vertragsart.

b) Zeigen Sie auf, mit welcher gesetzlichen Vertragsart die einzelnen Leistungen gemäss obiger Aufgabenbeschrieb, Aufgaben 1 – 10, geregelt werden. Erwartet wird von Ihnen die Nennung der gesetzlichen Vertragsart zu den einzelnen Komponenten der Offerte sowie die Begründung, weshalb Sie auf diese Vertragsart schliessen in Form von Stichworten. Ergänzen Sie für die Lösung die dazugehörige Tabelle.

Nachdem die Lösung fristgemäss implementiert wurde, stellte die CLOUD REAL ESTATE AG fest, dass es nicht möglich sei, gewisse Dienstleistungen auf dem Netz abzufragen und rügt schriftlich deshalb.

c) Erklären Sie, welche Rechte die CLOUD REAL ESTATE AG gegenüber der Business-Net AG gelten machen kann. Erwartet wird eine umfassende Darstellung ALLE der CLOUD REAL ESTATE 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.

Lösung a) (1 Punkt)

Lösung b) (5 Punkte)

Nr.	Aufgabe	Vertragsart	Begründung
1	Evaluation der Standardsoftware-Lösung eines Drittanbieters		
2	Entwicklung von kundenspezifischer Individualsoftware		
3	Schnittstellenan-passungen		
4	Evaluation der Hardware für 100 PC-Arbeitsplätze		
5	Evaluation eines Servers von einem Drittanbieter		
6	Installation des Netzwerkes		
7	Installation der 100 PC-Arbeitsplätze		
8	Entwicklung und Gestaltung des Internet-Auftritts		
9	Einführungsunter-stützung		
10	Schulung		

Lösung c) (2 Punkte)

Fachbegriff	Präzise Erläuterung	Gesetzesartikel

Aufgabe B14 (3 Punkte) Die CLOUD REAL ESTATE AG lässt von Malermeister Marcel Maler den Empfangsbereich im Hauptsitz (Wände und die Decke) neu streichen. Statt der verabredeten weissen Farbe verwendet Malermeister Maler einen leicht bräunlichen Ton, der den Empfangsbereich trotz der neuen Farbe nach Auffassung von Frau Ester Maier, CEO der CLOUD REAL ESTATE AG, düster erscheinen lässt. Die CLOUD REAL ESTATE AG ist nicht gewillt, den leicht bräunlichen Farbton zu akzeptieren und rügt daraufhin den Malermeister Maler und verlangt von ihm eine unentgeltliche Nachbesserung. Noch während Malermeister mit dem unentgeltlichen Nachbessern beschäftigt ist, widerruft die CLOUD REAL ESTATE AG die unentgeltliche Nachbesserung per eingeschriebenem Brief. Sie hat in der Zwischenzeit Malermeister Malebesser mit der erneuten Streichung (Nachbesserung) des Empfangsbereichs beauftragt. a) Kann die CLOUD REAL ESTATE AG, die von ihr verlangte unentgeltliche Nachbesserung fristgerecht vor Ablauf der Nachbesserung per eingeschriebenen Brief widerrufen? **Begründen Sie Ihre Antwort!** b) Falls Malermeister Maler ausdrücklich auf die unentgeltliche Nachbesserung bestanden hätte, wäre dann die CLOUD REAL ESTATE AG verpflichtet gewesen darauf einzugehen? **Begründen Sie Ihre Antwort!** c) Wie sich herausstellt, hat Giovanni Savianto, Lehrling im 3. Lehrjahr, die falsche Farbe verwendet, obwohl Malermeister Maler ihn richtig informiert hatte. Muss der Lehrmeister für das Fehlverhalten seines Lehrlings einstehen? **Begründen Sie Ihre Antwort mit dem Gesetz.**	**3**	
Lösung a) (1 Punkt) **Lösung b) (1 Punkt)** **Lösung c) (1 Punkt)**		

Aufgabe B15 (2 Punkte) Frau Bürgi, wohnhaft in Luzern, verkauft an Herr Jordi, wohnhaft in Genf ein privates, in Winterthur gelegenes kleines Häuschen für CHF 900‘000.00. Die Gestehungskosten waren 250‘000.00 vor 20 Jahren, es gab wertvermehrende Aufwendungen von 250‘000.00 und werterhaltende Aufwendungen im Umfang von CHF 50‘000.00. a) Wie hoch ist der Grundstückgewinn? b) Wo liegt die Steuerhoheit?	**2**	
Lösung (2 Punkte) **a) (1 Punkt)** **b) (1 Punkt)**		

Aufgabe B16 (3 Punkte) a) Geben Sie 2 proportionale Steuern und 2 progressive Steuern an. b) Zeichnen Sie eine proportionale und eine progressive Steuerkurve auf inkl. Beschriftung der Achsen!	**3**	
Lösung a) (1 Punkt) **a1) Proportionale Steuer: (0.5 Punkte)** **a2) Progressive Steuern: (0.5 Punkte)**		

Lösung b) (2 Punkte)

b1) Proportionale Steuergerade: (1 Punkt für eine vollständige Grafik)

b2) Progressive Steuergerade: (1 Punkt für eine vollständige Grafik)

Aufgabe B17 (2 Punkte) **<u>Einführung</u>** Die CLOUD REAL ESTATE AG lässt für CHF 4`476`160 (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 von CHF 316`160 hat sie vollumfänglich geltend gemacht. Aus unternehmerischen Gründen verkauft sie die Liegenschaft am 30. November 2014 an eine Privatperson (ohne Option). **<u>Aufgabe</u>** Berechnen Sie den Zeitwert für die Vorsteuerkorrektur (auf den historischen Steuersätzen). Zinssatz 5%.	**2**	
Lösung (2 Punkte)		

Aufgabe B18 (1 Punkt) | **1**

Welche der folgenden Tatbestände stellt eine Steuervermeidung dar? Kreuzen Sie die richtige Lösung in der Tabelle unten an.

a) Steuereinsparung
b) Steuerüberwälzung
c) Zahlungsverweigerung
d) Steuerumgehung

Lösung (1 Punkt)

Aufgabe	Steuervermeidung
a) Steuereinsparung	
b) Steuerüberwälzung	
c) Zahlungsverweigerung	
d) Steuerumgehung	

Aufgabe B19 (2 Punkte) | **2**

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

a) Die MWST wird auf allen steuerbaren Leistungen eines steuerpflichtigen Leistungserbringers an einen steuerpflichtigen Leistungsempfänger erhoben.

b) Die MWST wird auf allen steuerbaren Leistungen eines steuerpflichtigen Leistungserbringers an einen nicht steuerpflichtigen Leistungsempfänger erhoben.

c) Die MWST wird auf allen steuerbaren Leistungen eines steuerpflichtigen Leistungserbringers an einen Leistungsempfänger erhoben.

d) Auch Kantone könnten grundsätzlich MWST erheben. Jedoch haben sie von diesem Recht bis heute keinen Gebrauch gemacht.

Lösung (2 Punkte)

	Zutreffend	Nicht zutreffend
a)		
b)		
c)		
d)		

Aufgabe B20 (2 Punkte) — **2**

Welche Begriffe stehen im Zusammenhang mit der MWST? Geben Sie an, ob die Begriffe in der Tabelle zutreffend sind oder nicht.

Lösung (2 Punkte)

	Zutreffend	Nicht zutreffend
Einkommenssteuer		
Verbrauchssteuer		
Direkte Steuer		
Indirekte Steuer		
Rechtsverkehrsteuer		
Sicherungssteuer		
Quellensteuer		
Selbstveranlagungssteuer		

Aufgabe B21 (2 Punkte) — **2**

Wenn eine natürliche Person (Hauptsteuerdomizil in Zürich) ihre Loftwohnung in St. Moritz, im Privatbesitz mit herrlichem Panorama auf See und Berge einem russischen Oligarchen „Pjoter Ivanowitsch“ für CHF 29‘000 pro Monat vermietet, ist dies mehrwertsteuerpflichtig?

a) Annahme: Pjoter Ivanowitsch wohnt und mietet nur 2 Monate in St. Moritz.

b) Annahme: Pjoter Ivanowitsch wohnt nur 2 Monate in St. Moritz, mietet aber für 1 Jahr.

Lösung a) (1 Punkt)

Lösung b) (1 Punkt)

Aufgabe B22 (1 Punkt) a) Wie oft ist eine Umsatzabstimmung für die MWST durchzuführen? b) Wie viele Vorsteuerkonti müssen für die MWST-Abrechnung mindestens geführt werden?	**1**	
Lösung a) (0.5 Punkte) **Lösung b) (0.5 Punkte)**		
Aufgabe B23 (3 Punkte) **<u>Einführung</u>** Die gesamte Geschäftsleitung der CLOUD REAL ESTATE AG hat gemeinsam zu gleichen Teilen eine Liegenschaft als Renditeobjekt erworben, finanziert durch den liquiden Bonusanteil. Die drei Geschäftsleitungsmitglieder fragen sich nun, ob sie aus Sicht der Steuerbehörden als gewerbsmässige Liegenschaftenhändler qualifiziert werden. Sie kommen zu Ihnen und möchten von Ihnen wissen, welche Kriterien das Bundesgericht in seiner Rechtsprechung aufgestellt hat, um zwischen der privaten Vermögensverwaltung und dem gewerbsmässigen Liegenschaftenhandel zu unterscheiden. **<u>Aufgabe</u>** Nennen Sie wenigstens **vier** Kriterien davon und **begründen** Sie in einem ganzen und korrektem Satz, ob im Sachverhalt eine private Vermögensverwaltung oder ein gewerbsmässiger Liegenschaftenhandel vorliegt?	**3**	
Lösung (2 Punkte) **Kriterien des Bundesgerichts:** **Begründung: (1 Punkt)**		

Aufgabe B24 (2 Punkte) Bedeutet der Begriff der „Steuervermeidung“, dass ein steuerpflichtiger Tatbestand den Steuerbehörden nicht zur Kenntnis gebracht wurde? **Begründen Sie Ihre Antwort**.	**2**	
Lösung (2 Punkte)		

Aufgabe B25 (2 Punkte) Wie werden die sozialen, wirtschaftlichen und oder persönlichen Verhältnisse des Verbrauchers in Bezug auf die MWST berücksichtigt?	**2**	
Lösung (2 Punkte)		

Aufgabe B26 (5 Punkte) **<u>Einführung</u>** Die CLOUD REAL ESTATE AG liess in der ersten Hälfte des Jahres 1998 (n1) auf einem eigenen Grundstück eine neue Lagerhalle für CHF 500`000 (exkl. 6.5% MWST) erstellen, die sofort nach Fertigstellung benutzt wurde. Der Gebäudeversicherungswert beträgt CHF 550‘000 Im Jahre 2002 (n5) erfolgte eine Vergrösserung der Halle, die CHF 200‘000 (exkl. 7.6% MWST) kostete. Der Gebäudeversicherungswert wurde dadurch auf CHF 800‘000 erhöht. Ausserdem sind folgende Kosten entstanden: Betriebskosten CHF 10‘000 exkl. MWST pro Jahr, in den Jahren 1997 und 2014 (n17) nur 50%. Per 30.6.2014 wird die Lagerhalle an ein Museum verkauft, für CHF 980‘000, wovon CHF 200‘000 auf den Wert des Bodens entfallen. Die bisher für steuerbare Zwecke verwendete Lagerhalle wird eine von der Steuer ausgenommene Tätigkeit (Liegenschaftsverkauf ohne Option) verwendet. Es ist somit Eigenverbrauch geschuldet. Abschreibungssatz 5%. **<u>Aufgabe</u>** Die Vorsteuerkorrektur infolge Eigenverbrauchs ist zu berechnen.	**5**	
Lösung (5 Punkte)		

C – Finanzielle Führung 60 Punkte

Aufgabe C1 (3 Punkte) a) Welches ist die grundlegende Aufgabe der Rechnungslegung? Nennen Sie zwei davon. b) Welcher Bestandteil der Rechnungslegung ist besonders wichtig für die börsenkotierte CLOUD REAL ESTATE AG?	**3**	
Lösung a) (2 Punkte) **Lösung b) (1 Punkt)**		

Aufgabe C2 (4 Punkte) a) Welchen Mehrwehrt bieten Rechnungslegungsstandards für die Adressaten der Rechnungslegung? Nennen Sie zwei Punkte. b) Welche Art von Informationen würde Sie in Ihrer Rolle als Aktionär resp. als Privatanleger der CLOUD REAL ESTATE AG als relevant erachten? c) Ist der **Auftragsbestand** der CLOUD REAL ESTATE AG relevant? **Begründen Sie!** d) Ist die **detaillierte Aufschlüsselung des Anlagevermögens** der CLOUD REAL ESTATE AG relevant? **Begründen Sie!**	**4**	
Lösung a) (1 Punkt) **Lösung b) (1 Punkt)** **Lösung c) (1 Punkt nur mit Begründung)** **Lösung d) (1 Punkt nur mit Begründung)**		

Aufgabe C3 (2.5 Punkte) Die CLOUD REAL ESTATE AG (CRE AG) erwirbt eine Immobilie, die sie als Finanzinvestition nutzen will. Zum Kauf sind folgende Informationen verfügbar: • Der Kaufpreis beträgt CHF 2‘000‘000. • Die Zahlungsfrist beträgt 30 Tage. Bei Bezahlung innerhalb von 10 Tagen reduziert sich der Preis um 1.5 %. Die CRE AG bezahlt nach 8 Tagen. • Vor dem Kauf liess sich die CRE AG juristisch beraten. Die daraus entstandenen Kosten betragen CHF 5‘000. • Die durch die Überschreibung im Grundbuch entstandenen Kosten von CHF 5‘000 tragen Käufer und Verkäufer zu 50%. a) Wie hoch sind die zu aktivierenden Anschaffungskosten für diese Immobilie? b) Wie hoch ist der effektive Zins des Skontos? c) Wie verändern sich die Anschaffungskosten, wenn der Verkäufer der CRE AG ein Zahlungsziel von 24 Monaten einräumt und die CRE AG erst dann bezahlt? Zinssatz 8 %.	**2.5**	
Lösung a) (1 Punkt) **Lösung b) (0.5 Punkte)**		

Lösung c) (1 Punkt)		

Aufgabe C4 (5 Punkte) | **5**

Folgende Zahlen sind von der CLOUD REAL ESTATE AG bekannt:
(Beträge in CHF)

- Effektiver (interner) Warenaufwand (Einstandswert der verkauften Waren) 600‘000
- Warenvorrat am 1.1.2014 gemäss interner Bilanz (Einstandswerte) 30‘000
- Warenvorrat am 31.12.2014 gemäss interner Bilanz (Einstandswerte) 45‘000
  Die Vorräte werden extern generell um ⅓ unter dem Einstandswert bewertet
- Gemeinkosten 300‘000
- Verkaufserlös 1‘000‘000

a) Wie hoch ist der effektive (interne) Bruttogewinn?
b) Wie hoch ist der externe ausgewiesene Bruttogewinn?
c) Wie hoch ist der extern ausgewiesene Reingewinn?
d) Zu welchem Wert müsste der Warenwert am 31.12.2014 in die externe Bilanz eingesetzt werden, damit ein Reingewinn von 100‘000 extern ausgewiesen werden könnte?

Lösung a) (0.5 Punkte)

Lösung b) (3 Punkte) Ergänzen und füllen Sie die Tabelle aus.

	Extern	**Effektiv/Intern**	**……**
……			
Bruttogewinn			

Lösung c) (0.5 Punkte)

Lösung d) (1 Punkt)

Aufgabe C5 (8.5 Punkte) Die Finanzchefin, Frau Anja Müller, bittet Sie, die Erfolgsrechnung der Steel AG, eine Tochtergesellschaft der CLOUD REAL ESTATE AG, nach dem Umsatzkostenverfahren (Absatzerfolgsrechnung) für das Jahr 2014 zu erstellen. Im zu Ende gegangenen Berichtsjahr haben sich folgende Geschäftsfälle ereignet: (Beträge in CHF) ▪ Der Erlös aus Warenverkäufen beträgt 42 Mio. ▪ Es entstanden diverse Aufwendungen in Höhe von 9.6 Mio (z.B. Raumkosten), davon ist ein Drittel dem Bereich Verwaltung und Vertrieb zuzuordnen. ▪ Die Abschreibungen auf das Anlagevermögen betragen 5 Mio. ▪ Ein in Konkurs gegangener Kunde bezahlt seine (im letzten Jahr bereits abgeschriebene) Forderung von 200‘000 nun doch noch. ▪ Eine alte Lagerhalle wird extern vermietet. Der Mieter begleicht die Miete in Höhe von 30‘000 für das nächste Jahr im Voraus. ▪ Beim Verkauf einer ausgedienten Spezialmaschine mit einem aktuellen Buchwert von 200‘000 kann nur die Hälfte des Wertes, 100‘000, erzielt werden. ▪ Der Zinsaufwand für die gesamte Periode beträgt 1 Mio. Dem stehen Erträge aus Fest- und Tagesgeldern in Höhe von 500‘000 gegenüber. ▪ Das im Laufe der Periode verarbeitete Material kostet 14 Mio. ▪ Im Laufe des Jahres des Jahres werden die Mitarbeitern Löhne und Gehälter in Höhe von 10 Mio ausbezahlt, die Sozialaufwendungen belaufen sich auf 2 Mio.- von den gesamten Personalkosten ist ein Drittel dem Verwaltungs- und Vertriebsbereich zuzurechnen. ▪ Bei Aktienspekulationen gewinnt die Steel AG 250‘000. ▪ Der Lagerbestand erhöht sich um 1.2 Mio., wobei je ein Drittel auf die Materialkosten, die produktiven Lohnkosten und die Fertigungsgemeinkosten entfallen. **Achtung:** Benützen Sie für Ihre Lösung den beigelegten Lösungsrastern 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.	**8.5**	

Lösungsblatt:				
Erfolgsrechnung 2014 Steel AG				
Umsatz/Erlös aus Lieferung und Leistungen		_____		
Übriger Betriebsaufwand (Fertigungs-GK)	_____			**0.5**
Herleitung**:**				
Herstellkosten der abgesetzten Produkte	_____			**2.5**
Herleitung**:**				
Verwaltungs- und Vertriebskosten	_____			**1**
Herleitung:				
Gesamtaufwendungen		_____		
_____		_____		**0.5**
Finanzertrag	_____			**0.5**
Finanzaufwand	_____			**0.5**
				0.5
_____		_____		
_____		_____		**0.5**
Ausserordentlicher Ertrag	_____			**0.5**
Ausserordentlicher Aufwand	_____			**0.5**
Ausserordentliches Ergebnis		_____		
_____***vor Ertragssteuer***		_____		**1**

Aufgabe C6 (9 Punkte) **9**

Von der Tochtergesellschaft der CLOUD REAL ESTATE AG, die Steel AG, stehen folgende Informationen zum Geschäftsverlauf 2014 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 2013	64
Kauf von immateriellem Anlagevermögen	303
Flüssige Mittel zu Beginn 2013	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 Steel AG mit dem Fonds „Flüssige Mittel“ und weisen Sie die Nettozunahme des Fonds zu. Benützen Sie dazu den Lösungsraster und ergänzen Sie von nötig mit Begriffen und Beträge inkl. Vorzeichen!

b) Was versteht man unter einer Finanzierungslücke?

c) Wie hoch ist die Finanzierungslücke bei der Steel AG im Jahr 2014?

Lösungsraster: Geldflussrechnung Steel AG 2014 (6 Punkte)		
Jahresverlust……		
Abschreibungen…….		
Erhöhung Rückstellungen……		
Zunahme Umlaufvermögen		
	1.5	
Kauf von Beteiligungen……		
Kauf von immateriellem Anlagevermögen……		
Kauf von Sachanlagen		
	1.5	
Dividendenzahlungen……		
Ausgabe von Optionsanleihen……		
Erhöhung Bankschulden……...		
Zugang aus Kapitalerhöhung		
	1.5	
Flüssige Mittel zu Beginn 2013……		
Geldzufluss aus (+ +)		
Flüssige Mittel am Ende des Jahres……..	**1.5**	

Lösung b) (1.5 Punkte)

Eine Finanzierungslücke errechnet sich aus:

Lösung c) (1.5 Punkte)

Finanzierungslücke bei Steel AG 2014:

Aufgabe C7 (3 Punkte) Die CLOUD REAL ESTATE AG besitzt diverse Liegenschaften. Welche der nachfolgenden aufgeführten Immobilien (alle im Besitz der CLOUD REAL ESTATE AG) sind als Renditeliegenschaften zu klassifizieren **inkl. Begründung**? a) Eine Halle auf dem Gelände der CLOUD REAL ESTATE AG, die zur Lagerung von Büro und Werbematerial genutzt wird. b) Ein vierstöckiges Verwaltungsgebäude, das vollumfänglich von der CLOUD REAL ESTATE AG genutzt werden. c) Ein vierstöckiges Verwaltungsgebäude, bei dem die CLOUD REAL ESTATE AG zwei Stockwerke selber nutzt und zwei Stockwerke an eine Drittpartei vermietet. d) Ein vierstöckiges Verwaltungsgebäude, bei dem die CLOUD REAL ESTATE AG nur noch einen Raum im Keller zur Lagerung von Akten nutzt (dieser macht ca. 5% der nutzbaren Fläche des Gebäudes aus). Der Rest des Gebäudes ist vermietet. e) Ein vierstöckiges Verwaltungsgebäude, das vollumfänglich an eine Drittperson vermietet wird. f) Ein vierstöckiges Verwaltungsgebäude, das momentan leer steht, aber in Zukunft vollumfänglich an eine Drittpartei vermietet werden soll	**3**	

Lösung (3 Punkte) Füllen Sie die Tabelle aus.

Renditeliegenschaft	Ja	Nein	Begründung
a)			
b)			
c)			
d)			
e)			
f)			

Aufgabe C8 (10 Punkte) Einführung: Die CLOUD REAL ESTATE AG (CRE AG) hat im Anlagevermögen ein Verwaltungsgebäude mit einem Buchwert von CHF 1‘000‘000 bilanziert. Die restliche Nutzungsdauer des Gebäudes beträgt 20 Jahre. Der Marktwert des Gebäudes beträgt CHF 1‘400‘000. Aus betrieblichen Gründen entschliesst sich die CRE AG zum Verkauf des Gebäudes. Als Käufer tritt ein Investmentfonds X-Invest auf. Da die CRE AG das Gebäude weiterhin nutzen möchte, mietet sie das Verwaltungsgebäude nach dem Verkauf vom Investmentfonds X-Invest wieder zurück. Wie lauten die Buchungssätze der **CLOUD REAL ESTATE AG** für die Sale-and-lease-back Transaktion in den folgenden Fällen: a) Die X-Invest erwirbt das Gebäude für CHF 1‘400‘000. Der Leasingvertrag hat eine Laufzeit von 20 Jahren. Der Barwert der Leasingzahlung entspricht dem Verkaufspreis. Es handelt sich um ein Finance Lease. b) Die X-Invest erwirbt das Gebäude für CHF 1‘400‘000. Der Leasingvertrag hat eine Laufzeit von 10 Jahren. Es liegt ein Operating Lease vor. c) Die X-Invest erwirbt das Gebäude für CHF 1‘600‘000. Der Leasingvertrag hat eine Laufzeit von 10 Jahren. Es liegt ein Operating Lease vor. d) Die X-Invest erwirbt das Gebäude für CHF 8‘000‘000. Der Leasingvertrag hat eine Laufzeit von 10 Jahren und beinhaltet marktübliche Leasingraten. Es liegt ein Operating Lease vor.	**10**	
Lösung (10 Punkte)		

Aufgabe C9 (9 Punkte) Einführung Die CLOUD REAL ESTATE AG erwarb am 01.01.2014 eine Liegenschaft, die sie als Finanzinvestition nutzen will. Dazu sind folgende Informationen verfügbar: ▪ Der Kaufpreis betrug 1 Mio CHF ▪ Die voraussichtliche Nutzungsdauer wird auf 20 Jahre geschätzt. ▪ Der beizulegende Zeitwert der Liegenschaften beträgt 1.050 Mio CHF am 31.12.2014, 1.1 Mio CHF am 31.12.2015 und 1.1 Mio CHF am 31.12.2016 ▪ Am 31.12.2016 verkauft die CLOUD REAL ESTATE AG die Liegenschaft für 1.2 Mio CHF. ▪ Der Ertragssteuersatz der CLOUD REAL ESTATE AG beträgt 25 %. Grundlage für die Steuerbilanz sind die fortgeführten Anschaffungskosten. Wie lauten die Buchungssätze für die Jahre 2014 bis 2017 und wenn die Liegenschaft nach dem **Neubewertungsmodell** bilanziert wird?	**9**	

Lösung Neubewertungsmodell: (9 Punkte)

JAHR	SOLL	HABEN	BETRAG IN Fr
2014			
2015			
2016			
2017			

Aufgabe C10 (2 Punkte) Was wird unter einem Audit Committee verstanden?	**2**	
Lösung (2 Punkte)		

Aufgabe C11 (2 Punkte) Die CLOUD REAL ESTATE AG möchte für 2015 ein integriertes Risiko-Managementsystem einführen. Definieren Sie den Begriff des Risikomanagment:	**2**	
Lösung (2 Punkte)		

Aufgabe C12 (2 Punkte)	**2**	
Die CLOUD REAL ESTATE AG möchte für 2016 ins Social Media einsteigen. a) Welche Plattform / IT-Applikation kommen generell dafür in Frage? Nennen Sie zwei davon. b) Welche Kriterien / Fragen gehören in ein entsprechendes IT-Konzept resp. IT-Applikation? Nennen Sie zwei davon.		
Lösung a) (1 Punkt) **Mögliche Plattformen:** **Lösung b) (1 Punkt)** **Mögliche Kriterien / Fragen:**		

D – Unternehmensmarketing 60 Punkte

Aufgabe D1 (7 Punkte) **<u>Einführung</u>** In der modernen integrierten Managementlehre unterscheiden wir 3 grundsätzliche Rahmen: Teil A) Welche? Teil B) Aufgaben a) bis c) a) Definieren Sie in zwei, drei Sätzen was normatives Management ist und welche Ziele damit verfolgt werden. b) Definieren Sie in zwei, drei Sätzen was strategisches Management und was der **Treiber** des strategischen Managements ist. c) Definieren Sie in zwei, drei Sätzen was operatives Management ist und was der **Treiber** hinter dem operativen Management ist.	**7**	
Lösung (7 Punkte)		

Aufgabe D2 (8 Punkte) | **8**

Aufgabe

A) In welcher Management-Ebene gehören die folgenden Begriffe:

a) Vision
b) Mission
c) Werte
d) Ziele
e) Unternehmensethik
f) Deckungsbeitrag

B) Analysieren Sie die Vision und die Mission der CLOUD REAL ESTATE AG (**siehe Fallbeschreibung!**)
Hält sich die CLOUD REAL ESTATE AG an die Theorie bzgl. Vision, Mission, Unternehmensethik, Werte? **Begründen Sie Ihre Antwort.**

Lösungen

A) (3 Punkte)

	Normatives Management	**Strategisches Management**	**Operatives Management**
a)			
b)			
c)			
d)			
e)			
f)			

B) (5 Punkte)

Aufgabe D3 (5 Punkte) Welche Aussagen gehören zur Strategie? Kreuzen Sie die entsprechenden	**5**	

Lösungen: (5 Punkte)

	AUSSAGEN
	ist langfristig ausgerichtet
	ist auf ein konkretes Ziel ausgerichtet
	basiert auf einer Analyse der eigenen Situation und des Umfeldes
	ist eine Entscheidung aus verschiedenen Möglichkeiten
	legt die allgemeine Marschrichtung fest und bildet die Grundlage für alle späteren Entscheidungen
	ist streng vertraulich
	erlaubt den zielgerichteten Einsatz von knappen Ressourcen
	weist eine gewisse zeitliche Beständigkeit auf
	wird verändert bei geänderten Rahmenbedingungen oder nicht erfüllten Annahmen
	Ist kostenorientiert

Aufgabe D4 (6 Punkte) | **6**

Die CLOUD REAL ESTATE AG möchte in Zukunft mit dem Anspruchsgruppenkonzept arbeiten. Dazu hat sie eine Tabelle entwickelt, die ihr helfen soll, das für die CLOUD REAL ESTATE AG passende Anspruchsgruppenkonzept herauszufiltern. Ergänzen Sie die Tabelle.

Lösungs-Tabelle: Anspruchsgruppenkonzepte: (6 Punkte)

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

Aufgabe D5 (10 Punkte) | **10**

Unternehmens-Kultur

a) Füllen Sie die entsprechenden, korrekten Kulturmerkmale in die Tabelle ein und ergänzen Sie mit Beschreibung und Beispiele.
b) Nennen Sie die 4 Kulturtypen in Anlehnung an Deal und Kennedy (1982).

Lösung a) (6 Punkte)

Lösungsraster Kulturmerkmale:

Kulturmerkmal	Beschreibung	Beispiele CRE AG

Lösung b) (4 Punkte)

Aufgabe D6 (10 Punkte) **<u>Einführung</u>** Aufgrund der neuen Marketing-Kampagne haben sich einige Neukunden bei der CLOUD REAL ESTATE AG gemeldet und Ihr Interesse an einer Finanzierungsberatung bekundet. Sie vereinbaren dazu mit jedem potentiellen Kunden einen Gesprächstermin direkt beim Kunden vor Ort. **<u>Aufgabe</u>** a) Was bereiten Sie alles vor dem Besuch beim Kunden vor? Nennen Sie **vier** Punkte, die Sie im Rahmen der Vorbereitung als wichtig empfinden. b) Welche Informationen wollen Sie während des Gesprächs in Erfahrung bringen? Nennen Sie **vier** konkrete Informationen, die Sie im Rahmen des Gesprächs in Erfahrung bringen wollen. c) Zusätzlich zu den Neukunden, haben auch einige bestehende Kunden Interesse angemeldet und möchten ein Beratungsgespräch. Nennen Sie **vier** Punkte, die Sie vor einem Besuch eines bestehenden Kunden intern vorher abklären.	**10**	
Lösung a) (4 Punkte) **Besuchsvorbereitung:**		

Lösung b) (4 Punkte)

Informationen vom Kunden: Was wollen Sie vom Kunden in Erfahrung bringen?

Lösung c) (2 Punkte)

Aufgabe D7 (14 Punkte) Die CLOUD REAL ESTATE AG hat von Anbeginn Ihrer Geschäftstätigkeit auf E-Commerce und Costumer Relationship Management (CRM) gesetzt und ist sehr erfolgreich dabei. <u>Aufgabe</u> a) Welcher Zielkonflikt (trade-off) überwindet E-Commerce? b) Nennen Sie 3 Vorteile und 3 Nachteile des E-Commerce für die CLOUD REAL ESTATE AG. c) Definieren Sie den Begriff Customer Relationship Management. Welche Ziele verfolgt das CRM und welche sind die 2 wichtigsten Aktivitäten? d) Nennen Sie 4 mögliche Instrumente der After-Sales-Kommunikation. e) Ergänzen Sie die Tabelle zu den Kundenbindungsmassnahmen mit den entsprechen Marketinginstrumenten.	**14**	

Lösung a) (1 Punkt)

Lösung b) (3 Punkte)

Vorteile	**Nachteile**

Lösung c) (3 Punkte)

Definition Customer Relationship Management (CRM)

Lösung d) (1 Punkt)

Lösung e) Beschreibung in die entsprechende Zellen einfügen (6 Punkte)

Marketing-instrument	**Massnahmen mit dem Fokus „Interaktion“**	**Massnahmen mit dem Fokus „ Zufriedenheit“**	**Massnahmen mit dem Fokus „Wechselbarriere“**

schweizerische
fachprüfungskommission
der immobilienwirtschaft

Höhere Fachprüfung Immobilientreuhand 2015

Schriftliche Prüfungsaufgaben

Prüfungsteil Immobilienbewirtschaftung

© 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 (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 herunter geladenen Gesetzestexten aus dem Internet ist nicht erlaubt. Gesetzestexte sind vom Kandidaten selbst mitzubringen. Eine Kontrolle der Gesetzestexte durch die Prüfungsorgane bleibt vorbehalten.

sfpkiw, c/o SVIT Schweiz
Puls 5, Giessereistrasse 18
CH-8005 Zürich
Telefon +41 (0) 44 434 78 94
Fax +41 (0) 44 434 78 99
E-Mail info@sfpk.ch
www.sfpk.ch

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	Versicherungsrecht	15	21
3	Praktischer Fall	40	26
	Total	**120**	

1) MIETRECHT

A) Fragengruppe mit richtig / falsch 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 Sie möchten mit Frau Meier gern einen Mietvertrag abschliessen. Was ist bezüglich der Schriftform und Vertragsverhandlung / -gestaltung zu beachten?			**2**	
Mietverträge können nicht stillschweigend abgeschlossen werden.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Der Mietvertrag sollte zwingend schriftlich abgeschlossen werden, um später ein entsprechendes rechtliches Beweismittel zu haben.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Es gibt bestimmte Vereinbarungen und/oder einseitigen Erklärungen, für welche das Mietrecht das Erfordernis der Schriftform vorschreibt.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Treuwidriges Verhalten im Verlaufe von Vertragsverhandlungen ist gemäss Art. 3 ZGB unzulässig und kann zu Schadensersatzansprüchen des durch Treuwidrigkeit geschädigten Verhandlungspartners führen (sog. culpa in contrahendo).	☐ richtig	☐ falsch	0.5	

Aufgabe A2 Welche Aussagen stimmen in Bezug auf die Mietzins- und Nebenkostengestaltung?			**2**	
Sind im Mietvertrag keine Kostenstände (Teuerung, LIK, Hypo.-Zinssatz) aufgeführt, so werden in der Praxis üblicherweise die bei Vertragsabschluss geltenden Stände / Werte als Grundlage für Berechnungen genommen.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Mietzinse sind in der Regel missbräuchlich, wenn sie lediglich die Teuerung auf dem risikotragenden Kapital ausgleichen.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Eine Vereinbarung, dass der Mietzins einem Index folgt, ist nur gültig, wenn der Mietvertrag für mindestens 4 Jahre abgeschlossen wird und als Index der Landesindex der Konsumentenpreise vorgesehen ist.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Nebenkosten sind das Entgelt für die Leistungen des Vermieters oder eines Dritten, die mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen. Der Vermieter darf dem Mieter diese Kosten verrechnen, sofern dies nicht vertraglich anders vereinbart worden ist.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	

Aufgabe A3 Sie müssen die folgenden Aussagen im Hinblick auf die Rechte und Pflichten des Vermieters und Mieters prüfen. Welche Aussagen sind falsch respektive richtig?			**2**	
Der Vermieter kann in besonderen Mietvertragsfällen dem Mieter die kompletten Unterhaltsaufwendungen für sein Mietobjekt vertraglich auferlegen, wenn der Mieter diesem Sachverhalt unter Berücksichtigung diverser Faktoren vertraglich zustimmt.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Die Pflichten des Mieters und Vermieters ergeben sich einzig und allein aus den Art. 256 ff. und Art. 257 ff. OR. Weitere Rechte und Pflichten des Mieters und Vermieters aufgrund einer zusätzlichen sep. Vereinbarung sind nichtig.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	

Der Mieter ist für die Behebung von Mängeln, die auf eine unsachgemässe oder übermässige Benutzung des Mietobjektes seinerseits zurückzuführen sind, maximal im Umfang der hinterlegten Kaution haftbar. Darüber hinaus gehende Ansprüche des Vermieters sind nur zulässig, wenn die Parteien dies ausdrücklich im Vertrag vorgesehen haben.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Ähnlich wie beim Haustürgeschäft (Art. 40a ff. OR), bei welchem das Gesetz dem Käufer ein Rücktrittsrecht vom Vertrag innert 7 Tagen einräumt, gibt es bei Mietverträgen ein derartiges Recht, vom Vertrag ohne Einhaltung von Kündigungsterminen und -fristen zurückzutreten.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	

Aufgabe A4			**2**	
Welche Faktoren dürfen bei einer Mietzinserhöhung im laufenden, unbefristeten Mietverhältnis berücksichtigt werden?				
Referenzzinssatz / Teuerung / Marktüblichkeit	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Wertvermehrende Investitionen / Marktüblichkeit	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Referenzzinssatz / Teuerung / allgemeine Kostensteigerung	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Unterhaltskosten / wertvermehrende Investitionen	☐ richtig	☐ falsch	0.5	

Aufgabe A5 Wie hoch darf der Mietzinsertrag, sprich die Bruttorendite, bei einem Neubau sein?			**2**	
Maximal 3% über dem aktuellen Referenzzinssatz.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Maximal 0.5% über dem aktuellen Referenzzinssatz.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Maximal 0.5% höher als die aktuelle Verzinsung einer Bundesobligation.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Maximal 2% über dem aktuellen Referenzzinssatz.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	

Aufgabe A6 Bitte beurteilen Sie die folgenden Aussagen im Zusammenhang mit der Anfechtung des Mietzinses (nebst dem Erfordernis der Missbräuchlichkeit):			**2**	
Sie können den Anfangsmietzins nach 25 Tagen anfechten, wenn Sie feststellen, dass der Vormieter erheblich weniger Mietzins für dieselbe Mietsache bezahlen musste.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Sie können den Anfangsmietzins bei einer Neuvermietung anfechten, wenn Sie feststellen, dass der Nachbar für die gleiche Wohnung erheblich weniger Miete bezahlen muss, auch wenn der Mietzins von Ihrem Vormieter zu Ihnen nicht erhöht wurde.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Eine Mietzinserhöhung ist anfechtbar, wenn der Vermieter sie nicht begründet.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Eine Mietzinserhöhung während der Mietdauer kann nicht angefochten werden.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	

Aufgabe A7 Sie erhalten am 31. Mai 2014 eine Kündigung per SMS seitens des Mieters Herr Müller, welcher mit seiner Ehefrau und Kindern das Mietobjekt bewohnt. Zwei Tage später meldet er sich telefonisch bei Ihnen und teilt Ihnen mit, dass er die Kündigung zurückziehen möchte. Welche der untenstehenden Aussagen sind in Bezug auf die ausgeführte Ausgangslage falsch respektive richtig?			**2**	
Wenn der Bewirtschafter den Rückzug der Kündigung nicht akzeptieren will, muss er dem Mieter unverzüglich per Einschreiben eine Kündigung zustellen, da aufgrund des Rückzugs der Kündigung das Mietverhältnis unverändert fortgeführt wird.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Ich als Bewirtschafter, im Namen des Eigentümers der Liegenschaft, bin dazu verpflichtet, seine Anfrage hinzunehmen und den Rückzug der Kündigung zu akzeptieren.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Da es sich um eine Familienwohnung handelt, ist die Kündigung der Familie Müller erst gültig, wenn auch die Ehefrau von Herrn Müller eine Kündigung per SMS einreicht.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Die Kündigung von Herrn Müller per SMS ist ungültig, weshalb das Mietverhältnis auch ohne Rückzug weiterdauert.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	

Aufgabe A8 Sie sind Bewirtschafter eines älteren Mehrfamilienhauses in der Agglomeration Luzern. Der Eigentümer des Mehrfamilienhauses möchte die Liegenschaft umfassend sanieren und fragt Sie im Hinblick auf die bevorstehende Sanierung an, was seine Rechte und Pflichten gegenüber den Mietern sind. Welche der nachfolgenden Aussagen sind richtig respektive falsch:			**2**	
Eine umfassende Sanierung des Mietobjekts setzt voraus, dass sämtliche Mietverhältnisse im Voraus durch Sie als Bewirtschafter gekündigt wurden.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Bei älteren Mietobjekten sind Sanierungsarbeiten des Vermieters durch den Mieter zu dulden. Die Mieter haben in diesem Fall keinen Anspruch auf eine Mietzinsreduktion während der Sanierung, da für sie durch die Sanierung ein Mehrwert geschaffen wird.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Erfolgt die Kündigung eines Mietverhältnisses mit der Begründung, dass das Mietobjekt saniert werden soll, ist ein Erstreckungsanspruch des Mieters ausgeschlossen.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Nach Abschluss einer umfassenden Sanierung dürfen die gesamten Sanierungskosten auf den Mietzins überwälzt werden, da der Mieter während der Sanierung auch keinen Anspruch auf Mietzinsreduktion hat.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	

Aufgabe A9 Welche Voraussetzungen müssen für den Abschluss eines indexierten Mietvertrages gegeben sein?			**2**	
Der Mietvertrag muss für beide Seiten mind. 5 Jahre unkündbar sein.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Index muss der Baupreisindex (veröffentlicht vom Bundesamt für Statistik) sein.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Indexanpassungen können einmal im Jahr soweit vertraglich vereinbart auf einen beliebigen Zeitpunkt mit einer Mindestanzeigefrist von 30 Tagen erfolgen.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Indexmietverträge kommen oft bei der Miete von Geschäftsräumen zur Anwendung. Bei Geschäftsräumen kann zu 100% indexiert werden, bei Wohnräumen kann nur zu 40% indexiert werden.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	

Aufgabe A10 Hans und Martina Huber haben einen Mietvertrag für eine befristete Dauer von 3 Jahren im Hinblick auf eine bevorstehende und bereits angezeigte Sanierung abgeschlossen. Welche der untenstehenden Aussagen sind falsch respektive richtig?			**2**	
Eine Erstreckung ist nicht ausgeschlossen.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Eine Erstreckung kann 60 Tage vor Ablauf des befristeten Vertrages verlangt werden.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Eine ausserordentliche Kündigung ist bei einem befristeten Mietvertrag nicht möglich.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Das Mietverhältnis endet zwar automatisch nach Ablauf der 3 Jahre. Trotzdem ist eine schriftliche Kündigung erforderlich, da sonst ein neues befristetes Mietverhältnis von 3 Jahren entsteht.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	

B) Allgemeine Fragen 45 Punkte

Aufgabe B1	**8**	
Bitte beantworten Sie die folgenden Fragen rund um Mängel im Mietrecht: - Wie werden Mängel im Mietrecht definiert? - Welche Arten von Mängeln gibt es? Nennen und definieren Sie diese und geben Sie jeweils zwei treffende Beispiele an. Bitte nennen Sie bei Ihren Antworten auch die jeweils relevanten Gesetzesartikel.		

Aufgabe B2	**7**	

Einführung

Sie dürfen als Immobilientreuhänder Vertragsverhandlungen mit einem Interessenten führen, der sich für eine schwer vermietbare grosse Gewerbefläche interessiert. Sie entwerfen den Geschäftsmietvertrag. Der Eigentümer der Liegenschaft wünscht einen Indexmietvertrag mit einer Verlängerungsmöglichkeit für den Mieter.

Aufgabe

- Erläutern Sie stichwortartig die fünf Elemente, welche Sie im Interesse des Vermieters in die Indexvereinbarung aufnehmen.

- Erläutern Sie stichwortartig die Hauptvarianten, wie eine Verlängerungsoption des Mieters ausgestaltet werden kann. Nennen Sie zudem für die eine Optionsvariante 5 wichtige Punkte, die noch vorgängig im Vertrag zu regeln sind.

Aufgabe B3	**4**	
Einführung Ihre Kollegin hat vor kurzem einen Mietvertrag über ihre neue Wohnung abgeschlossen. Vermieterin ist die Möbel GmbH. Verwundert zeigt Ihnen Ihre Kollegin Ziff. 8 des Mietvertrages, welche vorsieht, dass sie sämtliche Möbel zur Einrichtung ihrer Wohnung bei der Möbel GmbH zu kaufen hat. Aufgabe - Was ist von Ziff. 8 des Mietvertrages zu halten? Ist diese Bestimmung zulässig?		

Aufgabe B4	**6**	
Einführung Sie sind Mieter einer Wohnung in Zürich. Zwei Monate nach Antritt Ihrer neuen Wohnung wird das Gebäude verkauft. Der neue Eigentümer will Ihre Wohnung an seinen Neffen vermieten, welcher dringend eine Unterkunft für sein Studium in Zürich braucht. Deshalb kündigt Ihnen der neue Eigentümer Mitte August auf Ende August. Er meint, Ihr Mietvertrag mit dem alten Eigentümer sei nicht sein Problem, da er diesen nicht mit Ihnen abgeschlossen habe. Aufgabe - Beurteilen Sie die Aussage des neuen Eigentümers. Gehen in Ihrer Argumentation davon aus, dass es keinen ortsüblichen Kündigungstermin gibt. - Welche Möglichkeiten zum Schutz des Mieters bestehen vorliegend?		

Aufgabe B5	**4**	
Einführung Herr Moser ist Student und wird demnächst ein Austauschsemester im Ausland absolvieren. Zu diesem Zweck möchte er seine Wohnung untervermieten und wissen, ob der Vermieter ihm tatsächlich ohne Weiteres die Untermiete untersagen kann. Aufgabe Welches sind die mietrechtlichen Voraussetzungen, damit eine Wohnung untervermietet werden darf?		

Aufgabe B6	**4**	
Einführung Nicole und Peter Probst, seit 15 Jahren verheiratet, 2 Kinder, haben gemeinsam einen Mietvertrag abgeschlossen und können diesen mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten auf Ende jeden Monates ausser Ende Dezember kündigen. Nun kündigt Peter Probst am 13. Juli 2015 per Einschreiben auf den 30. September 2015 die Wohnung, da er sich von Nicole Probst trennen will. Aufgabe Erwähnen Sie 4 mietrechtlich relevante Punkte, auf welche Sie den Mieter aufmerksam machen müssen. Erklären Sie in einem kurzen Satz, was Sie dem Mieter empfehlen würden.		

Aufgabe B7	**7**	

Einführung

Nicole und Peter Probst haben sich doch nicht getrennt, aber dafür haben sie die Miete ihrer Wohnung nicht bezahlt und erhalten demzufolge die Kündigung von Ihnen. Die beiden möchten sofort an die Schlichtungsstelle gelangen um Erstreckung zu verlangen.

Aufgabe

- Können die beiden dies tun?
- Wie schätzen Sie die Aussicht auf Erfolg bzgl. Gewährung einer Erstreckung?
- Begründen Sie Ihre Antwort in einem kurzen Satz.

Unabhängig vom eingangs geschilderten Sachverhalt:

- Zählen Sie Fälle auf, in denen eine Erstreckung grundsätzlich ausgeschlossen ist, inkl. Angabe des relevanten Gesetzesartikels.
- Ist eine Erstreckung auch im Falle einer Eigenbedarfskündigung möglich?
- Wie lange kann eine Erstreckung von Wohn- und Geschäftsräumen maximal gewährt werden?
- Zählen Sie bitte 4 Argumente auf, die ein Wohnungsmieter im Rahmen seines Erstreckungsgesuchs vorbringen kann.

Nennen Sie, wo nötig, die entsprechenden Gesetzesartikel!

Aufgabe B8	**5**	
Kann sich ein Mieter von nachstehenden Objekten auf eine Erstreckung berufen? Bitte erklären Sie grundsätzlich den Anwendungsbereich der Erstreckung und gehen Sie anschliessend auf die genannten Mietobjekte ein. Begründen Sie Ihre Antworten und führen Sie die entsprechenden Gesetzesartikel auf. - Lagerplatz in Industriehalle - Ferienwohnung, die für 2 Monate gemietet wird - Villa mit 8 Zimmern und grossem Garten mit Pool - Sitzplatz in einer Fusspflegepraxis		

2) VERSICHERUNGSRECHT

A) Fragengruppe mit richtig / falsch 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 sind Verwalter eines vermieteten Wohnhauses. Welche Versicherungen empfehlen Sie dem Mieter in der Regel abzuschliessen?				
Hauseigentümerhaftpflichtversicherung	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Erdbebenversicherung	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Bauherrenhaftpflichtversicherung	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Gebäudeversicherung (inkl. Wasserschäden)	☐ richtig	☐ falsch	0.5	

Aufgabe A2			**2**	
Welche Gefahren / Risiken werden von der obligatorischen Hausratsversicherung in der Regel gedeckt?				
Diebstahl des Fernsehers inkl. DVD-Player.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Vollständige Zerstörung des Sofas infolge eines Feuers.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Riss im Lavabo, welcher durch das Fallenlassen eines Trinkglases entstanden ist.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Kratzer im Esstisch, welche durch die Kinder verursacht wurden.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	

Aufgabe A3 Bitte beurteilen Sie die folgenden Aussagen:			**2**	
Die Privathaftpflichtversicherung fällt nicht unter die Kategorie der obligatorischen Versicherungen.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Schäden aufgrund von Hochwasser, Überschwemmung, Sturm, Hagel, Lawine, Schneedruck, Felssturz, Steinschlag, Erdrutsch und Erdbeben werden von der klassischen Gebäudeversicherung gedeckt.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Ein Versicherungsvertrag kann nach einem Schadenfall von der Versicherung einerseits, wie auch vom Versicherten andererseits gekündigt werden.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Die Leistungspflicht des Versicherers ruht, wenn der Versicherte die Prämien trotz Mahnung nicht bezahlt.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	

Aufgabe A4 Welche Fälle werden typischerweise von der Gebäudeeigentümerhaftpflicht erfasst?			**2**	
Der Besucher eines Shoppingcenters rutscht im vereisten Eingang der Mall aus und bricht sich einen Arm.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Ein Motorradfahrer rast in den Gartenzaun. Dabei erleidet das Motorrad Totalschaden.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Auf dem Parkplatz eines Fachmarktes kollidieren zwei Privatfahrzeug; es entsteht erheblicher Blechschaden.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Durch eine Überschwemmung wird das Haus stark beschädigt.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	

B) Allgemeine Fragen 7 Punkte

Aufgabe B1 Einführung Als Immobilientreuhänder beraten Sie Herrn Meier beim Erwerb eines neuen Mehrfamilienhauses mit 7 Wohnungen. Eine der Wohnungen wird Herr Meier mit seiner Familie selbst beziehen, die restlichen Wohnungen werden vermietet. Beraten sie Herrn Meier bezüglich der Versicherungen. Aufgabe - Welche Versicherungen muss der Herr Meier obligatorisch und welche sollte er freiwillig abschliessen? - Welche Versicherung/Versicherungen sollte Herr Meier bei seinen Mietern voraussetzen, damit er guten Gewissens einen Mietvertrag abschliessen kann und warum?	**4**	

Aufgabe B2	**3**	
Einführung Durch ein Feuer werden Ihr Haus sowie Ihr ganzes Mobiliar vollständig zerstört. Aufgabe Bitte beantworten Sie kurz, die folgenden 3 Fragen: - Welche Versicherungen haben was zu ersetzen? - Hat eine Schadenmeldung zu erfolgen und falls ja, wann? - Welche Folge kann eine verspätete Schadenmeldung nach sich ziehen?		

3) Praktischer Fall 40 Punkte

Aufgabe 1	**26**	

Einführung

Ihr Onkel bittet Sie um Hilfe. Er erzählt Ihnen, dass die Heizung in seiner Wohnung nicht richtig funktioniert, weshalb er an kälteren Tagen nicht mehr als 18°C in der Wohnung hat, obwohl die Thermostaten voll aufgedreht sind. In der Folge hat sich Ihr Onkel eine Lungenentzündung zugezogen, welche eine Spitalbehandlung von mehreren tausend Franken erforderlich machte. Darüber hinaus ist das Dach an zahlreichen Stellen undicht, sodass grosse Mengen Wasser in seine Wohnung gelangen. Dadurch sind ihm Feuchtigkeitsschäden an persönlichen Gegenständen im Umfang von rund CHF 10'000 entstanden. Auch ist er enttäuscht, dass die Glühbirnen im Wohnzimmer bereits zwei Wochen nach Mietantritt den Geist aufgegeben haben.
Ihr Onkel hat die Probleme bereits vor 3 Monaten seiner Verwaltung gemeldet, welche die Sache kurz anschaute aber bis heute nichts dagegen unternommen hat.

Aufgabe

1) Welche Möglichkeiten hat Ihr Onkel, die Beseitigung der Mängel zu erreichen? Bitte gehen Sie u. a. auf die einzelnen Verfahrensabläufe der Hinterlegung ein.
2) Ihr Onkel möchte am liebsten bis zur Behebung der entsprechenden Mängel die Mietzinszahlungen einstellen, um Druck auf den Vermieter auszuüben. Darf er das? Bitte begründen Sie kurz, wie Sie Ihren Onkel beraten.
3) Kann Ihr Onkel den Ersatz der Feuchtigkeitsschäden sowie der Behandlungskosten für die Lungenentzündung vom Vermieter verlangen? Wenn ja, gestützt auf welche gesetzliche Grundlage?
4) Ihr Onkel entschliesst sich, die Verwaltung erneut mit eingeschriebenem Brief auf die Mängel aufmerksam zu machen und deren Behebung zu fordern. Wenig später erhält er die Kündigung vom Vermieter. Muss er sich diese gefallen lassen? Wenn nein, wie muss er vorgehen und welche Fristen hat er dabei zu beachten?
5) Die Heizung wird schliesslich repariert und Ihr Onkel hat es wieder schön warm. Doch schon kurze Zeit später hat er ein neues Problem. Im Rahmen der Heizungsreparatur mussten in seiner Wohnung alle Heizkörper ausgewechselt werden. Da die neuen Heizkörper schöner aussehen als die alten, erhöht der Vermieter den Mietzins mit der Begründung, das Einbauen der neuen Radiatoren sei eine wertvermehrende Massnahme gewesen. Erklären sie den Begriff wertvermehrende Massnahmen und dessen Gegenbegriff (inkl. je einem Beispiel). Stellen die neuen Heizkörper eine wertvermehrende Massnahme dar?

Aufgabe 2 | **14**

Einführung

Sie vermieten eine 6- Zimmer- Wohnung an der Stockerstrasse in Zürich an Familie Huber (Mutter Sandra, Vater Karl und ihre beiden Kinder). Im selben Gebäude vermieten Sie auch Geschäftsräume an Vater Karl, welche dieser als Arztpraxis nutzt. Eines Tages erfahren Sie zufälligerweise, dass Familie Huber in der 6-Zimmer-Wohnung ohne Ihr Wissen eine Wand hat durchbrechen und ein Cheminée einbauen lassen.

Aufgabe

1) Durfte Familie Huber ohne Ihr Wissen die baulichen Veränderungen vornehmen? Wenn nein, wie hätte sie vorgehen müssen?
2) Familie Huber ist seit drei Jahren mit der Zahlung der Mietzinsen im Rückstand. Auch Vater Karl hat die Mietzinsen für seine Arztpraxis seit drei Jahren nicht mehr bezahlt. Bisher haben Sie mit einer Betreibung gewartet, da die Familie angeblich nur über wenig bis kein Vermögen verfügte. Nun haben Sie aber von einem Nachbarn erfahren, dass Vater Karl Eigentümer einer wertvollen Uhrensammlung ist, welche er in seiner Praxis ausstellt. Erlaubt Ihnen das Mietrecht den Zugriff auf diese Uhren zur Sicherstellung Ihrer Forderung?
3) Sie entschliessen sich, das Mietverhältnis mit Familie Huber zu beenden und die Kündigung auszusprechen. Wie hat die Kündigung zu erfolgen? Welches ist die Rechtsfolge, wenn Sie die Voraussetzungen nicht einhalten?
4) Zehn Tage vor Ablauf der Kündigungsfrist geben Sie das entsprechende Kündigungsschreiben eingeschrieben zum Versand auf. Im Wissen um die bevorstehende Kündigung öffnet Familie Huber dem Postboten nicht die Tür und holt das Schreiben auch nicht auf der Post ab. Müssen Sie deshalb erneut ein Kündigungsschreiben zustellen?
5) Angenommen es wurde korrekt gekündigt und es erfolgt auch keine Anfechtung. Beim Auszug teilt Ihnen Vater Karl mit, dass das Mietobjekt durch die von ihm in Auftrag gegebenen Bauarbeiten einen hohen Mehrwert erhalten habe, welchen er nun von Ihnen entschädigt haben möchte. Andernfalls werde er seine Forderung mit den noch ausstehenden Mietzinszahlungen verrechnen. Was ist von dieser Ansicht zu halten?

Geben Sie bei der Beantwortung der Fragen die einschlägigen Gesetzesbestimmungen an.

Kandidaten-Nummer _____

schweizerische fachprüfungskommission der immobilienwirtschaft

Höhere Fachprüfung Immobilientreuhand 2015

Schriftliche Prüfungsaufgaben Prüfungsteil 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 (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.

sfpkiw, c/o SVIT Schweiz
Puls 5, Giessereistrasse 18
CH-8005 Zürich
Telefon +41 (0) 44 434 78 94
Fax +41 (0) 44 434 78 99
E-Mail info@sfpk.ch
www.sfpk.ch

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) Ausschnitt Sonderheft Hochparterre

Aufgaben	Thema	Anzahl Punkte	Seite
A	Immobilienmarketing	30	3
B	Liegenschaftsverkauf	30	9
C	Praktische Arbeit	60	16
	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 Was versteht man unter Desk Research?			**2**	
Analyse der Stärken und Schwächen der Konkurrenz.	☐ richtig	☐ falsch		
Sekundärdaten, welche für eine Studie verwendet werden.	☐ richtig	☐ falsch		
Gewinnung von Informationen aus bereits vorhandenem Datenmaterial.	☐ richtig	☐ falsch		
Befragung von Unternehmen zu Marketing-Strategien.	☐ richtig	☐ falsch		

Aufgabe A1.2 Welche Absicht verfolgt man mit der Etablierung einer Marke?			**2**	
Kurzfristige Umsatzsteigerung eines Produktes.	☐ richtig	☐ falsch		
Wahrnehmung einer Unternehmung als Marke.	☐ richtig	☐ falsch		
Erweiterung der Produkte Vielfalt einer Unternehmung.	☐ richtig	☐ falsch		
Finden von neuen Zielgruppen für ein Produkt.	☐ richtig	☐ falsch		

Aufgabe A1.3 Der Unterschied zwischen Marketing und Verkauf liegt vor allem ……			**2**	
....in der Bedeutung der Wertschöpfung eines Unternehmens. Marketing führt nicht zu unmittelbar messbaren Ergebnissen, Verkauf sehr wohl.	☐ richtig	☐ falsch		
... im zeitlichen Horizont. Marketing ist langfristig angelegt, Verkauf immer kurzfristig.	☐ richtig	☐ falsch		
...in der Betrachtungsweise. Marketing betrifft den ganzen Markt, Verkauf hingegen immer nur ein Marktsegment.	☐ richtig	☐ falsch		
... im geographischen Fokus. Marketing betrifft internationale Aspekte, Verkauf die lokalen Aspekte.	☐ richtig	☐ falsch		

Aufgabe A1.4 Wie wird der erkennbare Teil einer Marke definiert?			**2**	
Der erkennbare Teil einer Marke wird als Absatzpotenzial bezeichnet.	☐ richtig	☐ falsch		
Der erkennbare Teil einer Marke wird als Markenzeichen definiert.	☐ richtig	☐ falsch		
Die Marketing-Strategie ist der erkennbare Teil einer Marke.	☐ richtig	☐ falsch		
Der Preis wird als erkennbarer Teil einer Marke definiert.	☐ richtig	☐ falsch		

Aufgabe A1.5 Welches sind die klassischen Analysefelder bei einer Marketingkonzeption?			**2**	
Anbieter und Kunde.	☐ richtig	☐ falsch		
Das Produkt.	☐ richtig	☐ falsch		
Die Marketingstrategie.	☐ richtig	☐ falsch		
Die Unternehmung, welche das Produkt vermarktet.	☐ richtig	☐ falsch		

Aufgabe A1.6 Was ist eine SWOT-Analyse?			**2**	
Analyse der Anspruchsgruppen.	☐ richtig	☐ falsch		
Analyse und Definition der Zielgruppen.	☐ richtig	☐ falsch		
Analyse von Teilmärkten.	☐ richtig	☐ falsch		
Analyse der Stärken und Schwächen sowie der Chancen und Gefahren.	☐ richtig	☐ falsch		

A2) Allgemeine Fragen 18 Punkte

Aufgabe A2.1	**2**	
Definieren Sie ökonomische und psychologische Marketingziele. Geben Sie jeweils zwei Beispiele an.		
……...		
……		
……		
……...		
……		
……...		
……		
……		
……...		
……		

Aufgabe A2.2	**2**	
Wie erreicht eine Immobilienunternehmung eine sogenannte “Alleinstellung” (Unique selling proposition)? Nennen Sie zwei Beispiele.		
……...		
……		
……		
……...		
……		

Aufgabe A2.3	**6**	
Nennen Sie vier Faktoren, durch welche sich der Immobilienmarkt von anderen Gütermärkten unterscheidet und wie sich diese Faktoren auswirken.		

Lösung:

……...

……

……

……...

……

……...

……

……

……...

……

……...

……

……

……...

……

……

……...

……

……

……...

Aufgabe A2.4 | **8**

Der Marketing-Mix ist üblicherweise in vier Gruppen eingeteilt.

Machen Sie zu jeder Gruppe folgende Angaben:
- Die korrekte Fachbezeichnung
- Die allgemeine Beschreibung der Fachbezeichnung
- die Verwendung / Auswirkung der jeweiligen Gruppe im Bereich des Immobilien-marketings.

Lösung:

……...

……

……

……...

……

……...

……

……

……...

……

……...

……

……

……...

……

……

……...

……

……

……...

……

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 Qualifizieren Sie folgende Aussagen zu den Grundpfandrechten:			**2**	
Die Umwandlung eines Papier-Schuldbriefes in einen Register-schuldbrief ist nicht möglich, da der Registerschuldbrief kein Wert-papier ist.	☐ richtig	☐ falsch		
Die Gült wurde per 1. Januar 2012 aufgehoben.	☐ richtig	☐ falsch		
Schuldbrief: Neben der Sachhaftung besteht die volle persönliche Haftung des Schuldners. Aus diesem Grund müssen Schuldner und Pfandeigentümer immer identisch sein.	☐ richtig	☐ falsch		
Die Grundpfandverschreibung ist kein Wertpapier.	☐ richtig	☐ falsch		

Aufgabe B1.2 Welche Aussagen zum Thema 'Vormerkungen' sind richtig?			**2**	
Vormerkungen sind dingliche Rechte, die gegenüber jedermann durchgesetzt werden können.	☐ richtig	☐ falsch		
Zweck der Vormerkung ist die Kundbarmachung und die Sicherung von Rechten oder Rechtsverhältnissen.	☐ richtig	☐ falsch		
Die vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts kann vorgemerkt werden.	☐ richtig	☐ falsch		
Vorkaufsrechte und Kaufsrechte können vorgemerkt werden, letztere aber max. 25 Jahre.	☐ richtig	☐ falsch		

Aufgabe B1.3 Welche Aussagen zum Thema 'Dienstbarkeiten' sind richtig?			**2**	
Dienstbarkeiten sind beschränkte dingliche Rechte wie z.B. die Grundpfandrechte.	☐ richtig	☐ falsch		
Bei einer Personaldienstbarkeit fehlt ein herrschendes Grundstück.	☐ richtig	☐ falsch		
Ein Nutzniessungsrecht kann nur als Personaldienstbarkeit eingetragen werden.	☐ richtig	☐ falsch		
Bei einer Grundlast haftet der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks mit demselben und persönlich.	☐ richtig	☐ falsch		

Aufgabe B1.4 Im Beurkundungsverfahren werden drei Stufen unterschieden: das Vorverfahren, das Hauptverfahren und das Nachverfahren. Welche Tätigkeiten gehören zum Vorverfahren?		**2**	
Das Vorlesen der Urkunde durch die Urkundsperson.	☐ richtig ☐ falsch		
Die Prüfung der Identität der Parteien.	☐ richtig ☐ falsch		
Die Prüfung des rechtlichen Inhalts des Begehrens.	☐ richtig ☐ falsch		
Die Genehmigung der Urkunde.	☐ richtig ☐ falsch		

Aufgabe B1.5 Welche Aussagen zum Thema 'ins Grundbuch aufgenommene selbständige und dauernde Rechte' sind richtig?		**2**	
Diese Rechte gelten im Sinne des Gesetzes als Grundstück.	☐ richtig ☐ falsch		
Damit das Recht selbstständig ist, muss es zu Gunsten eines bestimmten Grundstücks eingetragen werden.	☐ richtig ☐ falsch		
Ein Baurecht kann als selbstständiges und dauerndes Recht begründet werden – jedoch höchstens für 100 Jahre.	☐ richtig ☐ falsch		
Die Bergwerke gehören auch zur Kategorie der selbstständigen und dauernden Rechte.	☐ richtig ☐ falsch		

Aufgabe B1.6 Welche Teile können im Stockwerkeigentum nicht zu Sonderrecht ausgeschieden werden?			**2**	
Allgemeine Liftanlage, welche u.a. die Attikawohnung direkt erschliesst (mit Wohnungsschlüssel).	☐ richtig	☐ falsch		
Die Heizanlage	☐ richtig	☐ falsch		
Mit Holzkonstruktion abgetrennter Kellerraum im allgemeinen Luftschutzkeller	☐ richtig	☐ falsch		
Das Baurecht kraft dessen das Gebäude erstellt werden konnte.	☐ richtig	☐ falsch		

B2) Allgemeine Fragen 18 Punkte

Aufgabe B2.1	**2**	
Nennen Sie 4 objektiv-wesentliche Vertragspunkte beim Grundstückkaufvertrag.		
……...		
……		
……		
……...		

Aufgabe B2.2	**4**	
Vor dem Kauf einer Eigentumswohnung prüfen die Interessenten viele Unterlagen und treffen verschiedenste Abklärungen. Welche Informationen sind speziell bei einem Neubau und welche speziell bei einer Bestandesliegenschaft von Interesse? Nennen Sie je vier Dokumente/Informationen, die sich klar auf einen Neubau resp. auf eine Bestandesliegenschaft beziehen.		
……...		
……		
……		
……...		
……		
……...		
……		
……		
……...		
……		

Aufgabe B2.3 | **8**

Ein Freund der Familie spielt mit dem Gedanken, eine Eigentumswohnung in einer grösseren Überbauung (Baujahr 2010) zu kaufen. Er hat sich im Selbststudium bereits stark mit dem Thema Stockwerkeigentum auseinandergesetzt. Er hat trotzdem noch Fragen und bittet Sie um Rat.

A) Die zuständige Maklerin hat ihm gesagt, dass für den Wohnungssitzplatz ein ausschliessliches Benützungsrecht begründet wurde. Ihr Freund hat Bedenken. Er hat gelesen, dass ein solcher Teil rechtlich der Allgemeinheit gehöre und nicht ihm. Er möchte an seinen Sitzplatz jedoch das volle Eigentumsrecht, also ein Sonderrecht. Was antworten Sie ihm?

B) Die Maklerin weist Ihren Freund darauf hin, dass das Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft nicht im Grundbuch angemerkt worden sei. Es sei aber trotzdem für ihn verbindlich, wenn er die Wohnung kauft. Ihr Freund sieht das anders und beruft sich aufs Publizitätsprinzip des Grundbuches. Wer hat Recht und warum?

C) Im Reglement wurden u.a. auch die Parkplätze in der Tiefagarage den Wohnungen zugewiesen. Ihr Freund stellt die Rechtssicherheit bei einer reglementarischen Zuweisung in Frage und möchte von Ihnen wissen, welche anderen Varianten es gegeben hätte, die Parkplätze zuzuteilen. Nennen Sie zwei.

A) ……...

……

……

……

B)……

……

……

……

C)……

……

……

Aufgabe B2.4	**4**	
Im jedem Grundstückkaufvertrag wird die Rechts- und die Sachgewährleistungs-pflicht thematisiert. Erklären Sie die Begriffe und machen Sie je ein Beispiel.		

……...

……

……

……...

……

……...

……

……

……...

……

C) Praktische Arbeit 60 Punkte

Ausgangslage: Sie sind als Vermarkter eines zukünftigen Neubauprojektes in Dietikon ZH ausgewählt worden und damit beauftragt worden, die beigefügte Marktanalyse zu vervollständigen.

Das Projekt steckt noch in den Kinderschuhen: Aufgrund der Marktanalyse und Ihrer Inputs soll das Wettbewerbsprogramm mit den Vorgaben für die Architekten formuliert werden. Mittels eines Wettbewerbs soll ein Architekt bzw. eine Studie ausgesucht werden, welche schliesslich bis zur Baubewilligung weiterentwickelt und von Ihnen begleitet wird. Im Anschluss daran übernehmen Sie die Erstvermietung des Projektes.

1. Erstellen Sie unter Berücksichtigung der erhaltenen Informationen eine SWOT Analyse (geben Sie 10 ermittelte Punkte an) und ziehen Sie daraus zusammenfassend die vier wichtigsten Erkenntnisse für das geplante Projekt. 18

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

2. Welche drei Zielgruppen empfehlen Sie aufgrund der vorhandenen Angaben für die Vermarktung? Nehmen Sie jeweils eine detaillierte Beschreibung mit Alter, Einzugsgebiet, Bildungsniveau / Beruf und Mindesthaushaltseinkommen vor. 12

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

3. Geben Sie für folgende Wohnungsgrössen eine Range für die Grösse in Quadratmeter (SIA 416) sowie für die daraus resultierenden marktgerechten Monatsnettomietzinse an. 12

   - *2.5 Zimmerwohnungen: ……...*

     ……..

   - *3.5 Zimmerwohnungen …… ……*

     ……..

   - *4.5 Zimmerwohnungen ……....*

   - *……..*

   - *5.5 Zimmerwohnungen ……*

     ……..

4. Welches USP oder UAP empfehlen Sie als roten Faden für die Vermarktungsmass-nahmen? Begründen Sie Ihren Entscheid. 3

   ……..

   ……..

   ……..

   ……

5. Stellen Sie ein zielgruppengerechtes Werbekonzept mit den zehn wichtigsten Vermarktungsinstrumenten zusammen und erstellen Sie darauf basierend das Vermarktungsbudget. 15

……..

……..

……..

……

……..

……..

……..

……

……..

……..

……..

……

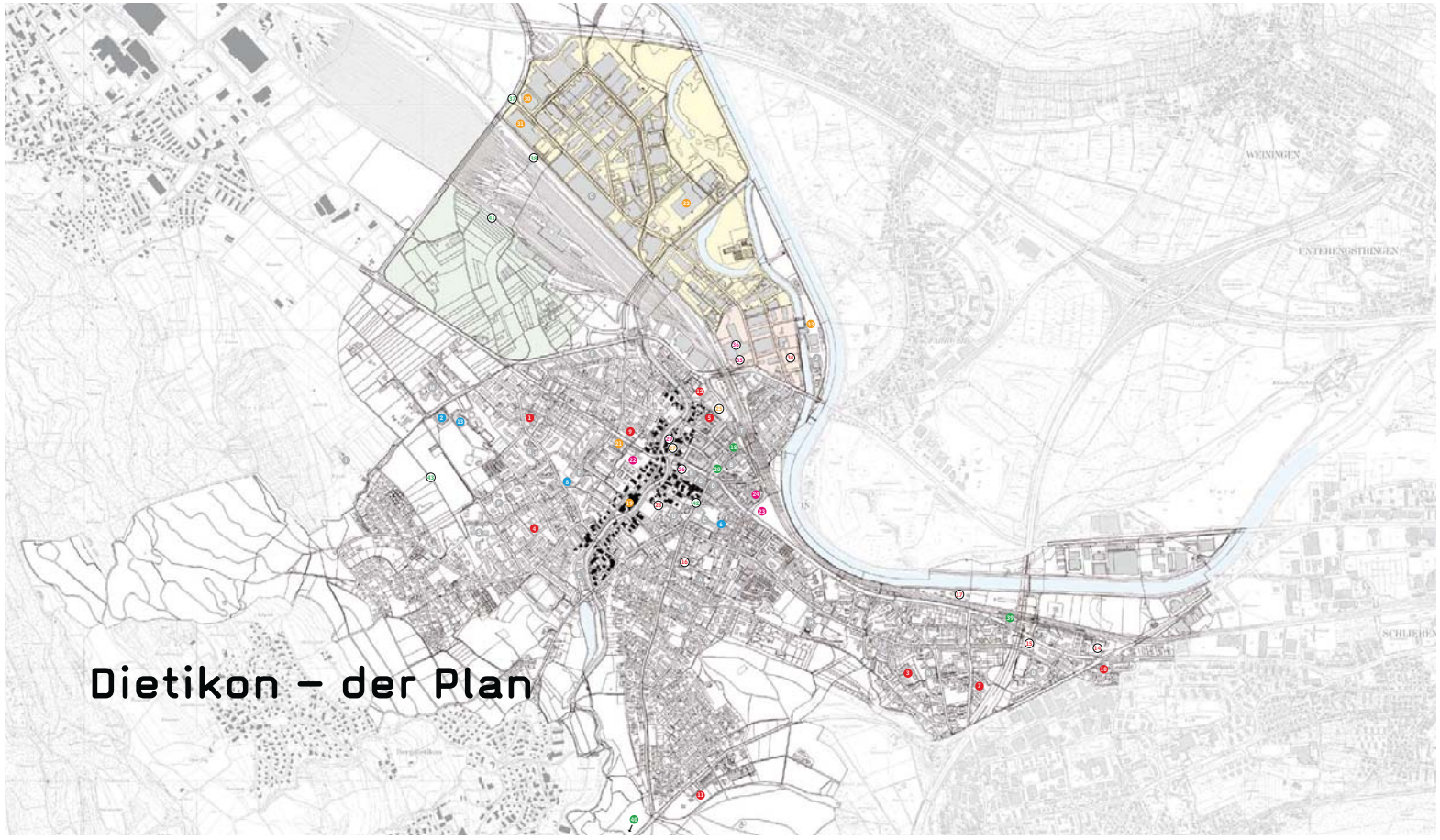
……..

……..

……..

……

Dietikon – der Plan



Bauten und Projekte

- realisiert / im Bau, in Planung
- Wohnen
- Wohnen mit Ladengeschoss
- Verwaltung, Gewerbe, Dienstleistung
- Kultur, Sport, Bildung
- Strassen, Plätze, Infrastruktur
- Klassiker 20. Jahrhundert
- Bauten in der Kernzone

Wohnen und arbeiten (Seite 6)

1. Sanierung / Aufstockung Überbauung Gassacker, 2001
2. Neubau Stadthalle, 2003 (Seite 11)
3. Aufstockung MFH, 2005
4. Aufstockung MFH, 2005
5. Ersatzneubauten MFH, 2005
6. Kindergärten Zentral I und II, 2005 (Seite 11)
7. Wohnpark Sonnegg, 2006 (Seite 11)
8. Erweiterung Schulhaus Steinmürli, 2006 (Seite 11)
9. Neubau Mehrfamilienhaus und Zweifamilienhaus, 2003 und 2007
10. Aufstockung, Anbau Mehrfamilienhaus, 2007 (Seite 11)
11. Neubau Mehrfamilienhaus, 2007
12. Überbauung Neumatt, 2007
13. Sanierung, Teilumbau Hallenbad Fondli, 2007
14. Sanierung Siedlung Dietikon 1, 2009 (Seite 11)
15. Sanierung Siedlung Dietikon 2, 2009 (Seite 11)
16. Abbruch, Neubau, Umbau, Altersheim Ruggacker, 2011 (Seite 11)
17. Neubau Wohnüberbauung Limmatblick, 2011 (Seite 11)

Zentrum (Seite 14)

18. Bahnhofplatz, Busstation, Veloparkhaus, 1993 (Seite 20)
19. Reppischhallen, 1999 (Seite 20)
20. Markthalle, Platzgestaltung, 2006 (Seite 21)
21. Neubau Fassaden RWD Hochhaus, 2007 (Seite 21)
22. Cattaneo Areal, 2008 (Seite 21)
23. Trio (Schellerareal), 2008 (Seite 21)
24. Umbau Poststrasse 6–10, 2008 (Seite 20)
25. Neubau Bezirksgebäude, 2009 (Seite 20)
26. Überbauung Zentralstrasse, 2010 (Seite 21)
27. Restaurant Krone, 2010 (Seite 21)
28. Überbauung Zentrum, 2011 (Seite 21)
29. Kronenareal, 2011 (Seite 21)

Plangrundlage: Sennhauser, Werner & Rauch

Entwicklungsgebiete (Seite 28)

- Limmatfeld
- Silbern-Lerzen-Stierenmatt
- Niderfeld

J1. Pestalozzi-Haus, 1981, 1991 (Seite 33)
J2. Coop Silbern, 2004 (Seite 33)
J3. Coop-Verteilzentrale Dietikon, 2008
J4. Betriebsführungsstelle EKZ, 2009 (Seite 33)
J5. Limmatfeld: Erlenhof, 2009 (Seite 33)
J6. Limmatfeld: Baufeld A, 2010 (Seite 33)
J7. Limmatfeld: Baufeld B, 2010 (Seite 33)
J8. Verkehrsknoten Silbern, 2010
J9. S-Bahn-Station Silbern, 2020

Verkehr (Seite 38)

V1. S-Bahn-Station Glanzenberg, 2000
V2. Station Reppischhof BDWM, 2006
V3. Gateway Limmattal, 2010
V4. Doppelspurausbau BDWM (später Tieflegung)
V5. Südumfahrung, 2030

Limmattal Zürich-Baden (Seite 26)

L1. Agglomerationspark Limmattal, 2009
L2. Auenpark Werdhölzli, 2010
L3. 3. Röhre Gubristtunnel, 2012
L4. Durchmesserlinie Altstetten–HB–Oerlikon, 2013
L5. Stadtbahn Limmattal, 2022
L6. Stadttunnel Zürich, 2030
L7. Waidhaldentunnel lang, 2030

Architekturklassiker 20. Jahrhundert

A. Reformierte Kirche, 1925
B. Katholische Kirche St. Agatha, 1927
C. Zentralschulhaus, 1930
D. Wohn- und Geschäftshäuser, 1931
E. Wohnüberbauung Gjuchstrasse, 1952
F. Schulhaus Steinmürli, 1957
G. Wohn- und Geschäftshaus, 1958
H. Schulhaus Wolfsmatt, 1962
I. Bruno-Weber-Skulpturenpark, 1962
J. EKZ-Betriebe (stark verändert), 1964
K. Kaufhaus Regina (C & A), 1965
L. Wohnüberbauung Bergstrasse, 1965
M. Schulhäuser Fondli, 1965
N. Katholische Kirche St. Josef, 1968
O. Lagerhalle Pestalozzi & Co, 1968
P. Wohnüberbauung Stelzenacker, 1968
Q. Schulhaus Luberzen, 1971
R. Wohnüberbauung Steinmürlistrasse 36–40, 1974
S. Wohnüberbauung Fondli I und II, 1975
T. Bahnhof SBB, 1977
U. Stadthaus, 1992
V. Freizeitzentrum, 1994

Plangrundlagen 1921–1974: Kartensammlung Zentralbibliothek Zürich

Standort- und Marktanalyse / Vermarktungsstrategie

Musterprojekt, Projektweg 3, 8953 Dietikon

Ersteller

Vermarktung AG
Herr Max Mustermann
Musterstrasse 1
1234 Musterweg

Stand: 18. August 2015

INHALTSVERZEICHNIS

I. Einleitung **3-4**
1. Ausgangslage/Projektinformationen 3
2. Grundlagen der Offertstellung 4
3. Inhalt 4

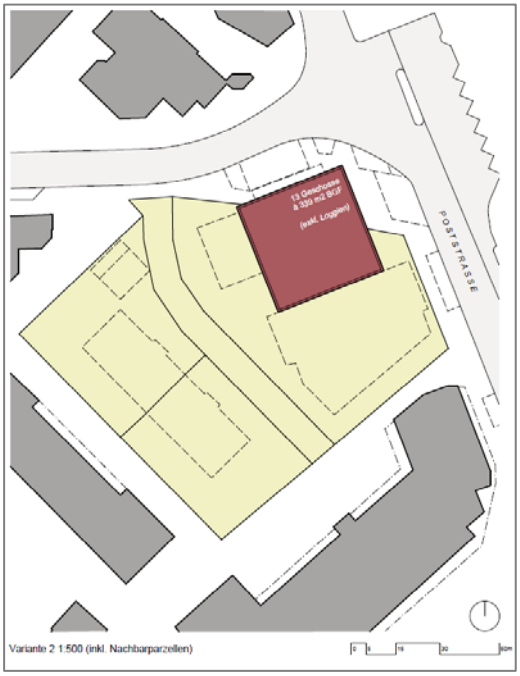
II. Standort- und Marktinformationen **5-26**
1. Standortinformationen 5-7
- Makrolage 5-6
- Mikrolage 7
2. Verkehrsstruktur 8-10
3. Soziodemografische und wirtschaftliche Struktur 11-13
- Bildung 11
- Arbeitsstätten und Arbeitslosenquote 11
- Wachstum 11
- Altersstruktur der Gemeindebevölkerung 11
- Steuern 11
- Bevölkerung 12
- Ausländeranteil 12
- Religionen 12
- Politik 12
- Einkommen 13
- Kaufkraft 13
- Standortqualitätsindex 13
4. Marktinformationen 14-25
- Bauzonen 14
- Bewohnte Wohneinheiten nach Zimmerzahl 14
- Wohndichte 14
- Leerwohnungsziffer 14
- Eigentumsquote 14
- Vergangene und zukünftige Bautätigkeiten Dietikon 15-16
- Aktuelle und zukünftige (Gross-) Projekte 17-22
- Wichtige Entwicklungsgebiete 23-25
5. Mietzinsniveau 26

I. Einleitung

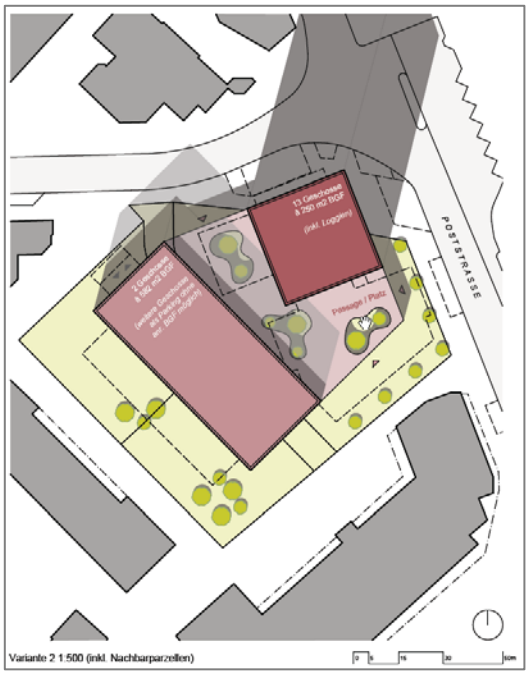
1. Ausgangslage / Projektinformationen

Die Vermarktung AG hat von der Bauherrschaft die Gelegenheit erhalten, eine Offerte für die Zusammenarbeit und Vermarktung des Musterprojektes am Projektweg 3 in 8953 Dietikon einzureichen. Die Aufgabe besteht in der Erbringung von Beratungsdienstleistungen in Bezug auf mögliche Gestaltung, Ausbau, Branding, etc. sowie in der Durchführung sämtlicher Vermarktungsdienstleistungen.

Aktuell liegt zu diesem Projekt eine Nutzungsstudie vom 4. Mai 2011 vor. Hieraus geht hervor, dass von einer Ausnützung von ca. 4‘417 m² BGF auszugehen ist, was im Endeffekt einem Wohnungsangebot von approximativ 40 bis 50 Wohneinheiten entsprechen dürfte. Bei beiden Varianten ist eine öffentliche Nutzung im Erdgeschoss angedacht.



Variante 1



Variante 2

Idee ist es weiterhin, das Projekt als ein 2000 Watt Projekt zu gestalten und zu realisieren.

Folgender Zeitplan ist vorgesehen:

▪ Projektierung	ab Sommerferien 2014
▪ Baueingabe	2015
▪ Baubeginn	2016
▪ Bezug	Ende 2017

2. Grundlagen der Offertstellung

Vermarktung AG stehen für die Offertstellung folgende Grundlagen zur Verfügung:

- Nutzungsstudie Dachtler Partner Architekten, Stand 4. Mai 2011
- Sitzung vom 28. März 2014
- Begehungen vom 27. März 2014 sowie vom 24. April 2014
- Statistische Angaben der Schweizerischen Eidgenossenschaft
- Wüest & Partner, aktuelles Immo-Monitoring
- Beilage zu Hochparterre Nr. 8 / 2008 – Dietikon: eine Stadt schafft sich ihr Profil
- www.dietikon.ch
- Ständige Marktbeobachtung

4. Inhalt

Das vorliegende Dokument beinhaltet folgende Teilgebiete:

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

II. Standort- und Marktinformationen

1. Standortinformationen

Makrolage: Dietikon – „Wirtschaftsstandort mit Lebensqualität“

Dietikon ist eine politische Gemeinde und Hauptort des gleichnamigen Bezirks im Kanton Zürich. Die Industriestadt liegt westlich von Zürich auf 388 Meter über dem Meer am Zusammenfluss von Reppisch und Limmat sowie an der Eisenbahnlinie von Zürich nach Baden. In Dietikon treffen das Ländliche und das Urbane direkt aufeinander. Dietikon ist Teil der neuen „Limmatstadt“, wie sich die Region entlang der Limmat im Grenzgebiet der Kantone Aargau und Zürich definiert.

Die Nachbargemeinden sind Oetwil an der Limmat, Geroldswil, Weiningen, Unterengstringen, Schlieren, Urdorf sowie Bergdietikon und Spreitenbach. Am 17. Oktober 2013 wurde die 25‘000er Marke geknackt und seitdem zählt Dietikon über 25‘000 Bewohner. Somit ist Dietikon die fünftgrösste Stadt im Kanton Zürich und rangiert auf Platz 29 der bevölkerungsreichsten Städte in der Schweiz. Bis 2030 erwartet Dietikon ein Wachstum auf 30‘000 Bürgern. Als Stadt zählt Dietikon bereits seit der Abstimmung im Jahr 1969 - nach dem Boom der Nachkriegszeit.

Im Bilanz Städteranking des Jahres 2013, welches insgesamt 143 Gemeinden in der Schweiz nach den unten stehenden Themen beurteilt hat, konnte Dietikon den 28. Platz, noch vor der Nachbargemeinde Schlieren belegen.

Folgende Punkte wurden dabei beleuchtet:

- Arbeitsmarkt
- Entwicklung Stadtbevölkerung und Wohnmarkt
- Bildung
- Kultur und Freizeit
- Erholung
- Einkaufsinfrastruktur
- Gesundheit und Sicherheit
- Soziales
- Steuerattraktivität, Kaufkraft, Krankenkassenprämien
- Besonderheit Stadt und Verwaltung

(Quelle: wikipedia.ch)

Wussten Sie übrigens, dass Dietikon in Paris auf dem Arc de Triomphe in Stein gemeisselt ist? Denn als im 18. und 19. Jahrhundert die französische Revolution Europa durchschüttelte, war auch das kleine Dorf an der Reppisch betroffen und war Schauplatz einer strategisch wichtigen Schlacht in den Kriegen Napoleons Bonaparte.

Mikrolage: „Eine Stadt mit einem Dorfherz“

Das Grundstück Projektweg3, Dietikon befindet sich an zentraler Lage im Herzen des Dorfkerns mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Fitnesscenter und Banken in unmittelbarer Gehdistanz.

Die Bushaltestelle „Bahnhofstrasse“ sowie der Bahnhof Dietikon liegen jeweils nur maximal zwei Gehminuten vom Projekt entfernt. Unmittelbare Nachbarschaft des Grundstückes bildet unter anderem das Scheller-Areal mit dem Wohn- und Geschäftshaus Trio, welches eine Aldi-Filiale sowie eine Drogerie Müller und ein Fitnesscenter beherbergt. Weitere 43 Mietwohnungen und 5 Gewerbeeinheiten an der Poststrasse 6-10, welche im Jahr 2008 aufwändig saniert und dem heutigen Standard angepasst wurden bilden die weitere angrenzende Nachbarschaft.

Im Osten grenzt das Gleisfeld an das Projekt. Passiert man dieses durch die Unterführung, so gelangt man an den Fuss- und Radweg entlang der idyllischen Limmat, was Möglichkeiten zum Joggen, Velofahren, Skaten oder einfach nur Spazierengehen bietet.

(Quelle: mapsearch.ch)

2. Verkehrsstruktur

Verkehr

Individualverkehr

Dietikon ist mit einem eigenen Autobahnanschluss an die Autobahnen A1 und A4 hervorragend erschlossen und bietet über das Limmattalerkreuz beste Anbindungen an die Stadt Zürich, den Flughafen, Chur, Luzern, Zug, aber auch Richtung Bern und Basel.

Ca. 41% der Bevölkerung besitzt einen Privatwagen und ca. 65% der erwerbstätigen Einwohner sind Wegpendler.

Distanzen

- Zürich HB - ca. 20 Minuten
- Zürich Flughafen - ca. 20 Minuten
- Baden - ca. 15 Minuten

Als gewisses Reizthema zählt aktuell noch die Verkehrsführung im Gebiet Silbern: Der tägliche Pendlerverkehr aus dem Freiamt, der samstägliche Einkaufsverkehr in Silbern und die Staus auf den Autobahnen bewirken, dass Dietikon kaum mehr Autos schlucken kann. Aus diesem Grund soll auch eine bessere Lenkung des öffentlichen Verkehrs Abhilfe schaffen, was im folgenden Kapitel näher beleuchtet wird.

Öffentlicher Verkehr

Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist als sehr gut zu erachten. Die Bushaltestelle „Bahnhofstrasse“ befindet sich ca. 2 Gehminuten vom Grundstück Projektweg 3 entfernt und erschliesst mit den Linien 305, 306 und 325 Dietikon sowie Bergdietikon und Kindhausen, jeweils im halben Stundentakt.

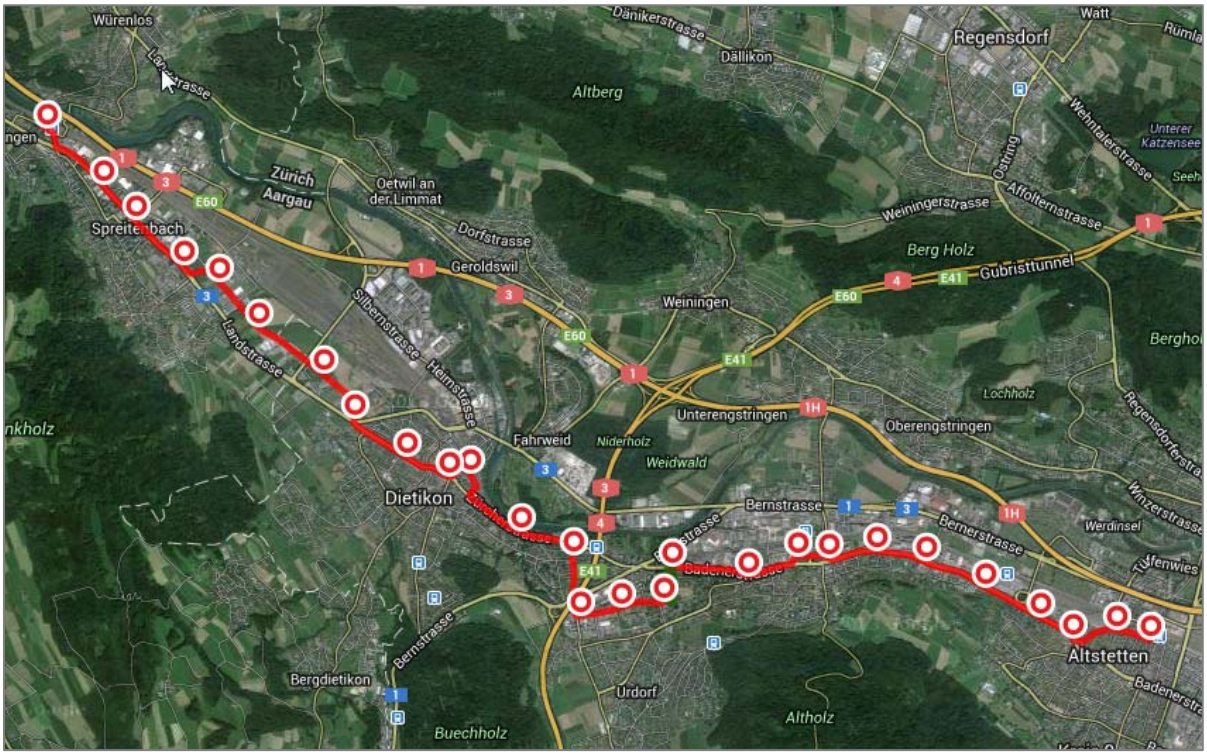
Der Bahnhof Dietikon wird durch folgende Linien, jeweils mindestens im halben Stundentakt (ausser Bus 314 nach Birmensdorf ZH, Bahnhof), erschlossen

- Bus 301: - ca. 11 Minuten bis Oetwil an der Limmat
- Bus 302: - ca. 28 Minuten bis nach Urdorf über Geroldswil, Weiningen, Unterengstringen, Schlieren
- Bus 303: - ca. 18 Minuten bis nach Killwangen über Spreitenbach
  - ca. 19 Minuten bis nach Zürich Farbhof (Altstetten)
- Bus 304: - ca. 30 Minuten bis zum Bahnhof Altstetten Nord
- Bus 309: - ca. 8 Minuten bis Silbern
- Bus 311: - ca. 15 Minuten bis Urdorf Weihermatt
- Bus 314: - ca. 20 Minuten bis Birmensdorf Bahnhof
- S3: - ca. 28 Minuten bis Aarau
  - ca. 13 Minuten bis Zürich HB
- S12: - ca. 23 Minuten bis Brugg
  - ca. 16 Minuten bis Winterthur über Zürich HB
- S17: - ca. 19 Minuten bis Bremgarten
  - ca. 35 Minuten bis Wohlen

Limmattalbahn

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 Dietikons zusätzlich extrem aufwerten.

Folgende Linienführung ist vorgesehen:



(Quellen: www.limmattalbahn.ch)

S-Bahn Haltestelle Silbern

Wie bereits erwähnt, ist die aktuelle Verkehrsführung im Industriegebiet Silbern noch nicht optimal gelöst, was Staus und Wartezeiten zur Folge hat. Auch die Busse sind zu den Stosszeiten überfüllt. Aus diesem Grund soll eine S-Bahnstation für Entlastung sorgen, so dass eine Verlagerung vom Privatverkehr auf den ÖV erfolgt. Zudem würde auch die Anbindung des Niderfelds durch eine Überführung möglich sein.

Die S-Bahnhaltestelle Silbern wurde neu in den kantonalen Richtplan aufgenommen. Nun muss die bauliche Machbarkeit definitiv nachgewiesen werden. Weiter muss der zukünftige Fahrplan der S-Bahnen neu ausgerichtet werden, des Weiteren gilt es die Finanzierung zu sichern sowie die Planung und Realisation vorzunehmen. Aktuell ist der genaue Zeitplan der Realisierung schwierig vorauszusagen. Der Stadtpläner, Herr Jürg Bösch, rechnet jedoch mit einer Realisierung um ca. 2025.

Wussten Sie übrigens, dass Dietikon an der ersten Bahnstrecke, der Spanischen Brötlibahn, lag? Die meisten Gemeinden des Limmattals standen der Eisenbahn jedoch sehr skeptisch gegenüber und versuchten, diese durch störrisches Verhalten beim Landverkauf oder der Enteignung so lange wie möglich zu verhindern.

3. Soziodemografische und wirtschaftliche Struktur

Bildung

Dietion verfügt über insgesamt sechs Schulhäuser vom Kindergarten bis zur Sekundarschule. Im neuen Schuljahr wird zudem im Zpresssenhof ein Kindergarten mit Frühstückstisch eröffnet. Die nächste Kantonsschule (Gymnasium) ist die Kantonsschule Limmattal in Urdorf.

Der Ausbildungsstand der Gemeinde Dietikon liegt mit 65.3% unter dem Bezirk Dietikon (73.5%) und dem Kanton Zürich (77.6%). 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.

Arbeitsstätten und Arbeitslosenquote

Analog zu einer landestypischen Entwicklung ging in Dietikon der Anteil der Industriearbeitsplätze stetig zurück. Die Beschäftigungssituation insgesamt hat sich seit den 80er Jahren positiv entwickelt und seit 1985 nahmen die Arbeitsplätze um ein Viertel zu (Vergleich: Gesamtschweizerisch und im Kanton Zürich lag dieses Wachstum unter 10%). Heute liegt das Verhältnis zwischen Beschäftigten und Einwohnern bei ca. 60% - einem fast städtischen Wert.

Weniger als 1% der Betriebe sind im 1. Sektor (Landwirtschaft), ca. 16% im 2. Sektor (Industrie) und 83% im 3. Sektor (Dienstleistung) tätig. Dieser Anteil spiegelt sich auch nahezu in der Anzahl der Beschäftigten wieder: Weniger als 1% der Bevölkerung ist in der Landwirtschaft tätig, ca. 21% in der Industrie und über 79% im Dienstleistungssektor.

Im März 2014 lag die Arbeitslosenquote im Bezirk Dietikon bei 4.6% und bildet somit einen negativen Spitzenreiter im kantonalen Vergleich (Kanton Zürich: 3.4%).

Wachstum

Der Wandel vom Dorf zur Stadt hat bereits mit dem Boom der Nachkriegsjahre begonnen. In den Fünfzigerjahren überschritt die Einwohnerzahl die Grenze von 10‘000, zehn Jahre später lag sie bei 20‘000. Diese ungestüme Expansionsphase endete mi der Ölkrise in den 70er Jahren. Seither pendelte die Einwohnerzahl lange konstant um die 21‘000 herum. Seit Oktober 2013 zählt Dietikon über 25‘000 Einwohnern und ist somit die fünftgrösste Stadt im Kanton Zürich. Dietikon wies von 2010 – 2012 ein Wachstum von 5.2% auf, wovon 3.7% auf die Zuwanderung gefallen sind. Bis 2030 rechnet Dietikon mit einem Wachstumsanstieg auf 30‘000 Einwohner.

Altersstruktur der Gemeindebevölkerung

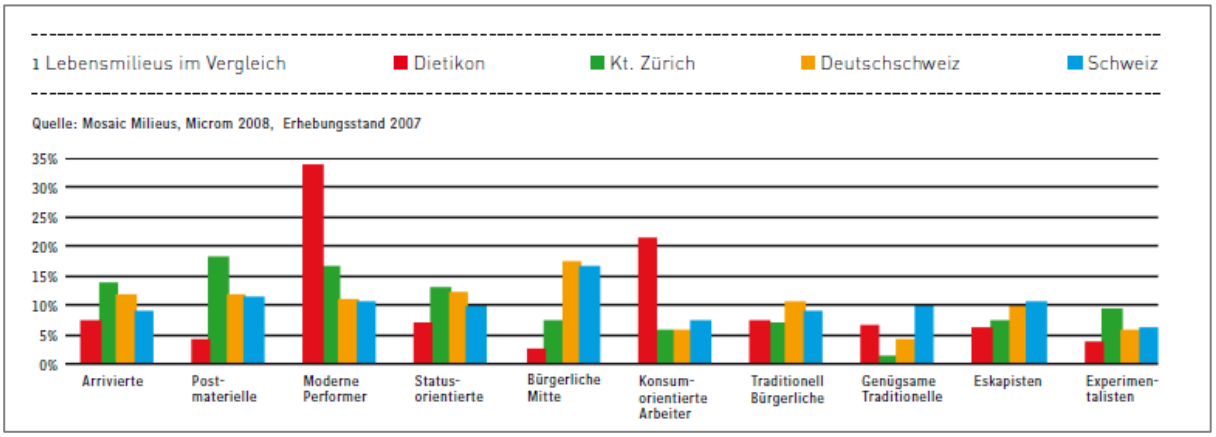
Die demografische Entwicklung liegt leicht unter dem Schweizer Durchschnitt (0-14 Jahre: ca. 15%, 15-19 Jahre: ca. 5%, 20-39 Jahre: ca. 33%, 40 – 64 Jahre: ca. 31%, 65 – 79 Jahre: ca. 12%, 80+: ca. 4%). Das Durchschnittsalter beträgt. 39.7 Jahre. Der Anteil Männer/Frauen ist nahezu ausgeglichen.

Steuern

Dietikon verfügt über einen Steuerfuss von 122% sowie einer Steuerbelastung von 81.4 Punkten. Somit liegt Dietikon über dem Durchschnitt des Kantons Zürich (77.6 Punkte) sowie des Bezirk Dietikon (76.8 Punkte).

Bevölkerung

Folgende Übersicht aus dem Jahr 2007 zeigt die Verteilung der Sinus Mileus in Dietikon im Vergleich zum Kanton Zürich und der Schweiz:



Ein Blick auf die Verteilung der Lebensmileus zeigt, dass mit rund zwanzig Prozent die konsumorientierten Arbeiter eine starke Präsenz aufweisen. Diese sind meist zwischen dreissig und sechzig Jahre alt, häufig alleinerziehend, mit einfachem Bildungsniveau und orientieren sich an den Konsumstandards der Mittelschicht. Es ist eine materialistisch geprägte moderne Unterschicht, deren gesellschaftliches Leben auf dem Fussballplatz oder dem Stammtisch stattfindet.

Mit mehr als einem Drittel noch stärker vertreten sind hingegen die modernen Performer, eine junge, erlebnis- und leistungsorientierte Elite mit ebenfalls starker materieller Prägung. Sie verfügen über eine mittlere bis höhere Ausbildung, verbinden beruflichen Erfolg mit intensivem Leben und orientieren sich an den neuesten technologischen Entwicklungen.

Eher untervertreten sind in Dietikon sowohl die Mileus der bürgerlichen Mitte, die in der Deutschschweiz und gesamtschweizerisch die Mehrheit bilden, sowie die in der Stadt und Kanton Zürich vorherrschenden Postmateriellen Intellektuellen.

Ausländeranteil

Bereit 1910 stammte aufgrund der Industrialisierung ein Viertel der Bevölkerung aus dem Ausland. Heute verfügt Dietikon über einen Ausländeranteil von 42%. Gemäss des Stadtpräsidenten Otto Müller hat die multikulturelle Stadt gelernt, mit dem hohen Ausländeranteil gut umzugehen. Die Ausländer sind insbesondere auf dem Wohnungsmarkt ein wichtiges Potenzial und die Stadt bezieht sie nicht nur in der Schul- sondern auch in der Stadtentwicklung mit ein. Denn viele Ausländer, Secondos – meist mit Schweizerpass, erwerben Wohneigentum und lassen sich in Dietikon nieder.

Religionen

Heute sind die römisch-katholischen mit 42% die grösste Religionsgruppe, an zweiter Stelle folgt die evangelisch-reformierte Kirche mit 27%. Ein starkes Wachstum verzeichnete die islamische Gemeinschaft und die Anzahl der Muslime stieg auf 12% an. Auch immer mehr Personen bezeichnen sich als konfessionslos: der Anteil der Konfessionslosen und derjenigen ohne Angabe einer Konfession lag im Jahr 2000 zusammen bei 14%.

Politik

Im Jahr 2011 betrug der Wähleranteil der SVP 35%, gefolgt von der SP (19%), der CVP (11%), der FDP (8%) und diversen anderen Parteien.

Einkommen

50% der Bewohner in Dietikon hatten im Jahr 2011 ein steuerbares Einkommen über CHF 42‘300.-- und 50% unter diesem Betrag. Der Median im Bezirk Dietikon befindet sich mit CHF 48‘100.-- ca. 12% über demjenigen der Gemeinde Dietikon.

Die Sozialhilfequote betrug im Jahr 2011 7%.

Kaufkraft

Das Bundesamt für Statistik misst die regionale Kaufkraft am Einkommensniveau pro Kopf. Im Vergleich zum Bezirk Dietikon (107.2%) und dem Kanton Zürich (120.9%) schneidet Dietikon mit 81.6% 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 Dietikon mit einem Index von 0.7 hinter dem Durchschnitt des Bezirks Dietikon (1.7) und dem Kanton Zürich (1.5).

4. Marktinformationen

Bauzonen

Im Jahr 2009 verfügte Dietikon über eine Gesamtfläche von 9.3 km², davon sind 50% Siedlungsflächen, 27% Wald, 16% Landwirtschaft und 7% unproduktive Flächen. Die Bevölkerungsdichte pro km² liegt hierbei bei 2‘663 Personen.

Bewohnte Wohneinheiten nach Zimmerzahl

Nachfolgende Übersicht zeigt die bewohnten Wohneinheiten nach Zimmerzahl per 31.12.2011:

1 und 2 Zimmerwohnungen	70%
3 und 4 Zimmerwohnungen	25%
5+ Zimmerwohnungen	5%

Wohndichte

In Dietikon lebten im Jahr 2010 im Durchschnitt 2.1 Personen in einem Haushalt. Die Wohndichte (Bewohner pro Wohnraum) beträgt dabei 0.64, was bedeutet, dass im Schnitt eine 4-Zimmerwohnung von 3 Personen bewohnt wird.

Leerwohnungsziffer

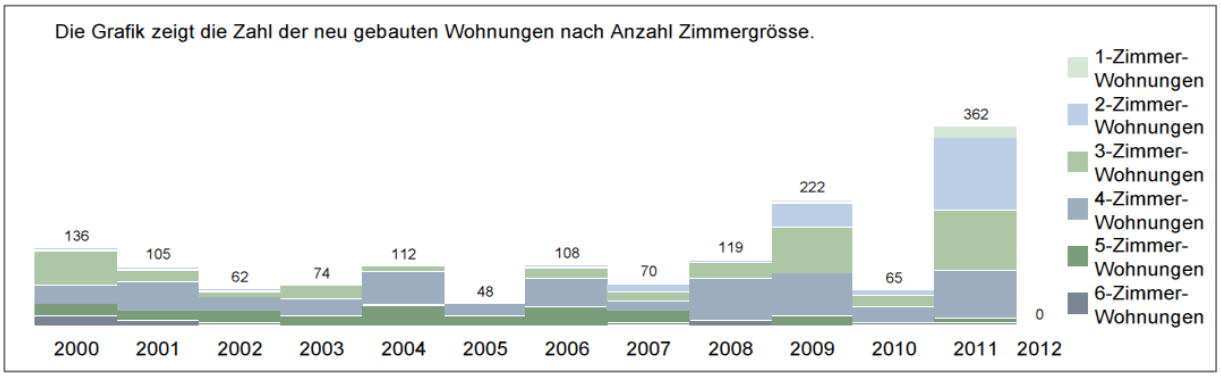
Die Leerwohnungsziffer ist der prozentuale Anteil der Leerwohnungen am Wohnungsbestand. Je kleiner die Leerwohnungsziffer ist, desto angespannter ist der Markt. Im Jahr 2013 lag die Leerwohnungsziffer in Dietikon bei 0.65%

Eigentumsquote

Dietikon verfügte im Jahr 2000 (letzte vorliegende Studie) mit 13% über einen unterdurchschnittlichen Bestand an Wohneigentum (Vergleich Schweiz: 34.6%).

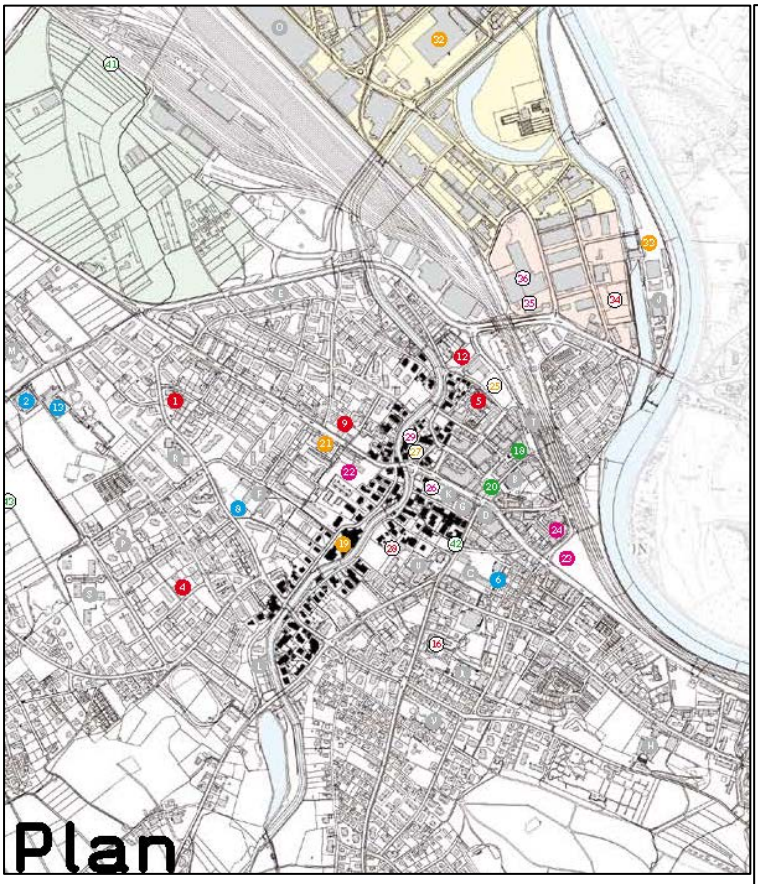
Vergangene und zukünftige Bautätigkeiten Dietikon

Unten stehende Grafik zeigt die Anzahl der neu gebauten Wohnungen/Häuser von 2000 bis 2012 nach Zimmergrösse. Hier ist deutlich erkennbar, dass im Jahr 2011 mit 362 realisierten Wohneinheiten ein „Bauboom“ stattfand. Ursache für diesen Boom ist die Entwicklung des Limmatfeldes, welches wir im folgenden Kapitel weiter beleuchten werden.



(Quelle: Credit Suissse Economic Research)

Folgende Übersicht zeigt die Entwicklungsgebiete, Bauten, Projekte und Verkehr in Dietikon. Der Plan ist diesem Dokument aus Gründen der besseren Lesbarkeit im Anhang im Format A3 angehängt.



Bauten und Projekte

0 realisiert / im Bau, Ⓞ in Planung
Wohnen
Wohnen mit Ladengeschoss
Verwaltung, Gewerbe, Dienstleistung
Kultur, Sport, Bildung
Strassen, Plätze, Infrastruktur
Klassiker 20. Jahrhundert
Bauten in der Kernzone

Wohnen und arbeiten (Seite 6)

1 Sanierung / Aufstockung Überbauung Gassacker, 2001
2 Neubau Stadthalle, 2003 (Seite 11)
3 Aufstockung MFH, 2005
4 Aufstockung MFH, 2005
5 Ersatzneubauten MFH, 2005
6 Kindergärten Zentral I und II, 2005 (Seite 11)
7 Wohnpark Sonnegg, 2006 (Seite 11)
8 Erweiterung Schulhaus Steinmürli, 2006 (Seite 11)
9 Neubau Mehrfamilienhaus und Zweifamilienhaus, 2003 und 2007
10 Aufstockung, Anbau Mehrfamilienhaus, 2007 (Seite 11)
11 Neubau Mehrfamilienhaus, 2007
12 Überbauung Neumatt, 2007
13 Sanierung, Teilumbau Hallenbad Fondli, 2007
14 Sanierung Siedlung Dietikon 1, 2009 (Seite 11)
15 Sanierung Siedlung Dietikon 2, 2009 (Seite 11)
16 Abbruch, Neubau, Umbau, Altersheim Ruggacker, 2011 (Seite 11)
17 Neubau Wohnüberbauung Limmatblick, 2011 (Seite 11)

Zentrum (Seite 14)

18 Bahnhofplatz, Busstation, Veloparkhaus, 1993 (Seite 20)
19 Reppischhallen, 1999 (Seite 20)
20 Markthalle, Platzgestaltung, 2006 (Seite 21)
21 Neubau Fassaden RWD Hochhaus, 2007 (Seite 21)
22 Cattaneo Areal, 2008 (Seite 21)
23 Trio (Schellerareal), 2008 (Seite 21)
24 Umbau Poststrasse 6–10, 2008 (Seite 20)
25 Neubau Bezirksgebäude, 2009 (Seite 20)
26 Überbauung Zentralstrasse, 2010 (Seite 21)
27 Restaurant Krone, 2010 (Seite 21)
28 Überbauung Zentrum, 2011 (Seite 21)
29 Kronenareal, 2011 (Seite 21)

Plangrundlage: Sennhauser, Werner & Rauch

Entwicklungsgebiete (Seite 28)

Limmatfeld
Silbern-Lerzen-Stierenmatt
Niderfeld
30 Pestalozzi-Haus, 1981, 1991 (Seite 22)
31 Coop Silbern, 2004 (Seite 22)
32 Coop-Verteilzentrale Dietikon, 2008
33 Betriebsführungsstelle EKZ, 2009 (Seite 22)
34 Limmatfeld: Erlenhof, 2009 (Seite 22)
35 Limmatfeld: Baufeld A, 2010 (Seite 22)
36 Limmatfeld: Baufeld B, 2010 (Seite 22)
37 Verkehrsknoten Silbern, 2010
38 S-Bahn-Station Silbern, 2020

Verkehr (Seite 26)

39 S-Bahn-Station Glanzenberg, 2000
40 Station Reppischhof BDWM, 2006
41 Gateway Limmattal, 2010
42 Doppelspurausbau BDWM (später Tieflegung)
43 Südumfahrung, 2030

Limmattal Zürich-Baden (Seite 26)

44 Agglomerationspark Limmattal, 2009
45 Auenpark Werdhölzli, 2010
46 3. Röhre Gubristtunnel, 2012
47 Durchmesserlinie Altstetten–HB–Oerlikon, 2013
48 Stadtbahn Limmattal, 2022
49 Stadttunnel Zürich, 2030
50 Waidhaldentunnel lang, 2030

Architekturklassiker 20. Jahrhundert

A Reformierte Kirche, 1925
B Katholische Kirche St. Agatha, 1927
C Zentralschulhaus, 1930
D Wohn- und Geschäftshäuser, 1931
E Wohnüberbauung Gjuchstrasse, 1952
F Schulhaus Steinmürli, 1957
G Wohn- und Geschäftshaus, 1958
H Schulhaus Wolfsmatt, 1962
I Bruno-Weber-Skulpturenpark, 1962
J EKZ-Betriebe (stark verändert), 1964
K Kaufhaus Regina (C&A), 1965
L Wohnüberbauung Bergstrasse, 1965
M Schulhäuser Fondli, 1965
N Katholische Kirche St. Josef, 1968
O Lagerhalle Pestalozzi & Co, 1968
P Wohnüberbauung Stelzenacker, 1968
Q Schulhaus Luberzen, 1971
R Wohnüberbauung Steinmürlistrasse 36–40, 1974
S Wohnüberbauung Fondli I und II, 1975
T Bahnhof SBB, 1977
U Stadthaus, 1992
V Freizeitzentrum, 1994

Plangrundlagen 1921–1974: Kartensammlung Zentralbibliothek Zürich

Die Übersicht zeigt, dass das Wachstum in Dietikon in den auch zahlreiche Immobilienprojekte, aber auch Verkehrsanpassungen zur Folge hatten. Der Titel „Dietikon: eine Stadt schafft sich ihr Profil“ der Sonderbeilage des Fachjournals Hochparterre von 8/2008 hätte nicht besser gewählt werden können.

Aktuelle und zukünftige (Gross-) Projekte

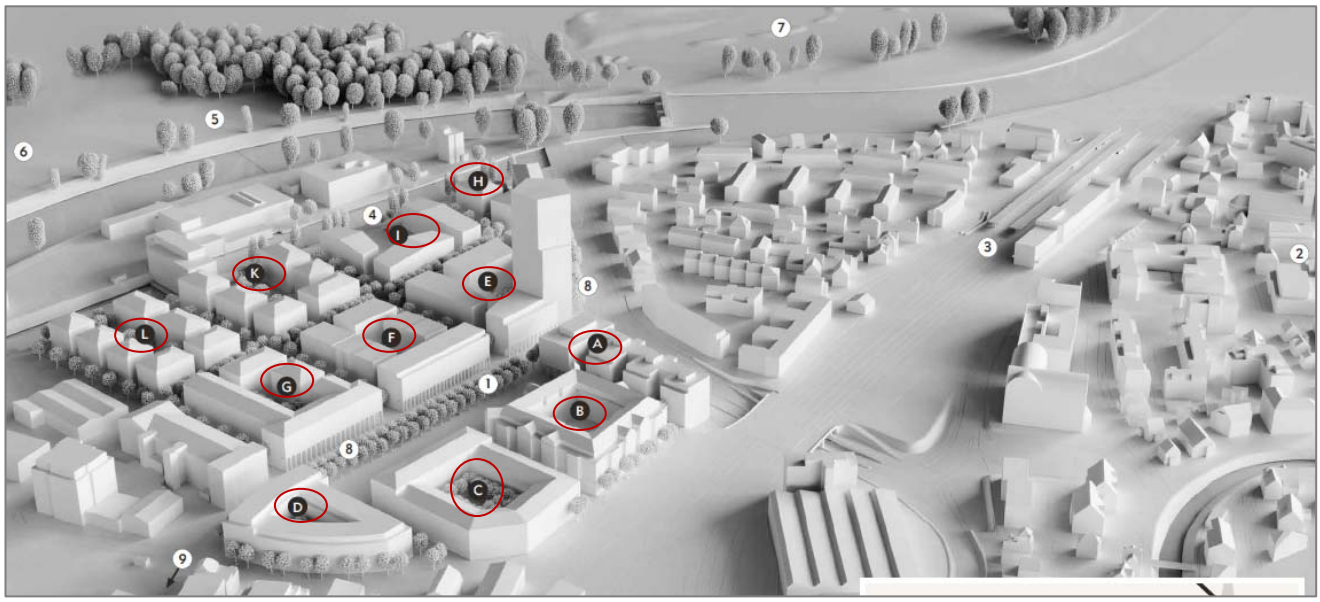
Folgende Darstellung zeigt aktuelle und zukünftige Bauten in Dietikon:

	Objekt		Bauherr	Timetable
1	Bühlstr. 8	17 Mietwohnungen, davon 4x 1 Zimmer 9x 2 Zimmer 3x 3 Zimmer 1x 4 Zimmer Wohnfläche: ca.40 – 125 m	Gabriela Wiederkehr, Dietikon	Baustart noch nicht erfolgt
2	Badenerstr. 40	8 4-Zimmerwohnungen, voraussichtlich Miete, Wohnfläche: ca. 90 – 93 m²	Arsim Fejzuli, Dietikon	Im Bau
3	Obere Reppischstr.			Baustart noch nicht erfolgt
4	Hofächer Birmensdorferstr. 34/36 Urdorferstr. 55a/b	61 Alterswohnungen, davon 2x 1 Zimmer 23x 2 Zimmer 36 x 3 Zimmer Wohnfläche: ca. 41 – 98 m² Gemeinschaftsflächen vorhanden Voraussichtliche Mietzinse: 1½-Zimmer CHF 1‘070.-- 2½-Zimmer CHF 1‘490.-- 3½-Zimmer CHF 1‘920.--	BEP Baugenossenschaft des eidg. Personals	Der Spatenstich ist am 31.10.2013 erfolgt Bezug vor. 2015
5	Eichenwäldli Guggenbühlstrasse 45	17 Mietwohnungen 2x 2 Zimmer 10x 3 Zimmer 4x 4Zimmer 1x 5 Zimmer Wohnfläche: ca. 70 – 121 m²	Widmenhalde AG, Schlieren	Bezug 2014
6	Schachenmatt II Schächlistrasse 2 - 8	40 Mietwohnungen, davon 14x 2.5 Zimmer 16x 3.5 Zimmer 9x 4.5 Zimmer 1x 5.5 Zimmer Wohnfläche: ca. 64 – 121 m² Mietzinse: 2.5 Zimmer: ab CHF 1‘350 3.5 Zimmer: ab CHF 1‘610 4.5 Zimmer: ab CHF 1‘710 5.5 Zimmer: CHF2‘630	Siedlungsgenossenschaft Eigengrund Zürich	Bezug 1.7.2014
7	Austrasse 30	7 (Miet-)Wohnungen 3x 1 Zimmer 4x 3 Zimmer Wohnfläche: ca. 46 – 109 m²	Gertrud Lüscher, Dietikon	

8	Guggenbühl Holmatt-/Guggenbühlstr.	8x 4.5 und 5.5 Zimmerwohnungen 2 Kindergärten		Realisierung 20104/2015
9	Limmatfeld	87‘000 m² für insgesamt 2‘000 bis 3‘000 neue Bewohner sowie 1‘500 bis 2‘000 neue Arbeitsplätze	Ehemals Rapid Fabrik Dietikon	2008 - 2017
10	SLS	Gewerbe-, Arbeits- und Wohnzone	Ca. 70 Grundeigentümer	Nicht vor 2017
11	Mühlehalden	Ca. 2‘000 m² HNF für gehobenes Wohnen	Diverse Eigentümer	Nicht bekannt
12	Niderfeld	Ca. 40 Hektar Bauland für ca. 3‘000 Personen Wohnraum und ca. 3‘000 Arbeitsplätzen	120 Grundeigentümer	Realisation ab ca. 2019

Limmatfeld

Auf dem 87‘000 m² grossen ehemaligen Areal der Rapid Fabrik Dietikon entstand seit ca. 2007 (erster Bezug 2009) und entsteht bis ca. 2017 nach dem städtebaulichen Entwurfs des renommierten Architekten Hans Kollhoff unter Leitung von Halter Entwicklungen das „Limmatfeld – unsere kleine Stadt“. Das Projekt besteht aus elf quartierähnlichen Höfen und einem Hochhaus, dem Limmat Tower. Dieser bildet mit einer Höhe von 80 Metern ein augenfälliges Merkmal. Das Limmatfeld bietet Platz für 2‘000 bis 3‘000 Bewohner sowie 1‘500 bis 2‘000 Arbeitsplätze. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Kinderkrippe, Kindergarten und Grünflächen lassen das ehemalige Fabrikareal zu einer richtigen kleinen Stadt werden.



(Quelle: www.limmatfeld.ch)

(Quelle: www.limmatfeld.ch)

	Projekt		Bezug	Stand
A	Westhöfe	67 Mietwohnungen Diverses Büro- und Ladenflächen, u.a. Migros, Glitzerglas und Oriental Moon, CS Elektro	Herbst 2011	4 freie Wohnungen 2 - 4 Zimmer
B	Lindenhof	146 Mietwohnungen Diverse Büro- und Ladenflächen, u.a. Asia Restaurant, Tatoo, Wolke 8, Café, Coiffeur, Kiosk	Herbst 2011	6 freie Wohnungen 1.5 – 4.5 Zimmer
C	Weissdornhof	154 trendige Mietwohnungen Gastronomie und Ladenflächen, u.a. Lidl, Dominos Pizza	Dezember 2013 Februar 2014	Vollvermietet
D	Weidenhof	72 familienfreundliche Mietwohnungen Gastronomie, Gewerbe Primarschule mit 12 Klassenzimmer und Turnhalle	Dezember 2015	
E	Limmattower Limmathof	107 Eigentumswohnungen sowie Mietwohnungen Pflegeresidenz und betreutes Wohnen Büro, Ladenflächen, Gastronomie	2015	
F	Zedernhof	136 familienfreundliche Mietwohnungen Büros und Ladenflächen, u.a. ZKB Bankomat, Shoeboutique, Gold Beauty, Blumenprinz, Schuhkönig, Heimtex, Togky's Schmuckgeschäft, Bernarda, Scha Sha Massagen	2012	Vollvermietet
G	Zypressenhof	134 Mietwohnungen für junge Familien	2014	3 freie Wohnungen

		Kindergarten Div. Ladengeschäfte, u.a. Bäckerei Plüss, italienische Spezialitäten, Unique Boutique		
H	Espenhof	Wohnungen und Ateliers Ladengeschäfte		In Planung
I	Erlenhof	85 Wohnungen 16 Ateliers Kinderhort	2009	Vollvermietet
K	Eschenhof	Wohnungen und Ateliers	2016	In Planung
L	Eibenhof	Wohnungen und Ateliers	2017	In Planung

Wichtige Entwicklungsgebiete

Neben dem bereits genannten Limmatfeld liegen noch zwei weitere grosse Entwicklungsgebiete auf Dietiker Boden. Es sind das Niderfeld sowie das Gebiet Silbern-Lerzen-Stierenmatt. Zusammengerechnet ergeben diese drei Gebiete eine Fläche von über einem Quadratkilometer Stadtgebiet, welches zukünftig gestaltet wird. Da wir diese Gebiete neben deren Grösse und Marktpenetration auch aufgrund der zeitlichen Entwicklung, welche parallel zum Projekt am Projektweg 3 sein könnte, als potenzielle Konkurrenzobjekte betrachten, möchten wir diese in folgendem Kapitel näher betrachten.

Gebietsentwicklung Niderfeld

Realisation ab ca. 2019

Das Niderfeld ist eines der letzten grossen und zusammenhängenden Entwicklungsgebiete im Limmattal und umfasst ca. 40 Hektar Bauland, welches insgesamt 120 Grundeigentümern gehört. Die grössten Eigentümer sind die Stadt Dietikon, Planzer Transport AG und Swiss Prime Site. Die Baulandreserve, welche von kantonaler Bedeutung ist, soll zukünftig gemäss dem Stadtplaner, Herr Jürg Bösch, 3‘000 Personen Wohnraum und ca. 3‘000 Personen Arbeitsplätze bieten. Die konkrete Anzahl der Bewohner hängt noch von der im Gestaltungsplan vorgegebenen Dichte ab. Diese ist gemäss Stadtplaner, Herr Jürg Bösch, noch nicht abschliessend bestimmt, dürfte sich aber in der Grössenordnung von ca. 3‘000 Einwohner bewegen. Weiterhin hängt die Anzahl Einwohner ebenfalls davon ab, wie das Mischgebiet genutzt wird. Aktuell ist die Nachfrage nach Wohnen eindeutig höher als jene nach Arbeitsplätzen. Dies wird auch noch einige Jahre so bleiben vor dem Hintergrund der grossen neu entstehenden Arbeitsflächen in der Stadt Zürich und im Glatttal.

Die künftige und nachhaltige Entwicklung des Gebietes ist in Planung: Im vergangenen Jahr wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, welches die Grundlage für die nachfolgenden Gestaltungs- und Quartierpläne bildete. An drei Workshops wurden die Arbeiten der drei Teams präsentiert, diskutiert und der Rahmen für die weitere Arbeit festgelegt. Am Ende des Studienverfahrens erarbeitete das begleitende Fachbüro eine Synthese aus dem besten Konzept. Im Jahr 2014 wird die Synthese durch den Stadtrat verabschiedet und den Grundeigentümern und der Öffentlichkeit in die Vernehmlassung gegeben.

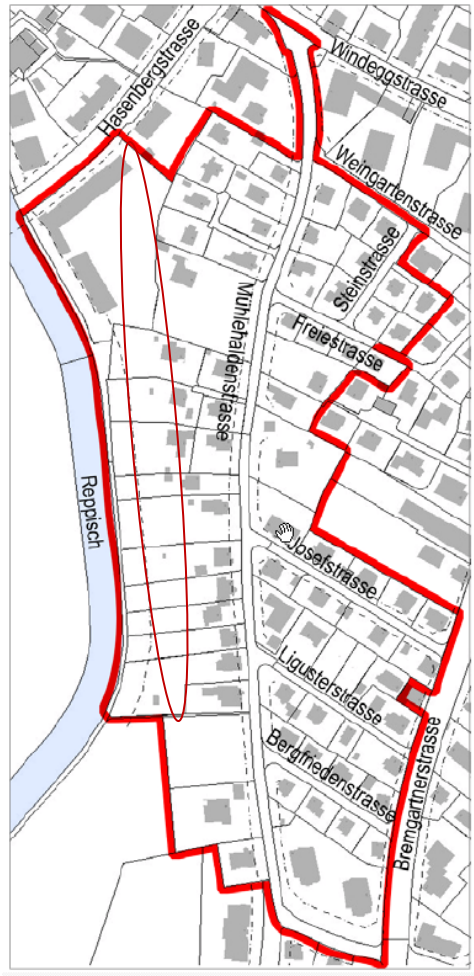
Auch die Firma Planzer wird zukünftig ihren Hauptsitz ins Niderfeld verlagern, was am 10. April 2014 nach heftigen Diskussionen vor dem Dietiker Parlament seine Zustimmung fand.

Das umstrittene Gateway Projekt, welches auch das Niderfeld betroffen hätte, wurde seitens der Eigentümerschaft SBB im Frühling 2014 gestoppt. Bei dem Projekt ging es darum, dass am Rande des Rangierbahnhofs ein Umladebahnhof erstellt wird, um Container von internationalen Zügen auf nationale Züge umzuladen. Somit hätte die SBB die Güter möglichst lange auf der Bahn behalten können. Dabei sollten 80% der Güter von Zug zu Zug wechseln und nur ca. 20% der Güter auf LKWs. Zu Spitzenzeiten hätte dies jedoch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen von 2% beding, was die Nachbargemeinden eine Allianz gegen das Projekt hat Gründen lassen.

Quartier- und Gestaltungsplan Mühlehalden

Im Juli 2013 ging der jahrelange Kampf um das Dietiker Gebiet Mühlehalde zu Ende: Über fünf Jahre nach einem Volks-Ja hat nach einem langwierigen Rechtsstreit die Zürcher Baudirektion den Gestaltungs- und Quartierplan Mühlehalden genehmigt. Der Gestaltungsplan ermöglicht die Erstellung von Bauten in der zweiten Bautiefe in der Wohnzone 2 zwischen der Mühlehaldenstrasse und der Reppisch. Terrassenhäuser am Hang sind möglich.

Gemäss unseren Berechnungen sollte dieses Gebiet ca. 2‘000 m² Hauptnutzfläche für gehobenes Wohnen ermöglichen.



Gebietsentwicklung Silbern-Lerzen-Stierenmatt (SLS)

(Quelle: www.dietikon.ch)

Das Gebiet SLS ist Dietikons grösstes Entwicklungsgebiet und mit nahezu 6‘000 Arbeitsplätzen das wichtigste Arbeitsplatzgebiet der Stadt Dietikon und gehört ca. 70 Grundeigentümer. Aktuell nutzen es Handels-, Speditions- und Gewerbefirmen sowie Detailhändler mit Fachmärkten. Zudem wohnen etwa 150 Personen in diesem Gebiet.

Das SLS befindet sich zurzeit in einem Umstrukturierungsprozess. In diesem Zusammenhang ist ein öffentlicher Gestaltungsplan erarbeitet und der kommunale Richtplan für das Gebiet SLS revidiert worden. Da der Gestaltungsplan aktuell noch mit einem Rekurs belegt ist, ist dieser noch nicht rechtskräftig. Hierbei geht es um die Umsetzung des Moorschutzes für das angrenzende Flachmoor. Der Kanton muss eine Schutzverordnung erlassen, welche Auswirkungen auf den Gestaltungsplant haben wird. Eine allfällige Wohnnutzung stünde im Konflikt mit dem Moorschutz, weshalb noch nicht beurteilt werden kann ob im Gebiet SLS Wohnen in Zukunft möglich sein wird. Dies hängt wiederum vom Entwurf der zukünftigen Moorschutzverordnung ab und kann gemäss Stadtplaner, Herr Jürg Bösch, voraussichtlich erst 2015 geklärt werden.

Wussten Sie übrigens, dass Dietikon die erste Landgemeinde des Kantons mit einer geregelten Ortsplanung samt Bauzonen, Bauordnung und Bebauungsplan war?

5. Mietzinsniveau

Unsere Recherchen haben ergeben, dass zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Konzeptes der durchschnittliche Quadratmeterpreis sämtlicher inserierten und entsprechend mit Preisen versehenen Mietangebote bei CHF 239 / m² p.a. liegen.

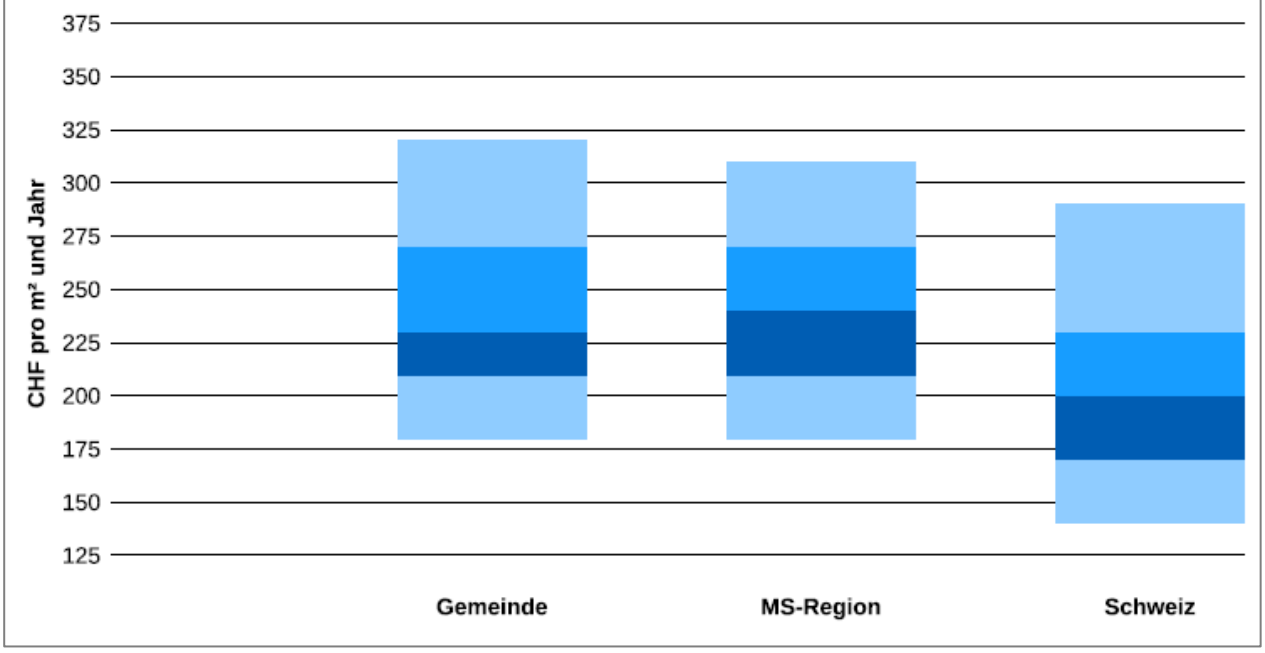
Da dies nur die kurzzeitige Abbildung eines Zeitpunktes darstellt, ziehen wir die hedonische Bewertungsmethode der Firma Wüest & Partner AG zu Rate, welche folgende Werte in Bezug auf Vermietungspreise in Dietikon aufzeigt:

Immobilienpreise pro m2 www.wuestundpartner.com

Immobilienpreise pro m²

für standardisierte 4-Zimmer-Mietwohnungen (Nettomiete in CHF pro m² und Jahr)

Quantil	Gemeinde Dietikon	MS-Region Limmattal	Schweiz
90%	320	310	290
70%	270	270	230
50% (Median)	230	240	200
30%	210	210	170
10%	180	180	140



schweizerische fachprüfungskommission der immobilienwirtschaft

Höhere Fachprüfung Immobilientreuhand 2015

Schriftliche Prüfungsaufgaben Prüfungsteil 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 (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.

sfpkiw, c/o SVIT Schweiz
Puls 5, Giessereistrasse 18
CH-8005 Zürich
Telefon +41 (0) 44 434 78 94
Fax +41 (0) 44 434 78 99
E-Mail info@sfpk.ch
www.sfpk.ch

 Kandidaten-Nummer _____

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	Seite
A	Multiple-Choice-Fragen	12	3
B	Allgemeine Fragen	14	7
C	Wissens-Fragen	19	10
	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	150
	Total	**240**	

A) MULTIPLE-CHOICE-FRAGEN 12 Punkte

Bewertung Fragengruppe A 1 – A 6

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.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:				
Richtige Antwort	**=**	**0.5 Punkte**	**=**	**0.5**
Falsche Antwort	**=**	**0.0 Punkte**	**=**	**0.0**

Aufgabe A 1 Allgemeine Fragen:			**2**	
Der Gebäudeversicherungswert entspricht dem Verkehrswert	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Wert und Preis sind dasselbe	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Einfamilienhäuser sind Konsumgüter und in der Regel keine Investitionsgüter	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Notwendige Sofortinvestitionen müssen beim Verkehrswert in Abzug gebracht werden	☐ richtig	☐ falsch	0.5	

Aufgabe A2 Hat die individuelle Kapitalstruktur (Eigenkapital / Fremdkapital) einer Renditeliegenschaft einen Einfluss auf …			**2**	
…die Nettorendite?	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
…die Bruttorendite?	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
…den Kapitalisierungssatz?	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
…die Eigenkapitalrendite?	☐ richtig	☐ falsch	0.5	

Aufgabe A 3 Sie bewerten ein Mehrfamilienhaus mit einer Ausnützungsreserve. Mit dieser Ausnützungsreserve könnten zusätzlich drei 4 ½ Zimmer-Wohnungen erstellt werden. Beurteilen Sie folgende Behauptungen:			**2**	
Die Bruttorendite ist höher wegen der Ausnützungsreserve	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Die Ausnützungsreserve kann vernachlässigt werden	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Die Ausnützungsreserve ist wertrelevant	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Die Ausnützungsreserve hat einen direkten Einfluss auf den Kapitalisierungssatz	☐ richtig	☐ falsch	0.5	

Aufgabe A 4 Welche Bewertungsmethoden gehören zu den Ertragswertmethoden?			**2**	
Discounted Cash-Flow	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Barwertmethode	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Substanzwertmethode	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Klassischer Ertragswert	☐ richtig	☐ falsch	0.5	

Aufgabe A 5 Beurteilen Sie, ob die nachfolgenden Richtwerte aufgrund von Erfahrungszahlen richtig oder falsch sind.			**2**	
Die Abbruchkosten für einen 80 jährigen Holzscheune (keine Altlasten usw.) betragen ca. CHF 70 bis CHF 90 je Kubikmeter (SIA 416).	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Die Neubaukosten für ein einfaches Mehrfamilienhaus mit Mietwohnungen betragen ca. CHF 550 je m3 Bauvolumen (SIA 416).	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Die Ausbaukosten ab Rohbau für einen einfachen Büroausbau betragen ca. CHF 800 bis CHF 1‘200 je m3 (Raumhöhe rund 3.00m).	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Die Baunebenkosten betragen in der Regel 5 bis 8 % an den Gesamtkosten.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	

Aufgabe A 6 Haben die nachfolgend aufgeführten Einträge im Grundbuch einen Einfluss auf die Bewertung der betreffenden Liegenschaft?			**2**	
Wohnrecht	☐ ja	☐ nein	0.5	
Es ist bis ins Jahr 2020 ein Mietvertrag im Grundbuch eingetragen. Der im Mietvertrag vereinbarte Mietzins ist deutlich höher als der Mietwert	☐ ja	☐ nein	0.5	
Mitbenützungsrecht des Zivilschutzraumes zu Gunsten von drei Grundstücken im gleichen Quartier	☐ ja	☐ nein	0.5	
Fahrwegrecht der bebauten Nachbarparzelle mit Unterhaltsabrede	☐ ja	☐ nein	0.5	

B) ALLGEMEINE Fragen 14 Punkte

B) FRAGEN AUS DER PRAXIS 14 Punkte

Aufgabe B 1 Sie bewerten eine Tankstelle mit dem Baujahr 1960. Die Umfassungswände sind mit Eternit verkleidet und ebenfalls aus dem Baujahr.	**5**	
Mögliche Altlasten auf dem Grundstück (2 Beispiele)?	2	
Was kennen Sie sonst noch für Altlasten (3 Beispiele)?	1.5	
Nennen Sie mögliche Informationsquellen für Altlasten und Sonderabfällen:	1.5	

Aufgabe B 2 Eine Liegenschaft ist mit einem Wohnrecht belastet. Bitte berechnen Sie den Wert des Wohnrechts mit den nachfolgenden Parametern: Der Mietwert für die belastete Wohnung entspricht CHF 14‘640 pro Jahr (exkl. NK) Die statistische Restlebensdauer des Begünstigten ist 17 Jahre. Barwertfaktor 12.65 Bewirtschaftungskosten = 20 % des Mietwertes	**4**	
Lösung:	4	

Aufgabe B 3 In der Bewertung eines durchschnittlichen Einfamilienhauses an einer durchschnittlichen Lage ist der relative Landwert gemäss Lagenklassenmethode mit 25 % der Gesamtkosten ausgewiesen. Kann dieser Wert stimmen? Kreuzen Sie Ihre Antwort im vorgesehenen Feld an	**1**	
Entscheid: ☐ kann stimmen ☐ stimmt nicht	1	

Aufgabe B 4 Eine Bewertung einer Renditeliegenschaft im Baurecht ist fast fertig. Als letztes müssen Sie noch das Baurecht berechnen. Welche Angaben brauchen Sie zwingend, um das Baurecht zu berechnen? Hinweis: Die Unterlagen für die Bewertung (wie wenn kein Baurecht eingetragen wäre) der Renditeliegenschaft sind alle vorhanden.	**4**	
Lösung:	4	

C) WISSENSFRAGEN 19 PUNKTE

Aufgabe C 1 Wie setzt sich der Kapitalisierungssatz zusammen? (6 Stichworte)	**1.5**	
Lösung:	1.5	

Aufgabe C 2 Für was stehen die Nummern 0, 1, 2, 3, 4 und 5 im Baukostenplan (BKP)?	**1.5**	
Lösung:	1.5	

Aufgabe C 3 Ein Neu- und ein Altbau stehen an gleicher Lage mit einem vergleichbaren Wohnungsangebot. Welche Annahme treffen Sie bezüglich der jeweiligen Höhe der Bruttorendite? (1 Pkt.)? Begründen Sie die Antwort (2 Pkt.)	**3**	
Lösung:	3	

Aufgabe C 4 Was ist der Unterschied zwischen Nettorendite und Eigenkapitalrendite?	**3**	
Lösung:	3	

Aufgabe C 5 Was ist in der Bewertungslehre mit dem Begriff „Verlust an Nutzungspotential“ gemeint?	**2**	
Lösung:	2	

Aufgabe C 6 Welchen Einfluss hat ein limitiertes Vorkaufsrecht auf den Verkehrswert?	**2**	
Lösung:	2	

Aufgabe C 7 Sie werden mit der Bewertung einer 10‘000 m2 grossen, unbebauten Landparzelle in einer städtischen Agglomerationsgemeinde beauftragt, auf welchem eine Generalunternehmung eine Überbauung mit Eigentumswohnungen realisieren will. Listen Sie die wichtigsten Schritte auf, wie Sie eine entsprechende Bewertung mittels Rückwärtsrechnung angehen würden.	**6**	
Lösung:	6	

schweizerische
fachprüfungskommission
der immobilienwirtschaft

Höhere Fachprüfung Immobilientreuhand 2015

Schriftliche Prüfungsaufgaben Prüfungsteil 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 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.

sfpkiw, c/o SVIT Schweiz
Puls 5, Giessereistrasse 18
CH-8005 Zürich
Telefon +41 (0) 44 434 78 94
Fax +41 (0) 44 434 78 99
E-Mail info@sfpk.ch
www.sfpk.ch

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 miteinbezogen.
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

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**

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	150
	Total	**240**	

A)Aufgabegruppe Fallbeispiel 45 Punkte

Aufgabe A1: Eine Stockwerkeigentümergemeinschaft bestehend aus 2 MFH und einem Gewerbebau. Baujahr 1995, aufgeteilt in Total 1000/1000. Der Stockwerkeigentümer des Gewerbebaus 120/1000 möchte auf dem Dach (gemeinschaftlicher Teil) eine Photovoltaikanlage mit 30 kWp auf seine Kosten erstellen und selber nutzen. Wie ist das Vorgehen des STWE-Eigentümers, um die Photovoltaikanlage zu realisieren. Beschreiben Sie dies auch hinsichtlich des Grundbuchs.	**4**	

Aufgabe A2: Wie fliesst die Photovoltaikanlage in die Bewertung seiner STWE (Aufgabe 1) ein. Bei Erstellung, nach 10 Jahren, nach 20 Jahren? Welchem Umstand muss bei der Bewertung der weiteren STWE Einheiten Rechnung getragen werden?	**3**	

Aufgabe A3: **3**

Welche Kriterien führen dazu, dass man davon spricht, dass Liegenschaften dem Markt entzogen sind.

Notieren Sie wesentliche Punkte.

Aufgabe A4: Dürfen bei der Bewertung solcher Liegenschaften(Aufgabe 3) die konventionellen Marktwerte ausgewiesen werden? Nennen Sie mind. 2 Begründungen	**2**	

Aufgabe A5: Wann spricht man von subventionierten Wohnungen? Zählen Sie 3 Begründungen auf.	**3**	

Aufgabe A6:
Für die Berechnung des Realwertes (Sachwert oder Substanzwert) werden Baukosten in CHF je m³ umbauter Raum verwendet (SIA 116 oder SIA 416)

a) Was sagt ein EFH mit einem Baukostenansatz von 500 CHF/m³ aus?
b) Was kann man bei Baukosten von 950 CHF/m³ erwarten?
c) Wann werden die Baukosten auch direkt durch den Standort beeinflusst?

4	

Aufgabe A7:

Für die Berechnung des Realwertes werden Baukosten in CHF je m³ umbauter Raum verwendet (SIA 116 oder SIA 416)
Was ist der Unterschied bei Grossgewerbe und Industriebauten wenn man von 125 CHF/m³ oder 400 CHF/m³ ausgeht?

Zählen Sie mind. Je 3 Kriterien auf

3	

Aufgabe A8: Mit welchen Methoden kann der Wert eines unbebauten Grundstücks ermittelt werden? Nennen Sie 4, die Sie kennen.	**4**	

Aufgabe A9: Bei der Bewertung eines 10-Familienhauses stellen Sie fest, dass ein Wohnrecht besteht. Beschreiben Sie dessen Einfluss auf den Verkehrswert.	**4**	

Aufgabe A10: Zählen Sie die Punkte auf, die Sie bei einem Wohnrecht zu beachten haben.	**3**	

Aufgabe A11: Bei der Bewertung eines Wohnrechts kommt eine spezielle Berechnungsmethode zur Anwendung. Nennen Sie diese und beschreiben Sie, warum diese angewendet wird.	**2**	

Aufgabe A12: Bei der Bewertung eines Wohnrechts brauchen Sie eine bestimmte Tabelle als Hilfsmittel. Wie heisst diese und wer sind deren Autoren?	**2**	

Aufgabe A13: Im Rahmen der Bewertung mittels Lageklassenmethode kann es vorkommen, dass mit dieser Methode nicht die effektiv erzielbaren bzw. gehandelten Landwerte erreicht werden. Bei welchen Konstellationen kann dies vorkommen?	**2**	

Aufgabe A14: Beschreiben Sie stichwortartig und chronologisch die Berechnung des Landwertes auf der Basis der Rückwärtsrechnung aus Verkaufspreisen bei Stockwerkeigentum.	**6**	

schweizerische
fachprüfungskommission
der immobilienwirtschaft

Höhere Fachprüfung Immobilientreuhand 2015

Schriftliche Prüfungsaufgaben Prüfungsteil Immobilienbewertung

Teil 3 Bewertung – Praktische Aufgaben

© 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 (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.

sfpkiw, c/o SVIT Schweiz
Puls 5, Giessereistrasse 18
CH-8005 Zürich
Telefon +41 (0) 44 434 78 94
Fax +41 (0) 44 434 78 99
E-Mail info@sfpk.ch
www.sfpk.ch

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

1) Verkehrswertschätzung einer Liegenschaft
2) Zahlentabellen

Abkürzungen

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

Aufgaben	Thema	Anzahl Punkte	Seite
A	Allgemeine Fragen zur Verkehrswertschätzung	39	3
B	Bewertungswissen	76	8
C	Berechnungen	35	16
	Total	**150**	

Ausgangslage und Aufgabenstellung

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.

Vorgehen:
Lesen Sie die vorliegende Verkehrswertschätzung sorgfältig durch und studieren Sie auch die angewandte Methodik. Beantworten Sie dann seine Fragen.

A) Aufgabengruppe Allgemeine Fragen zur Verkehrswertschätzung – Thema DCF 39 Punkte

	Punkte	
A1: a) Welche Bewertungsmethoden kennen Sie? (nennen Sie 5) b) Mit welcher Methode wurde der Marktwert in der vorliegenden Bewertung ermittelt?	**5**	
A2: Erklären Sie den Unterschied zwischen Marktwert und Verkehrswert?	**1**	

A3: Seite 18 unter % Soll: Die Position „***Total Betrieb und Unterhalt***“ macht 17.2% des Soll-Mietertrages aus. Wie beurteilen Sie dies? Nennen Sie eine praxisorientierte Bandreite und erklären Sie Ihre Antwort.	**3**	

A4: Seite 6 unter *Mieterträge*: Was bedeutet “die Mieterträge liegen im Bereich des 23%-Quantiles der Mietpreise in Fribourg”? Welche Konsequenzen können Sie als Eigentümer aus dieser Aussage ziehen?	**2**	

A5: Muss man bei diesem Wohnobjekt mit Altlasten am Gebäude rechnen? Begründen Sie ihre Antwort. Wie könnten Sie dies ausfindig machen?	**3**	

A6: Sind Altlasten wertrelevant? Wenn ja, wie werden diese allenfalls in der Bewertung berücksichtigt?	**3**	

A7: Auf Seite 2 (rot u. rechts) : Erklären Sie den Unterschied zwischen „*Diskontierung real %*“ und „*Diskontierung nominal %*“. Welchem Faktor wird dabei Rechnung getragen? Sie bewerten dasselbe Objekt mittels realer Diskontierung und nominaler Diskontierung. Welcher Ansatz führt zu einem höheren DCF-Wert?	**5**	

A8: Wie beurteilen Sie die Rendite, bzw. das Risikoprofil der Liegenschaft?	**3**	

A9: Seite 19 : Erklären Sie die Sensitivitätstabelle anhand der vorhandenen Zahlen.	**3**	

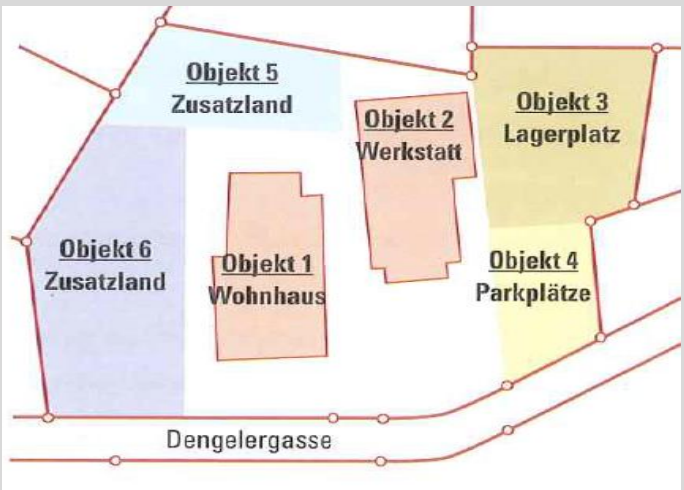
A10: Welche Anforderungen werden an ein Bewertungsgutachten gestellt? Nennen Sie 4 Punkte.	**4**	

A11: Seite 22 : Weshalb werden in einer Bewertung Vorbehalte aufgeführt?	**3**	

A12: Wie beurteilen Sie alles in allem die vorliegende Bewertung in Bezug auf die Anforderungen eines Gutachtens? Werden diese erfüllt? Begründen Sie Ihre Aussage.	**4**	

B) Aufgabengruppe Bewertungswissen
76 Punkte

B1: Erklären Sie den Unterschied zwischen **Wert**, **Preis** und **Kosten** :	**3**	

B2: Sie haben folgende Schätzungsobjekte auf einer Parzelle. Wie bewerten Sie diese Schätzungsobjekte : - Zusatzland (5 und 6) - Lagerplatz (3) - Umschwung zu Parkplätze (4) - Umschwung zu Gebäude (Weiss Fläche) (1 und 2)  	**6**	

B3:
Erklären Sie die Begriffe **Baumassenziffer** / **Ausnützungsziffer**:

4

B4:
In Schätzungen können Mietwertkennwerte angegeben werden. Was bedeuten folgende Begriffe ***Quantil*** und ***Median*****?**

4

B5: Sie erhalten von einem Kunden eine Bewertung. Der Ertragswert wurde mittels Brutto- und Nettokapitalisierung ermittelt, wobei die Ergebnisse unterschiedlich ausfallen? Wie beurteilen Sie dies :	**4**	

B6: Für die Landwertberechnung werden **Lageklassen** verwendet. Wie erfolgt die Berechnung? Welche Lageklassenschlüssel kennen Sie (2 Beispiele)? Welche weiteren Methoden zur Landwertermittlung kennen Sie? (2 Beispiele)	**6**	

B7: Ihr Kunde möchte sein Immobilien-Portfolio seinen Nachkommen übertragen und zu seinen Gunsten ein Nutzniessungsrecht einräumen. Welche Auswirkungen hat dies auf den Wert des Immobilien-Portfolios und die Fremdfinanzierung? (nennen Sie 4 Auswirkungen)	**4**	

B8: Sie haben eine interessante Liegenschaft an Zentrumslage gefunden, welche eine Nettorendite von 3.5% abwirft. Die Geschäftsleitung stimmt nur Akquisitionen **ohne Einwertungsverlust** zu. Der unabhängige Bewertungsexperte setzt einen Nettokapitalisierungsatz von 3.75% fest. Können Sie aufgrund dieser Vorgaben diese Liegenschaft zum Kauf empfehlen? Begründen Sie Ihre Antwort	**4**	

B9: Wo und wie berücksichtigen Sie die ***technische Entwertung*** und die ***Demodierung*** in einer Bewertung und wie fliesst diese in die Berechnung ein?	**4**	

B10: Sie erhalten den Auftrag ein stillgelegtes Industriegebäude zu bewerten. Es stehen 5‘000 m2 BGF leer. Wie gehen Sie vor und welche Überlegungen lassen Sie in Ihre Bewertung fliessen?	**5**	

B11: Wie ermitteln Sie ausgehend von den Sollerträgen den EBIT (Earning Before Interest and Taxes). Ergänzen Sie die fehlenden Positionen (Liegenschaftsspezifisch):	**10**	

B12: Welche Baunebenkosten kennen Sie? Nennen Sie 4 Beispiele:	**4**	

B13:
Was verstehen Sie unter dem „**ökonomischen Horizont**“?

2

B14:
Ihr Bekannter erhält ein Kaufangebot für eine Liegenschaft. Die **Bruttorendite wird mit 9%** angegeben. Wie beurteilen Sie diese Rendite und was könnten Sie daraus schliessen? Nennen Sie je ein Beispiel für eine Wohnliegenschaft und eine Gewerbeliegenschaft.

4

B15:
Ein Firmenkunde braucht für seine Liegenschaft einen Kredit. Er besitzt ein Produktionsgebäude, welches ganz spezifisch so erstellt wurde, dass es ausschliesslich für den Geschäftszweck dieses Kunden genutzt werden kann. Das Gebäude kann weder umgenutzt noch von einer anderen Firma weitergenutzt werden.

Die Bank entschliesst sich, anstelle einer DCF die *Dept Capacity* (Verschuldungskapazität) zu ermitteln und basierend darauf einen Kredit zu sprechen.

Begründen Sie dieses Vorgehen.

6

B16: Es besteht nach wie vor eine grosse Nachfrage für Immobilien als Renditeobjekte. Wie wirkt sich dies auf den Kapitalisierungssatz bei einer Bewertung aus? Die Wertzunahmen des Immobilienbestandes in der Schweiz sind auf die Korrekturen des Kapitalisierungssatzes zurückzuführen. Erklären Sie diese Wertberichtigung:	**4**	

B17: Erklären Sie den Unterschied zwischen der statischen und dynamischen Ertragswertmethode:	**2**	

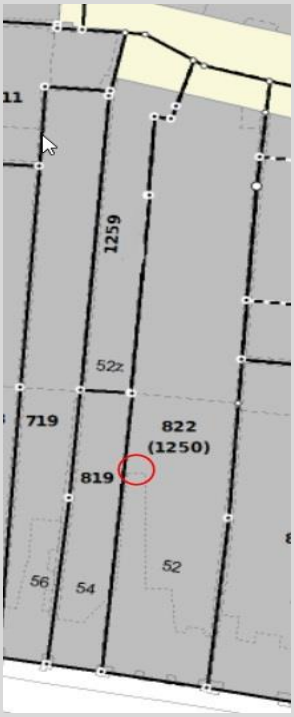
C) Aufgabengruppe Berechnungen (BAURECHT)
35 Punkte

C1: 5

Ein selbständiges und dauerndes Baurecht, welches über mehrere Parzellen begründet wurde und als wirtschaftliche Einheit genutzt wird, muss bewertet werden. Der Verkehrswert der Bodenparzelle beträgt CHF 5'000'000.

Parzelle 1259: 200 m2	BGF 180 m2
Parzelle 822: 800 m2	BGF 750 m2
Parzelle 819: 200 m2	BGF 180 m2

Wie ermitteln Sie den Wert der einzelnen Bodenparzellen?
Zeigen Sie eine konkrete Bewertungsaufteilung mittels Zahlenbeispiel auf.



C2: Aus welchem Grund wird ein selbständiges und dauerndes Baurecht mittels Barwert-Methode (oder DCF) bewertet? Welche 3 wichtigsten wertrelevanten Elemente entnehmen Sie einem Baurechtsvertrag?	**4**	

C3: **26**

Ein Baurecht wird 2 Jahre vor Ablauf an eine Drittpartei veräußert werden. Dazu ist der Wert des Baurechts und der baurechtsbelastenden Bodenparzelle zu bestimmen. Die Heimfallentschädigung ist vertraglich so geregelt, dass der Zeitwert der Baute (Bauwert) zu 80% vergütet wird.

Weitere Parameter sind für die Berechnungen relevant:

Jährlicher Baurechtszins:	CHF 20‘000
Zinssatz:	4%
Bauwert, nicht entwertet:	CHF 1‘349‘906
Technische Entwertung beim Heimfall	CHF 357’336

Ungeteilte Immobilie

(1) Wert 1 – Ertragswert	CHF 1‘963‘500
(2) Wert 2 – Technische Entwertung	./. CHF 357‘336
Verkehrswert der ungeteilten Immobilie :	CHF 1‘606’164

Berechnen Sie die fehlenden Werte auf dem Beiblatt bzw. ergänzen Sie die fehlenden Beträge. Die Berechnungsfaktoren können Sie in den beiliegenden Tabellen entnehmen.

Lösung:
s. Beiblatt (Aufgabe C3)

Auftraggeber	
Bewertungsdatum	31.12.2014
Bewertungszweck	Portfoliobewertung
Projektnummer	100024.01
Projektleiter	
Verantwortlicher	

Bewertungsbericht
Wohnliegenschaft

Bezeichnung	
Liegenschaftstyp	Wohnliegenschaft
Strasse 1	
Strasse 2	
PLZ, Ort	
Kanton	FR

Liegenschaftsnr.	
Eigentümer	
Eigentumsform	Alleineigentum
Eigentumsanteil %	100.0
Baurechtnehmer	

Katasternummer	
GB-Blattnummer	
Bauzone	
Ausnützungsziffer	
Grundstücksfläche	3'079 m²

Konstruktionsart	massiv
Volumen SIA 416	
Baujahr	1961
Baujahr 2	
Renovation Total	2008
Renovation partiell	1989

Volumen GVA	11'833 m³
Volumen SIA 116	
GF SIA 416	
Mietfläche	2'251 m²
Besichtigung	23.09.2010
Bewertungsdatum	31.12.2014

Mieten

	Aktuell CHF	Aktuell Anteil %	Aktuell CHF/m²	Leerstand aktuell %	Potenzial CHF	Potenzial CHF/m²	Quantil %
Wohnen	369'516	90.1	170	2.8	405'180	186	30
Büro	0	0.0			0		
Verkauf	0	0.0			0		
Gewerbe	6'000	1.5	80	0.0	6'600	88	28
Sondernutzung	0	0.0			0		
Andere	34'680	8.5		13.1	39'000		
	Aktuell		**Aktuell**	**Leerstand**	**Potenzial**	**Potenzial**	
Total	**410'196**	**100.0**	167	3.7	450'780	183	

Werte

	CHF	CHF p. m² NF	BR Ann. (%)	% MW
Marktwert %	**7'722'000**		**5.76**	**100.0**
Marktwert (MW)	**7'722'000**	**3'430**	**5.76**	**100.0**
Referenzwert				
Buchwert				
GVA-Wert	7'777'900	3'455	5.72	100.7
Barwert IS 1-10	0	0		0.0
IS 1-10/GVA-Wert %	0.00			
IS 1-10/m³ GVA	0 p. m³			
IS 1-10/m³ SIA 116	p. m³			

Kosten

	Abrechnung CHF	Annuität CHF	Annuität %	Ann. 1-10 %	Ann. 11 %
Betriebskosten	38'369	43'000	112.1	100.0	100.0
Instandhaltung	32'519	34'259	105.4	95.6	102.2
Instandsetzung	0	48'694		0.0	149.5

Annuität	CHF/m²	Quantil %	%-Soll	% GVA
Betriebskosten	19.1	27	10.5	0.55
Instandhaltung	15.2	43	8.4	0.44
Instandsetzung	21.6	54	11.9	0.63

Koeffizient Qualitätsprofil 2.7

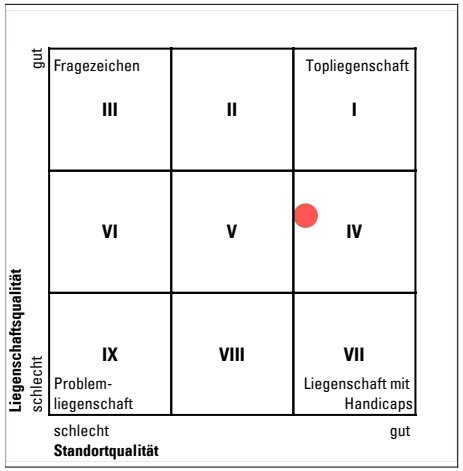
Rendite

	Barwert CHF	Annuität CHF	Soll %	Rendite (*) %
Soll-Mietertrag	11'086'250	444'878	100.0	5.76
Ertragsausfall	225'708	9'057	2.0	0.12
Weitere Erträge	0	0	0.0	0.00
Total Ertrag	10'860'542	435'820	97.96	5.64
Betriebskosten	1'071'550	43'000	9.7	0.56
Instandhaltung	853'735	34'259	7.7	0.44
Instandsetzung	1'213'452	48'694	10.9	0.63
Kosten Baurecht				
Weitere Kosten	0	0	0.0	0.00
Total Kosten	3'138'737	125'954	28.3	1.63
Total Nettoertrag	7'721'806	309'867	69.7	4.01
Diskontierung real %	**4.00**		Teuerung p.a. %	1.00
Diskontierung nominal %	**5.04**			

* Rendite: Annuität in % Marktwert

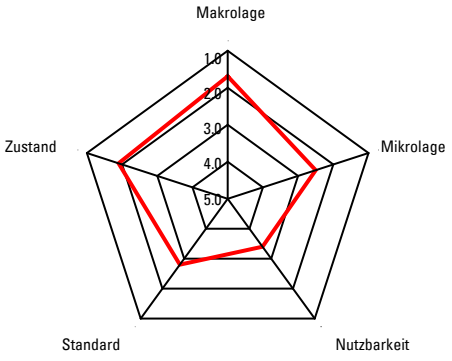
Impressum	
Ersteller	
Projekt	Versicherung Bilanzbewertung 31.1
Projektleiter	
Verantwortlicher	
Auftraggeber	
Kontakt	

Marktmatrix und Qualitätsprofil



Standortqualität (Makro- und Mikrolage)	2.2
Liegenschaftsqualität	2.8
Marktkoeffizient	2.1

Qualitätsprofil Liegenschaft



1=sehr gut, ... 5=sehr schlecht

Entwicklung Marktwert, Erträge, Kosten und Renditen real

	Perioden 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Marktwert	**100.0**	**99.7**	**99.3**	**98.8**	**98.2**	**97.6**	**96.8**	**96.0**	**95.1**	**94.2**	**93.3**
Soll-Mietertrag	100.0	101.7	103.7	105.7	107.6	109.1	109.2	109.2	109.2	109.2	109.2
Total Ertrag	100.0	101.5	103.5	105.4	107.4	108.8	108.9	108.9	108.9	108.9	108.9
Betriebskosten	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
in % vom Soll-Mietertrag	10.5	10.3	10.1	9.9	9.7	9.6	9.6	9.6	9.6	9.6	9.6
Instandhaltung	100.0	100.0	100.0	100.0	116.7	116.7	116.7	116.7	116.7	116.7	116.7
in % vom Soll-Mietertrag	7.3	7.2	7.0	6.9	7.9	7.8	7.8	7.8	7.8	7.8	7.8
Total Kosten	100.0	100.0	100.0	100.0	106.8	106.8	106.8	106.8	106.8	106.8	206.6
Total Nettoertrag	**100.0**	**101.8**	**104.2**	**106.6**	**107.5**	**109.3**	**109.4**	**109.4**	**109.4**	**109.4**	**87.4**
in % vom Soll-Mietertrag	80.4	80.5	80.8	81.2	80.3	80.6	80.6	80.6	80.6	80.6	64.4
Bruttorendite %	**5.33**	**5.43**	**5.56**	**5.69**	**5.84**	**5.96**	**6.01**	**6.06**	**6.11**	**6.17**	**6.23**
Nettorendite %	**4.28**	**4.37**	**4.49**	**4.62**	**4.69**	**4.80**	**4.84**	**4.88**	**4.93**	**4.97**	**4.01**

Diverse Kennziffern

Instandsetzung	CHF
Summe Periode 1-10	0
pro m²	0.0
pro m³ GVA	0.0
pro m³ SIA 116	
pro m³ SIA 416	
pro Whg.	0
% GVA Wert	0.0

Internal Rate of Return real	%
Exit 31.12.2019	5.14
Exit 31.12.2024	4.56

Preisspektrum Gemeinde

	CHF p. m² 10%	30%	50%	70%	90%
Wohnen	162	186	206	225	264
Büro	145	195	227	259	458
Verkauf	158	198	240	303	439
Gewerbe	63	91	118	147	236

Quantilseinstufung Leerstand

Quantilseinstufung Aktuell %	Quantilseinstufung Potenzial %	Leerstand Aktuell %	Leerstand Aktuell m²
17	30	2.0	52
22	28		

Vertragsdauer Indexierung

Vertragsdauer Min. Mte.	Vertragsdauer Mittel gew. Mte.	Vertragsdauer Max. Mte.	Indexierung Mittel gew. %
			40
			40

Wohnungsmix

Wohnungstyp	Einheiten	CHF p. Mt. Aktuell	Quantile %	Leerstand %
1 Zimmer	5	664	70	0.0
2 Zimmer	12	792	19	9.2
3 Zimmer	13	921	5	0.0
4 Zimmer	5	1'199	11	0.0
5 Zimmer	0			
6 Zimmer (plus)	0			
Total	35	880		2.8

Detail Parkplätze

Parkplatztyp	Einheiten	CHF p. Mt.	Leerstand %
Parken innen	20	102	16.2
Parken aussen	21	40	5.9
Abstellplatz (Mot/Velo)	0		0.0
Total	41	70	13.1

Bezeichnung		Liegenschaftsnummer	18011	**Marktwert (100.0%)**		Bewertungsdatum	31.12.2014
Liegenschaftstyp	Wohnliegenschaft	Baujahr	1961	**CHF 7'722'000**			
Strasse 1		Eigentümer					
Strasse 2		Eigentumsform	Alleineigentum				
PLZ, Ort		Eigentumsanteil %	100.0	**(100.0%)**			
Kanton	FR	Baurecht (-nehmer)	Nein	**CHF 7'722'000**		Diskontierungssatz netto	4.00 %

Update

Update per 31.12.2014 ohne Besichtigung:
- Der aktuelle Sollertrag ist marginal gesunken um - 0.5%.
- Bei 5 Mieter kam es zu Referenzsatz-bedingten Mietzinssenkungen.
- Der aktuelle Leerstand ist von 1.1% auf 3.7% gestiegen. Zum Zeitpunkt der Bewertung stehen eine 3-Zimmer-Wohnung, 3 Einstellplätze sowie ein Abstellplatz leer.
+ Im Jahre 2014 kam es zu 5 neuen Mietverträgen, davon ein neuer Wohnungsmietvertrag auf gutem Niveau, drei Verträge für Abstellplätze und ein Vertrag für einen Einstellplatz.
- Die Marktmieten Wohnen wurden gemäss dem allgemein tiefen Vermietungsniveau nach unten angepasst, durchschnittlich um -4%
+ Die Betriebskosten wurden gesenkt, Anpassung der Verwaltungskosten und der Liegenschaftssteuer.
- Die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sind gestiegen, bedingt durch die Gebäudealterung.
+ Die Diskontierung wurde von 4.2% auf 4% gesenkt, auf Grund gesunkener Renditeerwartungen.
Fazit: Die marginale Wertsteigerung ist auf die Senkung der Diskontierung und der Anpassung der Marktmieten Wohnen nach unten zurückzuführen.
Marktwert = CHF 7'722'000.- (+ 0.5%)

Update per 31.12.2013 ohne Besichtigung:
+ Der aktuelle Sollertrag hat sich quasi nicht verändert + 0.3%.
+ Der aktuelle Leerstand ist von 2.8% auf 1.1% gesunken. Sämtliche der 35 Wohnungseinheiten waren vermietet, von den 41 Einstellplätzen standen 4 leer.
+ Im Jahre 2013 kam es zu 6 neuen Mietverträgen. 3 neue Wohnungsmietverträge und 3 neue Verträge für Einstellplätze.
+ Die Marktmieten der Wohnungen konnten um durchschnittlich CHF 4/m2a erhöht werden, die Marktmiete für die Geschäftsfläche konnte um CHF 10/m2a angepasst werden, der Marktentwicklung folgend.
± Die Betriebs- und Unterhaltskosten haben sich insgesamt nicht geändert, die Nebenkosten haben sich verringert, die Steuerkosten sind gestiegen, die Instandhaltungskosten wurden fortgeschrieben und die Unterhaltskosten sind bedingt durch das Gebäudealter leicht gestiegen.
+ Die Diskontierung wurde von 4.3% auf 4.2% gesenkt, gemäss Entwicklung des Marktumfeldes.
Fazit: Eine positive Entwicklung des Marktwertes ist festzustellen. Diese Entwicklung ist zurückzuführen auf die Senkung der Diskontierun sowie die Anpassung der Marktmieten.
Marktwert = CHF 7'681'000.- (+ 3.9%)

Update per 31.12.2012 ohne Besichtigung:
+ Der aktuelle Sollertrag erhöht sich um +0.2%.
- Der aktuelle Leerstand hat sich von 0.6% auf 2.8% erhöht. Dabei handelt es sich um 1 Wohnung (1-Zimmer) von total 35 Wohnungseinheiten und 2 Einstellplätze sowie 1 Aussenabstellplatz (Leerstand 2011, 2 Einstellplätze).
+ Im Jahre 2012 konnten 4 neue Mietverträge abgeschlossen werden. Dabei handelt es sich um 2 Wohnungsmietverträge und 2 Verträge für Abstellplätze. 1 Wohnungsmietvertrag konnte gemäss Marktmiete ageschlossen werden und 1 Wohnungsmietvertrag konnte über der Marktmiete abgeschlossen werden (1-Zimmer).
+ Die Marktmieten der Wohnungen konnten um durchschnittlich CHF 4.-/m2a erhöht werden, der Marktentwicklung folgend.
- Die Betriebs- und Unterhaltskosten sind bedingt durch die höheren Steuerkosten leicht gestiegen.
+ Die Diskontierung wurde von 4.5% auf 4.3% gesenkt, gemäss Entwicklung des Marktumfeldes.
Fazit: Eine positive Entwicklung des Marktwertes ist festzustellen. Diese Entwicklung ist zurückzuführen auf die Senkung der Diskontierun sowie die Anpassung der Marktmieten.
Marktwert per 31.12.2012 = CHF 7'393'000.- (+ 7.5%)

Makrolage
Wohnen

Die Gemeinde Fribourg (FR) ist das Zentrum einer mittelgrossen Agglomeration und zählt 36'633 Einwohner (Veränderung 2008 bis 2012: 7.5%). Die Zahl der Beschäftigten im Industrie- und Dienstleistungssektor betrug im Jahr 2008 20'085. Der Anteil der besonders einkommensstarken Haushalte (Kader und oberes Management) lag in Fribourg im Jahr 2000 bei 11% (Schweiz: 10%).
Von Fribourg aus können innerhalb einer halben Stunde mit dem Auto 530'000 Einwohner und 264'000 Beschäftigte in der Schweiz erreicht werden (zum Vergleich Stadt Zürich: rund 1'293'000 Einwohner und 689'000 Beschäftigte).
Die mittlere Nettomiete für Mietwohnungen liegt bei CHF 210 pro m2 und Jahr; etwa gleich dem nationalen Durchschnitt von CHF 200 pro m2 und Jahr. Die Leerstandsquote bei Wohnungen lag im Mittel der letzten fünf Jahre mit 1.4% über dem Schweizer Referenzwert von 1.1%. Die Angebotsquote für Mietwohnungen (Anzahl ausgeschriebener Immobilien im Verhältnis zum Bestand) bewegt sich bei 7.6% (Schweiz: 5.0%).
In Fribourg gibt es total 19'779 Wohneinheiten. Der Mietwohnungsanteil beträgt 78%. In den vergangenen fünf Jahren wurden jährlich im Mittel 151 neue Wohnungen gebaut, was ca. 0.8% des Bestandes entspricht (Schweiz: 1.1%).
Im Standort- und Marktrating von , welches auf Grund von rund 300 Faktoren die Standortattraktivität für Mietwohnungen für jede Gemeinde berechnet, gilt Fribourg als Ort mit sehr guter Standortqualität (1.7 Punkte auf einer Skala von 1 [Gemeinde mit exzellenter Standortqualität] bis 5 [Gemeinde mit extrem schlechter Standortqualität]).

Mikrolage

Die Liegenschaft befindet sich an ruhiger Lage im Quartier Beaumont, in Nachbarschaft zu weiteren grossmassstäblichen Wohnbauten. Die Erschliessung mit öffentlichem Verkehr ist gut, von der nahegelegenen Haltestelle Passage du Cardinal beträgt die Fahrzeit zum Hauptbahnhof 9 Minuten. Die wichtigsten Einrichtungen für den täglichen Bedarf sind zu Fuss erreichbar (Primarschule, Kindergarten, Post, Denner-Satellit, Cafe, Apotheke), ein breiteres Angebot befindet sich in der Nähe des Hauptbahnhofes. Insgesamt handelt es sich um eine vorteilhafte Mikrolage.

Gebäude/Areal

Das fünfgeschossige Gebäude wurde 1961 in Massivbauweise mit ziegelgedecktem Walmdach errichtet. Zwei innenliegende Treppenhäuser mit Lift erschliessen sieben Wohnungen pro Geschoss. Das Gebäude ist Ost-West orientiert, die grösseren Wohnungen sind von beiden Seiten belichtet. Zwar sind die Wohnungen zweckmässig geschnitten, nach heutigen Ansprüchen sind jedoch die Küchen klein bemessen und die Balkone teilweise schmal. Die Autoeinstellplätze bestehen aus einer Reihe Einzelgaragen. Nebst der Standfläche des Gebäudes und den Parkplätzen gibt es wenig Grünflächen auf dem Grundstück selbst. Es besteht jedoch das im Grundbuch eingetragene Recht, den grossen Garten mit dem alten Baumbestand des Nachbargrundstückes mitzunutzen.

Materialisierung/Zustand

Das Gebäude befindet sich in gutem Zustand. 1989 wurde die Fassade isoliert und mit grossformatigen Eternitplatten verkleidet. Die isolierverglasten Kunststofffenster sind in gutem Zustand, die Alu-Rollläden sind intakt, trotz teilweise ausgebleichter Farbbeschichtung. Der Gasheizkessel wurde erneuert, als Unterstützung der Wärmeerzeugung ist eine Solaranlage auf dem Dach installiert. Im Jahr 2008 wurde eine umfassende Innensanierung mit Erneuerung der Bäder und Küchen durchgeführt. Einzelne noch nicht erneuerte Bodenbeläge können im Rahmen der regelmässigen Instandhaltung ersetzt werden.

Nutzung

Es handelt sich um ein reines Wohnbebäude. Für die insgesamt 35 Einheiten 1- bis 4-Zimmerwohnungen stehen insgesamt 40 vermietbare Autoeinstell- und Abstellplätze zur Verfügung. Die Gewerbeeinheit ist im Souterrain untergebracht.

Mieterträge

Die aktuellen durchschnittlichen Mieterträge liegen mit rund CHF 170 pro m2 und Jahr auf niedrigem Niveau im Bereich des 23% Quantiles der Mietpreise in Fribourg. Das geschätzte Ertragspotenzial liegt bei durchschnittlich CHF 186 pro m2 und Jahr im Bereich des 39% Quantiles. Im Hinblick auf den geringen Mieterwechsel wurde eine Übergangszeit von 10 Jahren abgebildet.

Betriebs- und Unterhaltskosten

Die Betriebskosten sind ausgelagert, die langfristigen Betriebskosten werden mit etwas über 6% des Sollertrages

(ohne Liegenschaftssteuer) im tiefen Bereich eingeschätzt. Die in der Abrechnung für das Jahr 2008 ausgewiesenen hohen Betriebskosten waren eine Folge der in diesem Jahr durchgeführten Innensanierung.
Die der Bewertung zu Grunde gelegten Instandhaltungskosten werden für die nächsten 10 Jahre mit CHF 13.50 pro m2 und Jahr auf tiefem Niveau eingeschätzt. Mit zunehmender Alterung des vor zwei Jahren sanierten Innenausbaus steigen die regelmässigen Instandhaltungskosten voraussichtlich auf rund CHF 15.50 pro m2 und Jahr.

Renovationen

Aufgrund der durchgeführten Innensanierung und des guten Allgemeinzustandes des Gebäudes ist in den nächsten 10 Jahren nicht mit aussergewöhnlichen Investitionen zu rechnen. Die langfristigen durchschnittlichen Investitionskosten (Annuität Jahre 1-100) liegen bei CHF 17.50 pro m2 und Jahr.

Rendite/Risiko-Profil

Hervorzuheben sind die vorteilhaften Lagequalitäten und der gute Zustand der sanierten Liegenschaft. Die Grundrissqualitäten und das Image des Quartieres sind durchschnittlich. Gesamthaft handelt es sich um eine Liegenschaft mit unterdurchschnittlichem Risiko.

Identifikation	
Land	Schweiz
Postleitzahl	1700
Ort	Fribourg
Gemeinde	Fribourg
Strasse 1	
Strasse 2	
Liegenschaftsnummer	
Gebäudebezeichnung	
Amtliche Nummer	
Liegenschaftstyp	Wohnliegenschaft
Bezeichnung	

Eigentum	
Eigentumsform	Alleineigentum
Eigentumsanteil	100.0
Eigentümer	
Kommentar zu Eigentümer	
Kommentar zu Erwerb	Erwerbsjahr 1961

Angaben Grundbuch (GB)	
GB-Amt	
GB-Gemeinde	Fribourg
GB-Nummer	10231
GB-Plannummer	84
GB-Blattnummer	
Katasternummer	
GB-Einträge	
Parzellenfläche	3'079 m²
Bemerkung	

Planungsrecht	
Bauzone	
Ausnützungsziffer	
Baumassenziffer	
Denkmalschutz	
Altlastenverdacht	nein
Kommentar	

Baurecht	
Errichtet	Nein
Parzellennummer	
Baurechtgeber	
Baurechtnehmer	

Stockwerkeigentum	
Parzelle	
Eigentumsquote	
Kommentar	

Miteigentum	
Parzelle	
Miteigentumsanteil	
Kommentar	

Vermietung	
Mietertypologie	Mehrere Nutzer
Eigennutzung	Nein
Optierung der MwSt	Nein

Werte (in CHF)		
Marktwert	(100.0%)	7'722'000
Marktwert	(100.0%)	7'722'000
Referenzwert		
Buchwert		
Steuerwert		

Gebäudeversicherung (GVA)	
Versicherungswert	7'777'900
Gebäudevolumen	11'833 m³
Schätzungsdatum	
Stand	2014
Bemerkung	

Dimension und Konstruktion	
Gebäudevolumen SIA 116	
Gebäudevolumen SIA 416	
Grundstücksfläche	3'079 m²
Total Geschossfläche (GF)	
Konstruktionsart	massiv
Anzahl Gebäude	2
Bemerkung	

Baujahr	
Baujahr 1	1961
Baujahr 2	
Gesamtsanierung	2008
Teilsanierung	1989

Geschosse		
Vollgeschosse	5	
Untergeschosse	ausgebaut	nicht ausgebaut 1
Dachgeschosse	ausgebaut	nicht ausgebaut

										Potenzial real				
	Mietertrag	**Einheiten**	**Fläche**	**Ertrag**	**Anteil**	**pro m²**	**Quantil**	**max p. m²**	**min p. m²**		**% Aktuell**	**pro m²**	**Quantil**	**Annuität**
Nutzung				CHF	%					CHF				CHF
Wohnen	Soll-Mietertrag	35	2'176	**369'516**	90.1	170	17	294	118	**405'180**	109.7	186	30	**399'962**
	Leerstand %			**2.8**						**2.0**	70.8			**2.0**
	Ist-Mietertrag			**359'076**						**397'076**	110.6			**392'002**
Gewerbe/Industrie	Soll-Mietertrag	1	75	**6'000**	1.5	80	22	80	80	**6'600**	110.0	88	28	**6'509**
	Leerstand %			**0.0**						**5.0**				**4.9**
	Ist-Mietertrag			**6'000**						**6'270**	104.5			**6'189**
Parken innen	Soll-Mietertrag	20		**24'480**	6.0					**26'400**	107.8			**26'102**
	Leerstand %			**16.2**						**2.0**	12.4			**2.0**
	Ist-Mietertrag			**20'520**						**25'872**	126.1			**25'571**
Parken aussen	Soll-Mietertrag	21		**10'200**	2.5					**12'600**	123.5			**12'305**
	Leerstand %			**5.9**						**2.0**	34.0			**2.0**
	Ist-Mietertrag			**9'600**						**12'348**	128.6			**12'059**
Total	**Soll-Mietertrag**	77	2'251	**410'196**	100.0	167				**450'780**	109.9	183		**444'878**
	Leerstand %			**3.7**						**2.0**	55.9			**2.0**
	Ist-Mietertrag			**395'196**						**441'566**	111.7			**435'820**

Potenzial real

					Periode										
					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		Ertrag	Potenzial	Annuität	01.01.2015	01.01.2016	01.01.2017	01.01.2018	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2025
Nutzung	**Mietertrag**	CHF	CHF	CHF	-31.12.2015	-31.12.2016	-31.12.2017	-31.12.2018	-31.12.2019	-31.12.2020	-31.12.2021	-31.12.2022	-31.12.2023	-31.12.2024	-31.12.2114
Wohnen	Soll-Mietertrag	**369'516**	**405'180**	**399'962**	370'495	376'702	383'808	390'913	398'019	403'315	403'641	403'641	403'641	403'641	403'641
	Leerstand %	**2.8**	**2.0**	**2.0**	1.7	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
	Ist-Mietertrag	**359'076**	**397'076**	**392'002**	364'085	369'168	376'131	383'095	390'059	395'249	395'568	395'568	395'568	395'568	395'568
Gewerbe/Industrie	Soll-Mietertrag	**6'000**	**6'600**	**6'509**	6'008	6'097	6'216	6'336	6'455	6'560	6'575	6'575	6'575	6'575	6'575
	Leerstand %	**0.0**	**5.0**	**4.9**	2.5	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
	Ist-Mietertrag	**6'000**	**6'270**	**6'189**	5'859	5'792	5'905	6'019	6'133	6'232	6'246	6'246	6'246	6'246	6'246
Parken innen	Soll-Mietertrag	**24'480**	**26'400**	**26'102**	24'520	24'853	25'236	25'618	26'001	26'283	26'300	26'300	26'300	26'300	26'300
	Leerstand %	**16.2**	**2.0**	**2.0**	3.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
	Ist-Mietertrag	**20'520**	**25'872**	**25'571**	23'784	24'356	24'731	25'106	25'481	25'758	25'774	25'774	25'774	25'774	25'774
Parken aussen	Soll-Mietertrag	**10'200**	**12'600**	**12'305**	10'302	10'747	11'225	11'703	12'182	12'534	12'552	12'552	12'552	12'552	12'552
	Leerstand %	**5.9**	**2.0**	**2.0**	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
	Ist-Mietertrag	**9'600**	**12'348**	**12'059**	10'093	10'532	11'001	11'469	11'938	12'283	12'301	12'301	12'301	12'301	12'301
Total	**Soll-Mietertrag**	**410'196**	**450'780**	**444'878**	411'325	418'399	426'485	434'571	442'657	448'692	449'068	449'068	449'068	449'068	449'068
	Leerstand %	**3.7**	**2.0**	**2.0**	1.8	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
	Ist-Mietertrag	**395'196**	**441'566**	**435'820**	403'821	409'848	417'769	425'689	433'610	439'522	439'889	439'889	439'889	439'889	439'889

Potenzial real

Mietobjekt							Vertrag					Ertrag						
Nr.	Mieter	Leer	Geschoss	Nutzung	Zi	Einheiten	Fläche	Beginn	Ende	Index %	Optionen	NK %	CHF	pro m²	Quantil	CHF	pro m²	Quantil	Leer
			0	G		1	75	16.06.2010		40		0.0	6'000	80	22	**6'600**	88	28	5.0
			0	W	2	1	52	15.07.1995		40		0.0	7'680	148	5	**10'440**	201	31	2.0
			0	W	2	1	55	01.04.2013		40		0.0	10'560	192	24	**11'040**	201	31	2.0
			0	W	4	1	96	16.11.2010		40		0.0	15'048	157	5	**15'360**	160	5	2.0
			1	W	2	1	52	01.06.2011		40		0.0	10'200	196	27	**10'440**	201	31	2.0
			1	W	3	1	73	01.05.2013		40		0.0	12'636	173	16	**12'720**	174	17	2.0
			1	W	4	1	96	01.09.2008		40		0.0	13'896	145	5	**15'360**	160	5	2.0
			2	W	2	1	52	16.04.2012		40		0.0	10'440	201	31	**10'440**	201	31	2.0
			2	W	3	1	73	01.10.2006		40		0.0	12'000	164	5	**12'720**	174	17	2.0
			2	W	4	1	96	01.10.1985		40		0.0	11'880	124	5	**15'360**	160	5	2.0
			3	W	2	1	52	01.09.2008		40		0.0	10'200	196	27	**10'440**	201	31	2.0
			3	W	3	1	73	01.08.2008		40		0.0	12'120	166	10	**12'720**	174	17	2.0
			3	W	4	1	96	16.09.2008		40		0.0	15'720	164	12	**15'360**	160	5	2.0
			4	W	2	1	52						10'440	201		**10'440**	201	31	2.0
			4	W	3	1	73	01.09.2004		40		0.0	10'620	145	5	**12'720**	174	17	2.0
			4	W	4	1	96	16.11.2001		40		0.0	15'420	161	5	**15'360**	160	5	2.0
			0	W	1	1	29	01.07.2008		40		0.0	7'260	250	62	**8'100**	279	79	2.0
			0	W	2	1	52	01.10.1998		40		0.0	7'560	145	5	**10'440**	201	31	2.0
			0	W	2	1	55	16.12.2012		40		0.0	10'560	192	24	**11'040**	201	31	2.0
			0	W	3	1	69	01.12.2012		40		0.0	11'976	174	16	**12'120**	176	18	2.0
			1	W	1	1	29	01.10.2008		40		0.0	7'800	269	74	**8'100**	279	79	2.0
			1	W	2	1	52	01.04.1987		40		0.0	7'140	137	5	**10'440**	201	31	2.0
			1	W	3	1	71	16.07.2002		40		0.0	11'880	167	11	**12'480**	176	18	2.0
			1	W	3	1	69	01.09.2008		40		0.0	12'120	176	18	**12'120**	176	18	2.0
			2	W	1	1	29	01.06.2012		40		0.0	8'460	292	85	**8'100**	279	79	2.0
			2	W	2	1	52	01.07.2013		40		0.0	10'440	201	31	**10'440**	201	31	2.0
			2	W	3	1	71	16.07.2014		40		0.0	12'600	177	19	**12'480**	176	18	2.0
			2	W	3	1	69	01.10.1998		40		0.0	10'320	150	5	**12'120**	176	18	2.0
			3	W	1	1	29	01.07.2011		40		0.0	7'800	269	74	**8'100**	279	79	2.0
			3	W	2	1	52	01.02.2001		40		0.0	9'660	186	19	**10'440**	201	31	2.0
			3	W	3	1	71	01.04.1990		40		0.0	8'352	118	5	**12'480**	176	18	2.0
			3	W	3	1	69	01.03.1972		40		0.0	9'600	139	5	**12'120**	176	18	2.0
			4	W	1	1	29	01.08.2012		40		0.0	8'520	294	86	**8'100**	279	79	2.0
			4	W	2	1	52	01.09.2008		40		0.0	9'168	176	12	**10'440**	201	31	2.0
			4	W	3	1	71	01.12.1973		40		0.0	9'720	137	5	**12'480**	176	18	2.0
			4	W	3	1	69	01.02.1964		40		0.0	9'720	141	5	**12'120**	176	18	2.0
			0	EP		1		16.01.2007		40		0.0	1'080			**1'320**			2.0
			0	EP		1							1'320			**1'320**			2.0

Potenzial real

Mietobjekt							Vertrag					Ertrag						
Nr.	Mieter	Leer	Geschoss	Nutzung	Zi	Einheiten	Fläche	Beginn	Ende	Index %	Optionen	NK %	CHF	pro m²	Quantil	CHF	pro m²	Quantil	Leer
			0	EP		1							1'320			**1'320**			2.0
			0	EP		1		01.12.2008		40		0.0	1'320			**1'320**			2.0
			0	EP		1		01.08.2004		40		0.0	1'080			**1'320**			2.0
			0	EP		1		01.10.1982		40		0.0	1'080			**1'320**			2.0
			0	EP		1		01.07.1995		40		0.0	1'080			**1'320**			2.0
			0	EP		1		01.12.2010		40		0.0	1'320			**1'320**			2.0
			0	EP		1		01.07.1985		40		0.0	1'080			**1'320**			2.0
			0	EP		1							1'320			**1'320**			2.0
			0	EP		1		01.09.1981		40		0.0	1'080			**1'320**			2.0
			0	EP		1		01.06.2013		40		0.0	1'320			**1'320**			2.0
			0	EP		1		01.10.1988		40		0.0	1'080			**1'320**			2.0
			0	EP		1		16.12.2012		40		0.0	1'320			**1'320**			2.0
			0	EP		1		01.10.2008		40		0.0	1'320			**1'320**			2.0
			0	EP		1		01.11.2009		40		0.0	1'320			**1'320**			2.0
			0	EP		1		01.05.2003		40		0.0	1'080			**1'320**			2.0
			0	EP		1		01.07.2013		40		0.0	1'320			**1'320**			2.0
			0	EP		1		01.07.2009		40		0.0	1'320			**1'320**			2.0
			0	EP		1		01.02.2014		40		0.0	1'320			**1'320**			2.0
			0	AP		1		01.04.2012		40		0.0	600			**600**			2.0
			0	AP		1		01.09.2002		40		0.0	360			**600**			2.0
			0	AP		1		01.06.2014		40		0.0	600			**600**			2.0
			0	AP		1		01.09.2004		40		0.0	360			**600**			2.0
			0	AP		1		01.08.2014		40		0.0	600			**600**			2.0
			0	AP		1		01.05.2006		40		0.0	360			**600**			2.0
			0	AP		1		16.01.2007		40		0.0	360			**600**			2.0
			0	AP		1							600			**600**			2.0
			0	AP		1		01.09.2002		40		0.0	360			**600**			2.0
			0	AP		1		01.07.2007		40		0.0	360			**600**			2.0
			0	AP		1		16.11.2010		40		0.0	600			**600**			2.0
			0	AP		1		01.07.2013		40		0.0	600			**600**			2.0
			0	AP		1		01.04.1990		40		0.0	360			**600**			2.0
			0	AP		1		01.10.2000		40		0.0	360			**600**			2.0
			0	AP		1		01.09.2008		40		0.0	600			**600**			2.0
			0	AP		1		01.11.2009		40		0.0	600			**600**			2.0
			0	AP		1		01.11.2010		40		0.0	600			**600**			2.0
			0	AP		1		01.09.2001		40		0.0	360			**600**			2.0
			0	AP		1		01.04.2013		40		0.0	600			**600**			2.0
			0	AP		1		01.08.2014		40		0.0	600			**600**			2.0

Mietobjekt							Vertrag					Ertrag			Potenzial real			
Nr.	Mieter	Leer	Geschoss	Nutzung	Zi	Einheiten	Fläche	Beginn	Ende	Index %	Optionen	NK %	CHF	pro m²	Quantil	CHF	pro m²	Quantil	Leer
			0	AP		1		16.09.2002		40		0.0	360			**600**			2.0
															% Soll			% Soll	
Total Soll-Mietertrag						77	2'251						**410'196**	167	100.0	**450'780**	183	100.0	
Total Leerstand													**15'000**		3.7	**9'214**		2.0	
Total Mieter													**395'196**		96.0	**441'566**		98.0	

Potenzial real

Mietobjekt				Ertrag	Potenzial	Periode 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Nr.	Mieter	Geschoss	Nutzung	CHF	CHF	01.01.2015 -31.12.2015	01.01.2016 -31.12.2016	01.01.2017 -31.12.2017	01.01.2018 -31.12.2018	01.01.2019 -31.12.2019	01.01.2020 -31.12.2020	01.01.2021 -31.12.2021	01.01.2022 -31.12.2022	01.01.2023 -31.12.2023	01.01.2024 -31.12.2024	01.01.2025 -31.12.2114
		0	G	**6'000**	**6'600**	6'008	6'097	6'216	6'336	6'455	6'560	6'575	6'575	6'575	6'575	6'575
		0	W	**7'680**	**10'440**	7'817	8'338	8'888	9'438	9'988	10'383	10'400	10'400	10'400	10'400	10'400
		0	W	**10'560**	**11'040**	10'563	10'639	10'735	10'831	10'926	10'995	10'998	10'998	10'998	10'998	10'998
		0	W	**15'048**	**15'360**	15'031	15'069	15'131	15'193	15'255	15'300	15'302	15'302	15'302	15'302	15'302
		1	W	**10'200**	**10'440**	10'190	10'221	10'269	10'317	10'364	10'399	10'400	10'400	10'400	10'400	10'400
		1	W	**12'636**	**12'720**	12'612	12'609	12'626	12'642	12'659	12'671	12'672	12'672	12'672	12'672	12'672
		1	W	**13'896**	**15'360**	13'946	14'208	14'500	14'791	15'083	15'293	15'302	15'302	15'302	15'302	15'302
		2	W	**10'440**	**10'440**	10'416	10'400	10'400	10'400	10'400	10'400	10'400	10'400	10'400	10'400	10'400
		2	W	**12'000**	**12'720**	12'013	12'134	12'277	12'421	12'564	12'667	12'672	12'672	12'672	12'672	12'672
		2	W	**11'880**	**15'360**	12'048	12'702	13'395	14'088	14'782	15'280	15'302	15'302	15'302	15'302	15'302
		3	W	**10'200**	**10'440**	10'190	10'221	10'269	10'317	10'364	10'399	10'400	10'400	10'400	10'400	10'400
		3	W	**12'120**	**12'720**	12'126	12'223	12'343	12'462	12'582	12'668	12'672	12'672	12'672	12'672	12'672
		3	W	**15'720**	**15'360**	15'664	15'571	15'499	15'427	15'355	15'304	15'302	15'302	15'302	15'302	15'302
		4	W	**10'440**	**10'440**	10'400	10'400	10'400	10'400	10'400	10'400	10'400	10'400	10'400	10'400	10'400
		4	W	**10'620**	**12'720**	10'713	11'103	11'521	11'939	12'358	12'659	12'672	12'672	12'672	12'672	12'672
		4	W	**15'420**	**15'360**	15'382	15'346	15'335	15'323	15'311	15'302	15'302	15'302	15'302	15'302	15'302
		0	W	**7'260**	**8'100**	7'291	7'442	7'609	7'776	7'944	8'064	8'069	8'069	8'069	8'069	8'069
		0	W	**7'560**	**10'440**	7'673	8'201	8'775	9'348	9'922	10'369	10'400	10'400	10'400	10'400	10'400
		0	W	**10'560**	**11'040**	10'563	10'639	10'735	10'831	10'926	10'995	10'998	10'998	10'998	10'998	10'998
		0	W	**11'976**	**12'120**	11'957	11'966	11'995	12'024	12'052	12'073	12'074	12'074	12'074	12'074	12'074
		1	W	**7'800**	**8'100**	7'799	7'845	7'905	7'965	8'024	8'067	8'069	8'069	8'069	8'069	8'069
		1	W	**7'140**	**10'440**	7'308	7'935	8'592	9'250	9'907	10'380	10'400	10'400	10'400	10'400	10'400
		1	W	**11'880**	**12'480**	11'887	11'984	12'104	12'223	12'343	12'429	12'433	12'433	12'433	12'433	12'433
		1	W	**12'120**	**12'120**	12'092	12'074	12'074	12'074	12'074	12'074	12'074	12'074	12'074	12'074	12'074
		2	W	**8'460**	**8'100**	8'421	8'338	8'266	8'195	8'123	8'071	8'069	8'069	8'069	8'069	8'069
		2	W	**10'440**	**10'440**	10'416	10'400	10'400	10'400	10'400	10'400	10'400	10'400	10'400	10'400	10'400
		2	W	**12'600**	**12'480**	12'565	12'522	12'498	12'474	12'451	12'433	12'433	12'433	12'433	12'433	12'433
		2	W	**10'320**	**12'120**	10'397	10'729	11'088	11'446	11'805	12'063	12'074	12'074	12'074	12'074	12'074
		3	W	**7'800**	**8'100**	7'799	7'845	7'905	7'965	8'024	8'067	8'069	8'069	8'069	8'069	8'069
		3	W	**9'660**	**10'440**	9'682	9'818	9'973	10'128	10'284	10'396	10'400	10'400	10'400	10'400	10'400
		3	W	**8'352**	**12'480**	8'564	9'348	10'171	10'993	11'816	12'407	12'433	12'433	12'433	12'433	12'433
		3	W	**9'600**	**12'120**	9'652	10'066	10'568	11'070	11'572	12'011	12'074	12'074	12'074	12'074	12'074
		4	W	**8'520**	**8'100**	8'477	8'383	8'299	8'216	8'132	8'072	8'069	8'069	8'069	8'069	8'069
		4	W	**9'168**	**10'440**	9'218	9'450	9'703	9'957	10'210	10'393	10'400	10'400	10'400	10'400	10'400
		4	W	**9'720**	**12'480**	9'852	10'370	10'920	11'470	12'020	12'416	12'433	12'433	12'433	12'433	12'433
		4	W	**9'720**	**12'120**	9'769	10'161	10'639	11'118	11'596	12'014	12'074	12'074	12'074	12'074	12'074

Potenzial real

Mietobjekt				Ertrag	Potenzial	Periode 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
						01.01.2015	01.01.2016	01.01.2017	01.01.2018	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2025
Nr.	Mieter	Geschoss	Nutzung	CHF	CHF	-31.12.2015	-31.12.2016	-31.12.2017	-31.12.2018	-31.12.2019	-31.12.2020	-31.12.2021	-31.12.2022	-31.12.2023	-31.12.2024	-31.12.2114
		0	EP	**1'080**	**1'320**	1'091	1'136	1'183	1'231	1'279	1'314	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315
		0	EP	**1'320**	**1'320**	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315
		0	EP	**1'320**	**1'320**	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315
		0	EP	**1'320**	**1'320**	1'317	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315
		0	EP	**1'080**	**1'320**	1'091	1'136	1'183	1'231	1'279	1'314	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315
		0	EP	**1'080**	**1'320**	1'091	1'136	1'183	1'231	1'279	1'314	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315
		0	EP	**1'080**	**1'320**	1'091	1'136	1'183	1'231	1'279	1'314	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315
		0	EP	**1'320**	**1'320**	1'317	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315
		0	EP	**1'080**	**1'320**	1'091	1'136	1'183	1'231	1'279	1'314	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315
		0	EP	**1'320**	**1'320**	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315
		0	EP	**1'080**	**1'320**	1'091	1'136	1'183	1'231	1'279	1'314	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315
		0	EP	**1'320**	**1'320**	1'317	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315
		0	EP	**1'080**	**1'320**	1'085	1'124	1'172	1'219	1'267	1'309	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315
		0	EP	**1'320**	**1'320**	1'317	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315
		0	EP	**1'320**	**1'320**	1'317	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315
		0	EP	**1'320**	**1'320**	1'317	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315
		0	EP	**1'080**	**1'320**	1'091	1'136	1'183	1'231	1'279	1'314	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315
		0	EP	**1'320**	**1'320**	1'317	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315
		0	EP	**1'320**	**1'320**	1'317	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315
		0	EP	**1'320**	**1'320**	1'317	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315	1'315
		0	AP	**600**	**600**	599	598	598	598	598	598	598	598	598	598	598
		0	AP	**360**	**600**	370	414	462	510	558	595	598	598	598	598	598
		0	AP	**600**	**600**	599	598	598	598	598	598	598	598	598	598	598
		0	AP	**360**	**600**	373	418	466	514	562	596	598	598	598	598	598
		0	AP	**600**	**600**	599	598	598	598	598	598	598	598	598	598	598
		0	AP	**360**	**600**	373	418	466	514	562	596	598	598	598	598	598
		0	AP	**360**	**600**	373	418	466	514	562	596	598	598	598	598	598
		0	AP	**600**	**600**	598	598	598	598	598	598	598	598	598	598	598
		0	AP	**360**	**600**	370	414	462	510	558	595	598	598	598	598	598
		0	AP	**360**	**600**	373	418	466	514	562	596	598	598	598	598	598
		0	AP	**600**	**600**	599	598	598	598	598	598	598	598	598	598	598
		0	AP	**600**	**600**	599	598	598	598	598	598	598	598	598	598	598
		0	AP	**360**	**600**	373	418	466	514	562	596	598	598	598	598	598
		0	AP	**360**	**600**	373	418	466	514	562	596	598	598	598	598	598
		0	AP	**600**	**600**	599	598	598	598	598	598	598	598	598	598	598
		0	AP	**600**	**600**	599	598	598	598	598	598	598	598	598	598	598

Potenzial real

Mietobjekt				Ertrag	Potenzial	Periode 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Nr.	Mieter	Geschoss	Nutzung	CHF	CHF	01.01.2015 -31.12.2015	01.01.2016 -31.12.2016	01.01.2017 -31.12.2017	01.01.2018 -31.12.2018	01.01.2019 -31.12.2019	01.01.2020 -31.12.2020	01.01.2021 -31.12.2021	01.01.2022 -31.12.2022	01.01.2023 -31.12.2023	01.01.2024 -31.12.2024	01.01.2025 -31.12.2114
		0	AP	**600**	**600**	599	598	598	598	598	598	598	598	598	598	598
		0	AP	**360**	**600**	373	418	466	514	562	596	598	598	598	598	598
		0	AP	**600**	**600**	599	598	598	598	598	598	598	598	598	598	598
		0	AP	**600**	**600**	599	598	598	598	598	598	598	598	598	598	598
		0	AP	**360**	**600**	370	414	462	510	558	595	598	598	598	598	598
Total				**410'196**	**450'780**	411'325	418'399	426'485	434'571	442'657	448'692	449'068	449'068	449'068	449'068	449'068

Potenzial real

Konto	Periode -5 01.01.2009 -31.12.2009	-4 01.01.2010 -31.12.2010	-3 01.01.2011 -31.12.2011	-2 01.01.2012 -31.12.2012	-1 01.01.2013 -31.12.2013	Konsolidiert 01.01.2011 -31.12.2013	% Soll	Potenzial CHF	% Soll	Quantil	pro m² Mietfl.	Quantil	% GVA-Wert	Quantil	Annuität	Barwert
Soll-Mietertrag	397'249	402'905	410'066	410'818	412'409	411'098	100.0	450'780	109.9		200.26		5.80		444'878	11'086'250
Nebenkostenpauschalen	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0.0		0.00		0.00		0	0
Soll-Mietertrag	**397'249**	**402'905**	**410'066**	**410'818**	**412'409**	**411'098**	**100.0**	**450'780**	**109.9**		**200.26**		**5.80**		**444'878**	**11'086'250**
Ertragsausfall	**2'040**	**1'840**	**1'025**	**2'040**	**4'025**	**2'363**	**0.6**	**9'214**	**2.2**		**4.09**		**0.12**		**9'057**	**225'708**
Andere Erträge	**0**	**0**	**30**	**0**	**0**	**10**	**0.0**	**0**	**0.0**		**0.00**		**0.00**		**0**	**0**
Total Ertrag	**395'209**	**401'065**	**409'071**	**408'778**	**408'384**	**408'744**	**99.4**	**441'566**	**107.6**		**196.16**		**5.68**		**435'820**	**10'860'542**
Hauswartung	-6'563	0	0	0	0	0	0.0	0	0.0	5	0.00	5	0.00		0	0
Versicherung	5'856	5'116	5'351	5'493	5'488	5'444	1.3	6'000	1.5	85	2.67	78	0.08	75	6'000	149'519
Versorgung	-8'383	30'561	515	3'730	92	1'446	0.4	1'000	0.2	5	0.44	5	0.01	5	1'000	24'920
Verwaltung	10'628	10'789	11'047	16'216	16'239	14'501	3.5	18'000	4.4	58	8.00	41	0.23	15	18'000	448'556
Liegenschaftssteuern	17'513	19'136	17'556	14'515	14'515	15'529	3.8	17'000	4.1	95	7.55	86	0.22	80	17'000	423'636
Übrige Aufwendungen	53	30	16	20	2'560	865	0.2	1'000	0.2	31	0.44	30	0.01	53	1'000	24'920
Andere Betriebskosten	7'999	620	903	510	339	584	0.1	0	0.0		0.00		0.00		0	0
Betriebskosten	**27'104**	**66'251**	**35'389**	**40'484**	**39'233**	**38'369**	**9.3**	**43'000**	**10.5**	**28**	**19.10**	**27**	**0.55**	**21**	**43'000**	**1'071'550**
Instandhaltung	**24'830**	**29'157**	**35'654**	**36'343**	**25'561**	**32'519**	**7.9**	**34'300**	**8.4**	**61**	**15.24**	**43**	**0.44**	**15**	**34'259**	**853'735**
Instandsetzung	**98'767**	**-643**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0.0**	**47'959**	**11.7**	**72**	**21.31**	**52**	**0.62**	**15**	**48'694**	**1'213'452**
Total Betrieb und Unterhalt	**150'701**	**94'766**	**71'042**	**76'827**	**64'794**	**70'888**	**17.2**	**125'259**	**30.5**	**49**	**55.65**	**36**	**1.61**	**18**	**125'954**	**3'138'737**
Total Kosten	**150'701**	**94'766**	**71'042**	**76'827**	**64'794**	**70'888**	**17.2**	**125'259**	**30.5**		**55.65**		**1.61**		**125'954**	**3'138'737**
Total Nettoertrag	**244'508**	**306'299**	**338'029**	**331'951**	**343'590**	**337'857**	**82.2**	**316'307**	**77.1**		**140.52**		**4.07**		**309'867**	**7'721'806**

Potenzial real

	Abrechnung	% Soll	Potenzial			Periode 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	01.01.2011					01.01.2015	01.01.2016	01.01.2017	01.01.2018	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2025
Konto	-31.12.2013		CHF	% Soll	Annuität	-31.12.2015	-31.12.2016	-31.12.2017	-31.12.2018	-31.12.2019	-31.12.2020	-31.12.2021	-31.12.2022	-31.12.2023	-31.12.2024	-31.12.2114
Soll-Mietertrag	411'098	100.0	**450'780**	100.0	444'878	411'325	418'399	426'485	434'571	442'657	448'692	449'068	449'068	449'068	449'068	449'068
Nebenkostenpauschalen	0	0.0	**0**	0.0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Soll-Mietertrag	**411'098**	**100.0**	**450'780**	**100.0**	**444'878**	**411'325**	**418'399**	**426'485**	**434'571**	**442'657**	**448'692**	**449'068**	**449'068**	**449'068**	**449'068**	**449'068**
Ertragsausfall	**2'363**	**0.6**	**9'214**	**2.0**	**9'057**	**7'504**	**8'551**	**8'716**	**8'881**	**9'047**	**9'171**	**9'179**	**9'179**	**9'179**	**9'179**	**9'179**
Andere Erträge	**10**	**0.0**	**0**	**0.0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Total Ertrag	**408'744**	**99.4**	**441'566**	**98.0**	**435'820**	**403'821**	**409'848**	**417'769**	**425'689**	**433'610**	**439'522**	**439'889**	**439'889**	**439'889**	**439'889**	**439'889**
Hauswartung	0	0.0	**0**	0.0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Versicherung	5'444	1.3	**6'000**	1.3	6'000	6'000	6'000	6'000	6'000	6'000	6'000	6'000	6'000	6'000	6'000	6'000
Versorgung	1'446	0.4	**1'000**	0.2	1'000	1'000	1'000	1'000	1'000	1'000	1'000	1'000	1'000	1'000	1'000	1'000
Verwaltung	14'501	3.5	**18'000**	4.0	18'000	18'000	18'000	18'000	18'000	18'000	18'000	18'000	18'000	18'000	18'000	18'000
Liegenschaftssteuern	15'529	3.8	**17'000**	3.8	17'000	17'000	17'000	17'000	17'000	17'000	17'000	17'000	17'000	17'000	17'000	17'000
Übrige Aufwendungen	865	0.2	**1'000**	0.2	1'000	1'000	1'000	1'000	1'000	1'000	1'000	1'000	1'000	1'000	1'000	1'000
Andere Betriebskosten	584	0.1	**0**	0.0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Betriebskosten	**38'369**	**9.3**	**43'000**	**9.5**	**43'000**	**43'000**	**43'000**	**43'000**	**43'000**	**43'000**	**43'000**	**43'000**	**43'000**	**43'000**	**43'000**	**43'000**
Instandhaltung	**32'519**	**7.9**	**34'300**	**7.6**	**34'259**	**30'000**	**30'000**	**30'000**	**30'000**	**35'000**	**35'000**	**35'000**	**35'000**	**35'000**	**35'000**	**35'000**
Instandsetzung	**0**	**0.0**	**47'959**	**10.6**	**48'694**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**72'786**
Total Betrieb und Unterhalt	**70'888**	**17.2**	**125'259**	**27.8**	**125'954**	**73'000**	**73'000**	**73'000**	**73'000**	**78'000**	**78'000**	**78'000**	**78'000**	**78'000**	**78'000**	**150'786**
Total Kosten	**70'888**	**17.2**	**125'259**	**27.8**	**125'954**	**73'000**	**73'000**	**73'000**	**73'000**	**78'000**	**78'000**	**78'000**	**78'000**	**78'000**	**78'000**	**150'786**
Total Nettoertrag	**337'857**	**82.2**	**316'307**	**70.2**	**309'867**	**330'821**	**336'848**	**344'769**	**352'689**	**355'610**	**361'522**	**361'889**	**361'889**	**361'889**	**361'889**	**289'104**

Liegenschaftssteuer Fribourg: 2.85 ‰ des Steuerwertes (Steuerwert: ca. 80% des Marktwertes)

Potenzial real

		Periode										
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	Aktuell	01.01.2015	01.01.2016	01.01.2017	01.01.2018	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2025
Ertrag	CHF	-31.12.2015	-31.12.2016	-31.12.2017	-31.12.2018	-31.12.2019	-31.12.2020	-31.12.2021	-31.12.2022	-31.12.2023	-31.12.2024	-31.12.2114
Soll-Mietertrag	410'196	411'325	418'399	426'485	434'571	442'657	448'692	449'068	449'068	449'068	449'068	449'068
Zusätzliche Erträge		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Ertrag vor Ertragsausfällen		411'325	418'399	426'485	434'571	442'657	448'692	449'068	449'068	449'068	449'068	449'068
Ertragsausfälle	15'000	7'504	8'551	8'716	8'881	9'047	9'171	9'179	9'179	9'179	9'179	9'179
Ertragsausfälle %	3.7	1.8	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
Total Ertrag nach Ertragsausfällen		403'821	409'848	417'769	425'689	433'610	439'522	439'889	439'889	439'889	439'889	439'889
Entwicklung		100.0	101.5	103.5	105.4	107.4	108.8	108.9	108.9	108.9	108.9	108.9
	Abrechnung											
Kosten	CHF											
Betriebskosten	38'369	43'000	43'000	43'000	43'000	43'000	43'000	43'000	43'000	43'000	43'000	43'000
Instandhaltung	32'519	30'000	30'000	30'000	30'000	35'000	35'000	35'000	35'000	35'000	35'000	35'000
Instandsetzung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	72'786
Total Betrieb und Unterhalt	70'888	73'000	73'000	73'000	73'000	78'000	78'000	78'000	78'000	78'000	78'000	150'786
Total weitere Kosten												
Total Kosten	70'888	73'000	73'000	73'000	73'000	78'000	78'000	78'000	78'000	78'000	78'000	150'786
% Soll-Ertrag	17.3	17.7	17.4	17.1	16.8	17.6	17.4	17.4	17.4	17.4	17.4	33.6
Entwicklung		100.0	100.0	100.0	100.0	106.8	106.8	106.8	106.8	106.8	106.8	206.6
Total Nettoertrag												
Total Nettoertrag	CHF	330'821	336'848	344'769	352'689	355'610	361'522	361'889	361'889	361'889	361'889	289'104
Entwicklung		100.0	101.8	104.2	106.6	107.5	109.3	109.4	109.4	109.4	109.4	87.4
Fortschreibung Marktwert		01.01.2015	01.01.2016	01.01.2017	01.01.2018	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2025
Marktwert	CHF	7'722'000	7'700'000	7'671'000	7'633'000	7'586'000	7'534'000	7'473'000	7'410'000	7'344'000	7'276'000	7'204'000
Entwicklung		100.0	99.7	99.3	98.8	98.2	97.6	96.8	96.0	95.1	94.2	93.3

Marktwert		**CHF**
Marktwert total		7'722'000
Eigentumsanteil	100.0 %	7'722'000

Diskontierung/Renditen	**%**
Diskontierung real	4.00
Annahme Teuerung p.a.	1.00
Diskontierung nominal	5.04
Bruttorendite (BR) Annuität	5.76

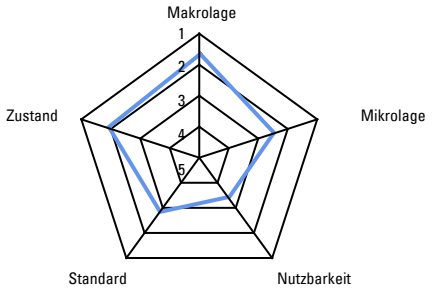
Sensitivität		
Diskontierung %	Marktwert in CHF	BR aktuell %
3.70	8'249'000	4.97
3.80	8'066'000	5.09
3.90	7'890'000	5.20
4.00	**7'722'000**	**5.31**
4.10	7'560'000	5.43
4.20	7'405'000	5.54
4.30	7'256'000	5.65

	Gew.	Rating		Skala von ... 5.0 4.5 4.0 3.5 3.0 2.5 2.0 1.5 1.0 ...bis	Bemerkungen
Wohnen	**100**	**2.7**	**mittel**	**5.0 = sehr schlecht** **1.0 = sehr gut**	
Mikrolage	**30**	**2.5**	**mittel**	**5.0 = sehr schlecht** **1.0 = sehr gut**	
Wohnlage in der Gemeinde	50	3.0	mittel	5.0 = sehr schlecht 1.0 = sehr gut	
Erschliessung ÖV	50	2.0	gut	5.0 = sehr schlecht 1.0 = sehr gut	
Infrastruktur	20	2.5	standard	5.0 = sehr spärlich 1.0 = sehr reichhaltig	
Nutzbarkeit	**20**	**3.4**	**mittel**	**5.0 = sehr tief** **1.0 = sehr hoch**	
Grundrissqualität	50	3.5	tief	5.0 = sehr tief 1.0 = sehr hoch	
Flexibilität	20	3.5	tief	5.0 = sehr tief 1.0 = sehr hoch	
Erschliessung/Parkierung	15	3.0	mittel	5.0 = sehr schlecht 1.0 = sehr gut	
Nebenräume	15	3.0	standard	5.0 = sehr spärlich 1.0 = sehr reichhaltig	
Standard	**30**	**2.8**	**mittel**	**5.0 = sehr tief** **1.0 = sehr hoch**	
Raumverhältnisse	33	3.5	knapp	5.0 = sehr knapp 1.0 = sehr grosszügig	
Materialisierung	33	2.5	mittel	5.0 = sehr tief 1.0 = sehr hoch	
Technik	33	2.5	mittel	5.0 = sehr tief 1.0 = sehr hoch	
Zustand	**20**	**1.9**	**gut**	**5.0 = sehr schlecht** **1.0 = sehr gut**	
Aussenhülle	20	2.5	mittel	5.0 = sehr schlecht 1.0 = sehr gut	
Innen	40	1.5	sehr gut	5.0 = sehr schlecht 1.0 = sehr gut	
Haustechnik	40	2.0	gut	5.0 = sehr schlecht 1.0 = sehr gut	

Gew. Total	**100**	**2.7**	**mittel**	**5.0 = sehr schlecht** **1.0 = sehr gut**
Mikrolage	30	2.5	mittel	5.0 = sehr schlecht 1.0 = sehr gut
Nutzbarkeit	20	3.4	mittel	5.0 = sehr tief 1.0 = sehr hoch
Standard	30	2.8	mittel	5.0 = sehr tief 1.0 = sehr hoch
Zustand	20	1.9	gut	5.0 = sehr schlecht 1.0 = sehr gut

Makrolagekoeffizient	**100**	**1.7**	**gut**	**5.0 = sehr schlecht** **1.0 = sehr gut**
Wohnen	90	1.7	gut	5.0 = sehr schlecht 1.0 = sehr gut
Geschäft	1	1.6	gut	5.0 = sehr schlecht 1.0 = sehr gut

Qualitätsprofil Liegenschaft



Auftrag

Im Auftrag werden die Liegenschaften des Portfolios von der bewertet. Diese Bewertung erfolgt per 31.12.2014.

Methode

Die Bewertung basiert auf der Discounted Cashflow-Methode. Der aktuelle Marktwert einer Immobilie wird bei der DCF-Methode durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den heutigen Zeitpunkt abdiskontierten Nettoerträge (vor Steuern, Zinszahlungen, Abschreibungen und Amortisationen) bestimmt. Die Nettoerträge werden pro Liegenschaft individuell, in Abhängigkeit der jeweiligen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert diskontiert. Alle zu erwartenden Zahlungsströme werden offen gelegt, um damit eine grösstmögliche Transparenz zu schaffen.

Disclaimer

Die vorliegende Bewertung, insbesondere die darin enthaltenen Prognosen, wurden von
im Rahmen des Auftrages unter Berücksichtigung geltender Berufsnormen nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet und verfasst.
Die Bewertung basiert auf
- den Besichtigungen vor Ort (siehe Unterlagenverzeichnis);
- den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen (siehe Unterlagenverzeichnis), deren Richtigkeit vorausgesetzt wird;
- den einschlägigen Erfahrungen von .

Die auf den Bewertungsstichtag vorgenommene Bewertung kann durch später eintretende Ereignisse, welche im heutigen Zeitpunkt zwangsläufig nicht berücksichtigt werden können, beeinträchtigt werden. Sollten solche Ereignisse eintreten, muss eine Neubewertung vorgenommen werden.
Wert und Preis können voneinander abweichen. Umständen, die den Preis beeinflussen, können bei der vorliegenden Bewertung keine Rechnung getragen werden.
Da die Richtigkeit der Ergebnisse des vorliegenden Gutachtens nicht objektiv garantiefähig ist, kann daraus keine Haftung von und/oder des Verfassers abgeleitet werden.
Die Bewertung wurde von als unabhängige Unternehmung erstellt. Interessenskonflikte jeglicher Art bestehen keine.

Bewertungsannahmen

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen zu Grunde:
- Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten realen Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft risikogerecht bestimmt. Dieser setzt sich wie folgt zusammen: Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrsisiko + evt. spezifische Zuschläge. In der Bewertung von einer jährlichen Teuerung von 1.0% ausgegangen und die Diskontierung entsprechend der nominalen Entwicklung erhöht.
- Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt, da davon ausgegangen wird, das entsprechende vertragliche Absicherungen abgeschlossen werden.
- Der Bewertungsraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum auf 100 Jahre. Die spezifische Indexierung der bestehenden Mietverhältnisse wird berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem Indexierungsgrad von 80% (Schweizer Standard) gerechnet, wobei je nach Nutzung alle drei bis fünf Jahre die Verträge auf das Marktniveau erneuert werden.
- Die Zahlungen erfolgen bei Geschäftsnutzungen vierjährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig.
- Auf Seite der Betriebskosten wurde im Allgemeinen davon ausgegangen, dass - gemäss den bestehenden Mietvertragsbestimmungen - vollständig getrennte Nebenkostenabrechnung geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) sind mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin wird auf Grund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile auf deren Restlebensdauer geschlossen, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels den von erhobenen Benchmarks sowie Vergleichsobjekten plausibilisiert. Die Instandsetzungskosten fliessen in den ersten 10 Jahren zu 100%, ab dem Jahr 11 mit einem niedrigeren Anteil (wegen teilweiser Überwälzung) in die Kostenrechnung ein. Dies entspricht den anzunehmenden werterhaltenden Investitionen.

Dokument		vorhanden	Anhang	Datum	Vermittler	Verfasser	Bemerkung
10	**Grundlagen**						
10.1	Grundbuchauszug	■		22.12.2009		Grundbuchamt des Saanebezirks	
10.2	Unterlagen Baurecht						
10.3	Katasterplan	■					ohne Datum/Verfasser
10.4	Bau- und Zonenordnung						
10.5	Denkmalpflege, Heimatschutz						
10.6	Umwelt, Altlasten						
10.7	Beschrieb	■					Liegenschaftsdatenerfassung
10.8	Fotodokumentation	■					
10.9	Besichtigung vor Ort	■		23.09.2010			
20	**Verwaltung**						
20.1	Mieterspiegel	■		22.08.2014			per 1.1.2015
20.2	Nettomieten	■		22.08.2014			gem. Mieterspiegel
20.3	Nebenkosten	■		22.08.2014			gem. Mieterspiegel
20.4	Nettomietflächen	■		22.08.2014			gem. Mieterspiegel
20.5	Verträge Geschäftsmieter						
20.6	Umsätze Verkauf						
20.7	Liegenschaftenrechnung	■		22.08.2014			2009 - 2013
20.8	Budgets	■		22.08.2014			2015
20.9	Unterhaltsplanung						
30	**Bau**						
30.1	Bewilligung und Nachweise						
30.2	Objektpläne	■		30.04.1960			
30.3	Baubeschrieb						
30.4	Baujahr	■					1961
30.5	Eckdaten Flächen und Volumen						
30.6	Eckdaten Haustechnik						
30.7	Anlagekostenberechnung						
30.8	Track record Unterhalt/Sanierung						
30.9	Zustandsanalyse						
30.10	Gebäudeversicherungsausweis (GVA)	■		22.08.2014			
30.11	Gebäudevolumen (GVA)						

Eingangsseite

Hauseingang

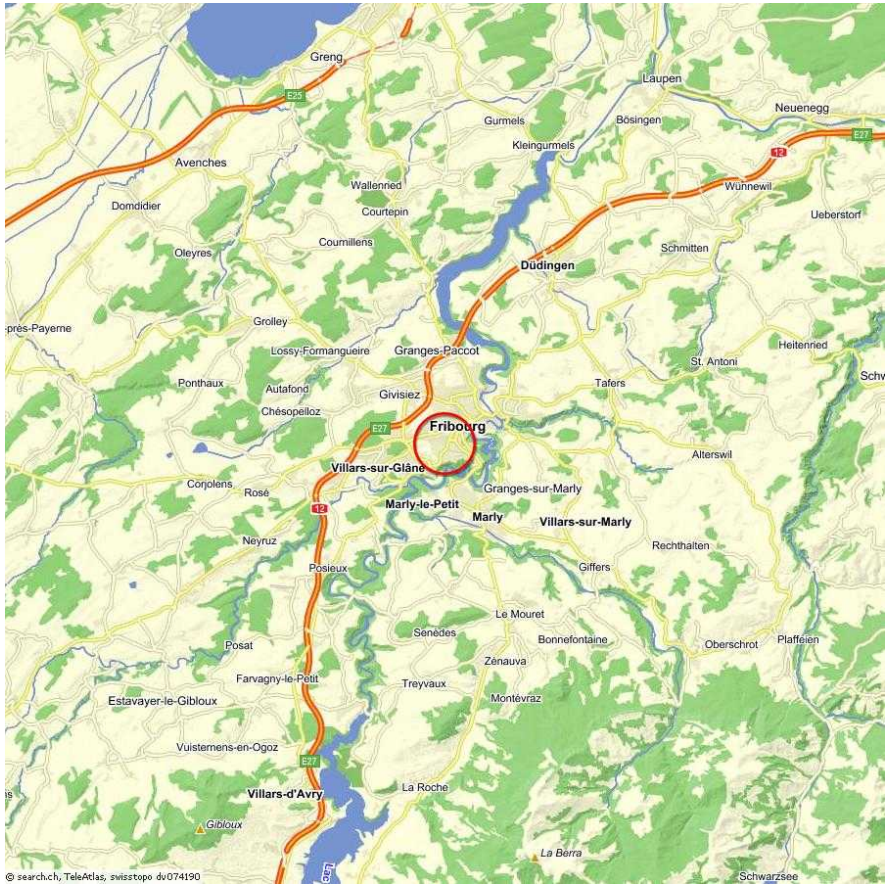
Dach mit Solaranlage

Wohnen

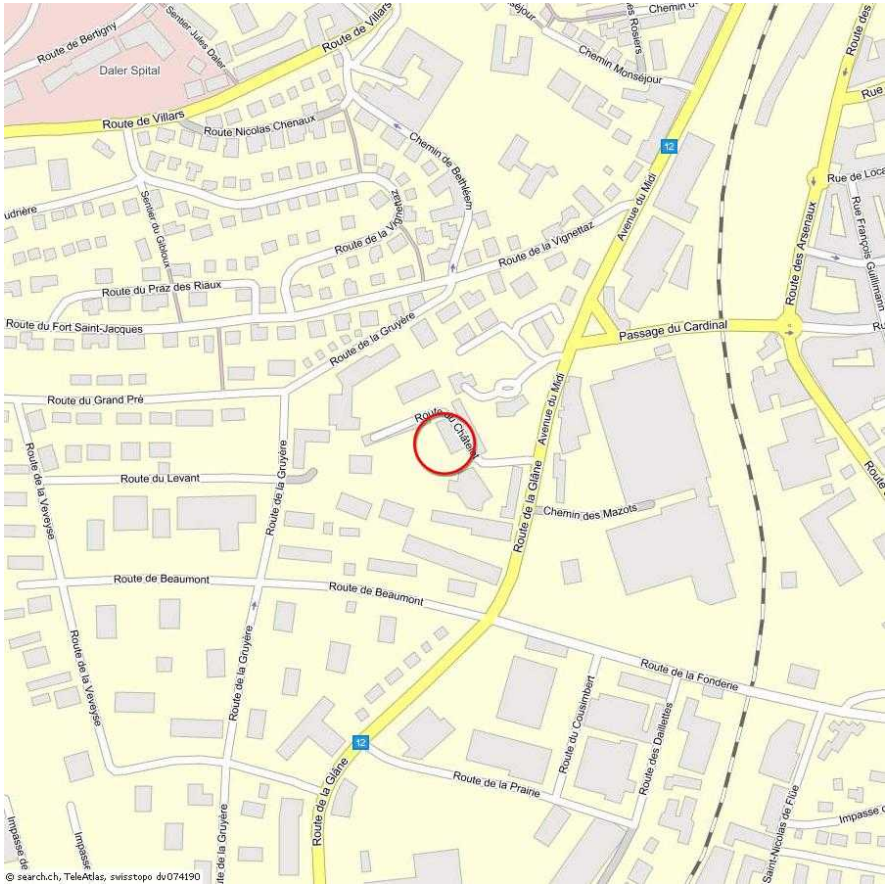
Küche

Bad

Makrolage



Mikrolage



Beilagenblatt zu Aufgabe C3

Baurechtsbelastetes Grundstück

(+) Wert 1	**Ertragswert**	1'963'500	CHF		
	Diskontierungsfaktor DF (4 %; 2 J)		DF		
	Diskontierter Ertragswert		CHF		CHF
(-) Wert 2	**Entwertung beim Heimfall**				
	Technische Entwertung		CHF		CHF
(+) Wert 3	**Rentenbarwert der Baurechtszinse**				
	Jährlicher Baurechtszins		CHF		
	Rentenbarwertfaktor RBWF (4 % ; 2J)		RBWF		
	Rentenbarwert der Baurechtszinse		CHF		CHF
(-) Wert 4	**Zukünftige diskontierte Heimfallentschädigung**				
	Bauwert, nicht entwertet	1'349'906	CHF		
	Abz. Entwertung beim Heimfall	-357'336	CHF		
	Heimfallentschädigung 100 %	992'570	CHF		
	Heimfallentschädigung 80%		CHF		
	Heimfallentschädigung, nicht diskontiert		CHF		
	Diskontierungsfaktor DF (4 %; 2 J)		DF		
	Heimfallentschädigung, diskontiert		CHF		CHF
Verkehrswert baurechtsbelastetes Grundstück					CHF

Baurecht

(+) Wert 1	**Ertragswert**	1'963'500	CHF		
	Reduktionsfaktor REDF (4 %; 2 J)		REDF		
	Reduzierter Wert		CHF		CHF
(-) Wert 3	**Rentenbarwert der Baurechtszinse (Berechnung s. oben)**			-37'720	CHF
(+) Wert 4	**Heimfallentschädigung diskontiert**			668'953	CHF
Verkehrswert Baurecht					CHF

(+) Baurechtsbelastetes Grundstück		CHF
(+) Baurecht		CHF
(=) Verkehrswert der ungeteilten Liegenschaft	**1'606'164**	**CHF**

schweizerische
fachprüfungskommission
der immobilienwirtschaft

Höhere Fachprüfung Immobilientreuhand 2015

Schriftliche Prüfungsaufgaben Prüfungsteil Immobilientreuhand

© 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 (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.

sfpkiw, c/o SVIT Schweiz
Puls 5, Giessereistrasse 18
CH-8005 Zürich
Telefon +41 (0) 44 434 78 94
Fax +41 (0) 44 434 78 99
E-Mail info@sfpk.ch
www.sfpk.ch

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 miteinbezogen.
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

1) Beilage 1: Plan 1 zu Aufgabe A20
2) Beilage 2: Plan 2 zu Aufgabe A20

Abkürzungen

OR Schweizerisches Obligationenrecht
ZGB Schweizerisches Zivilgesetzbuch
SIA Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
BGBB Bundesgesetz über das bäuerliche Bodengesetz
MWST Mehrwertsteuer
EFH Einfamilienhaus
StWE Stockwerkeigentum
GwG Geldwäschereigesetz
BewG Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland
SchKG Schuldbetreibungs- und Konkursgesetz
ESTV Eidgenössische Steuerverwaltung

Aufgaben	Thema	Anzahl Punkte	Seite
A	Bau-/Projektmanagement	60	3
B	Gesetze & Steuern	90	20
C	Portfoliomanagement	60	41
D	Kundenberatung in finanziellen Fragen	30	56
	Total	**240**	

A) Bau- und Projektmanagement 60 Punkte

Fragengruppe mit richtig / falsch Antworten 11 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 Welche der nachfolgenden Flächen samt dazugehörigen Abkürzungen sind in SIA-Norm 416 definiert?			**3**	
Geschossfläche (GF)	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Nettogeschossfläche (NF)	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Nutzfläche (NF)	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Nettogeschossfläche (NGF)	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Verkehrsfunktionsfläche (VFF)	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Hauptnutzfläche (HNF)	☐ richtig	☐ falsch	0.5	

Aufgabe A2 Der Architekt als Generalplaner will noch eine Reihe von Spezialisten beiziehen. Welche Honorare gehen zu Lasten Bauherr bzw. sind nicht im Honorar des Generalplaners eingeschlossen?			**3**	
Bauingenieur	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Innenarchitekt	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Betriebsplaner	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Lichtplaner	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Sanitäringenieur	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Bauphysiker	☐ richtig	☐ falsch	0.5	

Aufgabe A3 Die Phasen und deren Teilphasen sind in der SIA Norm 102 dargelegt. Beantworten Sie folgende Aussagen:			**3**	
Teilphasen 21 Machbarkeitsstudie und 22 Auswahlverfahren ist die Phase 2 Vorstudien	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Teilphase 52 Ausführung ist die Phase 3 Projektierung	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Teilphase 32 Bauprojekt ist die Phase 3 Projektierung	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Teilphase 11 Lösungsstrategie ist die Phase 1 Strategische Planung	☐ richtig	☐ falsch	0.5	

Teilphase 41 Vergabeantrag ist die Phase 4 Ausschreibung	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Teilphase 61 Betrieb ist die Phase 5 Realisierung	☐ richtig	☐ falsch	0.5	

Aufgabe A4 Die Grundstückfläche (GSF) ist in der SIA Norm 416 klar definiert. Die Grundstücksfläche gliedert sich in verschiedene Teilflächen. Bitte beurteilen Sie, ob die nachfolgenden Flächen Bestandteil der Grundstücksfläche sind:			**2**	
Gebäudegrundfläche	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Geschossfläche	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Nebennutzfläche	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Umgebungsfläche	☐ richtig	☐ falsch	0.5	

Allgemeine Fragen 27 Punkte

Aufgabe A5	**2**	
In welcher Norm sind die Geschossflächen definiert? Bitte zeigen Sie die Formel für die Berechnung der Geschossflächenziffer auf.		

Aufgabe A6	**4**	
Aus welchen Komponenten besteht die Summe aller Geschossflächen? Zählen Sie mindestens deren 4 auf mit der jeweiligen Kurzbezeichnung.		

Aufgabe A7 Was beurteilt die Baumassenziffer? Bitte geben Sie zudem die Formel zu deren Berechnung an.	**2**	

Aufgabe A8 Was beurteilt die Überbauungsziffer? Bitte geben Sie zudem die Formel für deren Berechnung an.	**2**	

Aufgabe A9	**2**	
Bei einem Neubau müssen die verschiedenen Arbeitsgattungen ausgeschrieben werden. Bitte nennen Sie die entsprechende Phase. Welche Arbeiten gehören noch zu dieser Phase?		

Aufgabe A10	**2**	
Wann gilt ein Grundstück im Sinne des Raumplanungsgesetzes als erschlossen?		

Aufgabe A11 Welchen Zweck sieht das RPG für Nutzungspläne vor? Welche Zonen werden darin unterschieden?	**2**	

Aufgabe A12 Was ist die Voraussetzung einer Baubewilligung?	**2**	

Aufgabe A13 Wann beginnt gemäss SIA Norm 118 die Rüge- und Verjährungsfristen zu laufen?	**1**	

Aufgabe A14 Welches Gesetz ist massgebend für die Mängelrechte, wenn nichts vereinbart wurde (Nennung Gesetz + Artikel).	**1**	

Aufgabe A15	**3**	
Was hat die Bauherrschaft für Rechte, wenn der Unternehmer die Mängel trotz angesetzter Frist nicht behoben hat (gemäss SIA 118)?		

Aufgabe A16	**1**	
Wer ist für die Planung und Realisierung der Erdbebensicherheit bei einem Gebäude verantwortlich?		

Aufgabe A17 Sind Solaranlagen bewilligungspflichtig? Bitte nennen Sie in Ihrer Antwort den dazugehörigen Gesetzesartikel.	**1**	

Aufgabe A18 Welche Frist gilt für Planungszonen? Bitte nennen Sie in Ihrer Antwort den dazugehörigen Gesetzesartikel.	**1**	

Aufgabe A19 Für wen sind Richtpläne verbindlich? Bitte nennen Sie in Ihrer Antwort den dazugehörigen Gesetzesartikel.	**1**	

Aufgabegruppe Fallbeispiel 22 Punkte

Ausgangslage

Ein Kunde hat eine alte, baufällige Liegenschaft geerbt und möchte von Ihnen eine Empfehlung, wie er diese am besten sanieren könnte.

Konkret handelt es sich um die Parzelle Nr. 2855 in einer Berner Vorortgemeinde. Die Liegenschaft liegt in einem bevorzugten, leicht erhöhten, sehr ruhigen und ideal besonnten Wohnquartier.

Gemäss Zonenplan der Gemeinde liegt sie heute in der Zone W2 (IIa), ist nicht im Altlastenverdachtskataster eingetragen und ist weder als schützens- noch als erhaltenswert eingestuft. Die Topographie ist gegen Nordwesten hin zur Gemeindestrasse leicht abfallend. Die Parzellengrösse beträgt 902 m^2.

Die dreigeschossige Liegenschaft wurde 1968 in Massivbau errichtet und verfügt über ein Steildach mit nicht ausgebautem Estrichraum. Im Untergeschoss des Gebäudes sind 6 Garagen, die Heizölheizung und der Heizöltank, sowie die Allgemein- und Nebenräume untergebraucht.

Die Liegenschaft umfasst 9 Wohnungen, pro Geschoss aussenliegend je eine 4-Zimmer-Wohnung mit 82 m^2 NGF und in der Mitte eine 3-Zimmer-Wohnung mit 72 m^2 NGF. Die Grundrisse der Wohnungen können auch unter Berücksichtigung der heutigen Ansprüche als gut bezeichnet werden.

Das Gebäude wurde seit dem Bau nur minimal unterhalten (z. B. Ersatz Bodenbeläge, Malerarbeiten, etc.) und weisst daher einen erheblichen Erneuerungsbedarf auf. In einigen exponierten Ecken wurden von den Bewohnern Schimmelstellen gemeldet. Ebenfalls klagen die Mieter unter anderem über undichte Fenster sowie rostiges Wasser aus dem Leitungsnetz. Der jährliche Heizölverbrauch beträgt rund 20 Liter pro m^2 Energiebezugsfläche.

Das Gebäude ist trotz des hohen Alters voll vermietet und es laufen keine mietrechtlichen Streitigkeiten wegen der vorerwähnten Mängel.

In den letzten 10 Jahren gab es keine Mieterwechsel, 3 der 9 Mietparteien sind seit dem Neubau im Gebäude wohnhaft. Die Mieteinnahmen sind aufgrund der langen Mietdauer im Verhältnis zu den Marktmieten sehr tief.

Ihr Kunde teilt Ihnen mit, dass er das Objekt aus persönlichen Gründen in seinem Privatportfolio behalten möchte und weder an einem Verkauf noch an einer Umwandlung in Stockwerkeigentum interessiert ist.

Auf der nächsten Seite finden Sie einen Auszug aus dem Gemeinde-Baureglement mit sämtlichen relevanten Angaben.

Auszug aus dem Baureglement der betreffenden Gemeinde

8. Bauklassen (baupolizeiliche Masse)

Art. 93

1 Tabelle der baupolizeilichen Masse

1 Für die einzelnen, durch Ziffern bezeichneten und im Nutzungsplan festgelegten Bauklassen gelten die in der nachstehenden Tabelle genannten baupolizeilichen Masse. Die Bauklasse E (Art. 94) bleibt vorbehalten.

BK	GZ	GH	GL	BT	GA			GF	AZ	
		m	m	m	kGA	m	gGA	%	min.	max.
I	1	6,50	25	13	5		9			0,4
IIa	2	8	25	13	5		9			0,6
IIb	2	8	50	15	5		9			0,7
IIc	frei	8,50	50	50	1/2 GH 5**	/ min.	3* 9**	40		
IIIa	3	11	50	15	5		10	40	0,5	0,8
IIIb	3	11	50	20	5		10	30		
IIIc	frei	11	50	50	1/2 GH 5**	/ min.	3* 10**	30		
IVa	4	14	60	15	6		12	30	0,7	1,0
IVb	4	14	60	20	6		12	25		
IVc	frei	14	frei	frei	1/2 GH 6**	/ min.	3* 12**	25		
V	frei	18	frei	frei	1/2 GH 8**	/ min.	3* 15**	15		
E	siehe Artikel 94									

Legende:

BK Bauklasse
GZ Geschosszahl (Art. 81)
GH Gebäudehöhe (Art. 83)[49]
GL Gebäudelänge (Art. 79)
BT Horizontale Bautiefe (Gebäudebreite) (Art. 80)
GA Grenzabstand (Art. 67)[48] (kGA = kleiner, gGA = grosser)
GF Grünflächenanteil (Art. 28)
AZ Ausnützungsziffer (Art. 59)

* Masse für Nicht-Wohnbauten
** Masse für Wohnbauten, Hotels und Motels

Aufgabe A20 | **12**

Ihr Kunde möchte von Ihnen wissen, ob ein Abbruch der Liegenschaft und ein Ersatzneubau sinnvoll ist oder ob Sie ihm eher eine Gesamtsanierung vorschlagen würden. Im vorstehenden Objektbeschrieb und dem Auszug aus dem Baureglement der Gemeinde finden Sie sämtliche relevanten Angaben. Den dazugehörigen Plan finden Sie in Beilage 1.

a) Berechnen Sie die maximal realisierbare m^2 Bruttogeschossfläche BGF für einen Neubau auf der Parzelle

b) Skizzieren (nicht massgetreu) und berechnen Sie die maximale Gebäude-Grundfläche eines möglichen Neubaus. Benennen und bemassen (klare Massangabe) Sie die folgenden, relevanten Gebäudemasse und Abstände:
- grosser Grenzabstand
- kleiner Grenzabstand
- Strassenabstand
- maximale Gebäudelänge
- maximale Gebäudebreite
- grosser Grenzabstand

Die Skizze machen Sie bitte direkt in dem dafür vorgesehenen Situationsplan „Neubau“ im Beilage 1 dieser Prüfung. Auf eine saubere Darstellung wird Wert gelegt. Berechnungen und allfällige Bemerkungen machen Sie untenstehend im dafür vorgesehen Platz unter Absatz b.

c) Berechnen Sie die heute vorhandene Bruttogeschossfläche anhand der Angaben auf dem Situationsplan „Bestehendes Gebäude“ in Beilage 2 dieser Prüfung.

d) Berechnen Sie die Differenz zwischen bestehender Ausnutzung und bei einem Neubau maximal realisierbarer Ausnutzung.

e) Was empfehlen Sie Ihrem Kunden aufgrund Ihrer Berechnungen? Soll er einen Abbruch und Ersatzneubau der Liegenschaft vertieft prüfen oder eher ein Vorprojekt für eine Gesamtsanierung ausarbeiten lassen? Begründen Sie Ihre Empfehlung.

Kandidaten-Nummer _____

Aufgabe A21:	**4**	
Das Thema Energieverbrauch beschäftigt Ihren Kunden sehr. Ein Bekannter des Kunden hat ihm gesagt, er solle einen GEAK (Gebäudeenergieausweise der Kantone) machen lassen. a) Erklären Sie dem Kunden in 1 bis 2 Sätzen, was der GEAK ist und was er macht / aussagt. b) Wie beurteilen Sie den Energieverbrauch der Liegenschaft? c) Einen wie hohen Energieverbrauch in Liter Heizöl / m^2 (oder umgerechneter Verbrauch eines anderen Energieträgers) sollten heutige Neubauten maximal erreichen?		

Aufgabe A22:	**2**	
Der Kunde möchte von Ihnen wissen, wie er die Energieeffizienz seines Gebäudes verbessern und den Energieverbrauch reduzieren kann. Nennen Sie 4 konkrete und in der Praxis auf unser Gebäude bezogene sinnvolle Massnahmen.		

Aufgabe A23 | **4**

Ihr Kunde ist also bereit, eine grössere (mehrheitlich wertvermehrende) Investition zur Verbesserung der Energieeffizienz zu tätigen.

a) Gibt es im Hinblick auf seine spätere Steuererklärung etwas zu beachten?
b) Wie können Sie die getätigten Investitionen in der Steuererklärung deklarieren?
c) Gibt es im Hinblick auf die mietrechtliche Beurteilung der Investition etwas zu beachten? Nennen Sie den entsprechenden Gesetzesartikel.
d) Wie hoch beurteilen Sie den wertvermehrenden Anteil der Investitionskosten zur Verbesserung der Energieeffizienz für eine spätere Mietzinsanpassung maximal?

B) Gesetze & Steuern 90 Punkte

Fragengruppe mit richtig / falsch Antworten 21 Punkte

Bewertung Fragengruppe B1 – B6

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 Steuerrecht richtig bzw. falsch sind:			**3**	
Der Bund erhebt weder Handänderungs- noch Liegenschaftssteuern.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Die Erhebung einer Steuer beruht auf fünf Voraussetzungen, welche in der Verfassung oder in einem formellen Gesetz geregelt sein müssen, nämlich die Steuerhoheit, das Steuersubjekt, das Steuerobjekt, die Steuerpflicht und das Steuermass.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Forderungen aus Steuerhinterziehung verjähren immer nach 5 Jahren.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
In der jährlichen Steuererklärung können natürliche Personen als Liegenschaftsaufwände u.a. die Unterhaltskosten, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte abziehen.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Eine Ersatzbeschaffung kann bei der Grundstückgewinnsteuer nur geltend gemacht werden, wenn das Ersatzobjekt nach dem Verkauf der ersten Liegenschaft erworben wird.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Eigenleistungen sind bei den Anlagekosten einer Liegenschaft nur als wertvermehrende Aufwendungen anzurechnen, wenn diese im selben Umfang als Einkommen versteuert worden sind.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	

Aufgabe B2 Beurteilen Sie, welche der nachfolgenden Behauptungen richtig bzw. falsch sind:			**1.5**	
Den Rechtsvorschlag gegen einen Zahlungsbefehl kann der Empfänger innert 10 Tagen ab Zustellung erheben.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Erhält man im Rahmen eines Konkursverfahrens einen Verlustschein ausgestellt, so kann die im Verlustschein festgehaltene Forderung – im Unterschied zum Verlustschein aus einer Betreibung auf Pfändung – zu einem späteren Zeitpunkt nicht wieder geltend gemacht werden.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Die Forderungsabtretung ist ohne die Zustimmung des Schuldners zulässig.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	

Aufgabe B3 Welche möglichen Zivilstände ergeben sich aus dem im Verkehr mit den Grundbuchämtern verwendeten Begriff „nicht verheiratet und nicht in eingetragener Partnerschaft“			**3.5**	
Ledig	☐ ja	☐ nein	0.5	
Verheiratet	☐ ja	☐ nein	0.5	
Geschieden	☐ ja	☐ nein	0.5	
Verwitwet	☐ ja	☐ nein	0.5	
Unverheiratet	☐ ja	☐ nein	0.5	
In eingetragener Partnerschaft	☐ ja	☐ nein	0.5	
In aufgelöster Partnerschaft	☐ ja	☐ nein	0.5	

Aufgabe B4 Beurteilen Sie, welche der nachfolgenden Behauptungen im Zusammenhang mit dem Ehe- und Erbrecht richtig bzw. falsch sind:			**3**	
Die Eltern haben ein pflichtteilsgeschütztes Erbrecht, jedoch nur solange der/die Erblasser/in keine Nachkommen hinterlässt.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Das heutige Güterrecht kennt die Güterstände Errungenschaftsbeteiligung, Gütergemeinschaft und Güterverbindung.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Das Verlöbnis wird durch das Eheversprechen begründet, weshalb ein Verlobter die gleichen Rechte und Pflichten wie ein Ehegatte hat.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Ein Ehevertrag kann bereits vor der Heirat rechtsgültig abgeschlossen werden.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Das Kind ist vom Zeitpunkt der Geburt an erbfähig.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Hinterlässt der Erblasser weder Nachkommen noch Erben des elterlichen Stammes, so gelangt die Erbschaft an den Stamm der Grosseltern. Mit dem Stamm der Grosseltern hört die Erbberechtigung der Verwandten auf.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	

Aufgabe B5 Beurteilen Sie, welche der nachfolgenden Behauptungen richtig bzw. falsch sind:			**3**	
Urteilsfähige handlungsunfähige Personen üben die Rechte, die ihnen um ihrer Persönlichkeit willen zustehen, selbständig aus.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Um die Ehe eingehen zu können, müssen die Brautleute das 18. Altersjahr zurückgelegt haben und urteilsfähig sein.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Volljährig ist, wer das 18. Lebensjahr zurückgelegt hat.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Die Handlungsfähigkeit besitzt, wer volljährig ist.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Wer handlungsfähig ist, hat die Fähigkeit, durch seine Handlungen Rechte und Pflichten zu begründen.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Rechtsfähig ist, wer das 18. Lebensjahr zurückgelegt hat.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	

Aufgabe B6 Beurteilen Sie, welche der nachfolgenden Behauptungen im Zusammenhang mit Grundstücken richtig bzw. falsch sind:			**7**	
Stirbt der Mieter, geht der Mietvertrag auf die Erben über.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Beim Stockwerkeigentum ist das Recht auf Aufhebung des Miteigentums grundsätzlich ausgeschlossen.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Für Stockwerkeigentumsanteile müssen zwingend eigene Grundbuchblätter eröffnet werden. Die Aufnahme eines Miteigentümeranteils als Grundstück im Grundbuch ist hingegen nur zwingend, wenn er mit einem Grundpfandrecht belastet wird.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Bei Stockwerkeigentum gelten subsidiär die Regeln des Miteigentums.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Bei den Begriffen "Nutzniessung" und "Wohnrecht" handelt es sich um Synonyme.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Bei den Begriffen "Besitz" und "Eigentum" handelt es sich um Synonyme. Sie bedeuten beide genau dasselbe.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Bei den Begriffen "Servitut" und "Dienstbarkeit" handelt es sich um Synonyme.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Die Abrede, wonach das Grundpfand dem Gläubiger, wenn er nicht befriedigt wird, als Eigentum zufallen soll, ist ungültig.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Beim Drittpfandverhältnis sind der Schuldner der Grundpfandforderung und der Eigentümer des verpfändeten Grundstücks identisch.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Bei der Eintragung eines gesetzlichen Grundpfandrechtes im Grundbuch kann der Eigentümer wählen, ob er das Pfandrecht als Grundpfandverschreibung oder als Schuldbrief eintragen lassen will.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Die Nutzniessung kann im Gegensatz zum Wohnrecht auch bei juristischen Personen verabredet werden.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Unselbständiges Eigentum kann nicht gesondert veräussert werden.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Die Aufzählung der Dienstbarkeiten im Gesetz ist nicht abschliessend, es ist z.B. zulässig eine Dienstbarkeit für das Abhalten von Schiessübungen im Grundbuch einzutragen.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Das Grundbuch ist im Gegensatz zum Handelsregister für jedermann bezüglich aller Daten zugänglich.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	

Allgemeine Fragen 35 Punkte

Nehmen Sie Stellung zu folgenden Aussagen:

Aufgabe B7	**1.5**	
Bei der Übertragung der Geschäftsmiete bleibt der bisherige Mieter noch ein Jahr gegenüber dem Vermieter haftbar. Dabei handelt es sich um eine Solidarschuld.		
☐ richtig ☐ falsch Begründung:		

Aufgabe B8	**1.5**	
Das heute geltende Erwachsenenschutzrecht kennt drei behördliche Massnahmen zur Sicherung des Wohles und den Schutz hilfsbedürftiger Personen, nämlich die Beistandschaft, die Beiratschaft und die Vormundschaft.		
☐ richtig ☐ falsch Begründung:		

Aufgabe B9	**1.5**	
Ein Grundpfandrecht zur Sicherstellung einer Forderung kann auf mehreren Grundstücken errichtet werden, jedoch nur, wenn alle Grundstücke demselben Eigentümer gehören.“		
☐ richtig ☐ falsch Begründung:		

Aufgabe B10	**1**	
Das Stockwerkeigentum endigt mit dem Untergang der Liegenschaft oder des Baurechtes und mit der Löschung im Grundbuch. Die Aufhebung kann jedoch von jedem Stockwerkeigentümer verlangt werden, wenn das Gebäude seit mehr als 40 Jahren in Stockwerkeigentum aufgeteilt ist und wegen des schlechten baulichen Zustandes nicht mehr bestimmungsgemäss genutzt werden kann.		
☐ richtig ☐ falsch Begründung:		

Aufgabe B11	**1**	
Die Betreibung wird immer auf dem Weg des Konkurses fortgesetzt, wenn der Schuldner Inhaber einer Einzelfirma ist.		
☐ richtig ☐ falsch Begründung:		

Aufgabe B12 Mit welcher Quote müssen nachstehende Beschlüsse gefasst werden, damit sie Gültigkeit haben? a) Erlass Nutzungs- und Verwaltungsreglement der Stockwerkeigentümer b) Abänderung Nutzungs- und Verwaltungsreglement der Stockwerkeigentümer c) Bauarbeiten an einem im Miteigentum stehenden Grundstück, welche der Verschönerung oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen d) Aufhebung des Miteigentums e) Verkauf Liegenschaft durch Gesamteigentümer f) Wichtige Verwaltungshandlungen der Miteigentümergemeinschaft	**6**	

Aufgabe B13	**2**	
Was verstehen Sie im Zusammenhang mit Grundstücken, welche dem BGBB unterstehen, unter Belastungsgrenze und wie hoch ist diese Belastungsgrenze?		

Aufgabe B14	**2**	
Erklären Sie dem Eigentümer eines Mehrfamilienhauses den Unterschied zwischen „absoluter Empfangstheorie“ und „relativer Empfangstheorie“ im Zusammenhang mit dem Schriftverkehr mit Mietern.		

Aufgabe B15 Anlässlich eines Familienfestes am 9. Oktober 2012 erzählt Kevin Hilfiker seinem Onkel Fredy Meier, dass er demnächst beabsichtige, aus seinem Elternhaus auszuziehen und eine 2 ½-Zimmerwohnung in der Nähe von Chur suche. Fredy Meier besitzt einige Mehrfamilienhäuser in dieser Gegend. Der Zufall will es, dass er eine entsprechende Wohnung zu vermieten hat. Er zeigt seinem Neffen einige Bilder auf seinem Smartphone, worauf sich die beiden schnell über Mietzins und Mietbeginn (bereits in einer Woche) einig werden und den Mietvertrag per Handschlag in Anwesenheit der erfreuten Verwandtschaft besiegeln. Der guten Ordnung halber lässt Fredy Meier seinem Neffen einen Monat später einen schriftlichen Mietvertrag zukommen, in welchem er eine Kündigungsfrist von vier Monaten vorsieht. Kevin Hilfiker vergisst den Vertrag zu unterzeichnen und sendet ihn nie zurück. Am 26. Januar 2015 kündigt Kevin Hilfiker das Mietverhältnis per Ende April 2015. Mit Verweis auf die Bestimmung im schriftlichen Vertrag verlangt der Onkel danach den Mai-Mietzins. Beurteilen und begründen Sie, ob Kevin Hilfiker den Mai-Mietzins bezahlen muss. Gehen Sie dabei davon aus, dass es in der fraglichen Gegend keinen Ortsgebrauch bezüglich Kündigungstermine gibt.	**4**	

Aufgabe B16 Wie lange sind die Handwerkerrechnungen bei MWST optierten Gebäuden aufzubewahren? Begründen Sie Ihre Aussage.	**1**	

Aufgabe B17 Kreuzen Sie an um was es sich bei den nachfolgenden Bezeichnungen handelt:						**2**	
	Anmerkung	Vormerkung	Dienstbarkeit	Grundlast	Weder noch		
Zugehör	☐	☐	☐	☐	☐		
Wegrecht	☐	☐	☐	☐	☐		
Flurwegbeteiligungen	☐	☐	☐	☐	☐		
öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkungen	☐	☐	☐	☐	☐		
Verfügungsbeschränkungen	☐	☐	☐	☐	☐		
Inhaberschuldbrief	☐	☐	☐	☐	☐		
Nachrückungsrecht eines Grundpfandrechtes (814 Abs. 3 ZGB)	☐	☐	☐	☐	☐		
Bauverbot	☐	☐	☐	☐	☐		

Aufgabe B18 | **2.5**

Berechnen Sie den bei der Grundstückgewinnsteuer anzurechnende Verkaufserlös gemäss nachstehenden Angaben. Der Lösungsweg ist aufzuzeigen.

Kaufpreis (beim Verkauf)	CHF	700'000
darin inbegriffen:		
3.5-Zimmerwohnung	CHF	640'000
2 Einstellhallenplätze von je	CHF	25'000
Mobiliar von total	CHF	5'000
Anteil Erneuerungsfonds STWE von	CHF	3'000
Anteil Erneuerungsfonds Einstellhalle von	CHF	2'000

Die GGST von CHF 40'000 wird durch den Käufer getragen.

Aufgabe B19 | **1**

Zählen Sie auf, was Grundstücke im Sinne des Gesetzes sind:

Aufgabe B20 Erklären Sie den Unterschied zwischen relativen und absoluten Verjährungsfristen?	**2**	

Aufgabe B21 Albert Vonlanthen, selbständiger Unternehmer, ist glücklich im Januar 2015 das Pensionsalter erreicht zu haben und demnächst den wohlverdienten Ruhestand geniessen zu können. In Vorbereitung darauf hat er seinen Geschäftsbetrieb bereits seit einigen Jahren sanft zurück gefahren und findet nun im Juli 2015 auch einen Käufer für seine zu 100 % MWST optierte Geschäftsliegenschaft. Der Käufer, Michael Kälin, ist nicht mehrwertsteuerpflichtig und beabsichtigt, die Liegenschaft umzubauen. Entstehen sollen 4 Loftwohnungen, welche anschliessend an Privatpersonen vermietet werden. 1. Welche Problematik ergibt sich für den Verkäufer aus MWST-Sicht aus diesem Sachverhalt? 2. Berechnen Sie den der Eidgenössischen Steuerverwaltung (ESTV) durch den Verkäufer zu überweisenden Betrag im Zeitpunkt des Verkaufs der Liegenschaft. Gehen Sie dabei davon aus, dass die Vorsteuern jeweils zu 100 % geltend gemacht worden sind. Der Lösungsweg ist aufzuzeigen. MWST pflichtig ab: 1. Januar 2001 Kauf Bauland am 01.02.2004 CHF 400'000 Baukosten 2006 CHF 10'000'000 Werterhaltende Arbeiten 2011: CHF 20'000 Grossrenovation 2012: CHF 600'000 (davon CHF 50'000 für werterhaltende Arbeiten) Gebäudeversicherungswert 2007-12: CHF 10'000'000 Gebäudeversicherungswert ab 2013: CHF 10'500'000 Verkauf Liegenschaft am 01.08.2015	**6**	

Die obigen Preisangaben enthalten keine MWST, zur Vereinfachung der Berechnungen ist ein MWST-Satz von 8 % beizuziehen. 3. Was würde sich an Ihrer Berechnung ändern, wenn die Liegenschaft zwar optiert wäre, die Vorsteuern jeweils zu 100 % geltend gemacht worden sind, aber die Liegenschaft all die Jahre unvermietet leer gestanden hätte? Gehen Sie bei Ihrer Antwort davon aus, dass die Optierung möglich war.		

Aufgabegruppe Fallbeispiel 34 Punkte

Ausgangslage

Maria ist am 19. Mai 1938 in Langnau i.E. als zweite Tochter des Ernst und der Verna Hirschi geboren worden. Schon in jungen Jahren zog es sie in Ausland, wo sie bald den Engländer James Morrison kennen lernte und im Jahr 1959 heiratete. 1968 wurde ihr Glück mit der Geburt des Sohnes Carl perfekt. Weitere Kinder wollte sie jedoch nie. Da sie mit der Schweiz ausser ihrer Staatszugehörigkeit und der unverteilten Erbschaft ihrer Eltern nichts mehr verband, unterliess sie es, für ihren Sohn die Schweizer Staatsbürgerschaft zu beantragen, was auch dieser nach seiner Volljährigkeit nie nachholte.

Nach dem Tod von James, welcher ihr ein grösseres Vermögen hinterliess, zog sie 2012 wieder in die Schweiz.

Anfangs 2015 kam die Schwester von Maria Morrison durch die Verkettung unglücklicher Zufälle in finanzielle Schwierigkeiten. Maria Morrison, welche weiterhin über genug Mittel verfügte, möchte deshalb die Teilung des Nachlasses der Eltern durchführen und ihre Schwester "auszahlen". In der unverteilten Erbschaft befindet sich nebst einem Ferienhaus im Wallis auch ein Mehrfamilienhaus mit 7 Mietwohnungen in Langnau i.E., für welches Ihr Immobilienbüro den Verwaltungsauftrag hat.

Da Maria Morrison mit den Schweizer Gesetzen nicht vertraut ist, bittet Maria Morrison Sie, den ersten Entwurf des Teilungsvertrages, welchen sie von ihrer Schwester erhalten hat, zu prüfen. Sie erkennen bereits beim flüchtigen Durchlesen, dass es der Schwester vor allem darum geht, möglichst rasch "zu Geld zu kommen" und die Liegenschaften los zu werden. Es sind weder Vorkaufs- noch Gewinnanteilsrechte oder sonstige Verpflichtungen zugunsten der Schwester vorgesehen.

In einer anschliessenden Besprechung erläutern Sie Maria Morrison die verschiedenen nachfolgenden Punkte.

Aufgabe B22 Maria Morrison versteht den Ausdruck "latente Steuerlast" nicht, welchen Sie ihr wie folgt erklären:	**1.5**	

Aufgabe B23 Im Weiteren enthält der Teilungsentwurf den Ausdruck "gesetzliches Pfandrecht". Erklären Sie den Unterschied zwischen einem unmittelbaren und einem mittelbaren gesetzlichen Pfandrecht:	**2**	

Aufgabe B24 Nachdem Sie ihr auch den Ausdruck "Altlast" erklärt haben, möchte sie wissen wieso das Umweltschutzgesetz (USG) spätestens seit dem 1. Juli 2014 direkt Einfluss auf Handänderungen hat, welche Grundstücke betreffen, auf dem sich ein im Kataster der belasteten Standorte eingetragener Standort befindet. Was ist Ihre Antwort?	**1**	

Aufgabe B25	**5**	
Auch hat Maria Morrison ein Durcheinander mit den Begriffen "Miete", "Darlehen", "Leihe", "Pacht" und "Leasing". Erklären Sie ihr diese Begriffe in jeweils einem kurzen Satz.		

Aufgabe B26	**2**	
Maria Morrison weiss von früher, dass eine Handänderung öffentlich beurkundet werden muss. Sie will nun von Ihnen wissen, ob sie für die Beurkundung des Teilungsvertrages irgendeinen Notar beiziehen kann oder ob sie zu einem bestimmten Notar verpflichtet ist. Was antworten Sie ihr?		

Aufgabe B27	**2**	
Maria Morrison erwähnt beiläufig, dass ihre Schwester fast das gesamte Geld, welches sie aus der Teilung erhalten wird, ihren Kindern schenken will, da verschiedene Leute Geld von ihr fordern. Sie finden das Vorgehen nicht problemlos und erklären Maria Morrison die „Schenkungspauliana“ wie folgt:		

Aufgabe B28 Mit Blick auf die Zukunft will Maria Morrison von Ihnen zudem wissen, was bei ihrem Tod mit den Liegenschaften geschehen wird. Ihr einziger Erbe ist ihr Sohn Carl, welcher bereits eine Ferienimmobilie in der Schweiz besitzt, diese auch rege nutzt, aber in London wohnt und auch nicht beabsichtigt in die Schweiz zu ziehen. Frage a) Beurteilen und begründen Sie, ob für die Handänderung eine Bewilligung notwendig ist. Sollten Sie zum Schluss kommen, dass eine Bewilligung notwendig ist, beurteilen Sie, ob eine solche Bewilligung erteilt werden würde. Ihre jeweilige Antwort hat den *genauen* Gesetzesartikel zu beinhalten. Frage b) Würde sich Ihre Antwort ändern, wenn Frau Maria Morrison, englische Staatsangehörige mit Wohnsitz in London wäre und Carl nicht ihr Sohn, sondern der Sohn ihrer besten Freundin, welchen sie in ihrem Testament als alleinigen Erben eingesetzt hat? Begründen Sie ihre Antwort (inklusive *genauen* Gesetzesartikel).	**4**	

Aufgabe B29	**1**	
Sofern Carl, welcher bekanntlich in London wohnt, seine Ferienimmobilie in der Schweiz veräussern möchte, ist für den Eintrag im Grundbuch eine zusätzliche Zustimmung einer Schweizer Behörde notwendig. Nennen Sie die Behörde und den entsprechenden Gesetzesartikel.		

Aufgabe B30	**2**	
Die Liegenschaft in Langnau i.E. hat einen schönen Umschwung, welcher allen Mietern zur Verfügung steht und durch diese auch rege genutzt wird. Maria Morrison ist der Meinung, dass dies einen erheblichen Mehrwert darstellt und die Mieter deshalb künftig für die Gartenunterhaltsarbeiten aufkommen sollen. Sie erteilt Ihnen den Auftrag die entsprechenden Kosten von rund CHF 5'000 auf der nächsten Heiz- und Nebenkostenabrechnung auszuweisen. Pro Mietpartei entspricht das einem Anteil von CHF 200 bis CHF 1'000 je nach Grösse der Wohnung. Mieter Hans Huber, welcher die 2-Zimmerwohnung im 1. Stock bewohnt und welchem entsprechend ein Betrag von CHF 200 belastet worden ist, ist mit der Abrechnung nicht einverstanden. Von den übrigen Mietern erhalten Sie keine Rückmeldung. Trotzdem müssen Sie die Heiz- und Nebenkostenabrechnung anpassen. Wie begründen Sie das gegenüber Maria Morrison?		

Aufgabe B31 **4.5**

Maria Morrison entpuppt sich als anspruchsvolle Auftraggeberin und möchte von Ihnen wissen, ob es sich bei nachfolgenden Aussagen um zwingendes, relativ zwingendes oder dispositives Recht handelt:

	zwingend	relativ zwingend	dispositiv		
Der Vermieter und der Mieter können nicht im Voraus auf das Recht verzichten, Forderungen und Schulden aus dem Mietverhältnis zu verrechnen.					
Bei der Miete von Wohnungen können die Parteien mit einer Frist von drei Monaten auf einen ortsüblichen Termin oder, wenn es keinen Ortsgebrauch gibt, auf das Ende einer dreimonatigen Mietdauer kündigen.					
Der Vermieter muss mit einem Formular kündigen, das vom Kanton genehmigt ist.					
Dient die gemietete Sache als Wohnung der Familie, kann ein Ehegatte den Mietvertrag nur mit der ausdrücklichen Zustimmung des anderen kündigen.					
Der Mieter muss den Mietzins und allenfalls die Nebenkosten am Ende jedes Monats, spätestens aber am Ende der Mietzeit bezahlen, wenn kein anderer Zeitpunkt vereinbart oder ortsüblich ist.					
Bei der Miete an einem Grundstück kann verabredet werden, dass das Verhältnis im Grundbuch vorgemerkt wird					
Die Parteien können das unbefristete Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen und Termine kündigen, sofern sie keine längere Frist oder keinen anderen Termin vereinbart haben.					
Die Kündigung durch den Vermieter ist insbesondere anfechtbar, wenn sie ausgesprochen wird weil der Mieter nach Treu und Glauben Ansprüche aus dem Mietverhältnis geltend macht.					
Der Mieter kann den Mietzins als missbräuchlich anfechten und die Herabsetzung auf den nächstmöglichen Kündigungstermin verlangen, wenn er Grund zur Annahme hat, dass der Vermieter wegen einer wesentlichen Änderung der Berechnungsgrundlagen, vor allem wegen einer Kostensenkung, einen nach den Artikeln 269 und 269 a OR übersetzten Ertrag aus der Mietsache erzielt.					

Aufgabe B32 | **3**

Maria Morrison stellt fest, dass das Dach ihres Ferienhauses im Wallis undicht ist und lässt sich vom Dachdecker Zgraggen das Dach neu decken. Im nächsten Winter bricht das Dach aber bereits unter normaler Schneelast ein, weil Zgraggen unsorgfältig gearbeitet hat.

1. Was für ein Vertragsverhältnis besteht zwischen Maria Morrison und Dachdecker Zgraggen?

2. Wann bzw. innert welcher Frist muss Maria Morrison den Schaden gegenüber Dachdecker Zgraggen rügen?

3. Innert welcher Frist verjähren Maria Morrisons Forderungen gegen Dachdecker Zgraggen?

Aufgabe B33 | **3**

Im August 2015 gelangt Maria Morrison mit einer aussergewöhnlichen Bitte an Sie. Sie ärgert sich furchtbar über ihren Sohn, da dieser sie ihrer Meinung nach nicht genügend oft in der Schweiz besucht. Sie hat deshalb ein handschriftliches Testament verfasst, mit welchem sie ihren Sohn auf den Pflichtteil setzt und das übrige Vermögen einem etwas zwielichtigen Herrn vermacht. Sie sollen nun das Testament aufbewahren, damit es nicht in falsche Hände gerät. Sie nehmen das Testament entgegen und machen sich über die Erbeinsetzung keine Sorgen, da das Testament zwar von Hand geschrieben und unterzeichnet ist, aber das Datum fehlt. Sie sind der Meinung, dass das Testament damit sowieso ungültig ist.

a) Liegen Sie mit Ihrer Meinung richtig?

b) Welche anderen Arten von Testamenten gibt es ausser dem von Hand geschriebenen?

Aufgabe B34 | **3**

Erklären Sie den Unterschied zwischen einem Erben und einem Vermächtnisnehmer indem sie stichwortartig die Rechte und Pflichten der beiden aufzählen.

C) Portfoliomanagement 60 Punkte

Fragengruppe mit richtig / falsch 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 „***Asset Allocation***“ …			**2**	
… durch geschickte Kombination von Vermögenswerten aus verschiedenen Anlageklassen kann der Anleger bei gleicher erwarteter Rendite das Risiko des Gesamtportfolios senken, resp. bei gleichem Risiko einen höheren erwarteten Ertrag erzielen	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
… kann systematische Risiken innerhalb eines Portfolios theoretisch ausgleichen, weil sie einen Diversifikationseffekt hat.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
… die *Taktische Asset Allocation* versucht im Gegensatz zur *Strategischen Asset Allocation* den langfristigen Trends zur Verbesserung der Performance Rechnung zu tragen…	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
… kann sich ausschliesslich auf „Indirekte Immobilienanlagen“ beziehen.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	

Aufgabe C2 Kennzahlen-Management :			**2**	
Immobilienfonds: Bei hoher Nachfrage werden die Anteile mit einer Prämie (Agio), bei geringer Nachfrage mit einem Discount (Disagio) zum NAV (Net asset value) gehandelt. Die Wertentwicklung von Immobilienfonds, die sich im Büro- und Gewerbeimmobilien-Markt engagieren, reagiert anfälliger auf Konjunkturschwankungen, als jene von Immobilienfonds, die ausschliesslich in Wohnliegenschaften investiert sind.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Der „***CFROI***“ bezeichnet die Rendite, die durch den Geldfluss der Immobilie(n) bezogen auf das investierte Kapital erwirtschaftet wird.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Die „***Performance***“ ist die Nettorendite plus Wertveränderung in % während einer bestimmten Zeitperiode.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Der ***Nettoinventarwert*** (Net asset value - NAV) eines Fondsanteils entspricht dem Verkehrswert des Fonds an einem bestimmten Stichtag, vermindert um die Verpflichtungen und geteilt durch die Anzahl ausstehender Anteilscheine. Der Nettoinventarwert wird in der Regel täglich berechnet und publiziert, dies auch für Immobilienfonds.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	

Allgemeine Fragen 30 Punkte

Aufgabe C3 **15**

Sie sind Portfoliomanager(in) des folgenden Portfolios :

Mietertrag (Soll)	**Fr.**	**17'774'000**
Aufwand aus Leerstand	**Fr.**	**600'000**
Mietertrag (Ist)	**Fr.**	**17'174'000**
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**
Erfolg aus Wiederbewertung in %		**0.85%**

A) Berechnen Sie folgende Kennzahlen :

1. Bruttorendite
2. Nettorendite
3. CF-Rendite (Cash Flow-Rendite)
4. Performance
5. Betriebskostenquote in %

B) Was bedeuten folgende Begriffe?

1. ROE
2. ROIC
3. EBIT-Marge

Kandidaten-Nummer _____

Aufgabe C4	**2**	
Sie erhalten den Auftrag, die aktuelle Immobilienperformance von 5% bis Ende 2015 um 3% auf 8 %zu steigern. a) Ist dieses Ziel realistisch? Begründen Sie Ihre Antwort. b) Wirkt sich eine **hohe Bautätigkeit** (Investitionen in Bestandesliegenschaften) kurzfristig positiv oder negativ auf die Performance aus?		

Aufgabe C5	**2**	
Sie haben die Möglichkeit ein Bürogebäude im ***Sale-and-Lease-Back*** zu erwerben. Was bedeutet das? Nennen Sie den Hauptvorteil, der einen Verkäufer dazu bewegen kann.		

Aufgabe C6	**2**	
Im Zusammenhang mit Immobilientransaktionen unterscheiden Sie einen ***Asset Deal*** von einem ***Share Deal***. Erklären Sie diese Begriffe.		

Aufgabe C7	**2**	
a) Nennen Sie 4 Schritte eines internen **Investitionsprozesses** bei institutionellen Anleger :		

Aufgabe C8	**3**	
Bei Transaktionen, die einen Immobilienfonds betreffen, dürfen keine Geschäfte mit „***nahestehenden Personen***“ getätigt werden. a) Weshalb sieht das Gesetz diese Einschränkung vor? b) In welchem Gesetz ist dies geregelt? c) Nennen sie 2 Beispiele von „*nahestehenden Personen“* :		

Aufgabe C9	**2**	
Womit befasst sich die „***Neue Portfoliotheorie***“ von Harry MARKOWITZ? Ist diese für Immobilienportfolios geeignet?		

Aufgabe C10: **2**

Nennen Sie **4 systematische und 4 unsystematische Risiken :**

Systematische Risiken	Unsystematische Risiken

Aufgabengruppe Fallbeispiel 26 Punkte

Sie sind verantwortlich für den Immobilienbestand von über CHF 500 Mio. eines Unternehmens mit Sitz in Lausanne. Im vergangenen Jahr haben sie folgendes Ergebnis erzielt:

Bestand:

Bestand 31.12.2013	470'845'220.02
Zugang aus Kauf	15'519'525.92
Zugang aus Bau	30'757'579.93
Abgang aus Verkauf	-820'000.00
Bewertung	7'968'796.23
Bestand 31.12.2014	524'271'122.10

Ergebnis:

	2014	Anteil	2013	Anteil
Mietertrag (SOLL)	20'590'795.40		17'738'671.45	
Mietzinsausfälle	-1'643'173.40	7.98%	-577'705.05	3.26%
Mietzinsreduktionen	-9'897.00	0.05%	-50.50	0.00%
Übriger Ertrag	401'773.72	1.95%	19'210.35	0.11%
Mietertrag	19'339'498.72		17'180'126.25	
Betriebskosten total inkl. NK z.L. Eigentümer	-2'147'847.58	11.11%	-2'062'504.41	12.01%
Instandhaltungskosten	-1'154'021.97	5.97%	-1'228'830.58	7.15%
Eigentümerkosten	-3'301'869.55	17.07%	-3'291'334.99	19.16%
Nettoertrag	**16'037'629.17**	**82.93%**	**13'888'791.26**	**80.84%**
Portfolio- u. Managementkosten	0.00		0.00	
Erfolg aus Verkäufen	80'085.20		14'797'152.50	
Erfolg aus Wiederbewertung	7'968'796.23		1'325'584.43	
EBITDA	**24'086'510.60**		**30'011'528.19**	
Instandsetzungskosten	-2'337'496.35	12.09%	-3'065'628.23	17.84%
Liegenschaftsergebnis	**21'749'014.25**		**26'945'899.96**	

Aufgabe C11: **10**

Nehmen Sie **zu diesen Zahlen** Stellung, indem Sie folgende Fragen beantworten:

1. 2014 war für Sie als Portfoliomanager ein **erfolgreiches** Jahr.
   Gestützt auf diese Abschlusszahlen (s. Ausgangslage) bitten wir Sie, die **zwei** wichtigsten Massnahmen ihrer Strategie des vergangenen Jahres zu schildern. **Begründen** Sie Ihre Antwort kurz und präzise **mit Zahlen**.

2. Bautätigkeit:
   a. Was bedeutet und beinhaltet „*Zugang aus Bau*“? (2 Elemente)
   b. Was ist der Unterschied zwischen „***Instandhaltungskosten***“ und „***Instandsetzungskosten***“?

3. Wie erklären Sie sich den Anstieg der „***Mietzinsausfälle***“ (von CHF 577‘000 im 2013 auf CHF 1‘643‘000 im 2014)? Nennen Sie zwei mögliche Gründe. (*Sockelleerstände, Leerstände bei Mieterwechsel oder Leerstände aufgrund von Marktänderungen werden nicht als Antwort gesucht*)

4. Nennen Sie 4 konkrete Massnahmen mit welchen Sie die ***Eigentümerkosten*** von 19.16% (2013) auf 17.07% (2014) senken konnten.

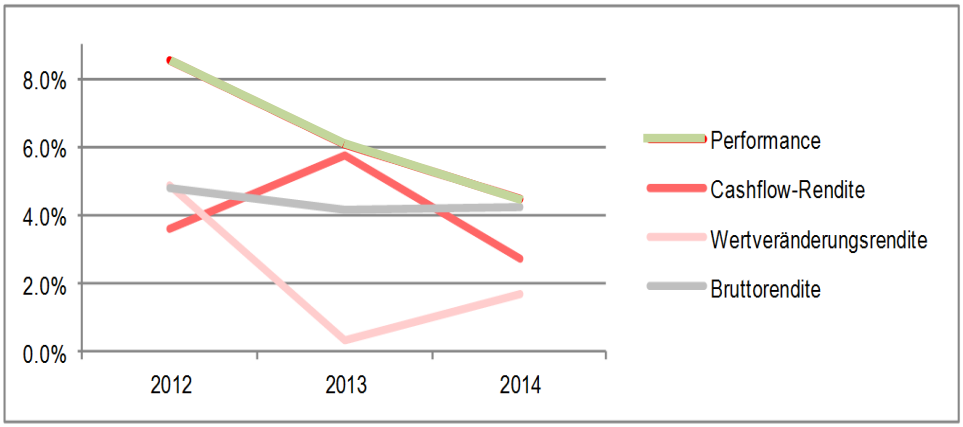
5. Bewertungen:
   a. Erklären Sie „***Erfolg aus Wiederbewertung***“.
   b. Im Wissen, dass sich alle Liegenschaften an guten bis sehr guten Lagen befinden: Wie hoch schätzen Sie den von den externen Bewertern verwendeten durchschnittlichen **Nettokapitalisierungssatz** des Gesamtportfolios ein?

1			
2			
3			
4			
5.			

Aufgabe C12:

10

Ihr Ergebnis, welches in der Ausgangslage dieser Aufgabe in Zahlen (Bilanz und Erfolgsrechnung) dargestellt wurde, weist folgende Kurven auf :



Bitte beantworten Sie folgende Fragen und **begründen** Sie Ihre Antwort.

1. Wie erklären Sie sich eine rückläufige Cash-Flow-Rendite und Performance trotz Anstieg der Bruttorendite?
2. Was verbessert die Wertveränderungsrendite ohne dass sich die Liegenschaftszahlen verändert haben?
3. Weshalb verlaufen die Performance-Kurve und Cash-Flow-Rendite-Kurve nicht parallel?
4. Weshalb gibt es in der CF-Rendite-Kurve im 2013 einen „Knick“? (Begründen Sie Ihre Antwort mit einer Zahl)
5. Weshalb investieren institutionelle Anleger erst ab mehreren Millionen Transaktionswert? (2 mögliche Gründe)

1			
2			
3			
4			
5.			

Aufgabe C13: **2.5**

Sie möchten die Geschäftsleitung dazu bewegen künftig auch in „***Indirekte Immobilienanlagen***“ zu investieren.

a) Nennen Sie ***3 Arten von*** „***Indirekten Immobilienanlagen***“ und schlagen Sie je **1 konkrete Anlage** vor.

b) Hat die Entscheidung der Schweizerischen Nationalbank in Bezug auf die **Entkoppelung des CHF zum Euro** einen Einfluss auf Indirekte Immobilienanlagen? Begründen Sie Ihre Antwort.

Aufgabe C14: **2**

In einem Gespräch mit einem Fondsmanager geht es um Immobilienbewertungen.

1. Wie oft müssen die Liegenschaften eines **Immobilienfonds** bewertet werden?
2. Von welcher Aufsichtsbehörde müssen die Bewerter anerkannt sein?

Aufgabe C15:	**1.5**	
Nennen Sie **3 Gründe** weshalb die Bruttorendite von Liegenschaften in den Kantonen Zürich und Zug unter denjenigen der meisten anderen Kantone liegt.		

D) Kundenberatung in finanziellen Fragen 30 Punkte

Fragengruppe mit richtig / falsch Antworten 4 Punkte

Bewertung Fragengruppe D1 – D2

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:

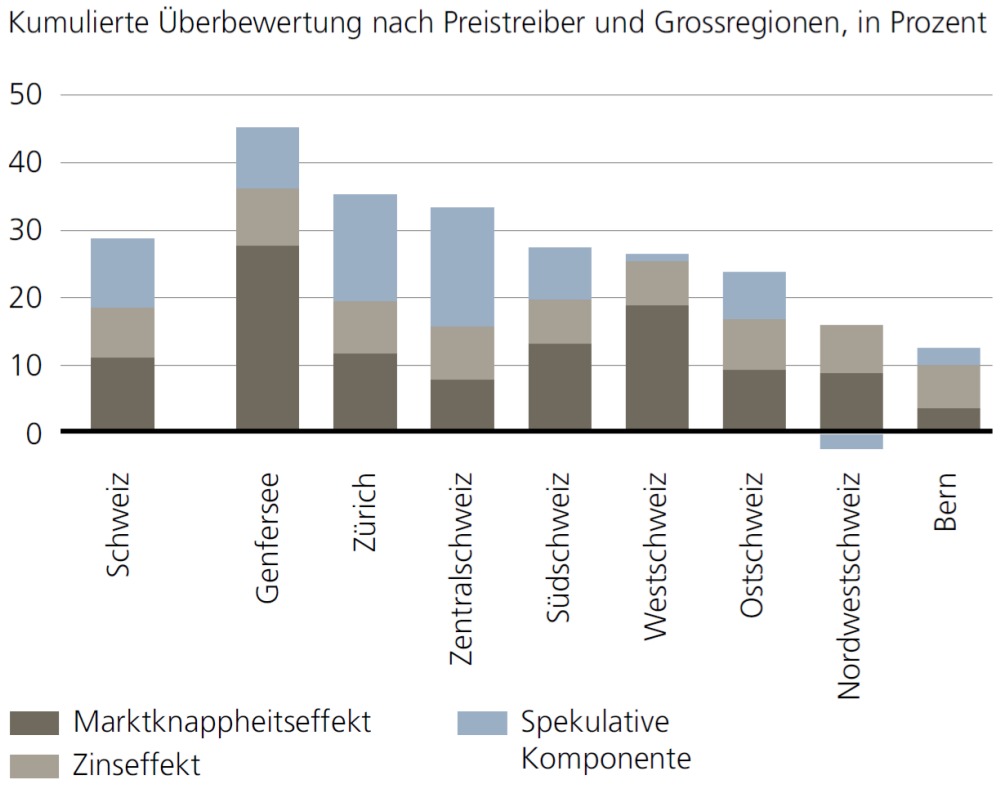
Richtige Antwort	=	0.5 Punkte	=	0.5
Falsche Antwort	=	0.0 Punkte	=	0.0

Aufgabe D1 Nach Einführung der Negativzinsen durch die SNB sind die Hypothekarsätze entgegen den Prognosen nicht gesunken sondern oftmals gestiegen. Geben Sie bei untenstehenden Aussagen an, ob diese zu den veränderten Finanzierungskosten beigetragen haben könnten:			**2**	
Vertragliche Bedingungen in welchen der LIBOR nicht unter die Marke von 0% fallen kann.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Erschwerte Refinanzierung bei den Hypothekargebern.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Stark gefallener Erdölpreis.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Ausweitung der Bankmargen.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	

Aufgabe D2 Welche der folgenden Aussagen sind hinsichtlich der Definition des Begriffs „Hypothek“ korrekt?			**2**	
Hypotheken sind keine Darlehen.	☐ ja	☐ nein	0.5	
Die Hypothek kann mit einem Grundpfandrecht sichergestellt werden.	☐ ja	☐ nein	0.5	
Eine Hypothek ist ein faustpfandgesicherter Kredit.	☐ ja	☐ nein	0.5	
Eine Hypothek ist ein Sicherungsmittel für Kredite.	☐ ja	☐ nein	0.5	

Allgemeine Fragen 12 Punkte

Der UBS Real Estate Focus 2015 welche sich eingehend mit dem Immobilienmarkt beschäftigt hat dieses Jahr die untenstehende Grafik publiziert.



Quellen: BFS, SNB, Wüest & Partner, UBS

Aufgabe D3 Studieren Sie die Grafik und nennen Sie vier Erkenntnisse die Sie daraus gewinnen können:	**2**	

Aufgabe D4	**1**	
Welche Region(en) wäre(n) von einer Zinsänderung (negativ oder positiv) am stärksten betroffen)?		

Aufgabe D5	**1**	
Nehmen Sie an, dass der starke Schweizer Franken viele internationale Spekulanten aus der Schweiz vertreibt. Welche zwei Regionen wären Ihrer Meinung nach von diesen Folgen am wenigsten betroffen. Geben Sie eine kurze Begründung für Ihre Antwort.		

Aufgabe D6	**1**	
Nennen Sie zwei Gründe, warum der Marktknappheitseffekt nicht in allen Regionen gleich hoch ist.		

Aufgabe D7	**1**	
Seit dem 1. September 2014 gelten in der Schweiz verschärfte Vorschriften was die Benutzung von selbstbewohntem Eigenheim betrifft. Unter anderem wird zwischen sogenanntem „hartem“ und „weichem“ Eigenkapital. unterschieden Erklären Sie was Sie unter diesen Eigenkapitalarten verstehen.		

Aufgabe D8	**1**	
Welche Strategie verfolgt der Gesetzgeber mit dieser Verschärfung?		

Aufgabe D9:	**2**	
Erklären Sie was unter einer negativen Hypothekenklausen verstanden wird und was das Problem bei der Umsetzung dieser Einschränkung ist.		

Aufgabe D10: **3**

Ein Kollege bezieht ein Darlehen. Da Rechnen nie sein Lieblingsfach war bittet er Sie um Unterstützung bei der Berechnung der jährlichen Annuität. Er gibt Ihnen dabei folgende Angaben:

Darlehensbetrag	CHF 500‘000
Laufzeit	15
Zinssatz	1.9%

Berechnen Sie Anhand der obigen Angaben die Tilgungsrate. Zeigen Sie dabei auch Ihren Lösungsweg auf. (3)

Aufgabegruppe Fallbeispiel 14 Punkte

Ausgangslage

Sie empfangen heute das Ehepaar Kost, welches von einem Einfamilienhaus in der Überbauung „Sonnhalde“ träumt. Der Fixpreis für die schlüsselfertige Liegenschaft beträgt CHF 830‘000.00. Dazu kommen noch Kosten für einen individuellen höheren Ausbaustandard von CHF 40‘000.00 sowie zwei Parkplätze in der Einstellhalle von je CHF 35‘000.00.

Herr Kost ist Mitarbeiter in einem Treuhandbüro und hat ein Jahressalär von CHF 95‘000.00. Seine Ehefrau ist ebenfalls berufstätig zu 60 % und arbeitet als Verkäuferin in einer Modeboutique. Ihr Einkommen beträgt CHF 42‘000.00 im Jahr.

Das Ehepaar verfügt über CHF 130‘000.00 Sparguthaben. Weitere Eigenmittel von CHF 60‘000.00 können sie aus der Pensionskasse von Herr Kost beziehen.

Aufgabe D11: Berechnen Sie die Belehnung in % unter Angabe folgender Eckdaten: - Zusammensetzung Anlagekosten - Eigene Mittel - Finanzbedarf	**4**	

Aufgabe D12: Berechnen Sie die Tragbarkeit (Lösungsweg muss ersichtlich sein). Die Anlagekosten entsprechen dem Belehnungswert. Technischer Zinssatz 5 %, Unterhalt 1 %, Amortisation gemäss Richtlinien FINMA	**4**	

Aufgabe D13: Ist die Tragbarkeit gemäss Aufgabe D12 gegeben?	**1**	

Aufgabe D14: Worauf ist zu achten, wenn Gelder aus der zweiten Säule für selbstbewohntes Wohneigentum bezogen werden? Nennen Sie vier Punkte.	**1**	

Aufgabe D15: Was ist bezüglich des Höchstbetrags bei Personen über 50 beim Vorbezug zu beachten?	**1**	

Aufgabe D16: Per 1.9.2014 wurden die Mindestanforderungen bei Hypothekarfinanzierungen von der FINMA neu angepasst. Wieviel beträgt heute der Mindestanteil an Eigenmitteln in %, welche nicht aus dem Guthaben der 2. Säule stammen?	**1**	

Aufgabe D17: Wie ist heute die Hypothekarschuld (unabhängig vom Fallbeispiel) gemäss den gesetzlichen Richtlinien zu amortisieren?	**1**	

Aufgabe D18: Nennen Sie zwei Vorteile der indirekten Amortisation gegenüber der direkten Amortisation.	**1**	

Beilage 1 (zu Aufgabe A20)

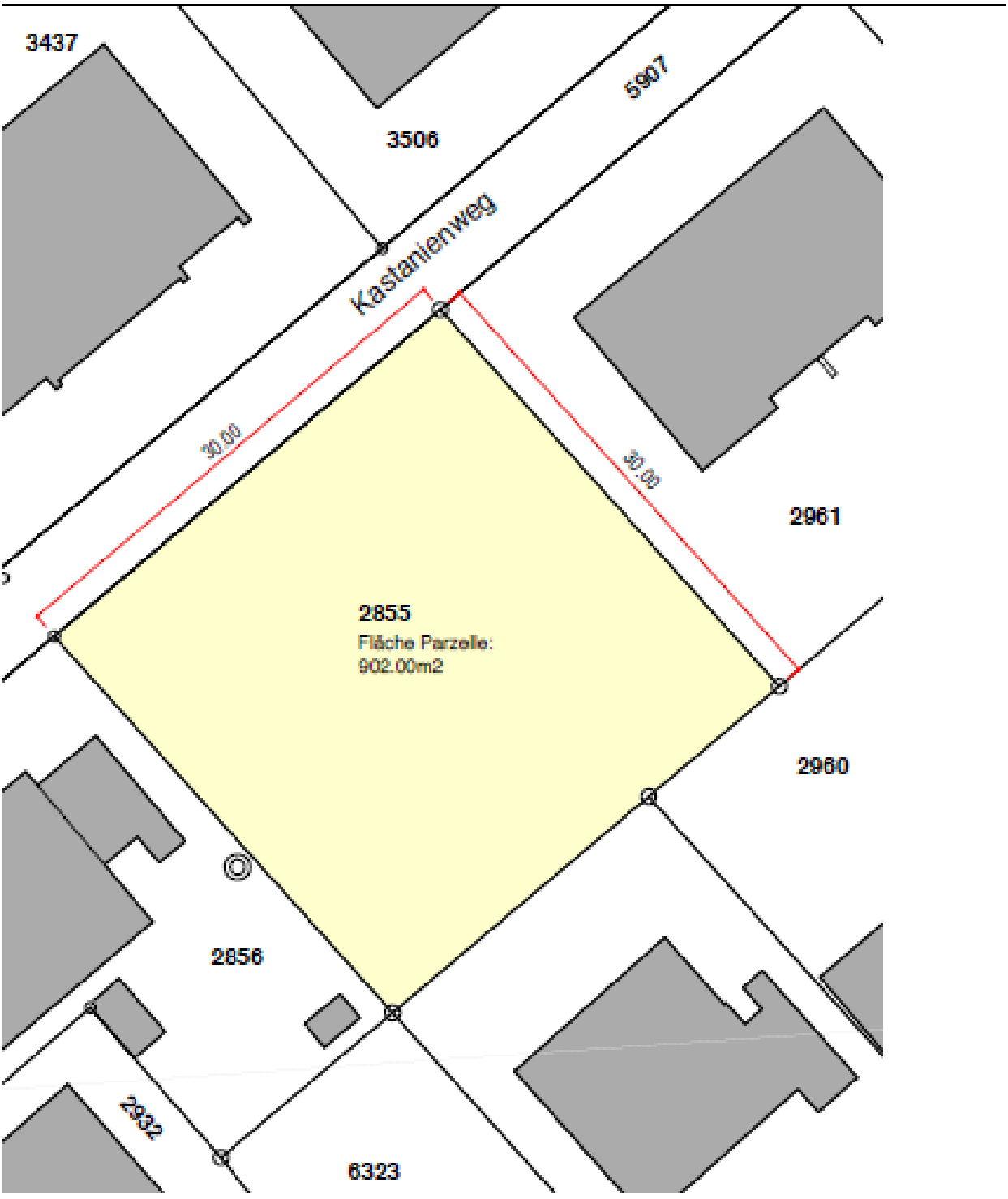
Kastanienweg, Parz.Nr. 2855

Prüfung Immobilientreuhand

Neubauprojekt

Plan Gr. A4
Mst. 1:300

Kandidaten-Nr. ____



Beilage 2 (zu Aufgabe A20)

Kastanienweg, Parz.Nr. 2855

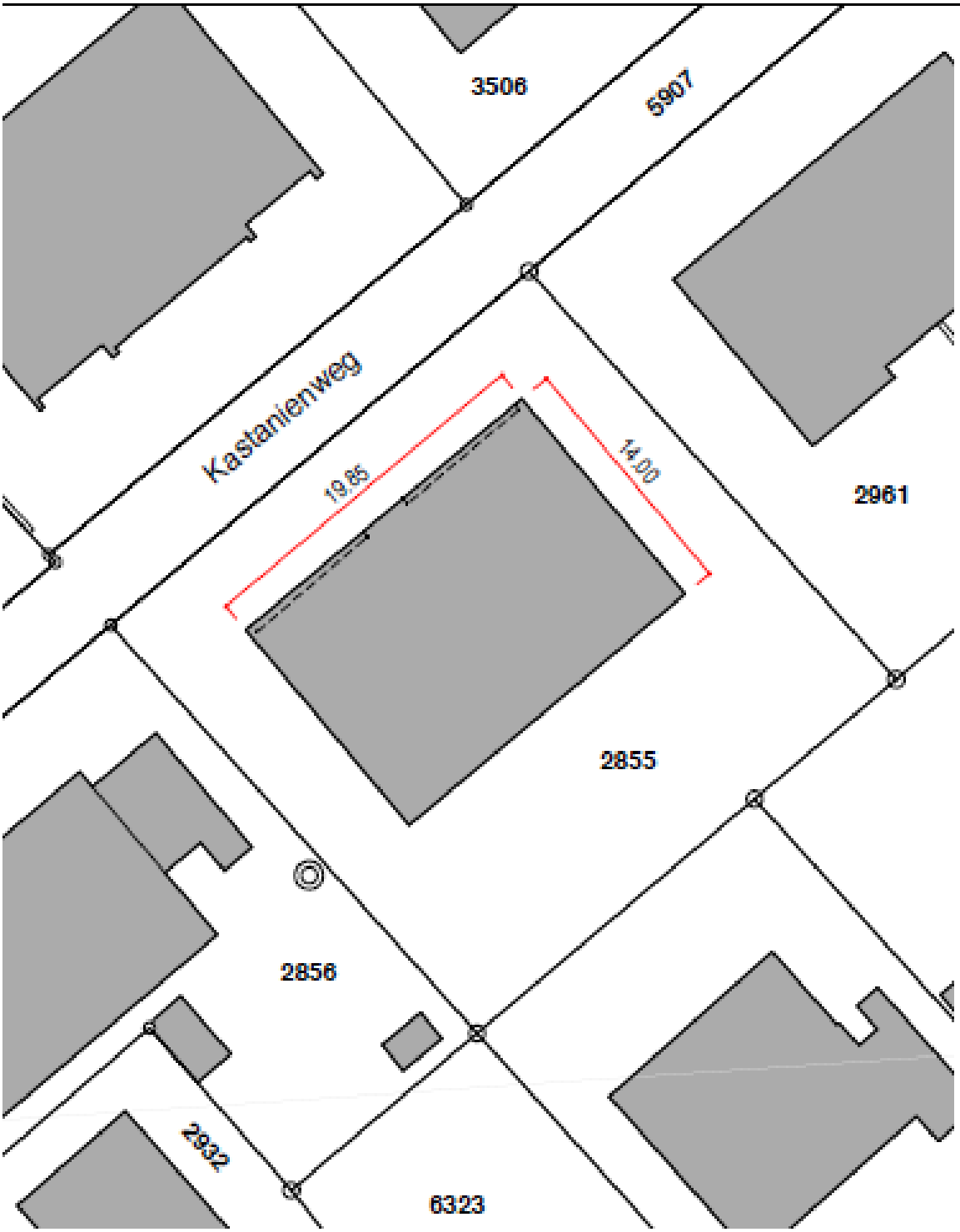
Prüfung Immobilientreuhand

Bestehendes Gebäude

Plan Gr. A4
Mst. 1:300

N
W O
S

Kandidaten-Nr. _____



schweizerische
fachprüfungskommission
der immobilienwirtschaft

für die Kandidatin / den Kandidaten

Höhere Fachprüfung Immobilientreuhand

Prüfungsfach Immobilientreuhand Mündliche Prüfung

© 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.

sfpkiw, c/o SVIT Schweiz
Puls 5, Giessereistrasse 18
CH-8005 Zürich
Telefon +41 (0) 44 434 78 94
Fax +41 (0) 44 434 78 99
E-Mail info@sfpk.ch
www.sfpk.ch

Höhere Berufsprüfung Immobilientreuhand
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

Rollenverteilung / Ideen für den Gesprächseinstieg
Mündliche Prüfungen

Die Experten als Leiter und Stellvertreters haben zur Sitzung eingeladen und eröffnen auch die Sitzung. Dabei können Sie erwähnen, dass sie sich freuen, den Prüfungskandidaten bzw. die Prüfungskandidaten persönlich kennenzulernen. Nach dieser Einführung sollte der Prüfungskandidat bzw. die Prüfungskandidatin auf das Gespräch einsteigen und sich ebenfalls vorstellen.

Die Gesprächsgestaltung bzw. die Fragestellung könnte folgendermassen ablaufen:

A. Vorstellung der Fima des Prüfungskandidaten bzw. der Prüfungskandidatin
Der Kandidat bzw. die Kandidatin müsste in der Lage sein, folgende Bereiche seiner / ihrer Firmen zu erläutern:

a) Vorstellung des Prüfungskandidaten / der Prüfungskandidatin

b) Firma / Firmenstruktur (keine Angestellte, Abdeckung der Spitzen und spezifischen Aufgaben mit externen Personen, Marktgebiet)

c) Fachliches Tätigkeitsgebiet (Kauf / Verkauf, Immobilienschätzungen, Immobilienenberatung, Bauherrentreuhand). Vielleicht könnten Sie als Leiter und Stellvertreter. noch erfragen, was alles unter den Bereich Immobilienberatung fällt)

B. Definition des Aufgabenfeldes
Der Leiter des Bereichs Bau könnte erläutern, dass die Pensionskasse sehr viele Bauten in Planung hat und sie Externe suchen, die das Projekt im Sinne eines Projetmanagers begleiten. Der Projektmanager ist verantwortlich für die terminliche, rechtliche und bauliche Einhaltung des bereits abgeschlossenen Werkvertrages nach SIA 118. Der Kandidat bzw. die Kandidatin sollte in diesem Zusammenhangen erläutern können,

a) in welchem Bereich er / sie die Pensionskasse unterstützen kann;

b) welche Personen alternativ bzw. ergänzend beigezogen werden können;

c) wie der „optimale“ Bau abgewickelt werden kann;

d) wie er / sie das Vorgehen nach der Übergabe des Objektes abwickeln würde (Garantiefristen).

C. Zusatzaufgaben

Bei dem spannenden Gespräch stellt sich heraus, dass Sie ein älteres Gebäude, das nach Erstellung der Neubauten nicht mehr in der Portfoliostrategie passt, abstossen möchten. Sie können den Prüfungskandidaten fragen, ob er / sie jemanden kennt, der für das Mandat geeignet ist.

a) Der Kandidat bzw. die Kandidatin kann antworten, dass er das Mandat ebenfalls übernehmen möchte. Sie könnten ihn in diesem Fall nach der Honorierung fragen bzw. nach der Kapazität bei einen Einmann-Betrieb.

b) Sofern er Ihnen jemand empfiehlt, könnten Sie ihn nach der Honorierung fragen bzw. wie der zeitliche Ablauf von Auftragserteilung bis Verkauf aussieht.

D. Abschluss des Gesprächs

Der Kandidat die Kandidatin sollte in der Lage sein, das Gespräch nochmals rekapitulieren zu können und die Unterlagen die er / sie für die Offertstellung benötigt, zu definieren. Ebenso sollten die Anwesenden die Termine für die Offerteinreichung bzw. für den Entscheid definieren bzw. für das weitere Vorgehen definieren.