

Themen Diplomarbeit – HFP IT 2023

Thementeil 1 - Unternehmensführung

1a **Wie beeinflussen Medien die Unternehmenskultur in der Immobilienbranche?**

Headline-Stories über mögliche Volk- und betriebswirtschaftliche Entwicklungen von Medien sind omnipräsent. In einer sich schnell verändernden Gesellschaft begleiten sie uns täglich in unserer Informationsbeschaffung. Gibt es einen historischen Zusammenhang, wie sich Unternehmen in der Immobilienbranche entwickelt haben? Wie beeinflussen sie die Art des Denkens von Arbeitgeber/innen, Arbeitnehmer/innen und deren Stakeholder? Sind rückblickend grossflächig diskutierte Headlines tatsächlich eingetroffen und wenn nicht, was hatte das auf die Entwicklung von Unternehmen zur Folge (Backtesting)?

1b **Einfluss von «New Work» auf Unternehmen in der Immobilienbranche?**

«New Work» ist ein Begriff für ein neues Verständnis von Arbeit in Zeiten von Globalisierung und Digitalisierung. Werden in der Immobilienbranche bereits solche neuen Konzepte angewendet und was hat dieses neue Verständnis für Auswirkungen auf Arbeitgeber/innen und Arbeitnehmer/innen und auf die Organisation? Ist dieser Begriff gekommen, um zu bleiben oder nur eine kurzfristige gesellschaftliche Erscheinung?

1c **Anreizsysteme für die Mitarbeiterbindung in Unternehmen**

Gemäss einschlägigen Medienberichten beabsichtigt ein Drittel der Arbeitnehmer einen Stellenwechsel. Welche Anreizsysteme haben Unternehmen, damit sie ihre Mitarbeitenden längerfristig binden können? Wie können sich Unternehmen in der Immobilienbranche aufstellen, damit sie für ihre Mitarbeitenden attraktiv bleiben und funktionieren Anreizsysteme bei den neueren Generationen überhaupt noch (bspw. GenZ)?

Themen Diplomarbeit: HFP IT 2023

Thementeil 3 - Immobilienbewirtschaftung

3a Elektroladestationen

Gemäss einer gemeinsamen Zielsetzung des Gemeinwesens und Vertreter der Automobilbranche sollen bis 2025 rund 50 % der verkauften Neuwagen sog. "Steckerfahrzeuge" (d.h. Plug-in-Hybride oder reine Elektrofahrzeuge) sein. Als grösste Bremse dieser Entwicklung zeichnet sich der zögerliche Ausbau der Elektroinfrastruktur ab.

Die Frage nach einer Ladeinfrastruktur für Hybrid- und reine Elektrofahrzeuge stellt sich insb. bei sog. Mehrparteienliegenschaften, wobei es zusätzlich auf die Eigentumsverhältnisse (Stockwerkeigentum und Mietliegenschaften) ankommt. Bitte beschreiben und analysieren Sie die praktischen Voraussetzungen und rechtlichen Rahmenbedingungen, mögliche Regelungsgegenstände (Vertragsklauseln) sowie typische Probleme in der Praxis (bzw. im Vollzug) im Zusammenhang mit Elektroladestationen. Gehen Sie dabei unter anderem auf folgende Aspekte ein (wobei es sich im Folgenden nicht um eine abschliessende Aufzählung, sondern lediglich um unvollständige Anregungen zum Thema handelt):

- Welche (privatrechtlichen und tatsächlichen) Voraussetzungen müssen bei Mehrparteienliegenschaften vorliegen, damit Elektroladestationen installiert werden können / sollten? Differenzieren Sie zwischen Liegenschaften im Stockwerkeigentum und Mietliegenschaften.
- Gibt es öffentlich-rechtliche Voraussetzungen (z.B. Erfordernis von Baubewilligungen) für die Installation von Ladestationen?
- Wie ist die Installation von Elektroladestationen aus wirtschaftlicher Sicht zu beurteilen? Lohnt sich dies für den Vermieter? Wenn ja, unter welchen Voraussetzungen (insb. betr. Überwälzbarkeit der Investitionskosten auf die Mieter, betr. Energiemarkt etc.)?
- Welche (technischen) Hürden gibt es bei der Installation von Ladestationen allenfalls?
- Welche Bestrebungen bestehen zur Förderung der E-Mobilität auf nationaler / kantonaler oder gar kommunaler Ebene? Sie können sich exemplarisch auf einen (oder wenige) Kantone bzw. Gemeinden fokussieren.



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

3b Bauvorhaben im (teil-)vermieteten Zustand

Sie sind Bewirtschafter einer grossen, vollvermieteten Gewerbeliegenschaft mit mehreren Mietern (multitenant). Der Eigentümer der Liegenschaft plant nun, die von Ihnen betreute Gewerbeliegenschaft zu sanieren.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit (falls baulich-technisch machbar), eine Liegenschaft im bewohnten Zustand zu sanieren. Bitte analysieren und schildern Sie die rechtliche Situation für den Vermieter und berücksichtigen Sie dabei insbesondere die folgenden Fragestellungen (wobei es sich im Folgenden nicht um eine abschliessende Aufzählung, sondern lediglich um unvollständige Anregungen zum Thema handelt):

- Welche Vor- und Nachteile bestehen bei einer Sanierung von Liegenschaften im bewohnten Zustand vs. einer vorgängigen Leerkündigung?
- Welche rechtlichen Rahmenbedingungen hat ein Vermieter bei Kündigungen im Hinblick auf Bauvorhaben (Sanierungen) zu beachten (Vorratskündigungen, Erstreckung, Kündigungssperrfristen etc.)
- Welche gesetzlichen Ansprüche haben die Mieter bei Änderungen und Erneuerungen an einer Liegenschaft im bewohnten Zustand (Mängelrechte etc.)? Zeigen Sie auf, was der Vermieter unternehmen kann, um seine Interessen möglichst gut zu wahren.



3c Nebenkosten

Gemäss schweizerischem Mietrecht bestehen Regelungen zur Erhebung von Nebenkosten durch Vermieter.

Analysieren und erläutern Sie diese Regelungen im Kontext der neusten Rechtsprechung und gehen Sie dabei insbesondere auf folgende Aspekte ein (wobei es sich im Folgenden nicht um eine abschliessende Aufzählung, sondern lediglich um unvollständige Anregungen zum Thema handelt):

- Was ist unter dem Begriff "Nebenkosten" zu verstehen? Welche Kosten stellen Nebenkosten im mietrechtlichen Sinne dar?
- Müssen Nebenkosten seitens der Mieter zusätzlich zum Nettomietzins bezahlt werden? Welche rechtlichen Voraussetzungen bestehen dafür?
- Akontozahlungen mit Abrechnung oder Pauschalen? Gehen Sie auf die Voraussetzungen, die jeweiligen Rechte und Pflichten der Parteien sowie mögliche vertragliche Regelungsinhalte ein.
- Wie bzw. bis zu welchem Anteil können Verwaltungskosten als Nebenkosten den Mietern überwält werden?
- Welche Möglichkeiten bestehen aus Sicht der Mieter, eine Herabsetzung von Nebenkosten-Akontozahlungen bzw. von Nebenkostenpauschalen zu verlangen?
- Sind Nebenkostenabrechnungen, welche von den Vermietern erstellt wurden, anfechtbar? Erläutern Sie die Voraussetzungen und die Vorgehensweise.

Themen Diplomarbeit: HFP IT 2023

Thementeil 4 - Immobilienvermarktung

4a Vom sozialen Brennpunkt zum Trendquartier?

In urbanen Räumen treffen Menschen verschiedener Generationen und Kulturen mit unterschiedlichen Lebensweisen und Vorstellungen aufeinander, welche es gilt, bei Neubauprojekten miteinander zu vereinen.

- Was bedeutet «richtige» soziale Durchmischung und weshalb ist die soziale Mischung für ein langfristig geplantes Immobilienprojekt von Bedeutung?
- Welche Projektbeteiligten benötigt es neben der Immobilienvermarktung um das Ziel «nachhaltige, soziale Durchmischung» zu erreichen? Zeigen Sie die Prozessbeteiligten und deren Aufgaben auf.
- Legen Sie dar, wie mittels Immobilienmarketing eine nachhaltige soziale Mischung erfolgen kann und welche Chancen und Risiken für das Quartier daraus entstehen können. Wie kann der Turnaround gelingen? Welche Herausforderungen ergeben sich dabei?
- Unterstreichen Sie Ihre Aussagen mit Hilfe eines selbstgewählten Fallbeispiels und erläutern Sie, welchen Einfluss die Immobilienvermarktung auf die Entwicklung genommen hat.

4b Preisgünstiger Wohnraum und nachhaltige Renditen – ein Widerspruch?

- Definieren Sie die Schlüssel-Begrifflichkeiten «preisgünstiger Wohnbau» und «nachhaltige Renditen»
- Segmentieren Sie den Immobilienmarkt und dessen Hauptakteure und zeigen Sie auf, welche Rolle institutionelle Eigentümer und die öffentliche Hand bei der Planung von preisgünstigem Wohnraum und nachhaltigen Renditen spielen.
- Zeigen Sie anhand eines selbstgewählten Fallbeispiels wie die zunächst widersprüchlichen Zielsetzungen gemeinsam erfolgreich umgesetzt werden konnten. Legen Sie dabei dar, wie ein Paradebeispiel für einen preisgünstigen, aber dennoch rentablen Neubau aussehen könnte.
- Wie lassen sich Rendite und soziale Mischung vereinen?



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

4c Abbruchobjekt trifft aus Hausbesetzer

Hausbesetzungen von leerstehenden Häusern, welche einem Ersatzneubau weichen sollen, sind immer wieder mediale Themen.

- Definieren Sie den Begriff «Hausbesetzung» und legen Sie die Gründe dar, weshalb Häuser besetzt werden.
- Wie ist die rechtliche Lage?
- Zeigen Sie die positiven und negativen Folgen einer Hausbesetzung für den Eigentümer, die Nachbarschaft und einen Ersatzneubau auf und belegen Sie anhand eines Praxisbeispiels wie mit einer Hausbesetzung verfahren wurde.
- Wie kann vermieden werden, dass ein Abbruchobjekt besetzt wird und somit ein Neubauprojekt in Verzug gerät. Zeigen Sie mindestens drei unterschiedliche Strategien auf
- Welche Rolle spielt die Immobilienvermarktung bei einem besetzten Haus, das zukünftig als Neubauprojekt vermarktet werden soll? Legen Sie dar, welche Position die Vermarktung einnehmen kann.

Themen Diplomarbeit: HFP IT 2023

Thementeil 5 - Immobilienbewertung

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

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

5b Bewertung von Baurecht und Stockwerkeigentum auch in Kombination

Vor- und Nachteil eines Baurechts oder Stockwerkeigentums gegenüber einem Gesamteigentum. Die Bewertung von Baurecht und Stockwerkeigentum sind immer noch mit gewissen Fragen behaftet.

- Was ist neben der eigentlichen Bewertung ein Grund wieso im Baurecht gebaut wird, oder werden muss, oder wieso wird in einem Mehrfamilienhaus Stockwerkeigentum begründet? Stockwerkeigentum kann auch auf einem Baurechtsgrundstück begründet werden.
Es gibt Kantone, wie der Kanton Bern, der sehr viele Baurechtsgrundstücke aufweist (Burger Gemeinden). Begründung.
- Zeigen Sie auf, welche Faktoren den Wert von Baurecht und Stockwerkeigentum beeinflussen, Baurecht aus der Sicht des Baurechtgebers und Baurechtnehmers.
- Ökonomische und nachhaltige Überlegungen in beiden Fällen wie auch im Stockwerkeigentum.
- Überlegungen betreffend Vor- und Nachteil gegenüber Gesamteigentum.
- Aufzeigen von Bewertungsbeispielen.



SFPKIW



CSEI



CEPSEI

5c Bewertung eines Industrieareals

Die Industriegelände in der Schweiz haben sich in den vergangenen Jahren verändert. Die alten Betriebe können sich in der heutigen Wirtschaft nicht mehr behaupten und werden umgenutzt oder neu überbaut.

- Aufzeigen der verschiedenen Einflussfaktoren bei der Beurteilung eines Industrieareals. (Bestehende Bausubstanz, Umnutzung, Neubauten, Altlasten).
- Bauliche Möglichkeiten im Vergleich von einzelnen Varianten.
- Beurteilung der einzelnen Risiken und Chancen dieser Annahmen.
- Ermittlung der Verkehrswerte mit den gewählten Varianten.
- Wertsteigerungsmöglichkeiten bei Umbau im Bestand oder Neuüberbauungen.

Themen Diplomarbeit: HFP IT 2023

Thementeil 6 - Immobilientreuhand

6a Mehrwertabschöpfung

Als einleitende Worte zur Erklärung der Mehrwertabschöpfung schreibt der Verband Immobilien Schweiz (VIS, 2017): „Der Wert eines Grundstücks bemisst sich wesentlich an dessen Nutzungsmöglichkeiten. Wie ein Grundstück genutzt werden kann, bestimmt in erster Linie die öffentliche Hand, primär mit der Raumplanung. Die Mehrwertabgabe schöpft einen Teil des Planungsvorteils ab, den Grundeigentümer durch raumplanerische Massnahmen der öffentlichen Hand erzielen.“

Greifen Sie das Thema der Mehrwertabschöpfung allgemein auf und erläutern Sie den rechtlichen und politischen Kontext. Leiten Sie her, wie diese entstanden ist und wie sie funktioniert. Von Ihnen wird erwartet, dass Sie die rechtlichen und finanziellen Folgen für Landbesitzer, öffentliche Hand, Investoren, Käufer/Mieter, Bewirtschaftung und weitere Stakeholder aufzeigen.

Die Umsetzung des Art. 5 des revidierten Raumplanungsgesetzes vom Mai 2014 obliegt den Kantonen. Wählen Sie zwei Kantone aus und vergleichen sie deren Ansatz in Bezug auf die Umsetzung.

Wählen Sie aus einem der gewählten Kantone zudem ein konkretes Praxisbeispiel aus, welches unter den neuen gesetzlichen Bestimmungen umgesetzt wurde. Welche Folgen für sämtliche relevanten Stakeholder lassen sich erkennen, wenn Sie mit einer Umsetzung vor dem neuen RPG vergleichen?

Stützen Sie Ihre Aussagen wo immer notwendig (finanziell und baurechtlich) mit den notwendigen Berechnungen.

Schliessen Sie Ihre Arbeit mit einer Beurteilung zur Zielerreichung des Modells und erläutern Sie allfälligen Optimierungsbedarf. Ergänzen Sie das Schlussfazit mit Ihrer persönlichen Meinung.



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

6b Baurechte

Das Baurecht im Sinne des Art. 779 ZGB, als Möglichkeit zur Durchbrechung des sachenrechtlichen Akzessionsprinzip, wird in der Immobilienlehre oft nur am Rande behandelt. Nutzen Sie die Möglichkeit, sich im Rahmen Ihrer Diplomarbeit mit diesem spannenden Thema vertiefter auseinander zu setzen.

Erläutern Sie in einem allgemeinen Teil Ihrer Arbeit die Geschichte des Baurechts, greifen Sie die gesetzlichen Grundlagen auf und erklären Sie, wie ein Baurecht zu begründen ist. Führen Sie den Leser durch die Vielfalt der Anwendungsbereiche für Baurechte, mit Vor- und Nachteilen für Baurechtgeber und -nehmer, Privatpersonen, öffentliche Hand (z. B. auch aus raumplanerischer Sicht) und institutionelle Investoren (z.B. auch aus Portfoliosicht). Setzen Sie sich mit den wichtigsten Vertragsbestandteilen und deren Ausgestaltung auseinander. Widmen Sie dem Baurechtzins (Herleitung/Bewertung, Anpassungen usw.) und dem Heimfall zudem Ihre konkrete Aufmerksamkeit. Es wird erwartet, dass Sie sich nebst der theoretischen Aufarbeitung des Themas auch mit mindestens einem Praxisbeispiel auseinandersetzen und sämtliche Aspekte (inkl. Bewertung) durchleuchten.

Schliessen Sie Ihre Arbeit mit einer Beurteilung des Modells und ergänzen Sie das Schlussfazit mit Ihrer persönlichen Meinung.

6c Bezahlbarer Wohnraum: Aktuelle Wohnbauförderung und alternative Fördermodelle

Wohnen ist ein Grundbedürfnis und eine emotionale Angelegenheit. Ob in Wirtschaftskrisen oder zu Zeiten von Wirtschaftsaufschwüngen sind Wohnkosten ein Dauerthema in öffentlichen und privaten Diskussionen. Seit Jahrhunderten ist die Bereitstellung von Wohnraum zudem auch Staats- und Gemeindeaufgabe.

Nebst einer theoretischen Abhandlung der rechtlichen und politischen Rahmenbedingungen zum Thema Wohnbauförderung und deren Anwendung in der Praxis wird erwartet, dass Sie eine offene Diskussion führen. Hinterfragen Sie die gesetzlichen Grundlagen, die aktuelle Handhabung und deren Zielerreichung kritisch. Wo sehen Sie die Vor- und Nachteile, wo die Herausforderungen, wer sind die Gewinner, wer die Verlierer? Berücksichtigen Sie auch die (kritischen) Stimmen der Stakeholder aus den Bereichen Öffentliche Hand, Politik, Wohnbauträger, Mieter und Investoren.

Von Ihnen wird erwartet, dass Sie (bestehende oder neu entwickelte) alternative Fördermodelle für bezahlbaren Wohnraum (Objektförderung und Subjektförderung) aufzeigen und weiterentwickeln. Seien Sie kreativ, bleiben Sie aber realistisch hinsichtlich Umsetzbarkeit, Wirtschaftlichkeit und Zielerreichungsgrad. Wo sehen Sie Chancen / Risiken und Umsetzungshindernisse? Wo möglich stützen Sie Ihre Aussagen auf Fakten und Berechnungen.

Schliessen Sie Ihre Arbeit mit einer Beurteilung der kennengelernten Modelle und einem persönlichen Schlussfazit inkl. Empfehlung an die Politik ab.