

Höhere Fachprüfung Immobilienreuhand 2017 Schriftliche Prüfungsaufgaben

Prüfungsteile

1 Unternehmensführung

- Personalwirtschaft
- Rechtliche Führung
- Finanzielle Führung
- Unternehmensmarketing

3 Immobilienbewirtschaftung

- Mietrecht
- Versicherungsrecht
- Praktische Fälle

4 Immobilienvermarktung

- Immobilienmarketing
- Liegenschaftsverkauf
- Praktische Arbeit

5 Immobilienbewertung

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

6 Immobilienreuhand

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

Beispiel: Mündliche Prüfung

- Musterfall Treuhand
- Musterfall Unternehmensführung

**Höhere Fachprüfung Immobilienreuhand
Schriftliche Prüfung**

Prüfung: Immobilienreuhand Prüfungsfach: Unternehmungsführung

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Zugelassene Hilfsmittel

Taschenrechner

Erlaubt ist nur der Taschenrechner **TI-30X IIB** (Texas Instrument). Ausdrücklich nicht zugelassen sind Laptops, Notebooks und Smartphones.

Gesetzestexte

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

Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

Abkürzungen

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

Aufgaben	Thema	Anzahl Punkte	Seite
A	Personalwirtschaft	60	5 – 13
B	Rechtliche Führung	60	14 - 25
C	Finanzielle Führung	60	26 - 42
D	Unternehmungsmarketing	60	43 - 55
	Total	240	

Die Kross Immobilien AG

Die Kross Immobilien AG (abgekürzt KIAG) ist ein Immobilienunternehmen, das mit Sitz in Winterthur im Jahre 2002 gegründet wurde. Sie gehört den Geschwistern Anna und Stefan Kross, die sich nach ihrem Architekturstudium an der ETH Zürich entschlossen, sich im Immobilienbereich selbständig zu machen. Sie verfügen entsprechend über viel Erfahrung, Fachwissen und ein gutes Netzwerk in der Immobilienbranche.

Zu Beginn schlossen sich die beiden Eigentümer zu einer einfachen Gesellschaft zusammen und erwarben fortlaufend Liegenschaften, die sie sanierten. Da sie bis heute keine dieser Liegenschaften veräussert haben, verfügen sie über ein grosses und diversifiziertes Immobilienportfolio.

Mit der Zeit entwickelte sich das Angebot der beiden Eigentümer weiter und so entschieden sie sich, ihre Firma als Aktiengesellschaft zu führen, damit die operativen Bereiche sauber vom Liegenschaftsteil getrennt werden konnten. So wurde die Kross Immobilien AG gegründet.

Die Kross Immobilien AG ist breit aufgestellt im Leistungsangebot der Immobilienwirtschaft. So bietet sie sowohl klassische Immobilienbewirtschaftung, Vermietung wie auch Vermarktung und Verkauf von Immobilien der Mittel- und Luxusklasse an.

Aufgrund erfolgreichen Geschäftsganges der vergangenen fünf Jahre, verfügt die Kross Immobilien AG über ein solides Kapitalpolster, das Raum für Weiterentwicklung lässt. Als Firma mit starkem Architekturhintergrund bietet sich das Spannungsfeld der Immobilienbewertung an und so erweitert die Aktiengesellschaft ihr Angebot um diesen Bereich. Insbesondere von Interesse für ihre Kunden, da sie sich auf die Bewertung von Wohneigentum im Luxusbereich sowie auf Renditeliegenschaften aus Investorensicht konzentrieren. Zudem gewann die KIAG 2016 den Preis «constructive Alps», ein internationaler Architekturpreis für nachhaltiges Sanieren und Bauen in den Alpen.

Die Kross Immobilien AG tritt somit als Experte für die Bereiche Bewirtschaftung, Vermietung, Verkauf und Bewertung von Immobilien auf dem Markt auf und bedient Kunden in der ganzen Schweiz. Neben den Eigentümern beschäftigt das Unternehmen 18 Angestellte. Vier Immobilienvermarkter, fünf Architekten, eine Finanzierungsspezialistin, vier Sachbearbeiter, einen Marketingexperten und eine Juristin.

Die Akquisition neuer Aufträge lief aufgrund des Vermarktungskanals Nummer 1 „Mund-zu-Mundpropaganda“ jahrelang direkt über die Firmengründer. Es wurde vereinzelt Werbung in Fachzeitschriften geschaltet, sowie in Form von Werbetafeln an den jeweiligen Objekten geworben. Aufgrund der zunehmenden Digitalisierung entschieden sich die Kross-Geschwister Ende letztes Jahr, einen Marketingexperten anzustellen, der die Vermarktung professionalisieren und den Online-Bereich vorantreiben soll.

Finanziell steht das Unternehmen stabil und solide da. Das Grundkapital wurde zu gleichen Teilen von den Eigentümern beigesteuert. Das Unternehmen hat Zugang zu substantiellem Kapital zu besonders günstigen Konditionen aufgrund einer Spezialkooperation mit der Notenstein Bank.

Aktuelles

Im Zusammenhang mit der positiven Entwicklung der letzten Jahre, stellen sich die Kross-Geschwister einige Fragen im Hinblick auf die Weiterentwicklung ihres Unternehmens.

So stellt sich aus **personalwirtschaftlicher Sicht** bspw. die Frage, ob neue Mitarbeiter eingestellt werden sollen, insbesondere im neuen Wachstumssegment der Immobilienbewertung, da diese hohe Nachfrage genießt. Mehr Angestellte bedeutet erhöhten administrativen und juristischem Aufwand; somit stellt sich in diesem Zusammenhang zusätzlich die Frage, ob eine weitere Person mit juristischem Hintergrund angestellt werden soll um allfällige marktspezifische oder auch **arbeitsrechtliche Fragen** stemmen zu können.

Da das Unternehmen weiterhin finanziell stabil dastehen und über genügend finanzielle Mittel für das anstehende Grossprojekt „Eulach“ verfügen will, muss die **finanzielle Lage** neu beurteilt und aufbereitet werden, um so bedeutende Investoren für das Projekt gewinnen zu können.

Bei diesem Grossprojekt handelt es sich um den Bau eines kombinierten Komplexes mit Wohnungen, Gewerbeflächen, Eventhalle, Freizeitangebot (Kino, Fitnesscenter, Restaurants) und Parkgarage im Herzen der Stadt Winterthur unter dem Vorzeichen 2000 Watt Gesellschaft. Mit dem Projekt wird Wirtschafts- und energiepolitische Förderung der Stadt Winterthur betrieben, was die Zustimmung der städtischen Behörden im Vorfeld der Projektierung einbrachte. Der Kapitalbedarf des Projektes beläuft sich auf 67 Mio. CHF und soll durch die Stadt Winterthur, einige gewichtige Investoren und die Kross Immobilien AG getragen werden. Kross versucht dabei, einen Grossteil des Kapitals durch geschickte Planung des Vorverkaufs mobilisieren zu können.

Neben den internen Fragestellungen, geht es auch um die **externe Positionierung** des Unternehmens. Die Kross Immobilien AG bietet neu eine breite Expertise an und verfügt somit über ein breiteres Zielpublikum. Es gilt eine zielgerichtete Kommunikation auf die jeweiligen Geschäftsbereiche hin zugeschnitten zu verfolgen. Welche Mittel sollen für welche Massnahmen eingesetzt werden? Da ist besonders der Marketingexperte bei Kross gefordert.

Momentane Wirtschaftslage

Nach wie vor verzeichnet der Immobilienmarkt eine grosse Nachfrage und einen starken Aufwärtstrend; insbesondere was den Marktwert von Immobilien im privaten Besitz anbelangt. Experten warnen vor einer Immobilienblase und überhitzten Märkten, denn Geld war noch nie so „billig“. Die Hypothekarzinsen halten sich auf einem Tiefzinsniveau; auch wenn die Banken mit historischen Zinssätzen von 5% rechnen, werden Hypothekarverträge zu deutlich tieferen Konditionen abgeschlossen.

Bitte beziehen Sie die momentane Wirtschaftslage in Ihre Überlegungen und Antworten mit ein.

Lösung b) (2 Punkte)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Lösung c) (8 Punkte)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

Lösung d) (8 Punkte)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

<p>Aufgabe A2 -Prozesse</p> <p>Im Rahmen einer organisatorischen Umgestaltung, müssen die internen Prozesse überprüft werden. So sollen die Management-, Geschäfts- und Unterstützungsprozesse der Kross Immobilien AG analysiert werden.</p> <p>a) Nennen Sie die drei Subprozesse der Managementprozesse (3Pkt)</p> <p>b) Nennen Sie die drei Subprozesse der Geschäftsprozesse (3Pkt)</p> <p>c) Definieren Sie den Begriff „Kernprozess“ in einem Satz (2Pkt)</p> <p>d) Welchem Prozess wird „facility management“ zugeordnet und warum? (2Pkt)</p> <p>e) Zeigen Sie die bestehende Prozessstruktur der KIAG anhand eines Ihrer Meinung nach geeigneten Modells des Prozessmanagements (i.e. nach Porter) auf. Wo sehen Sie für den Bereich «facility management» Verbesserungspotential im Prozessmanagement der KIAG?</p> <p>Anmerkung: Sie können ggf. Annahmen treffen, wichtig ist Ihre Darlegung und Argumentation (7 Pkt)</p>	<p>17</p>	
<p>Lösung a) (3 Punkte)</p> <p>.....</p> <p>Lösung b) (3 Punkte)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Lösung c) (2 Punkte)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Lösung d) (2 Punkte)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

Lösung e) (7 Punkte)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

Lösung c) (4 Punkte)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

<p>Aufgabe A4 - Profitcenter Die Geschwister Kross überlegen sich, ihr Dienstleistungsportfolio und die entsprechenden Abteilungen künftig in Profitcenter zu gliedern.</p> <p>a) Bitte erläutern Sie in Stichworten den Begriff Profit-Center (2Pkt)</p> <p>b) Wie grenzt sich das Profit Center vom Cost Center ab? (2Pkt)</p> <p>c) Nennen Sie je zwei Vor- und Nachteile für die Kross Immobilien AG bei einer Umstellung auf Profit Center (8Pkt)</p>	12	
<p>Lösung a) (2 Punkte)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		
<p>Lösung b) (2 Punkte)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		
<p>Lösung c) (8 Punkte)</p> <p>.....</p>		

B) Rechtliche Führung

60 Punkte

Aufgabe B1 - Kündigung, Konkurrenzverbot

28

Herr B., Immobilienvermarkter bei der Kross Immobilien AG überlegt sich, eine neue Stelle im Immobilienverkauf anzunehmen. Beim aufmerksamen Durchlesen seines Arbeitsvertrages hat er gemerkt, dass Kross eine Kündigungssperre jeweils von Juli bis September und von Dezember bis März im Vertrag festgehalten hat. Er hat das bei der damaligen Unterzeichnung schlichtweg überlesen.

- a) Warum gibt es Unternehmen, die Kündigungssperren explizit vertraglich festhalten? In welchen Branchen ist eine Kündigungssperre häufig? (3Pkt)
- b) Wäre eine mündliche Vereinbarung auch rechtsgültig? Bitte führen Sie Ihre Antwort in einem Satz aus; „ja/nein, weil...“ (2Pkt)

Ferner stellt Herr B. fest, dass in seinem Vertrag auch ein Konkurrenzverbot festgehalten wird.

- c) Erläutern Sie in einem Satz, was ein Konkurrenzverbot ist. (2Pkt)
- d) Kann das Konkurrenzverbot mit einem Berufsverbot gleichgestellt werden?? Diskutieren Sie in 2-3 Sätzen. (3Pkt)
- e) Angenommen, Herrn B. wird unverschuldet gekündigt. Kommt das Konkurrenzverbot in dem Fall dennoch zum Tragen? Erläutern Sie in einem Satz. (2Pkt)
- f) In welchem Fall kann ein Arbeitnehmer künden und das Konkurrenzverbot ist dennoch nichtig? Argumentieren Sie in 2-3 Sätzen. (4Pkt)
- g) Herr B. hat gehört, das Konkurrenzverbot müsse angemessen begrenzt sein. Was heisst das konkret? Was ist die maximale Dauer eines Konkurrenzverbots? (3Pkt)
- h) Was sollte aus Arbeitgebersicht für den Fall der Verletzung des Konkurrenzverbots unbedingt vereinbart werden? (2Pkt)

Eine neue Mitarbeiterin, Frau H., beginnt anfangs August im Team von Herrn B.; Mitte August verkündet sie im wöchentlichen bilateralen Meeting, dass sie unzufrieden ist mit der Arbeit und so rasch wie möglich kündigt.

- i) Wie lange ist ihre Kündigungsfrist in der Probezeit nach geltendem Gesetz? (1Pkt)
- j) Frau H. überlegt sich, die Dauer der Probezeit zu bleiben, und erst zu kündigen, wenn sie etwas Neues gefunden hat. Wie lange ist ihre Kündigungsfrist im 1. Dienstjahr nach den gesetzlichen Vorgaben? (1 Pkt)
- k) Angenommen, sie bleibt doch 4 Jahre, wie lange ist ihre Kündigungsfrist dann? (1Pkt)
- l) Frau H. sagt, sie kündigt nächstens. Herr B. mag keine häufigen Fluktuationen und kündigt ihr. Darf er das? (2Pkt)
- m) Stellt sich heraus, Frau H. ist im 4. Monat schwanger. Darf Herr B. ihr unter diesen Umständen das Arbeitsverhältnis aufkündigen? Wenn nicht, wie lange wäre der Kündigungsschutz für Frau H.? (2Pkt)

Lösung a) (3 Punkte)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Lösung b) (2 Punkte)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Lösung c) (2 Punkte)

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

Lösung d) (3 Punkte)

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

Lösung e) (2 Punkte)

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

--	--

Lösung f) (4 Punkte)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Lösung g) (3 Punkte)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Lösung h) (2 Punkte)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

Lösung i) (1 Punkt)

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

Lösung j) (1 Punkt)

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

Lösung k) (1 Punkt)

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

Lösung l) (2 Punkte)

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

--	--

Lösung m) (2 Punkte)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

Aufgabe B2 - Unternehmensrelevante Versicherungen	15
<p>a) Ihre Cousine aus Frankreich möchte in der Schweiz arbeiten, ist aber nicht mit dem Schweizer Vorsorgesystem resp. dem Drei-Säulenprinzip vertraut. Erläutern Sie kurz die jeweiligen Vorsorgeziele der 1., 2. und 3. Säule. (3Pkt)</p> <p>b) Sie wird in der Schweiz keinen Militärdienst leisten. Wie begründen Sie den Abzug für die Erwerbsersatzordnung (EO)? (1 Pkt)</p> <p>c) Ihre Cousine plant in den kommenden Jahren eine Familie. Sie möchte wissen, wie lange (in Wochen) sie in der Schweiz gesetzlich Mutterschaftsurlaub und auf wieviel Prozent ihres Lohnes Anspruch hat? (2Pkt)</p> <p>d) Angenommen, Ihre Cousine fängt nun Vollzeit bei einem Schweizer Arbeitgeber an zu arbeiten, doch es gefällt ihr nicht, sie kündigt noch in der Probezeit und verlässt die Firma nach 11 Wochen. Sie ist überrascht, dass ihr Pensionskassenbeiträge trotz Probezeit abgezogen werden. Erklären Sie ihr wieso dies so ist, und auf welchen minimalen Betrag das Pensionskassengesetz diese Eintrittsschwelle festgesetzt hat. (3Pkt)</p> <p>e) Gilt die Beitragspflicht auch bei einer Temporärstelle, resp. spielt die Anstellungsdauer eine entscheidende Rolle? Erläutern Sie in 2-3 Sätzen. (2Pkt)</p> <p>Tragischerweise verunfallt Herr Z., Sachbearbeiter bei der Kross Immobilien AG, bei einem Motorradunfall tödlich. Er war ledig und hatte keine Kinder.</p> <p>f) Seine Schwester meldet sich bei Kross Immobilien und fragt, ob sie als Alleinerbin auch sein Pensionskassengeld erbt? (2Pkt)</p> <p>g) Zudem moniert die Schwester von Herrn Z., dass die von ihrem Bruder geleisteten Pensionskassenbeiträge nicht hälftig bezahlt wurden, d.h. dass ihr Bruder mehr eingezahlt hat als Kross Immobilien AG. Ihres Wissens muss der Arbeitgeber aber mindestens die Hälfte der obligatorischen Pensionskassenbeiträge übernehmen. Warum kommt die Schwester zu dieser Schlussfolgerung? (2Pkt)</p>	
<p>Lösung a) (3 Punkte)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	

Lösung b) (1 Punkt)

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

Lösung c) (2 Punkte)

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

Lösung d) (3 Punkte)

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

Lösung e) (2 Punkte)

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

--	--

Lösung f) (2 Punkte)

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

Lösung g) (2 Punkte)

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

--	--

Aufgabe B3 - Steuern

17

Die Kross-Geschwister haben seit ihrer Firmengründung einige Liegenschaften erworben, saniert und vermietet. Sie fragen sich nun, ob sie aus Sicht der Steuerbehörden als gewerbsmässige Immobilienvermarkter qualifiziert werden. Sie wenden sich an Sie und möchten Ihre Expertenmeinung bzgl. Kriterien, welche das Bundesgericht in seiner Rechtsprechung aufgestellt hat, um zwischen der privaten Vermögensverwaltung und dem gewerbsmässigen Liegenschaften Handel zu unterscheiden.

- a) Nennen Sie vier Kriterien davon und begründen Sie in 1-3 Sätzen, ob im Sachverhalt eine private Vermögensverwaltung oder ein gewerbsmässiger Liegenschaftenshandel vorliegt. (6 Pkt)

Die drei Eigentümer verstehen nicht, weshalb die Rechtsprechung und die Praxis der Steuerämter zwischen der privaten Vermögensverwaltung und dem gewerbsmässigen Liegenschaften Handel einen Unterschied machen.

- b) Zeigen Sie anhand eines Beispiels die steuerlichen und allenfalls sozialversicherungsrechtlichen Folgen auf, wenn eine Liegenschaft verkauft wird, welche sich:
- 1) im Privatvermögen bzw.
 - 2) im Geschäftsvermögen befindet.

Angenommen, die beiden Eigentümer haben sich zu einer Kollektivgesellschaft zusammengeschlossen, um Liegenschaften zu erwerben, zu sanieren und zu vermieten. Mit dem Gewinn finanzieren sie nicht nur ihren Lebensunterhalt, sondern reinvestieren den Rest des Gewinns in neue Liegenschaften.

- c) Befinden sich diese Liegenschaften im Geschäfts- oder im Privatvermögen der beiden Eigentümer? Begründen Sie Ihre Antwort in 2-3 kurzen Sätzen.(3 Pkt)

Ein Studienfreund der Kross-Geschwister ist selbständig erwerbender Fotograf. Sein Studio befindet sich in seiner eigenen Liegenschaft, in der sich ebenfalls zwei Mietwohnungen befinden, die er an Drittpersonen vermietet.

- d) Nennen Sie die Methode die anzuwenden ist, wenn es unklar ist ob diese Liegenschaft dem Geschäfts- oder dem Privatvermögen zuzuordnen ist. Nennen Sie zudem die relevanten Grössen, die zur Bestimmung herangezogen werden? (3 Pkt)

Lösung a) (6 Punkte)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Lösung b) (5 Punkte)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

Lösung c) (3 Punkte)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Lösung d) (3 Punkte)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

C) Finanzielle Führung

60 Punkte

Aufgabe C1 - Buchführung

Aufgabe:

Nennen Sie die fünf Grundsätze ordnungsmässiger Buchführung und erläutern Sie diese in ein bis zwei Sätzen.

5	

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

<p>Aufgabe C2 - Bilanz <u>Aufgabe:</u> Die Bilanz bietet eine Basis für alle der folgenden Aussagen, ausser (bitte ankreuzen): <i>Falsches Ankreuzen führt zu Punktabzug, wobei keine negativen Punkte vergeben werden können.</i></p>	2	
<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Berechnung von Liquiditätskennzahlen <input type="checkbox"/> Evaluation der Kapitalstruktur <input type="checkbox"/> Beurteilung der Liquidität und der finanziellen Flexibilität <input type="checkbox"/> Evaluation der Profitabilität und der vergangenen Performance 		
<p>Aufgabe C3 – Geldflussrechnung <u>Aufgabe:</u> Der wichtigste Faktor in einer Geldflussrechnung zur Beurteilung der Solvenz eines Unternehmens ist (bitte ankreuzen): <i>Falsches Ankreuzen führt zu Punktabzug, wobei keine negativen Punkte vergeben werden können.</i></p>	2	
<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Cash Saldo am Ende einer Periode <input type="checkbox"/> Feldfluss aus operativer Tätigkeit <input type="checkbox"/> Geldfluss aus finanzieller Tätigkeit <input type="checkbox"/> Dividendenzahlungen 		
<p>Aufgabe C4 – Bilanz <u>Aufgabe:</u> Ein Aktien-Analyst benutzt die Bilanz vor allem aus folgenden Gründen: <i>Falsches Ankreuzen führt zu Punktabzug, wobei keine negativen Punkte vergeben werden können:</i></p>	2	
<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Bestimmung von Parametern für die Kontrolle der Solvenz <input type="checkbox"/> Evaluation neuer Finanzierungsmöglichkeiten <input type="checkbox"/> Bestimmung des Unternehmenswertes <input type="checkbox"/> Analyse der Kapitalstruktur 		

Aufgabe C5 – Bilanz vs. Erfolgsrechnung

Aufgabe:

Worin liegt der zentrale Unterschied zwischen Bilanz und Erfolgsrechnung hinsichtlich der zeitlichen Betrachtung?

2

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe C6 - Geldflussrechnung

Aufgabe:

Anna Kross, die Finanzverantwortliche (CFO) der Firma, bittet Sie für Ihre Private Investmentgesellschaft aufgrund der Rechnungsvorschriften für das Jahr 2016 eine Geldflussrechnung zu erstellen. Es stehen Ihnen folgende Informationen zum Geschäftsverlauf 2016 zur Verfügung:

- Abschreibungen	250
- Kauf von Beteiligungen	130
- Dividendenzahlungen	40
- Jahresverlust	135
- Erhöhung Bankschulden	292
- Kauf von Renditeliegenschaften	255
- Flüssige Mittel zu Beginn 2016	47

- Erstellen Sie aufgrund der Daten die Geldflussrechnung (indirekte Methode) der Privaten Investmentgesellschaft von Anna Kross. Benutzen Sie dazu das Lösungsraster. (5Pkt)
- Was versteht man unter einer Finanzierungslücke? (2Pkt)
- Wie hoch ist die Finanzierungslücke der privaten Investmentgesellschaft von Anna Kross im Jahr 2016? (2Pkt)

9

Lösung a) (5 Punkte)

Lösungsraster: Geldflussrechnung

.....
.....
<hr/>	
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit
.....
.....
<hr/>	
Geldfluss aus Investitionstätigkeit
.....
.....
<hr/>	
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit
.....
Flüssige Mittel zu Beginn 2016
Geldabfluss
Flüssige Mittel am Ende des Jahres

Lösung b) (2 Punkte)

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

Lösung c) (2 Punkte)

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

--	--

Diese Bilanz und Erfolgsrechnung dient der Beantwortung der Fragen (C7 und C8)

Bilanz	in TCHF	in TCHF
	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Flüssige Mittel	4'153	3'943
Wertschriften	210	0
Forderungen aus LuL	2'084	1'486
Handelsliegenschaften	42'410	38'520
Aktive Rechnungsabgrenzung	301	196
Umlaufvermögen	49'158	44'145
Grundstücke	9'500	11'000
Anlageliegenschaften	71'000	73'000
Sachanlagen	2'800	1'800
Immaterielle Anlagen	200	200
Finanzanlagen	2'500	3'600
Anlagevermögen	86'000	89'600
Total Aktiven	135'158	133'745
Verbindlichkeiten aus LuL	4'209	3'215
Steuerverbindlichkeiten	3'573	2'751
Käuferanzahlungen	4'932	1'724
Passive Rechnungsabgrenzung	2'136	2'010
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	45'040	52'000
Fremdkapital	59'890	61'700

Aktienkapital	30'000	30'000
Agio	0	12'500
Gesetzliche Reserven	20'000	18'500
Reserven aus Kapitaleinlagen	12'500	0
Gewinnvortrag	9'545	8'168
Jahresergebnis	3'223	2'877
Eigenkapital	75'268	72'045
Passiven	135'158	133'745

<u>Erfolgsrechnung</u>	in TCHF	in TCHF
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ertrag aus Verkauf	3'823	2'632
Ertrag aus Vermietung	6'998	7'411
Erfolg aus Neubewertung	866	956
Erlös	11'687	10'999
Technische Bewirtschaftung	-1'813	-1'721
Personalaufwand	-1'772	-1'632
Betriebsaufwand	-511	-467
Verwaltungsaufwand	-295	-226
Abschreibungen	-980	-833
EBIT	6'316	6'120
Finanzertrag	97	88
Finanzaufwand	-1'809	-2'098
EBT	4'604	4'110
Steuern	-1'381	-1'233
Jahresergebnis	3'223	2'877

<p>Aufgabe C7 - Rechnungsabgrenzungen Für den Jahresabschluss per 31.12.2016 muss die Kross Immobilien AG noch diverse Abgrenzungsbuchungen vornehmen, damit die Jahresrechnung eine periodengerechte Abbildung zeigt.</p> <p><u>Aufgaben:</u> Führen Sie folgende Arbeiten durch:</p> <p>a) Erstellen Sie für alle unten aufgeführten Sachverhalte den/die entsprechenden Buchungssatz/Buchungssätze. (6Pkt)</p> <p>b) Bestimmen Sie, welchen Effekt die jeweiligen Buchungen (aus Aufgabe a) auf den Gewinn der Kross Immobilien AG per 31.12.16 hat. (3Pkt)</p> <p><u>Sachverhalte:</u></p> <p>1) Die Miete für die Büroräumlichkeiten bezahlt die Kross Immobilien AG halbjährlich Ende September und Ende März im Voraus. Die Miete beträgt 4'500 CHF pro Monat.</p> <p>2) Für das ausstehende Grossprojekt arbeitete die Kross Immobilien AG mit einer Werbeagentur zusammen. Für Arbeiten der konzeptionellen Realisation während des Jahres 2016 wird von der Werbeagentur noch eine Rechnung in Höhe von 10'000 CHF erwartet.</p> <p>3) Auf einem durch die Kross Immobilien AG vermittelten Mietobjekt in der Innenstadt von Zürich ist noch die Provision von 7.5% fällig. Verkaufspreis des Objektes 2.5 Mio CHF.</p>	<p>9</p>	
<p>Lösung a) (6 Punkte)</p> <p>1)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>2)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>3)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Aufgabe C8 - Kennzahlen

Für ein Grossprojekt ist die Kross Immobilien AG auf externe Investoren angewiesen. Damit sich die beiden Geschwister ein Bild über die finanzielle Situation der Unternehmung machen können, müssen die wichtigsten Zahlen erarbeitet werden.

Aufgabe:

- a) Berechnen Sie auf Basis der Bilanz und Erfolgsrechnung der Kross Immobilien AG die folgenden Kennzahlen (5Pkt):
- Eigenkapitalquote (Equity Ratio)
 - Verschuldungsgrad (Leverage)
 - Zinsdeckungsgrad
 - EBITDA
 - Liquiditätsgrad II (Quick Ratio)
- b) Beurteilen Sie in einigen Sätzen die finanzielle Situation der Kross Immobilien AG (4Pkt)

9	
----------	--

Lösung a) (5 Punkte)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

Lösung b) (4 Punkte)

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

--	--

Aufgabe C9 - Projektbewertung

Wie Sie aus der Fallstudie entnehmen können, benötigt die Kross Immobilien AG 50 Mio CHF zur Finanzierung des Grossprojektes „Eulach“. Die Kross Immobilien AG hat Sie nun als Finanzierungsspezialist einberufen, die Finanzierung dieses Projektes zu planen und zu realisieren.

Aufgabe:

- a) Erläutern Sie in drei, vier Sätzen der Geschäftsleitung die möglichen Arten einer Finanzierung. Beziehen Sie sich dabei auf die interne als auch die externe Sicht. (3Pkt)

- b) Bevor Sie einen Finanzierungsentscheid überhaupt treffen können, sollten Sie die finanzielle Realisationsmöglichkeit bzw. Rentabilität prüfen. Diesbezüglich ist Ihnen das DCF-Konzept bekannt (Discounted - Cash - Flow - Method). Folgend entnehmen Sie die budgetierten Netto-Geldflüsse für das Grossprojekt für die ersten fünf Jahre. Berechnen Sie auf Basis der gegebenen Zahlen und einem unterlegten Diskontsatz von 5% den NPV (Net-Present-Value) und beurteilen Sie auf Basis Ihres Resultates, ob sich die Finanzierung überhaupt lohnt. (6Pkt)

Jahre:	T=0	T=1	T=2	T=3	T=4	T=5
Net Cash Flows	-50	5	8	10	15	23
(in Mio. CHF)						

9

Lösung a) (3 Punkte)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Lösung b) (6 Punkte)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

Aufgabe C10 - Rechnungslegung

Aufgabe:

- a) Welchen Mehrwert bieten Rechnungslegungsstandards für die Adressaten der Rechnungslegung? Nennen Sie drei Punkte? (3Pkt)
- b) Welchen Mehrwert bieten solche Regelungsstandards für die Ersteller der Jahresrechnung? Nennen Sie drei Punkte (3Pkt)

6

Lösung a) (3 Punkte)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Lösung b) (3 Punkte)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

D) Unternehmensmarketing **60 Punkte**

Aufgabe D1 - Fallstudie Kross Immobilien AG – Vision	5	
a) Aus welchen zwei Komponenten besteht die Vision? (1Pkt)		
b) Definieren Sie drei Grundwerte (core values) für die Kross Immobilien AG, die Ihrer Meinung nach zentral für die Unternehmung sind. (2Pkt)		
c) Was ist Ihrer Meinung nach der Kernauftrag von Kross Immobilien AG? Erläutern Sie in einem Satz. (2Pkt)		
Lösung a) (1Punkt) 		

Lösung b) (2 Punkte)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Lösung c) (2 Punkte)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

Aufgabe D2 - Fallstudie Kross Immobilien AG – Leitbild und Identität	14	
<p>a) Definieren Sie in 2-3 Sätzen den Begriff Unternehmensleitbild. (2 Pkt)</p> <p>b) Wie unterscheidet sich das Unternehmensleitbild von der Vision? (2 Pkt)</p> <p>c) Wie definieren Sie den Begriff Unternehmensidentität? (2 Pkt)</p> <p>d) Aus welchen sechs gängigen Submerkmalen resp. Unterteilungen setzt sich die Unternehmensidentität zusammen? (3 Pkt)</p> <p>e) Wählen Sie eins der sechs Submerkmale aus Frage g) aus und definieren Sie dessen Sinn und Zweck. (2 Pkt)</p> <p>f) Wenden Sie Ihre Definition des Submerkmals aus Frage e) auf die Kross Immobilien AG an; nennen Sie 2-3 wesentliche Massnahmen, die Sie als Marketingleiter (in Bezug auf das spezifische Submerkmal) treffen würden. (2 Pkt)</p> <p>g) Wie definieren Sie den Begriff „Kohäsion“? (1 Pkt)</p>		
<p>Lösung a) (2 Punkte)</p> <p>.....</p>		

Lösung b) (2 Punkte)

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

Lösung c) (2 Punkte)

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

Lösung d) (3 Punkte)

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

--	--

Lösung e) (2 Punkte)

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

Lösung f) (2 Punkt)

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

Lösung g) (1 Punkte)

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

--	--

Aufgabe D3 - Fallstudie Kross Immobilien AG - Strategie	9	
<p>Im Prozess zur Herleitung der Strategie wird auf das „five forces Modell“ von Michael E. Porter zurückgegriffen. Dieses besagt, dass eine Branche attraktiv ist, wenn die Bedrohung durch neue Konkurrenten gering ist und wenig Branchenrivalität vorherrscht.</p> <p>a) Die Immobilienbranche sowie die aktuelle Produktpalette von Kross Immobilien AG sind einem harten Wettbewerb ausgesetzt. Erläutern Sie in 2-3 Sätzen, warum die Branche dennoch attraktiv (für Kross Immobilien AG) ist. (3Pkt)</p> <p>b) Die Geschwister Kross bitten Sie um Ihren Rat bzgl. Wettbewerbsstrategie für die Kross Immobilien AG. Erarbeiten Sie einen kleinen „pitch“ für Ihren Vorschlag mit überzeugenden Argumenten für die gewählte Strategie (in 3-4 Sätzen). (6Pkt)</p>		
<p>Lösung a) (3 Punkte)</p> <p>.....</p>		
<p>Lösung b) (6 Punkte)</p> <p>.....</p>		

Aufgabe D4 - Fallstudie Kross Immobilien AG - Marketing

32

Ausgangslage: Sie sind soeben zum Marketingverantwortlichen der Kross Immobilien AG aufgestiegen. Argumentieren Sie in all Ihren Antworten aus der Perspektive dieser Position heraus.

- a) Aus Bedürfnisanalysen wird das Konsumentenverhalten abgeleitet. Kross Immobilien AG meint, ihre Kunden genau zu kennen und sie fest an sie gebunden zu haben. Doch nun hat gerade Kunde S., ein langjähriger und vermeintlich treuer Kunde, zu Immostars – dem grössten Konkurrenten – gewechselt. Er war eigentlich zufrieden mit Kross Immobilien AG und dennoch hat er gewechselt. Sie vermuten, dass dies auf sein „variety seeking behaviour“ zurückzuführen ist.
- 1) In einem Satz: was bedeutet „variety seeking behaviour“ in Bezug auf Konsumentenverhalten? (1Pkt)
 - 2) Erarbeiten Sie einen Vorschlag für die Kross Geschwister, um diesem Verhalten entgegen zu treten. (2Pkt)
 - 3) Tritt dieses Verhalten in der Immobilienbranche häufig auf? Erläutern Sie in 2 Sätzen ob ja/nein und warum. (2Pkt)
- b) Ihr Budget für Marktforschung bei der Kross Immobilien AG beträgt 100'000 CHF p.a.
- 1) Warum wird Marktforschung betrieben? (1Pkt)
 - 2) Die Marktforschung lässt sich in die Teilbereiche Primär- und Sekundärforschung einteilen. Erklären Sie den Unterschied der beiden Teilbereiche. (2Pkt)
 - 3) Was ist eine Vollerhebung? Nennen Sie ein Beispiel einer Vollerhebung in der Schweiz. (2Pkt)
 - 4) Sie stehen vor der klassischen make-or-buy-decision. Betreiben Sie selber Marktforschung oder geben Sie diese extern? Argumentieren Sie, warum Sie sich für die eine oder andere Vorgehensweise entscheiden. (3Pkt)
 - 5) Sie entscheiden sich, einen Teil Ihres Budgets in Sekundärforschung zum Thema Immobilienbewertung zu investieren; nennen Sie mögliche Informationsquellen für entsprechende Sekundärforschung. Nennen Sie ferner je zwei Vor- und Nachteile von Sekundärforschung. (3Pkt)

- c) Sie erhalten den Auftrag eine Positionierungsanalyse der Kross Immobilien AG vorzunehmen. Die KIAG will sich mit den Werten „sehr innovativ“ (versus „kaum innovativ“) und „hochpreisig“ (versus „preisgünstig“) positionieren.
- 1) Zeichnen Sie das Positionierungskreuz der KIAG auf, wie sie heute steht (IST-Analyse) und begründen Sie diese Positionierung in 1-2 Sätzen. (2Pkt)
 - 2) Schlagen Sie eine alternative Bezeichnung der Endpunkte dieses Positionierungskreuzes für die KIAG vor und begründen Sie diese. (3 Pkt)
 - 3) Nennen Sie je einen Vor- und Nachteil dieser Analysemethode. (2Pkt)
- d) Die Geschäftsleitung hält Sie an, intensive Vertriebspolitik zu betreiben. Sie sind vertraut mit der Push- und Pull-Strategie.
- 1) Erklären Sie in je einem Satz was Push- und Pull-Strategie theoretisch bedeutet. (1Pkt)
 - 2) Wie konkret gehen Sie vor um eine stringente Push-Strategie für die Kross AG umzusetzen? Welche Massnahmen treffen Sie? (2Pkt)
 - 3) Frau Kross hat in einem Kommunikations-Newsletter den Begriff Inbound-Marketing aufgeschnappt und fragt Sie nun, was das ist und ob Sie das für Kross betreiben. Was antworten Sie ihr? (1Pkt)
- e) Die Geschwister Kross spielen im Zuge der Globalisierung mit dem Gedanken, eine Filiale in Shanghai zu eröffnen, und dieselben Dienst- und Produktleistungen wie in der Schweiz anzubieten. Dafür werden Sie gebeten, ein Marketingkonzept zu erarbeiten, um letztlich eine go/no-go Entscheidung treffen zu können.
- 1) Nennen Sie je drei Chancen und Gefahren, die Sie für die Kross AG beim Markteintritt in China sehen. (3Pkt)
 - 2) Welche Preispositionierung würden Sie empfehlen und warum? (1Pkt)
 - 3) Welche Preisabfolge schlagen Sie vor? (1Pkt)

Lösung a) (5 Punkte)

1) (1 Punkt)

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

2) (2 Punkte)

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

3) (2 Punkte)

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

--	--

Lösung b) (11 Punkte)

1) (1 Punkt)

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

2) (2 Punkte)

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

3) (2 Punkte)

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

--	--

4) (3 Punkte)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

5) (3 Punkte)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Lösung c) (7 Punkte)

1) (2 Punkte)

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

2) (3 Punkte)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

3) (2 Punkte)

.....

.....

.....

.....

Lösung d) (4 Punkte)

1) (1 Punkt)

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

2) (2 Punkte)

.....

.....

.....

.....

.....

3) (1 Punkt)

.....

.....

.....

.....

Lösung e) (5 Punkte)

1) (3 Punkte)

.....

.....

.....

.....

2) (1 Punkt)

.....

.....

.....

3) (1 Punkt)

.....

.....

.....

--	--

Höhere Fachprüfung Immobilienreuehand 2017
Schriftliche Prüfung

Prüfung: Immobilienreuehand

Prüfungsfach: Immobilienbewirtschaftung

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Zugelassene Hilfsmittel

Taschenrechner

Erlaubt ist nur der Taschenrechner **TI-30X IIB** (Texas Instrument). Ausdrücklich nicht zugelassen sind Laptops, Notebooks und Smartphones.

Gesetzestexte

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

Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

Beilagen

keine

Abkürzungen

OR	Schweizerisches Obligationenrecht
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
RPG	Raumplanungsgesetz
MWST	Mehrwertsteuer
EFH	Einfamilienhaus
StWE	Stockwerkeigentum
Gbb. Nr.	Grundbuchblatt Nummer

Aufgaben	Thema	Anzahl Punkte	Seite
1)	Mietrecht	65	3
2)	Versicherungsrecht	15	21
3)	Praktische Fälle	40	25
Total		120	

1) MIETRECHT 65 Punkte

A) Fragegruppe 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			2	
Welche der untenstehenden Aussagen zur Sicherheitsleitung durch den Mieter sind richtig respektive falsch?				
Leistet der Mieter von Wohn- oder Geschäftsräumen eine Sicherheit in Geld oder in Wertpapieren, so muss der Vermieter sie bei einer Bank auf einem Sparkonto oder einem Depot, das auf den Namen des Vermieters lautet, hinterlegen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Bei der Miete von Wohnräumen darf der Vermieter höchstens drei Monatszinse als Sicherheit verlangen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Bank darf die Sicherheit nur mit Zustimmung beider Parteien oder gestützt auf einen rechtskräftigen Zahlungsbefehl oder auf ein rechtskräftiges Gerichtsurteil herausgeben. Hat der Vermieter innert einem halben Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses keinen Anspruch gegenüber dem Mieter rechtlich geltend gemacht, so kann dieser von der Bank die Rückerstattung der Sicherheit verlangen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Sicherheiten durch den Mieter sind in Art. 257e OR abschliessend geregelt.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Aufgabe A2			2	
Welche der untenstehenden Aussagen zu den Melde- und Duldungspflichten des Mieters sind richtig respektive falsch?				
Der Mieter muss Mängel, die er nicht selber zu beseitigen hat, dem Vermieter melden. Unterlässt der Mieter die Meldung, so haftet er für die Hälfte des Schadens, der dem Vermieter daraus entsteht.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der Mieter muss Arbeiten an der Sache dulden, wenn sie zur Beseitigung von Mängeln und zur Verbesserung der Funktionstüchtigkeit notwendig sind.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Möchte der Vermieter das Mietobjekt einem Interessenten zur Weitervermietung zeigen, muss der Mieter dem Vermieter gestatten, die Sache zu besichtigen. Der Vermieter muss dem Mieter die Besichtigungen dabei rechtzeitig anzeigen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Verletzung der Meldepflicht bezüglich Mängel durch den Mieter berechtigt den Vermieter zur fristlosen Kündigung.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Aufgabe A3			2	
Welche der untenstehenden Aussagen zu Mängeln und Änderungen sind richtig respektive falsch?				
Den Mieter trifft die Pflicht, kleine Ausbesserungen und Reinigungen, die für den gewöhnlichen Unterhalt erforderlich sind, auf eigene Kosten zu beseitigen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der Mieter eines Einfamilienhauses hat das Recht, den Mietzins zu hinterlegen, sofern Mängel entstehen, die er weder auf eigene Kosten zu beseitigen noch zu verantworten hat.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Solange es für den Mieter zumutbar ist, kann der Vermieter Änderungen an der Sache vornehmen, auch wenn das Mietverhältnis gekündigt ist.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Eine mündliche Zustimmung des Vermieters reicht aus, damit der Mieter Änderungen am Mietobjekt vornehmen darf.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Aufgabe A4			2	
Welche der untenstehenden Aussagen zu Kündigungsfristen sind richtig respektive falsch?				
Hält der Vermieter die Kündigungsfrist nicht ein, gilt seine Kündigung für den nächstmöglichen Termin.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Kündigung der Miete von Geschäftsräumen erfolgt mit einer Frist von drei Monaten an einem ortsüblichen Termin.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Hat nach Veräusserung einer Sache der neue Eigentümer einen dringenden Eigenbedarf für seine Schwiegertochter, so ist es ihm erlaubt, einen bestehenden Mietvertrag vorzeitig auf den nächsten gesetzlichen Termin zu kündigen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Wird über den Mieter nach Übernahme der Sache der Konkurs eröffnet und leistet er auf schriftlichen Antrag des Vermieters an den Mieter und die Konkursverwaltung keine Sicherheit für künftige Mietzinse, kann der Vermieter fristlos kündigen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Aufgabe A5			2	
Welche der untenstehenden Aussagen zur Kündigung im Allgemeinen sind richtig respektive falsch?				
Die Kündigung des Mietvertrages ist bei eingetragenen Partnerschaften und Ehen gleich geregelt.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung berechtigen "wichtige Gründe" nur zur Vertragsauflösung, wenn sie bei Vertragsabschluss weder bekannt noch voraussehbar waren und von der kündigenden Partei nicht verschuldet sind.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Kündigt der Vermieter das Mietverhältnis bezüglich Wohn- oder Geschäftsräumen, so muss er dem Mieter ein amtliches Formular vorlegen, welches eine Rechtsmittelbelehrung beinhaltet.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Äussere Bedingungen wie eine Wirtschaftskrise oder ein Krieg berechtigen nicht zur ausserordentlichen Kündigung des Mietvertrages. Einzig die subjektiven Verhältnisse einer Partei (wie Krankheit, finanzieller Ruin, usw.) sind massgebend.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Aufgabe A6			2	
Welche der untenstehenden Aussagen zum Mietzins sind richtig respektive falsch?				
Wurde bei Beendigung des vorangegangenen Mietverhältnisses ein Rückgabeprotokoll erstellt, hat der Mieter das Recht, dieses einzusehen. Die Höhe des Mietzinses muss ihm aber in keinem Fall mitgeteilt werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Im Falle eines Zahlungsrückstandes des Mieters kann der Vermieter eine Zahlungsfrist setzen, die mindestens 14 Tage dauert, bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Im Falle einer geringen Mietzinserhöhung darf der Vermieter dem Mieter das Änderungsbegehren mündlich unterbreiten.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Mietzinsforderungen verjähren mit Ablauf von vier Jahren ab Fälligkeit.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Aufgabe A7			2	
Welche der untenstehenden Aussagen zur Haftung des Mieters sind richtig respektive falsch?				
Überträgt der Mieter eines Geschäftsraumes das Mietverhältnis auf einen Dritten, haftet er mit diesem solidarisch bis das Mietverhältnis endet, höchstens aber während drei Jahren.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Wenn der Vermieter während der Rückgabe des Mietobjekts Mängel entdeckt, muss er sie dem Mieter grundsätzlich innerhalb von 2 bis 3 Werktagen nach deren Entdeckung melden, sofern die Mängel dem Mieter anzulasten sind.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Mit Blick auf die Pflicht des Mieters zu Sorgfalt und Rücksichtnahme kann die Haltung sämtlicher Haustiere ausgeschlossen werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der Mieter haftet nicht für die normale Abnutzung der Mieträume, sondern nur für Schäden durch übermässige Abnutzung. Dabei spielt es keine Rolle, ob diese durch ihn selbst, Kinder oder Gäste verursacht wurden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Aufgabe A8			2	
Welche der untenstehenden Aussagen zur Untermiete sind richtig respektive falsch?				
Stimmt der Vermieter der Untervermietung zu, ist diese Bewilligung grundsätzlich widerruflich.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Hauptmieter müssen dem Vermieter auch dann die Miete bezahlen, wenn der Untermieter gegenüber dem Hauptmieter im Zahlungsrückstand ist.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Untermieter haben gegenüber dem Hauptmieter im Prinzip dieselben Rechte und Pflichten, wie sie der Hauptmieter gegenüber dem Vermieter hat.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der Hauptmieter bleibt auch für alle Schäden an der Mietsache verantwortlich, wenn sie von der Untermietpartei verursacht wurden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Aufgabe A9			2	
Welche der untenstehenden Aussagen zur Erstreckung sind richtig respektive falsch?				
Möchte der Vermieter dem Mieter eine Mietzinserhöhung anzeigen, dient ihm das amtliche Formular lediglich als Vorlage.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Regelungen über die Erstreckung des Mietverhältnisses finden sowohl auf befristete wie auch unbefristete Mietverhältnisse Anwendung.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die maximale Erstreckung beträgt bei Wohnungen vier Jahre und bei Geschäftsräumen sechs Jahre.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Für eine Erstreckung muss innert 30 Tagen seit Empfang der Kündigung bei der Schlichtungsbehörde ein Schlichtungsverfahren eingereicht werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Aufgabe A10			2	
Welche der untenstehenden Aussagen zu Mietzinserhöhungen sind richtig respektive falsch?				
Gemäss Schweizer Obligationenrecht setzt die Vereinbarung über gestaffelte Mietzinse voraus, dass der Mietzins höchstens dreimal jährlich erhöht wird.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der Vermieter muss dem Mieter eine Mietzinserhöhung mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf einem vom Kanton genehmigten Formular begründet mitteilen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Bei einem Mietvertrag mit der Dauer von sechs Jahren ist die Vereinbarung gültig, nach welcher der Mietzins dem Landesindex der Konsumentenpreise folgt.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der Beweis der Orts- und Quartierüblichkeit obliegt gemäss Bundesgericht der Partei, die sich darauf beruft.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

B) Allgemeine Fragen **45 Punkte**

Nennen Sie bei der Bearbeitung der Fragen jeweils auch die einschlägigen gesetzlichen Normen.

<p>Aufgabe B1 Mieter M bezahlt den Mietzins nicht und befindet sich seit zwei Monaten im Zahlungsverzug.</p> <p>a) Was muss vorliegen, dass ein Mieter in Zahlungsverzug gerät? Welche Zahlungsmodalität wird häufig in Mietverträgen geregelt und was gilt, wenn nichts geregelt ist? (1.5 Punkte)</p> <p>b) Wie muss Vermieter V bei Zahlungsverzug von M vorgehen? (2.5 Punkte)</p> <p>c) Was muss bei der Berechnung der Zahlungsfrist beachtet werden? (2 Punkte)</p>	<p>6</p>	
<p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>1.5</p>	
<p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>2.5</p>	
<p>c)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>2</p>	

b)

(i)
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

(ii)
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

3	
1.5	

Aufgabe B3	6.5	
<p>a) Der Geschirrspüler von Larissa ist kaputt gegangen. Sie informierte die Verwaltung, welche daraufhin einen Fachmann beauftragte. Nun funktioniert der Geschirrspüler wieder. Allerdings erhält Larissa die Rechnung, worin sie als Zahlungspflichtige aufgeführt ist. Larissa ist damit nicht einverstanden und wendet sich mit der Frage an Sie, ob sie oder ihr Vermieter die Reparaturkosten in der Höhe von CHF 275.- übernehmen muss. Beantworten Sie ihre Fragen und legen Sie die entsprechende rechtliche Herleitung dar. (4 Punkte)</p> <p>b) Anton stellte beim Entsorgen seines alten Schrankes entsetzt fest, dass die Wand dahinter feucht ist und dunkelgrüne Schimmelflecken sichtbar sind. Anton wendet sich an Sie und möchte wissen:</p> <p>(i) Was hat er nun zu tun? (1 Punkt)</p> <p>(ii) Er befürchtet zudem, sein Vermieter werde ihm vorwerfen, er habe zu wenig gelüftet – wie kann er sich gegen diesen Vorwurf wehren? (1 Punkt)</p> <p>(iii) Wer hat die (Un-)Schuld am Schimmelpilzbefall zu beweisen? (0.5 Punkte)</p> <p>a)</p> <p>.....</p>	4	

b)

(i)
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

(ii)
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

1	
1	

(iii)
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

0.5	
-----	--

<p>Aufgabe B4</p> <p>a) Konstantin liest in der Zeitung, dass der Referenzzinssatz mehrfach gesunken ist. Er wendet sich aufgrund dessen an Sie mit der Frage, ob seine Miete nun automatisch gesenkt wird. Was antworten Sie ihm und wie wäre vorzugehen, falls keine automatische Senkung stattfindet? Was sollte Konstantin dabei bedenken? (2.5 Punkte)</p> <p>b) Eine Woche später entdeckt Konstantin in der Neuen Zürcher Zeitung ein Inserat einer freien Wohnung im Niederdorf Zürich. Zufällig hat er Zeit, die Wohnung zu besichtigen und möchte danach am liebsten sofort aus seiner jetzigen Wohnung im Zürcher Seefeld ausziehen. Allerdings ist er an die Kündigungsfrist von drei Monaten gebunden.</p> <p>(i) Was sollte Konstantin in Erwägung ziehen und dabei beachten? (3.5 Punkte)</p> <p>(ii) Darf der Vermieter Ausländer grundsätzlich abweisen? (1.5 Punkte)</p> <p>c) Mit der Wohnung im Niederdorf hat es für Konstantin nun doch nicht geklappt. Dennoch ist Konstantin nicht traurig, denn er hat seine Wohnung im Seefeld liebevoll neu eingerichtet. Als er an einem Morgen eine E-Mail von seinem Vermieter erhält, dass dieser den Mietvertrag wegen dringendem Eigenbedarf kündigen möchte, bricht für ihn eine Welt zusammen. Wann liegt dringender Eigenbedarf vor? (1 Punkt)</p>	8.5	
<p>a)</p> <p>.....</p>	2.5	

b)

(i)
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

3.5

(ii)
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

1.5

c)
.....
.....
.....
.....

1	
---	--

Aufgabe B5

Zwischen welchen Arten von Mängeln wird im Mietrecht unterschieden?

Geben Sie zusätzlich an, welche Rechtsbehelfe während der Mietdauer für jede Art von Mangel vorgesehen sind.

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

8	
---	--

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

<p>Aufgabe B6</p> <p>Mieter M mietet alleine eine 2-Zimmerwohnung und ist ein grosser Fan von Kraftsport. Während er die Gewichte stemmt, hört er am liebsten in ohrenbetäubender Lautstärke Rammstein. Zahlreiche Nachbarn haben sich bereits über seine Vorliebe beim Workout beschwert, vor allem wenn er mitten in der Nacht trainiert. Kurz vor Silvester konnte es M nicht lassen und trainierte, obwohl er fix und fertig von der Arbeit war. Dabei konnte er eine Hantel nicht halten und sie knallte auf den Parkettboden, was letztlich zu einem Sprung im Boden führte. M meldet den Vorfall umgehend seinem Vermieter V. V stellt M nach wenigen Tagen eine fristlose Kündigung zu. M wendet sich an Sie mit der Bitte um eine mietrechtliche Einschätzung:</p> <p>a) M möchte wissen, ob das Vorgehen des Vermieters rechtlich korrekt war. Begründen Sie Ihre Antwort. (4 Punkte)</p> <p>b) In der Annahme, das Vorgehen des Vermieters war rechtlich nicht korrekt: Was sind die rechtlichen Folgen? (2 Punkte)</p> <p>c) Wie hätte V vorgehen müssen, um das Mietrechtsverhältnis mit M rechtskonform zu kündigen? (2 Punkte)</p>	<p>8</p>	
<p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>4</p>	
<p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>2</p>	
<p>c)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>2</p>	

Aufgabe B7

Mieter M mietet ein modernes Luxusapartment mitten in der Altstadt von Zürich mit Blick auf den See. Vermieter V erhöht den Mietzins. M möchte dagegen vorgehen und ist der Ansicht, die Mietzinsenerhöhung sei missbräuchlich im Sinne der Art. 269 ff. OR.

Was übersieht er dabei?

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

1	

2) VERSICHERUNGSRECHT

15 Punkte

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 haben ein eigenes Haus erbauen lassen, welches Sie selber bewohnen werden. Welche Versicherungen sollten Sie für Ihr neues Haus abschliessen?				
Gebäudeversicherung	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Hausratversicherung	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Gebäudehaftpflichtversicherung	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Grundstücksteuerversicherung	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Aufgabe A2			2	
Welche Gefahren/Risiken werden von der obligatorischen Gebäudeversicherung in der Regel gedeckt?				
Schaden an einem Gebäude aufgrund eines Blitzeinschlags	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Vollständige Zerstörung einer Liegenschaft infolge eines Feuers	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Schaden an einem Gebäude infolge einer Überschwemmung (aufgrund Verstopfung in der Kanalisation)	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Gebäudeschaden infolge eines leichten Erdbebens	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Aufgabe A3		2	
Welche Fälle werden typischerweise nicht von der Gebäudehaftpflichtversicherung erfasst?			
Infolge eines Feuers wird ein Haus vollständig zerstört.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Ein Fahrradfahrer rast in einen Gartenzaun. Dabei erleidet das Fahrrad einen Schaden.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Besucherin eines Einkaufszentrums rutscht auf der nassen Rolltreppe aus und bricht sich das linke Bein.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der Hauseigentümer wird von einer Scheibe getroffen, die aus seinem Fenster fällt und muss deswegen im Krankenhaus behandelt werden.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Aufgabe A4		2	
Bitte beurteilen Sie die folgenden Aussagen.			
Ansprüche aus Versicherungsvertrag verjähren zwei Jahre nach dem Eintritt des Schadens.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Gültigkeit eines Versicherungsvertrages setzt die qualifizierte Schriftlichkeit voraus.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Gebäudeversicherung ist in allen Schweizer Kantonen obligatorisch. Rechtsgrundlage bildet das eidgenössische Gebäudeversicherungsgesetz.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Leistungspflicht des Versicherers ruht, wenn der Versicherte die Prämien trotz Mahnung nicht bezahlt.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	

B) Allgemeine Fragen 7 Punkte

Nennen Sie bei der Bearbeitung der Fragen jeweils auch die einschlägigen gesetzlichen Normen.

<p>Aufgabe B1 <u>Einführung</u> Als Immobilienreuhänder beraten Sie Frau Schönherr beim Kauf eines Bürogebäudes. Frau Schönherr fragt Sie insbesondere wegen Versicherungen um Rat. <u>Aufgabe</u> a) Welche Vorabklärungen sind vor dem Kauf des Bürogebäudes im Hinblick auf Versicherungen zu treffen? (2 Punkte) b) Muss Frau Schönherr nach dem Kauf der Bürogebäude neue Versicherungen abschliessen? Begründen Sie Ihre Antwort. (2 Punkte)</p>	4	
<p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	2	
<p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	2	

Aufgabe B2

Einführung

A., Eigentümer eines Mehrfamilienhauses, entsorgt nach dem Halloweenfest eine glimmende Kerze in einen Mülleimer. Infolgedessen bricht ein Feuer aus, das einen erheblichen Sachschaden (am Gebäude als auch Hausrat seines Mieters) anrichtet.

Aufgabe

Welche Versicherungen könnten in diesem Fall involviert sein und wie ist zu erwarten, dass diese reagieren werden?

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

3	

3) Praktische Fälle

40 Punkte

Nennen Sie bei der Bearbeitung der Fragen jeweils auch die einschlägigen gesetzlichen Normen.

<p>Aufgabe 1</p> <p><u>Einführung</u></p> <p>In der Wohnung von Renata funktioniert die Heizung nicht mehr richtig. Auch wenn sie voll aufgedreht ist, kühlt die Wohnung an kalten Tagen bis auf 15°C ab. Aufgrund dessen musste sie sich einen elektronischen Ofen zulegen, mit dem sie heizen kann – was ihre Stromrechnung jedoch enorm in die Höhe getrieben hat. Renata hat sich bereits vor Wochen mit der Verwaltung in Verbindung gesetzt und sie über die defekte Heizung unterrichtet. Diese hat das Problem kurz angeschaut, allerdings keine Schritte zur Behebung des Problems eingeleitet.</p> <p><u>Aufgabe</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Renata möchte von ihrem Recht, den Mietzins zu hinterlegen, Gebrauch machen. Sie wendet sich an Sie mit der Bitte, ihr das gesetzlich vorgesehene Verfahren vor den behördlichen Instanzen zu erläutern. (11 Punkte) 2. Besteht eine andere Möglichkeit, die Behebung des Mangels zu erreichen? (2 Punkte) 3. Renata scheut den Aufwand eines Verfahrens einer Mietzinshinterlegung. Sie fragt Sie deshalb, ob sie das Recht hat, die Zahlung des Mietzinses bis zur Behebung des Mangels einzustellen. Wie lautet Ihre Antwort samt Begründung? Und was empfehlen Sie Renata? (4 Punkte) 4. In der Zwischenzeit wurde die Heizung repariert und in der Wohnung von Renata ist es wieder angenehm warm. Im Rahmen der Reparatur mussten alle Heizkörper in der Wohnung ausgetauscht werden. Weil die neuen Heizkörper optisch ansprechender sind als die Alten, erhöht der Vermieter den Mietzins und begründet die Erhöhung, der Einbau der neuen Heizkörper sei eine wertvermehrende Massnahme gewesen. <ol style="list-style-type: none"> (i) Was ist unter wertvermehrenden Massnahmen zu verstehen? Nennen Sie zudem ein Beispiel. (1 Punkt) (ii) Was ist der Gegenbegriff dazu? Nennen Sie zudem ein Beispiel. (1 Punkt) (iii) Stellen neue Heizkörper wertvermehrende Massnahmen dar? (1 Punkt) 	<p>20</p>	
<p>1)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>11</p>	

.....

2)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

3)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2	
4	

4)

(i)
.....
.....
.....
.....

(ii)
.....
.....
.....
.....

(iii)
.....
.....
.....
.....

1	
1	
1	

Aufgabe 2

Einführung

Frau Pechstein und Vermieter Glückspilz haben einen Mietvertrag über eine 3-Zimmerwohnung in Basel mit Mietbeginn am 1. Januar 2017 und einem monatlichen Mietzins in der Höhe von CHF 5'550.- abgeschlossen. Der Mietvertrag kann mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten auf Ende März, Juni, September und Dezember gekündigt werden.

Aufgabe

- 1) In Ziff. 5 des Mietvertrages ist vorgesehen, dass Frau Pechstein bei Auszug CHF 20'000.- zahlen, die Wände streichen und einen neuen Parkett legen lassen muss. Ist diese Klausel gültig? Falls nicht – worin könnte die Problematik liegen? (4 Punkte)

- 2) Auf einer Taufe am 7. März 2017 erfährt Frau Pechstein per Zufall von Herrn Löwe, dass er vom 1. Januar 2011 bis zum 31. Dezember 2016 dieselbe Wohnung für nur CHF 3'330.- (monatlich) gemietet hatte. Zwischenzeitlich wurden weder bauliche Veränderungen noch Renovationsarbeiten vorgenommen.

Frau Pechstein tobt vor Wut und möchte ihren monatlichen Mietzins von CHF 5'550.- nicht länger akzeptieren bzw. bezahlen. Sie werden von ihr kontaktiert mit der Frage, wie dass sie sich zur Wehr setzen kann. Was raten Sie ihr? Spielt es eine Rolle, dass sie den monatlichen Mietzins ihres Vormieters nicht kannte? (4 Punkte)

- 3) Vermieter Glückspilz hat seit längerer Zeit finanzielle Schwierigkeiten. Deshalb versucht er – bisher erfolglos –, Frau Pechstein von einem Kauf der von ihr gemieteten Wohnung zu überzeugen. Mit der Zeit nörgelt Frau Pechstein allerdings vermehrt rum und macht Mängel gelten, so dass er die Geduld verliert und ihr unter Einhaltung der Formvorschriften und vertraglichen Kündigungsfristen per 30. September 2017 kündigt. Frau Pechstein quittiert den Empfang des eingeschriebenen Kündigungsschreibens am 10. Juni 2017.
Ist die Kündigung von Vermieter Glückspilz zu Recht erfolgt? Falls nicht: Was wäre die Rechtsfolge der Kündigung bzw. müsste Frau Pechstein etwas unternehmen, wenn sie mit der Kündigung nicht einverstanden ist? (6 Punkte)

20

<p>4) In der Annahme, dass Frau Pechstein bereits seit dem 1. Januar 2014 Mieterin der 3-Zimmerwohnung ist: Der Referenzzinssatz betrug bei Mietvertragsabschluss 2%. Im Juni 2017 realisiert Frau Pechstein, dass der Referenzzinssatz aktuell 1,75% beträgt. Sie überlegt sich, ob sie eine Mietzinssenkung durchsetzen kann.</p> <p>Kann Frau Pechstein aufgrund der Entwicklung des hypothekarischen Referenzzinssatzes eine Mietzinssenkung herbeiführen? Wenn ja, wie muss sie dafür vorgehen bzw. was muss sie tun, wenn Vermieter Glückspilz ihr Anliegen einfach ignoriert? (6 Punkte)</p>		
<p>1)</p> <p>.....</p>	<p>4</p>	
<p>2)</p> <p>.....</p>	<p>4</p>	

.....
.....
.....
3)
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

4)
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

6	
6	



**Höhere Fachprüfung Immobilienreuehand 2017
Schriftliche Prüfung**

Prüfung: Immobilienreuehand

Prüfungsfach: Immobilienvermarktung

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Zugelassene Hilfsmittel

Taschenrechner

Erlaubt ist nur der Taschenrechner **TI-30X IIB** (Texas Instrument). Ausdrücklich nicht zugelassen sind Laptops, Notebooks und Smartphones.

Gesetzestexte

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

Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

Beilagen

- 1) Teilauszug Marktanalyse und Vermarktungsstrategie, Vermarktungsofferte
- 2) Wohnungsspiegel
- 3) Grundrisse
- 4) Auszug Raum- und Baubeschrieb

Abkürzungen

Keine

Aufgaben	Thema	Anzahl Punkte	Seite
A	Immobilienmarketing	30	3
B	Liegenschaftenverkauf	30	9
C	Praktische Arbeit	60	16
Total		120	

A) Immobilienmarketing 30 Punkte

A1) Fragegruppe mit richtig / falsch Antworten 12 Punkte

Bewertung Fragengruppe A1 – A6

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

Aufgabe A1.1			2	
Welche der folgenden Aussagen entsprechen einem Marktpotenzial?				
Der effektiv realisierte Umsatz einer Unternehmung wird als Marktpotenzial bezeichnet.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Der erkennbare Teil einer Marke wird als Marktpotenzial definiert.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Vielfältigkeit eines Marktes wird als Marktpotenzial bezeichnet.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die maximale Aufnahmefähigkeit des Marktes für ein bestimmtes Gut wird als Marktpotenzial bezeichnet.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe A1.2			2	
Welches sind die Instrumente der Public Relations?				
Pressekonferenz.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Geschäftsbericht.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Telefonverkauf.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Newsletter.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe A1.3			2	
Was versteht man unter dem Begriff „Direct Marketing“?				
Beschränkung auf ein bestimmtes, geographisch definiertes Marktgebiet.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Direkte Ansprache eines möglichen Kunden mit der Aufforderung zur Antwort.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Eine Firma macht Eigenwerbung in ihrem Marktgebiet.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Produkte einer Unternehmung werden durch eine bestimmte Person im persönlichen Gespräch angeboten.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Aufgabe A1.4			2	
Der Wohnflächenverbrauch pro Person				
...ist aufgrund des Credos verdichtetes Bauen gesunken.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
...ist im Stockwerkeigentum grösser als bei Mietwohnungen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
...ist grösser, je kleiner der Haushalt ist	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
...ist im Kanton Zürich grösser als im Kanton Glarus.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Aufgabe A1.5			2	
Die Positionierung einer zu vermarktenden Liegenschaft wird beeinflusst durch....				
Den Preis.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Zielgruppe.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Architektur.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Gestaltung der Mietverträge/Kaufverträge.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Aufgabe A1.6		2	
Welche Absicht verfolgt man mit der Etablierung einer Marke?			
Wahrnehmung einer Unternehmung als Marke.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Erweiterung der Produktvielfalt einer Unternehmung.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Kurzfristige Umsatzsteigerung eines Produktes.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Finden einer neuen Zielgruppe für ein Produkt.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	

A2) Allgemeine Fragen

18 Punkte

Aufgabe A2.1 Nennen Sie die drei Formen der integrierten Kommunikation.	3	
Lösung:		
1)		
2)		
3)		

Aufgabe A2.2 Was versteht man unter Sonderimmobilien?	2	
Lösung:		
.....		
.....		
.....		

<p>Aufgabe A2.3 Nennen Sie vier Anforderungen an eine Marke.</p>	<p>2</p>	
<p>Lösung:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		
<p>Aufgabe A2.4 Geben Sie je zwei Beispiele zu ökonomischen und psychologischen Marketingziele an.</p>	<p>2</p>	
<p>Lösung:</p> <p>- Ökonomische Marketingziele:</p> <p>.....</p> <p>- Psychologische Marketingziele:</p> <p>.....</p>		
<p>Aufgabe A2.5 Nennen Sie vier Megatrends, die die nächsten Jahrzehnte prägen werden und erläutern Sie diese.</p>	<p>6</p>	
<p>Lösung:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Aufgabe A2.6 Marketingorganisation: Welche drei Organisationsformen gibt es? Beschreiben Sie die jeweiligen Formen kurz und prägnant.	3	
Lösung:		

B) Liegenschaftsverkauf 30 Punkte

B1) Fragegruppe mit richtig / falsch Antworten 12 Punkte

Bewertung Fragegruppe B1.1 – B1.6

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

Aufgabe B1.1			2	
Welche Aussagen zum Thema Eigentumserwerb sind richtig?				
Der konstitutive Eigentumserwerb erfolgt ohne Eintrag im Grundbuch.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Der deklaratorische Eigentumserwerb erfolgt erst mit Eintrag im Grundbuch.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Beim Erbgang handelt es sich um einen konstitutiven Eigentumserwerb.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Bei der Zwangsvollstreckung handelt es sich um einen deklaratorischen Eigentumserwerb	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe B1.2			2	
Qualifizieren Sie folgende Aussagen zu den Gewährleistungspflichten.				
Bei der Rechtsgewährleistungspflicht haftet der Verkäufer dafür, dass das Grundstück u.a. keine wirtschaftlichen Sachmängel aufweist.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Bei der Rechtsgewährleistungspflicht spielen die Garantien gemäss SIA 118 eine zentrale Rolle.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Bei der Sachgewährleistungspflicht haftet der Verkäufer dafür, dass das Grundstück u.a. keine körperlichen Sachmängel aufweist.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Mit der Freizeichnungsklausel wird der Verkäufer von der Rechts- und Sachgewährleistungspflicht befreit, soweit dies gesetzlich zulässig ist.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe B1.3			2	
Welche Aussagen zu den Vormerkungen und Anmerkungen sind richtig?				
Vormerkungen sind dingliche Rechte, die gegenüber jedermann durchgesetzt werden können.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Vormerkungen bezwecken in erster Linie die Kundbarmachung von ohnehin bestehenden Rechtsverhältnissen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Persönliche und obligatorische Rechte werden angemerkt, nicht vorgemerkt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Im Gegensatz zu den Vormerkungen gelten die Anmerkungsverhältnisse gegenüber Dritten auch ohne deren Anmerkung im Grundbuch.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Aufgabe B1.4			2	
Welche Aussagen zu den Grundpfandrechten sind richtig?				
Bei gesetzlichen Grundpfandrechten bedarf es keines öffentlich zu beurkundenden Pfandvertrages.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Gesetzliche Grundpfandrechte sind immer Grundpfandverschreibungen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Bei einem Papier-Schuldbrief besteht neben der Sachhaftung die volle persönliche Haftung des Schuldners.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Bei einem Register-Schuldbrief wird kein Wertpapier ausgestellt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Aufgabe B1.5			2	
Bei den gesetzlichen Pfandrechten unterscheidet man zwei Arten: unmittelbare und mittelbare.				
Welche Pfandrechte gehören zu den <u>mittelbaren</u> gesetzlichen Pfandrechten?				
Kaufpreisforderung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Forderungen der Bauhandwerker	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Baurechtszinsforderung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Betriebskosten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe B1.6			2	
Im Beurkundungsverfahren werden drei Stufen unterschieden: das Vorverfahren, das Hauptverfahren und das Nachverfahren. Welche Tätigkeiten gehören zum Hauptverfahren?				
Das Prüfen der Identität der Parteien.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Das Selbstlesen der Urkunde durch die Parteien beim Notar.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Unterzeichnung der Urkunde durch die Urkundsperson.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Das Erstellen der Ausfertigungen für die Parteien.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

B2) Allgemeine Fragen

18 Punkte

Aufgabe B2.1

Im Kanton Zürich haftet der Verkäufer für die **Grundstückgewinnsteuer** unter solidarischer Haftbarkeit des Käufers. Das heisst es besteht ein Risiko für den Käufer für den Fall, dass der Verkäufer die Grundstückgewinnsteuer nicht bezahlt. Zur Sicherheit des Käufers ist eine Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuern in den meisten Fällen zu empfehlen.

Welche **zwei Sicherstellungsmöglichkeiten** kommen häufig zur Anwendung?

Lösung:

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

2	

<p>Aufgabe B2.2</p> <p>Ein guter Freund von Ihnen möchte eine Neubauwohnung kaufen. Die Wohnung ist noch nicht gebaut, aber klar definiert. Nun hat er einen Kaufvertrag mit werkvertraglichen Abreden vom Verkäufer erhalten. Sein Vater pocht jedoch darauf, einen Kaufvertrag mit echtem Werkvertrag beim Verkäufer zu bestellen.</p> <p>a) Wo liegen die grossen Unterschiede zwischen einem Kaufvertrag mit echtem Werkvertrag und einem Kaufvertrag mit werkvertraglichen Abreden (unechter Werkvertrag)?</p> <p>b) Welche Formvorschrift gilt für: b1) den (echten) Werkvertrag b2) den Kaufvertrag mit werkvertraglichen Abreden</p>	<p>6</p>	
<p>Lösung:</p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b1)</p> <p>.....</p> <p>b2)</p> <p>.....</p>		

<p>Aufgabe B2.3 Der Eigentümer einer Liegenschaft mit Tiefgarage möchte seine Mietwohnungen und Garagenparkplätze verkaufen. Er beauftragt Sie mit allen Tätigkeiten rund um die Begründung von Stockwerkeigentum.</p> <p>a) Sie beauftragen den Notar mit der Erstellung der Begründungsurkunde. Welche Informationen und Unterlagen - neben den Aufteilungsplänen - benötigt der Notar von Ihnen? Nennen Sie 4.</p> <p>b) Was gilt es bei der Einreichung der Aufteilungspläne zu beachten? Welche Merkmale müssen sie idealerweise aufweisen? Nennen Sie 4 Merkmale.</p> <p>c) Sie reichen korrekte Aufteilungspläne ein. Trotzdem vermerkt der Notar in der Begründungsurkunde, dass die Pläne nicht am öffentlichen Glauben des Grundbuchs partizipieren. Was bedeutet das?</p> <p>d) In der Tiefgarage befinden sich 30 Parkplätze und 10 separat abschliessbare Parkboxen. Der Eigentümer möchte, dass die Parkplätze und Parkboxen frei handelbar sind und somit beliebig verkauft werden können. d1) Welche Möglichkeiten bieten sich bei der Aufteilung der Garage in Bezug auf die 30 offenen Parkplätze an? Nennen Sie 3. d2) Welche vierte Möglichkeit besteht für die 10 Parkboxen?</p>	<p>10</p>	
<p>Lösung:</p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>c)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

d1)
.....
.....
.....
.....

d2)
.....
.....
.....
.....

--	--

Praktische Arbeit

60 Punkte

Sie wurden von der Firma Bau AG, Herr Bauer, als Immobilientreuhänder und Vertreter der Firma Vermarktung AG zur Offertstellung für die Vermarktung von 88 sanierten Mietwohnungen im Stadtbereich Zürichs eingeladen.

Die Bau AG bittet Sie anhand der erhaltenen Projektinformationen zunächst eine schriftliche Offerte inkl. einer Standort- und Marktanalyse sowie eines Vermarktungskonzeptes einzureichen. Sollte Ihre schriftliche Offerte und Ihr Vermarktungskonzept die Bau AG überzeugen, so werden Sie anschliessend zu einer persönlichen Präsentation Ihres Konzeptes bei der Bau AG eingeladen.

Beiliegend finden Sie sämtliche relevanten Projektinformationen sowie einen Teilauszug des Dokumentes „Marktanalyse und Vermarktungsstrategie, Vermarktungsofferte“, welches anlässlich der Offertstellung zu erstellen ist.

Aufgabe C1	6	
Nennen Sie sechs externe Datenquellen sowie deren Indikatoren, die Sie für die Recherche Ihrer Marktanalyse heranziehen.		
Lösung:		

Aufgabe C3

a) Welche zwei Hauptzielgruppen empfehlen Sie aufgrund der vorhandenen Angaben für die Vermarktung? Nehmen Sie jeweils eine detaillierte Beschreibung mit Alter, Arbeitsgebiet, Bildungsniveau und Mindesthaushaltseinkommen vor und erläutern Sie, was die entsprechenden Zielgruppen jeweils am Projekt besonders schätzen.

b) Welchem Sinus Milieu würden Sie die Zielgruppen zuteilen?
Begründen Sie Ihre Aussage.

8	
----------	--

Lösung:

a)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

b)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe C4 Sie empfehlen, das Projekt unter dem Brand 88 – Ihre Wohnblüte in Oerlikon zu vermarkten. Bei welchem Teil des Brands handelt es sich um das Naming und welchem um den Claim?	2	
Lösung: 		

<p>Aufgabe C5 Sie haben ein erstes Look & Feel in Ihr Vermarktungskonzept integriert. Welchen zehn weiteren Kommunikationsinstrumenten setzen Sie für die Vermarktung dieses Projektes ein?</p>	<p>5</p>	
<p>Lösung:</p> <p>.....</p>		

Aufgabe C6	12	
<p>a) Ihr Konzept und Ihre Offerte haben bei der Bau AG grossen Anklang gefunden und Sie sind zu einem persönlichen Gespräch eingeladen. Aufgrund Ihrer guten Vorarbeit sind Sie am Tag des Pitches bestens vorbereitet. In welche drei Phasen gliedert sich die Durchführung Ihrer Präsentation? Nennen Sie zu jeder Phase zwei entsprechende Verhaltensregeln.</p> <p>b) Welche sechs Verhaltensweisen sollten Sie während des Gespräches vermeiden, da diese als störend empfunden werden?</p> <p>Lösung:</p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Aufgabe C7

Dank Ihrer guten Vorbereitung ist die Präsentation sehr gut verlaufen. Allerdings empfindet der Bauherr Ihr Mietzinsniveau als gewagt. Er bittet Sie, ihm mitzuteilen, welche Recherchen Sie diesbezüglich vorgenommen haben.

Nennen Sie drei Analysequellen, die Sie zur Mietzinsermittlung hinzuziehen.

3

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe C8

Sie empfehlen Ihrem Auftraggeber eine Vorvermarktungsphase vorzusehen.

Welche zwei allgemeinen Vorteile hat eine Vorvermarktungsphase und welchen spezifischen Vorteil in Bezug auf die Mietzinsbestimmung?

3

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe C9

Nun stehen Sie kurz vor dem Ziel und Sie können zuversichtlich sein, den Auftrag zu erhalten. Die Bau AG möchte jedoch noch das Honorar verhandeln. Sie sind allerdings von Ihrem Honorar überzeugt und möchten dieses soweit wie möglich durchsetzen.

Wie gelingt es Ihnen, Herrn Bauer von der Bau AG das Gefühl zu geben, dass Sie ihn ernst nehmen, aber dennoch keine wesentlichen Preiseingeständnisse gewähren zu müssen?

Nennen Sie 3 Punkte, die Sie bei der Preisverhandlung beachten sollten.

6

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe C10 (Bsp. für Kandidaten) Sie haben den Erstvermietungsantrag für das Projekt erhalten. Welche zehn essentiellen Punkte müssen Sie im Maklervertrag regeln?	5	
Lösung:		

Teilauszug

Marktanalyse und Vermarktungsstrategie

Vermarktungsofferte

Gesamterneuerung 88 Mietwohnungen

Musterstr. 111-118, Blütenstr. 18-22, Beispielweg 88, 8057 Zürich



Experten

Vermarktung AG
Herr Max Vermarkter
Vermarkterstrasse 1
1234 Vermarktungsstadt

Stand: 22. August 2017

INHALTSVERZEICHNIS

- I. Management Summary**
- II. Einleitung**
 1. Ausgangslage/Projektinformationen
 2. Grundlagen
 3. Inhalt
- III. Standort- und Marktinformationen**
 1. Standortinformationen
 - Makrolage
 - Mikrolage
 2. Soziodemografische und wirtschaftliche Struktur
 - Steuern
 - Bildung
 - Arbeitsstätten und Arbeitslosenquote
 - Wachstum
 - Ausländeranteil
 - Altersverteilung
 - Aufenthaltsart
 - Einkommen
 - Image des Quartiers
 3. Marktinformationen
 - Haushaltsgrößen
 - Durchschnittliche Wohnfläche
 - Leerwohnungsziffer
 - Angebot Mietwohnungen
 - Aktuelle und zukünftige Neubauprojekte Grossraum Allenmoosquartier und Stadtkreis 11
 - Suchverhalten Wohnungssuchende
 - Fazit Standort- und Marktanalyse
 4. Projektbeurteilung
 - Lage
 - Projekt
 - Wohnungsmix und Flächenkonfiguration
 - Grundrissbeurteilung
 - Materialisierung
 - Schlussbetrachtung / Gesamtfazit
 5. Mietzinsniveau
 - Mietzinsniveau
 - Mietzinsvorschlag per Bezugsbereitschaft
 - Mietzinse Gesamterneuerung Musterstrasse/Blütenstrasse/Beispielweg im Vergleich
- IV. Analyse der Marktinformationen**
 1. SWOT-Analyse
 2. Zentrale Erkenntnisse
- V. Konzeptioneller Ansatz Vermarktungsstrategie**
 1. Positionierung
 2. Segmentierung
 - Segmentierung der Nachfrager
 - Konkretisierung der Zielgruppen nach Sinus Milieus
 - Konkrete Zielgruppen
 3. Unique Selling Proposition (USP) / Unique Advertising Proposition (UAP)
 4. Branding
 5. Vorgehenskonzept
 - Look & Feel
 - Vermarktungsauftritt
- VI. Projektorganisation**
- VII. Honorarangebot**
 1. Budget für Drittkosten
 2. Honorar für Vermarktungsdienstleistungen
- VIII. Quellen- und Abbildungsverzeichnis**

II. Einleitung

1. Ausgangslage / Projektinformationen

Die Vermarktung AG hat von der Bau AG, Herr Bauer, die Möglichkeit erhalten, eine Erstvermietungs-offerte inkl. Vermarktungskonzept für die Wiedervermietung nach Sanierung von 88 Wohnungen, einer Bürofläche und 61 Parkplätzen im Dreieck Musterstrasse 111-118, Blütenstrasse 12-22 und Beispielweg 88 zu erstellen.

Das Projekt umfasst insgesamt acht Mehrfamilienhäuser mit 45 2½-Zimmerwohnungen, 28 3½-Zimmerwohnungen, 15 4½-Zimmerwohnungen, ein Büro mit 266 m² sowie 61 Tiefgaragenplätze.

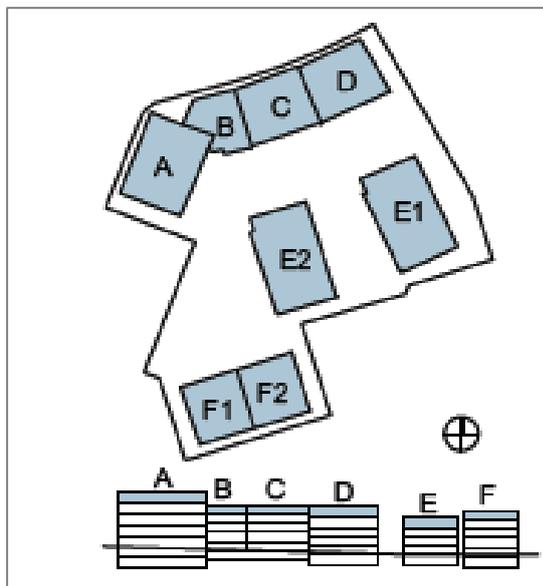
Die 88 Wohnungen weisen folgende Wohnungskonfiguration auf:

- | | | | | | |
|---|-------------|----------|-----|---|----------------|
| ▪ | 2 ½- Zimmer | 45 Stück | 51% | ca. 45 m ² – ca. 76 m ² HNF | (ca. 14 Typen) |
| ▪ | 3 ½- Zimmer | 28 Stück | 32% | ca. 69 m ² – ca. 112 m ² HNF | (ca. 6 Typen) |
| ▪ | 4 ½- Zimmer | 15 Stück | 17% | ca. 105 m ² – ca. 113 m ² HNF | (ca. 5 Typen) |

Die 88 Wohnungen sind auf acht Häuser verteilt. Die Häuser verfügen über maximal fünf Stockwerke (Erdgeschoss bis Dachgeschoss) und beherbergen jeweils zwischen neun und 14 Wohnungen.

Im Erdgeschoss des Haus A befindet sich ein Büro mit ca. 266 m².

Den 88 Wohnungen stehen zusätzlich zu den sechs Besucherparkplätzen 61 Tiefgaragenplätze zur Verfügung (d.h. ca. 0.7 Parkplätze pro Wohnung).



Der Baubeginn ist erfolgt und die Fertigstellung für Sommer 2017 vorgesehen.

2. Grundlagen

Vermarktung AG stehen für die Offertstellung folgende Grundlagen zur Verfügung:

- Einladung Offertstellung
- Bau- und Raumbeschrieb
- Ausführungspläne, Stand 18.05.2016
- Wohnungsspiegel Kellerzuordnung, Stand 07.06.2016
- Materialkonzept, Stand 28.01.2016
- Farbvarianten Fassade
- Mieterspiegel, Stand 02.02.2016

3. Inhalt

Das vorliegende Dokument beinhaltet folgende Teilgebiete:

- Standort- und Marktinformationen
- Mietzinsvorschlag
- SWOT-Analyse
- Positionierung
- Segmentierung
- Unique Selling Proposition (USP)/Unique Advertising Proposition (UAP)
- Vorgehenskonzept
- Drittkostenbudget
- Honorar für die Erstvermietung
- Projektorganisation

III. Standort- und Marktinformationen

1. Standortinformationen

Vorwort:

Die Wohnüberbauung befindet sich im Postleitzahlengebiet 8057, welches dem Kreis 6 zugeordnet ist. Statistisch gesehen gehört die Wohnüberbauung jedoch zur Zone Albin Zollinger Platz in Oerlikon. Weiterhin ist die Überbauung dem Kreisbüro 11 und nicht 6 zugeteilt, denn die Grenze zwischen den beiden Stadtkreisen verläuft zwischen der Musterstrasse 62 (Kreis 6) und der Musterstrasse 64 (Kreis 11). Die zielgruppenrelevanten Informationen sprechen hauptsächlich dafür, das Projekt dem Kreis 11 – Oerlikon zuzuteilen. Somit beziehen sich die folgenden statistischen, lagetechnischen und zielgruppenrelevanten Informationen hauptsächlich auf Oerlikon, welche durch entsprechende Informationen von Unterstrass ergänzt werden.

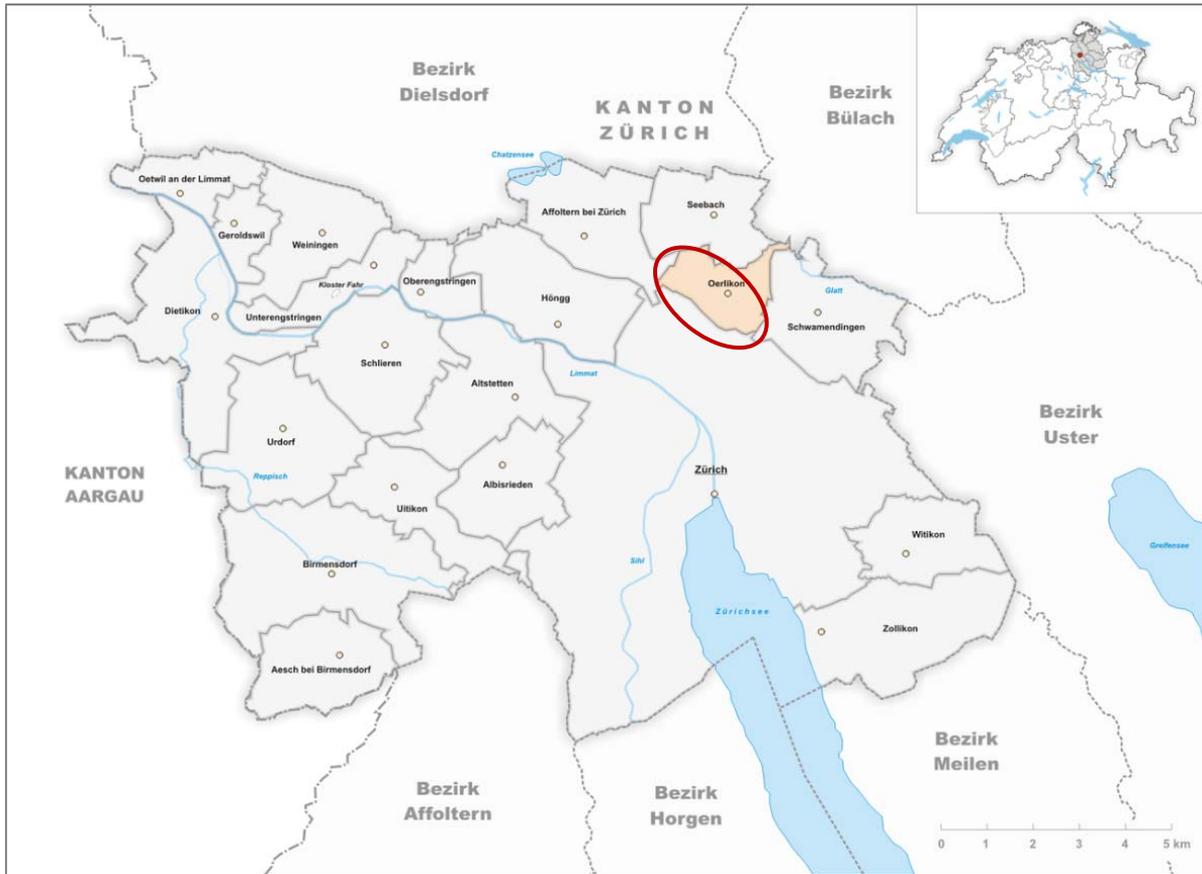
Makrolage

Oerlikon – ein rasant wachsender Stadtteil

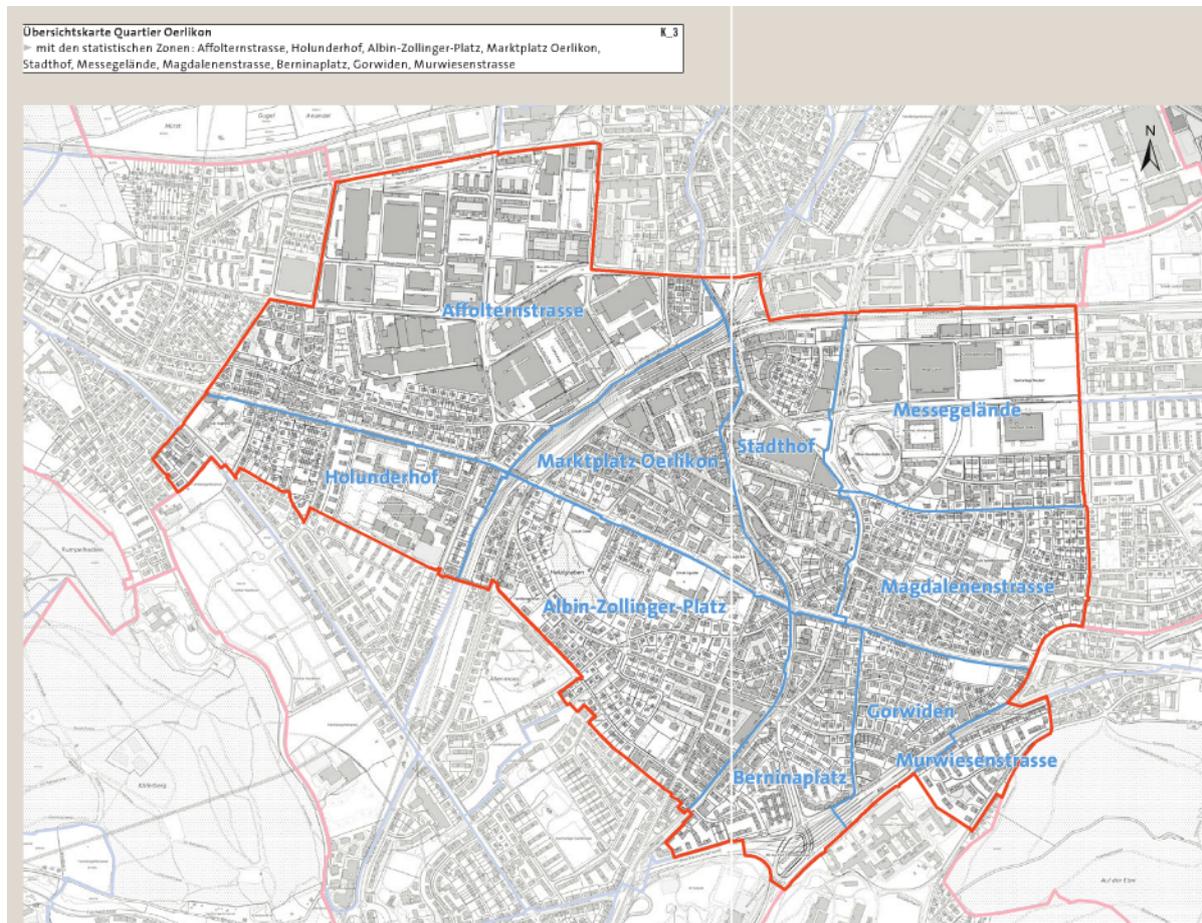
Das Quartier Oerlikon ist ein dicht bebautes und besiedeltes Quartier und weist einen stark urbanen Charakter auf. Dennoch sticht Oerlikon auch durch seine Vielseitigkeit hervor: Grüne Wohngebiete mit Einfamilienhäusern, lebendige Quartierzentren, wie z.B. der Markt- und Max Bill-Platz, und weit bekannte Eventstätten, wie das Hallenstadion und das Theater 11, sind ebenso zu finden wie moderne Wohn- und Dienstleistungsbauten sowie urbane Parkanlagen auf dem ehemaligen Industrieareal Neu-Oerlikon. Dank seiner guten verkehrstechnischen Erschliessung (der Bahnhof Oerlikon ist der sechstgrösste Bahnhof der Schweiz und weist eine Personenfrequenz von 110'000 Passagieren auf) und den vielfältigen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, nimmt Oerlikon eine bedeutende Zentrumsfunktion ein.

Oerlikon ist durch seine industrielle Vergangenheit geprägt: Im 19. Jahrhundert zog Oerlikons günstige Verkehrslage Fabriken und Gewerbe an. Der wirtschaftliche Aufschwung blieb nicht aus und so wurde Oerlikon im 19. Jahrhundert und anfangs des 20. Jahrhunderts zu einer reichen Gemeinde, deren Entwicklung Ende des 19. Jahrhunderts durch die Ansiedlung der Maschinenfabrik Oerlikon (MFO) geprägt wurde, der weitere Industriebetriebe nördlich des Bahnhofes folgten. Seit 1998 erfuhr Oerlikon eine Neugestaltung und das Gebiet nördlich des Bahnhofes wurde bebaut und war mit einer Fläche von 60 Hektaren eine der grössten Umnutzungen der Schweiz. Bei der Neugestaltung ging ein grosser Teil der historischen Industriebauten verloren und anstelle der historischen Bauten traten neue Gebäude, die heute 12'000 Arbeitsplätze und Wohnungen für rund 5'000 Personen beherbergen. In die Geschichtsbücher ging auch der Umzug des MFO Verwaltungsgebäudes, welches für den Bau der Durchmesserlinie um 60 Meter verschoben werden musste.

Oerlikon umfasst zehn statistischen Zonen und weist eine Bevölkerung von ca. 21'965 Bewohner auf. Das Sanierungsprojekt befindet sich in der statistischen Zone Albin-Zollinger-Platz, welches 2'965 Personen ein Zuhause bietet.



(Quelle: wikipedia.ch)



(Quelle: Quartierspiegel 2015)

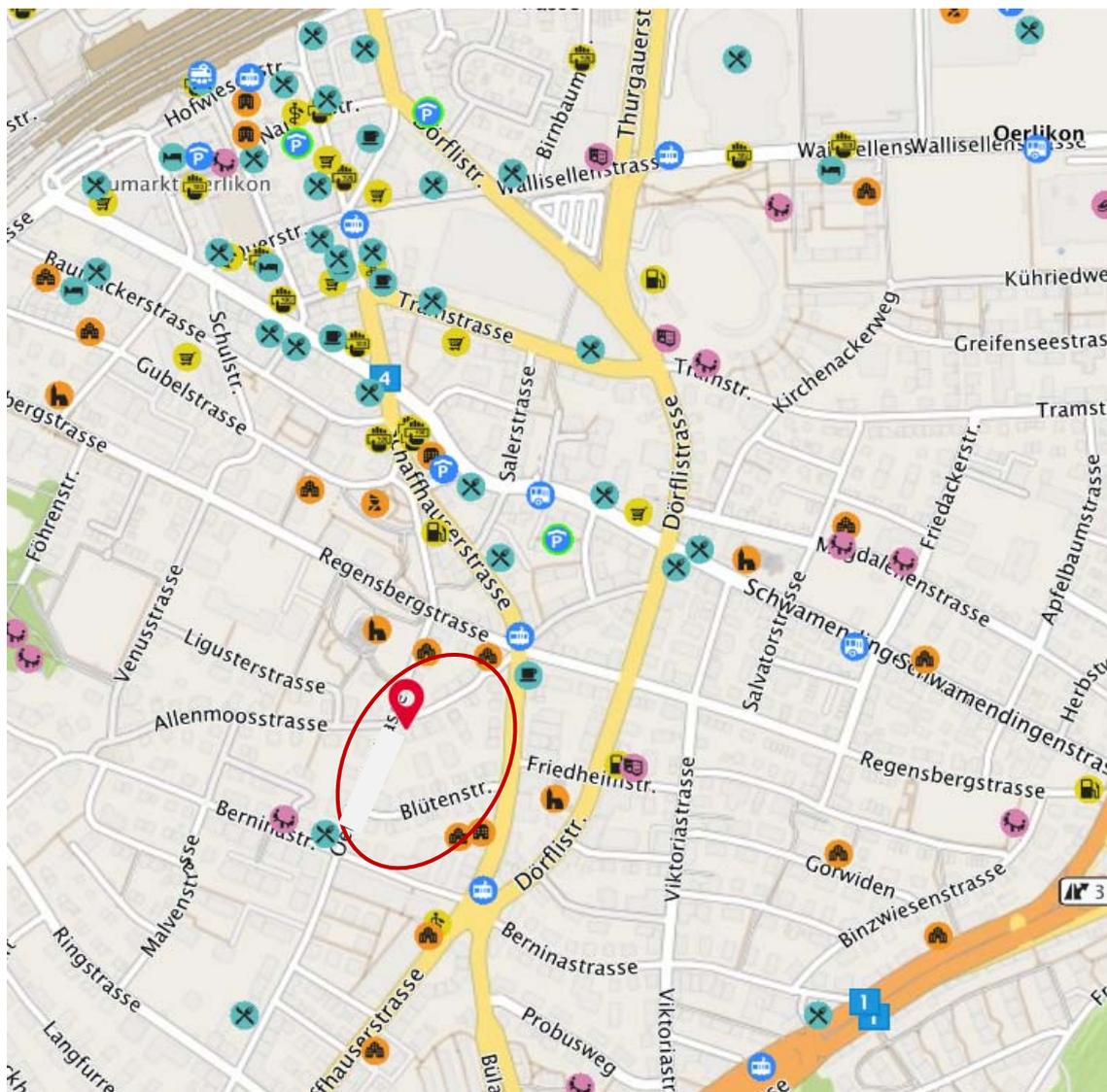
Mikrolage

Allenmoos – das Beste aus zwei Stadtkreisen!

Wer im Allenmoosquartier wohnt, muss auf nichts verzichten: Die Häuser liegen an zentraler, aber dennoch ruhiger, schöner Lage. Die Tramhaltestellen Berninaplatz und Salersteig sind nur wenige Gehminuten entfernt und bieten mit den beiden Trams Nr. 10 und 14 ideale Anbindungen zum Bahnhof Oerlikon, zum Hauptbahnhof sowie zum Flughafen Zürich. Die Einkaufs- und Gastronomieangebote rund um den Bahnhof Oerlikon sind als perfekt zu bezeichnen und bieten alle erdenklichen Möglichkeiten. Ein besonderes und weit bekanntes Einkaufserlebnis ist der mittwochs und samstags stattfindende Wochenmarkt, welcher zahlreiche, bunt gemischte Käufer anzieht.

Trotz dieser zentralen Lage liegt das Projekt in einem idyllischen, grünen Wohnquartier und schafft somit einen spannenden Kontrast zwischen einer urbanen und gleichzeitigen grünen Wohnumgebung.

Die Projektlage eignet sich bestens für Personen, die nah zum Flughafen sowie zu nationalen und internationalen Anbindungen wohnen möchten und die ein städtisches Flair schätzen, aber dennoch nicht auf eine ruhige und grüne Wohnlage verzichten möchten.



2. Soziodemografische und wirtschaftliche Struktur

Steuern

Mit einem Steuerfuss von 119% liegt die Stadt Zürich unter dem Kantonsdurchschnitt.

Bildung

Die Quartiere Oerlikon, Seebach und Affoltern bilden einen Schulkreis. Mehr als 700 Lehrpersonen unterrichten rund 6'300 Kinder und Jugendliche in 18 Schulhäusern und 64 Kindergärten. Zudem bietet die Kantonsschule Nord ein umfassendes Mittelschulangebot. Auch die Erwachsenenbildung kommt in Oerlikon nicht zu kurz und Institutionen wie z.B. die Migros Klubschule oder die SVIT Real Estate School bieten ihr Angebot in Oerlikon an.

Arbeitsstätten und Arbeitslosenquote

Im Jahr 2014 waren die top 5 Wirtschaftszweige von Oerlikon:

- Vermittlung und Überlassung von Arbeitskräften (ca. 8%)
- Rechts- und Steuerberatung, Wirtschaftsprüfung (ca. 7%)
- Erziehung und Unterricht (ca. 6%)
- Öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung (ca. 6%)
- Detailhandel (ohne Handel mit Motorfahrzeugen) (ca. 5%)

Die Arbeitslosenquote lag im Jahr 2014 bei 4.1%, was im Durchschnitt der Stadt Zürich von 4% liegt.

Wachstum

In den 1950er Jahren stieg die Bevölkerung von Oerlikon auf über 20'000 Personen an. Danach nahm sie wieder um einige Tausende ab. Seit 1997 zeigt sich der Trend zur Bevölkerungszunahme als Folge der Wohnbauaktivitäten im Quartier. Mit Stand 31.12.2014 verfügte Oerlikon über 21'900 Bewohner und einen Ausländeranteil von 37%. Das Quartier Unterstrass hat einen Ausländeranteil von 28% bei einer Bevölkerung von 22'126 Einwohnern.

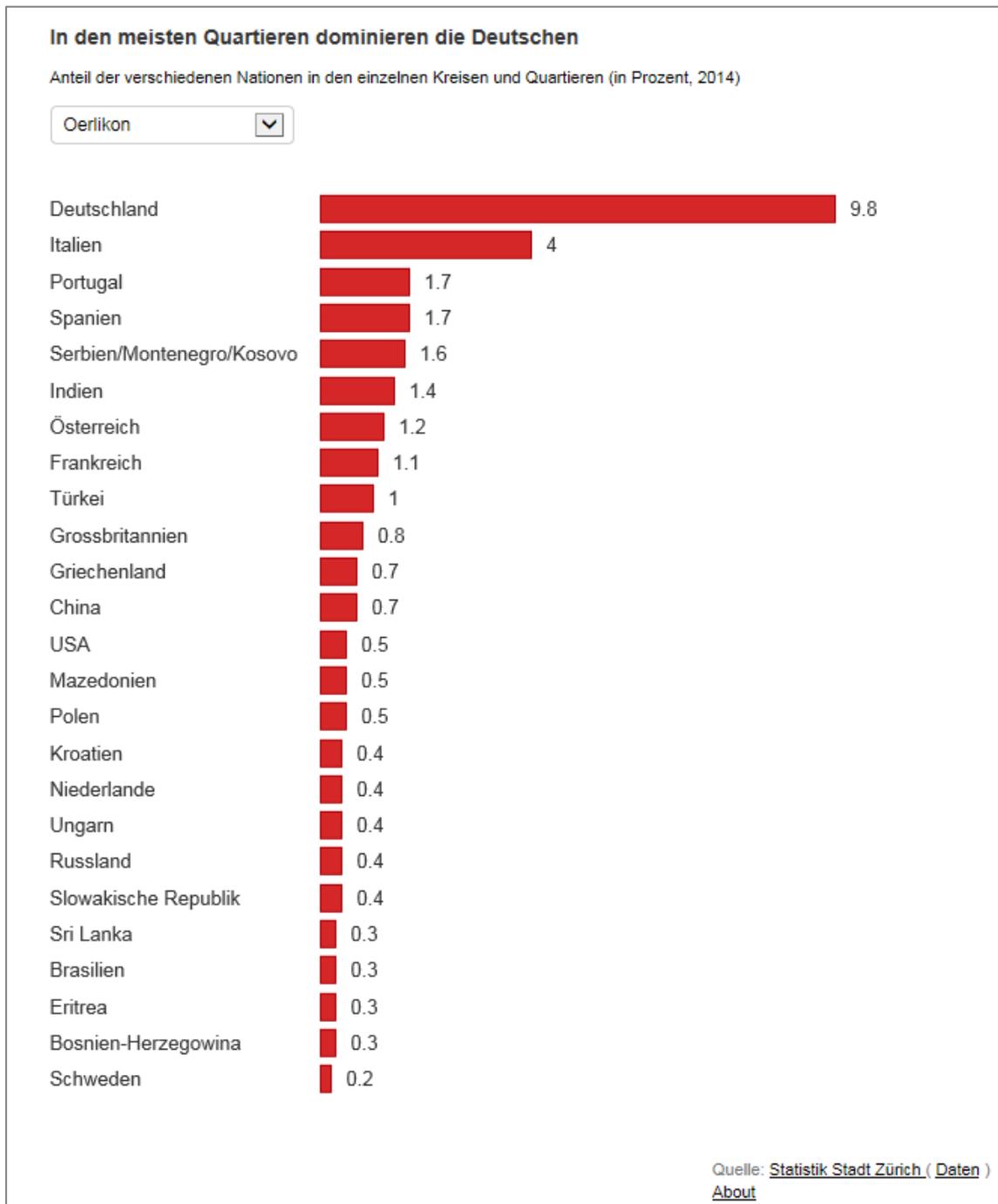
Folgende Übersicht gibt genauere Auskunft über das Zu- und Wegzugsverhalten im Jahr 2014:

	Oerlikon		Unterstrass	
	Personen	Familien	Personen	Familien
Umzüge innerhalb des Quartiers	604	234	457	178
Zuzüge gesamt	4'688	392	3'971	296
Zuzüge von einem anderen Zürcher Quartier	1'834	167	1'654	140
Zuzüge von ausserhalb der Stadt	2'854	225	2'317	156
Wegzüge in ein anderes Zürcher Quartier	1'944	213	1'930	198
Wegzüge nach ausserhalb der Stadt	2'629	349	1'948	247
Saldo	+115	-170	+93	-149

Es ist erkennbar, dass beide Bezirke bei den Familien einen negativen Saldo verbuchen, dies bei den Personen jedoch wieder ausgleichen können.

Ausländeranteil

Oerlikon verfügte im Jahr 2014 über einen Ausländeranteil von ca. 37%, welcher sich wie folgt aufteilt:



Altersverteilung

Die demografische Entwicklung liegt leicht unter dem Zürcher Durchschnitt:

Altersklasse	Oerlikon	Unterstrass	Stadt Zürich
0 - 19	14%	16%	16%
20 - 39	45%	41%	38%
40 – 64	28%	30%	31%
65 – 79	8%	9%	10%
80+	5%	4%	5%

Das bedeutet, dass die sehr junge Bevölkerung (0 – 19 Jahre) in Oerlikon leicht tiefer vertreten ist, ebenso wie die ältere Bevölkerung ab 65 Jahre. Personen mittleren Alters sind eher höher vertreten.

Aufenthaltsart

Folgende Übersicht zeigt die Aufenthaltsart der Bevölkerung in Oerlikon und Unterstrass:

Aufenthaltsart	Oerlikon	Unterstrass
Stadtbürger	36%	35%
Niedergelassene	54%	59%
Wochenaufenthalter	10%	6%

Einkommen

Oerlikon kommt bei den Unverheirateten auf ein mittleres steuerbares Einkommen von jährlich CHF 40'000 nach allen Abzügen und Freibeträgen, Unterstrass auf CHF 42'500. Bei den Ehepaaren liegt das mittlere steuerbares Einkommen nach allen Abzügen und Freibeträgen jährlich bei CHF 79'600 in Unterstrass und CHF 77'400 in Oerlikon.

Es ist erkennbar, dass die beiden Stadtkreis im städtischen Vergleich nah beieinander liegen. Bei den Ehepaaren rangieren Oerlikon und Unterstrass eher im Mittelfeld, bei den Ledigen hat Unterstrass die Nase etwas weiter vorne.

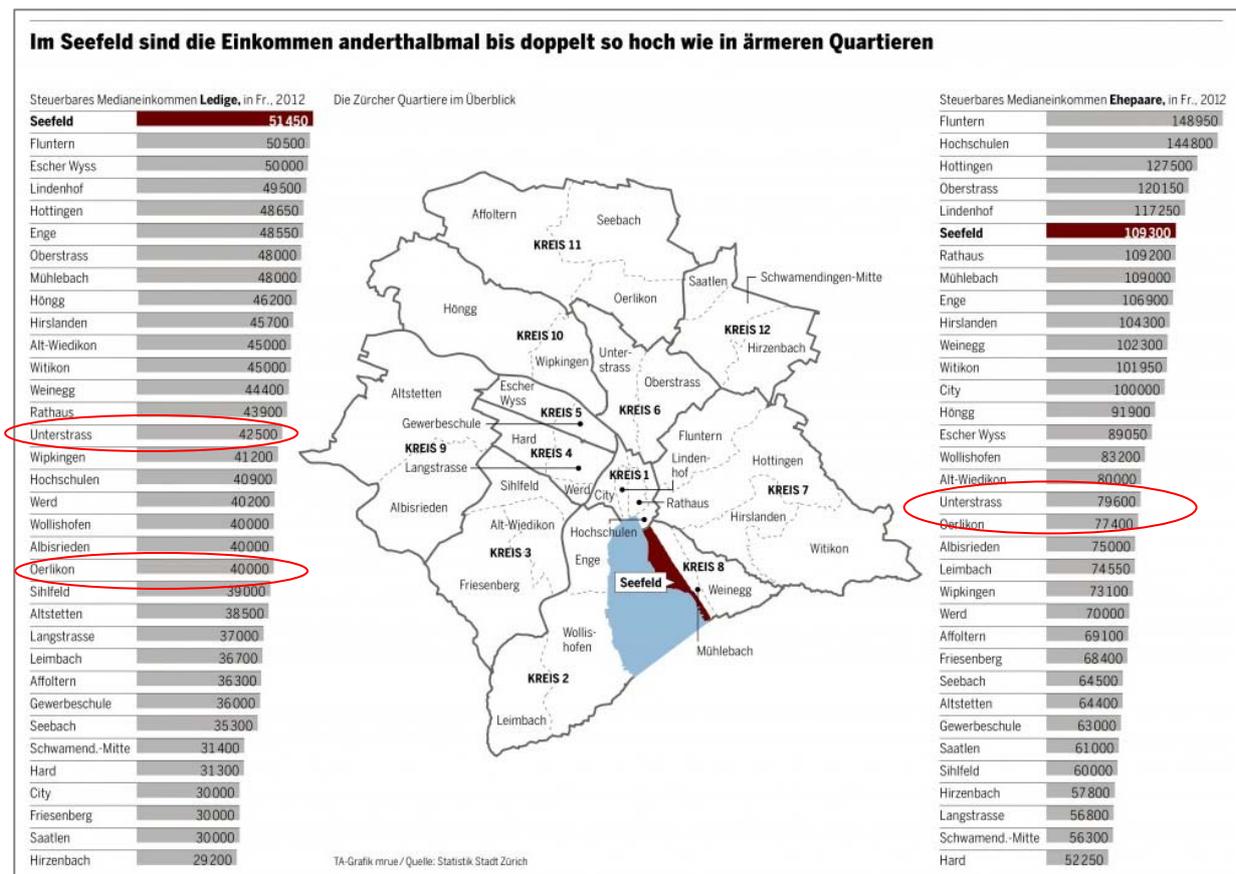


Image des Quartiers

Im Allenmoosquartier vereinen sich die Vorzüge zweier Stadtkreise: so wohnt der Bewohner an einer idyllischen, grünen Lage und profitiert gleichzeitig von einer perfekten Infrastruktur. Diese Kombination macht das Allenmoos zu einem begehrten Quartier bei Jung und Alt. Wer hier wohnt, muss wahrlich auf keinen (Wohn-) Komfort verzichten.

3. Marktinformationen

Haushaltsgrössen

Nachfolgende Übersicht zeigt den Wohnungsbestand nach Zimmergrössen (Stand Dezember 2014):

	Oerlikon	Unterstrass
1 Zimmer	ca. 13%	ca. 14%
2 Zimmer	ca. 24%	ca. 19%
3 Zimmer	ca. 35%	ca. 38%
4 Zimmer	ca. 20%	ca. 21%
5 Zimmer	ca. 5%	ca. 5%
6+ Zimmer	ca. 2%	ca. 3%

Durchschnittliche Wohnfläche

Seit 2010 beträgt die durchschnittliche Wohnfläche einer Wohnung in beiden Stadtkreisen ca. 95 m². Nachfolgende Übersicht zeigt die durchschnittliche Wohnfläche nach Zimmerzahl (Stand Dezember 2014):

	Oerlikon	Unterstrass
1 Zimmer	ca. 32 m ²	ca. 31 m ²
2 Zimmer	ca. 58 m ²	ca. 56 m ²
3 Zimmer	ca. 77 m ²	ca. 72 m ²
4 Zimmer	ca. 101m ²	ca. 97m ²
5 Zimmer	ca. 127 m ²	ca. 127 m ²
6 Zimmer	ca. 150 m ²	ca. 153 m ²
7 Zimmer	ca. 185 m ²	ca. 176 m ²
8+ Zimmer	ca. 204 m ²	ca. 220 m ²

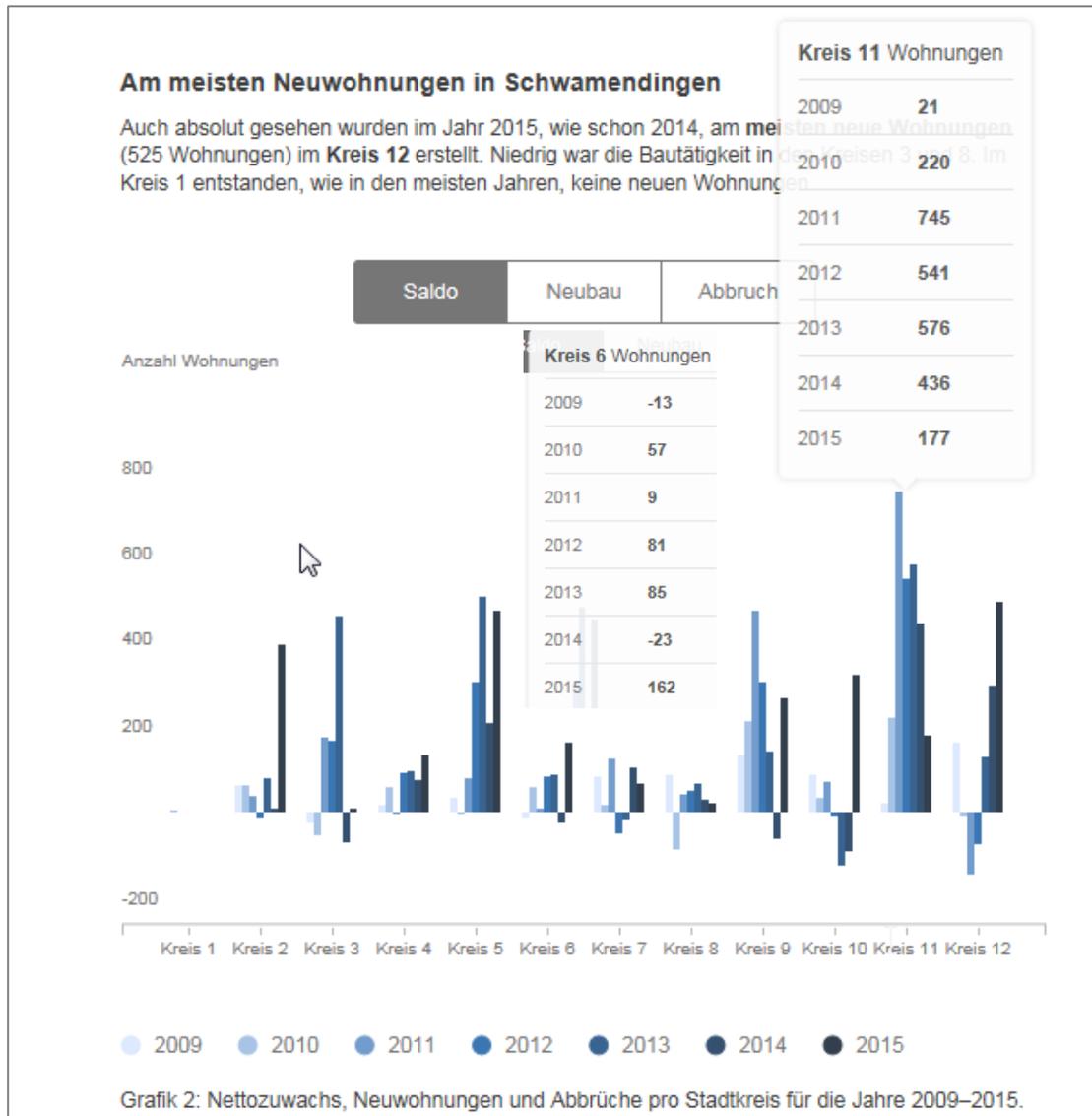
Leerwohnungsziffer

Die Leerwohnungsziffer ist der prozentuale Anteil der Leerwohnungen am Wohnungsbestand. Je kleiner die Leerwohnungsziffer ist, desto angespannter ist der Markt. Im Jahr 2015 lag die Leerwohnungsziffer in der Stadt Zürich bei 0.22% und in Oerlikon sogar bei geringen 0.09%. Dies bedeutet mit anderen Worten, dass am Stichtag insgesamt elf Wohnungen frei standen, welche sich wie folgt aufteilen:

Anzahl Zimmer	Freie Wohnungen Kreis 11	Freie Wohnungen Kreis 6
1.5	1	2
2.5	2	3
3.5	2	10
4.5	5	1
5.5 +	1	2

Im Gegensatz zu anderen Stadtquartieren, wo häufig Neubauwohnungen leer stehen, handelt es sich in Oerlikon bei den meisten Wohnungen um Bestandesliegenschaften, es standen nur eine Neubauwohnung und ein Einfamilienhaus zum Stichtag frei.

Folgende Grafik zeigt den Nettozuwachs der Neubauwohnungen und Abbrüche der Stadt Zürich von 2009 bis 2015, verteilt auf die Quartiere:



Es ist erkennbar, dass im gesamten Kreis 11 die Bautätigkeit in den vergangenen Jahren vergleichsweise überdurchschnittlich hoch ausfiel und im Jahr 2011 den absoluten Zenit erreicht hat. Im Kreis 6 fiel die Wohnbautätigkeit wesentlich geringer aus und der Zenit wurde im Jahr 2015 mit 162 Neuwohnungen erreicht.

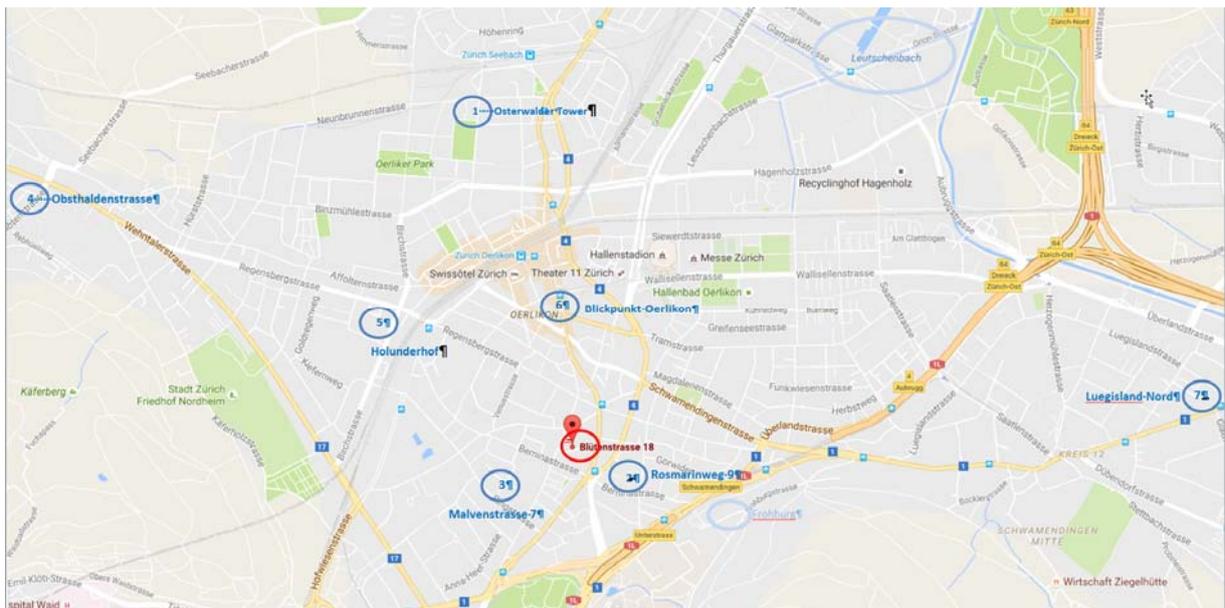
Angebot Mietwohnungen

Wie bereits erwähnt, weist Oerlikon eine äusserst geringe Leerwohnungsziffer von 0.09% auf.

Studiert man nun die auf den gängigen Immobilienplattformen ausgeschriebenen Inserate in den Postleitzahlenbereichen 8050 und 8057, so sind insgesamt 134 Wohnungen inseriert. Davon sind sechs Inserate unter der Rubrik „Erstvermietung“ registriert. Der durchschnittliche Mietzins für diese Neubauprojekte (inkl. des kompletten Osterwalder Towers) beträgt hierbei pro m²/p.a. ca. CHF 365.-. Folgende Übersicht zeigt diejenigen Neubauangebote, die mit Stichtag, 25. Juli 2016 auf den gängigen Internetplattformen inseriert und mit Preisen und Grössenangaben versehen waren:

Mietangebote Zürich-Oerlikon 8057, 8050							
Stand, 25.07.2016							
Adresse	Grösse	Etage	HNF	Preis Jahr /m ²	Netto-MZ	Baujahr	Bemerkungen
Neunbrunnenstrasse 38	3.5	2	84	SFr. 330.00	Fr. 2'310.00	2016	Osterwalder Tower- vermietet
Neunbrunnenstrasse 38	2.5	2	66.6	SFr. 353.15	Fr. 1'960.00	2016	Osterwalder Tower- vermietet
Neunbrunnenstrasse 38	3.5	2	94.7	SFr. 305.39	Fr. 2'410.00	2016	Osterwalder Tower- vermietet
Neunbrunnenstrasse 38	4.5	2	105.3	SFr. 303.13	Fr. 2'660.00	2016	Osterwalder Tower- vermietet
Neunbrunnenstrasse 38	3.5	6	84	SFr. 320.00	Fr. 2'240.00	2016	Osterwalder Tower- vermietet
Neunbrunnenstrasse 38	2.5	6	66.6	SFr. 340.54	Fr. 1'890.00	2016	Osterwalder Tower- vermietet
Neunbrunnenstrasse 38	3.5	3	94.7	SFr. 309.19	Fr. 2'440.00	2016	Osterwalder Tower- vermietet
Neunbrunnenstrasse 38	4.5	3	105.3	SFr. 306.55	Fr. 2'690.00	2016	Osterwalder Tower- vermietet
Neunbrunnenstrasse 38	3.5	4	84	SFr. 324.29	Fr. 2'270.00	2016	Osterwalder Tower- vermietet
Neunbrunnenstrasse 38	2.5	4	66.6	SFr. 345.95	Fr. 1'920.00	2016	Osterwalder Tower- vermietet
Neunbrunnenstrasse 38	3.5	4	94.7	SFr. 312.99	Fr. 2'470.00	2016	Osterwalder Tower- vermietet
Neunbrunnenstrasse 38	4.5	4	105.3	SFr. 309.97	Fr. 2'720.00	2016	Osterwalder Tower- vermietet
Neunbrunnenstrasse 38	3.5	5	84	SFr. 332.86	Fr. 2'330.00	2016	Osterwalder Tower- vermietet
Neunbrunnenstrasse 38	2.5	5	66.6	SFr. 356.76	Fr. 1'980.00	2016	Osterwalder Tower- vermietet
Neunbrunnenstrasse 38	3.5	5	94.7	SFr. 320.59	Fr. 2'530.00	2016	Osterwalder Tower- vermietet
Neunbrunnenstrasse 38	4.5	5	105.3	SFr. 316.81	Fr. 2'780.00	2016	Osterwalder Tower- vermietet
Neunbrunnenstrasse 38	3.5	6	84	SFr. 340.00	Fr. 2'380.00	2016	Osterwalder Tower- vermietet
Neunbrunnenstrasse 38	2.5	6	66.6	SFr. 365.77	Fr. 2'030.00	2016	Osterwalder Tower- vermietet
Neunbrunnenstrasse 38	3.5	6	94.7	SFr. 326.93	Fr. 2'580.00	2016	Osterwalder Tower- vermietet
Neunbrunnenstrasse 38	4.5	6	105.3	SFr. 322.51	Fr. 2'830.00	2016	Osterwalder Tower- vermietet
Neunbrunnenstrasse 38	3.5	7	84	SFr. 347.14	Fr. 2'430.00	2016	Osterwalder Tower- vermietet
Neunbrunnenstrasse 38	2.5	7	66.6	SFr. 374.77	Fr. 2'080.00	2016	Osterwalder Tower- vermietet
Neunbrunnenstrasse 38	3.5	7	94.7	SFr. 333.26	Fr. 2'630.00	2016	Osterwalder Tower- vermietet
Neunbrunnenstrasse 38	4.5	7	105.3	SFr. 328.21	Fr. 2'880.00	2016	Osterwalder Tower- vermietet
Neunbrunnenstrasse 38	3.5	8	84	SFr. 354.29	Fr. 2'480.00	2016	Osterwalder Tower- vermietet
Neunbrunnenstrasse 38	2.5	8	66.6	SFr. 383.78	Fr. 2'130.00	2016	Osterwalder Tower- vermietet
Neunbrunnenstrasse 38	3.5	8	94.7	SFr. 339.60	Fr. 2'680.00	2016	Osterwalder Tower- vermietet
Neunbrunnenstrasse 38	4.5	8	105.3	SFr. 333.90	Fr. 2'930.00	2016	Osterwalder Tower- vermietet
Neunbrunnenstrasse 38	3.5	9	84	SFr. 368.57	Fr. 2'580.00	2016	Osterwalder Tower- vermietet
Neunbrunnenstrasse 38	2.5	9	66.6	SFr. 401.80	Fr. 2'230.00	2016	Osterwalder Tower- vermietet
Neunbrunnenstrasse 38	3.5	9	94.7	SFr. 352.27	Fr. 2'780.00	2016	Osterwalder Tower- vermietet
Neunbrunnenstrasse 38	4.5	9	105.3	SFr. 345.30	Fr. 3'030.00	2016	Osterwalder Tower- vermietet
Neunbrunnenstrasse 38	3.5	10	84	SFr. 375.71	Fr. 2'630.00	2016	Osterwalder Tower- vermietet
Neunbrunnenstrasse 38	2.5	10	66.6	SFr. 410.81	Fr. 2'280.00	2016	Osterwalder Tower- vermietet
Neunbrunnenstrasse 38	3.5	10	94.7	SFr. 358.61	Fr. 2'830.00	2016	Osterwalder Tower- vermietet
Neunbrunnenstrasse 38	4.5	10	105.3	SFr. 351.00	Fr. 3'080.00	2016	Osterwalder Tower- vermietet
Neunbrunnenstrasse 38	3.5	11	84	SFr. 382.86	Fr. 2'680.00	2016	Osterwalder Tower- vermietet
Neunbrunnenstrasse 38	2.5	11	66.6	SFr. 419.82	Fr. 2'330.00	2016	Osterwalder Tower- vermietet
Neunbrunnenstrasse 38	3.5	11	94.7	SFr. 364.94	Fr. 2'880.00	2016	Osterwalder Tower- vermietet
Neunbrunnenstrasse 38	4.5	11	105.3	SFr. 356.70	Fr. 3'130.00	2016	Osterwalder Tower- vermietet
Neunbrunnenstrasse 38	3.5	12	84	SFr. 390.00	Fr. 2'730.00	2016	Osterwalder Tower- vermietet
Neunbrunnenstrasse 38	2.5	12	66.6	SFr. 428.83	Fr. 2'380.00	2016	Osterwalder Tower- vermietet
Neunbrunnenstrasse 38	3.5	12	94.7	SFr. 371.28	Fr. 2'930.00	2016	Osterwalder Tower- vermietet
Neunbrunnenstrasse 38	4.5	12	105.3	SFr. 362.39	Fr. 3'180.00	2016	Osterwalder Tower- vermietet
Neunbrunnenstrasse 38	2.5	13	67.3	SFr. 436.85	Fr. 2'450.00	2016	Osterwalder Tower- vermietet
Neunbrunnenstrasse 38	2.5	13	66.6	SFr. 441.44	Fr. 2'450.00	2016	Osterwalder Tower- vermietet
Neunbrunnenstrasse 38	3.5	13	94.7	SFr. 380.15	Fr. 3'000.00	2016	Osterwalder Tower- vermietet
Neunbrunnenstrasse 38	5.5	13	119.7	SFr. 395.99	Fr. 3'950.00	2016	Osterwalder Tower- vermietet
Neunbrunnenstrasse 38	3.5	14	126.6	SFr. 473.93	Fr. 5'000.00	2016	Osterwalder Tower- vermietet
Neunbrunnenstrasse 38	3.5	14	114.3	SFr. 440.94	Fr. 4'200.00	2016	Osterwalder Tower
Neunbrunnenstrasse 38	2.5	14	109	SFr. 440.37	Fr. 4'000.00	2016	Osterwalder Tower- vermietet
Malvenstrasse 7	3.5	3	84	SFr. 414.29	Fr. 2'900.00	2016	Bezug 1.12.2016
Malvenstrasse 7	4.5	EG	121	SFr. 347.11	Fr. 3'900.00	2016	Bezug 1.12.2016
Malvenstrasse 7	4.5	1	122	SFr. 363.93	Fr. 3'700.00	2016	Bezug 1.12.2016
Rosmarinweg	2.5	EG	66.3	SFr. 371.04	Fr. 2'050.00	2016	Bezug 1.12.2016
Rosmarinweg	2.5	1	67.2	SFr. 375.00	Fr. 2'100.00	2016	Bezug 1.12.2016
Rosmarinweg	2.5	1	67.9	SFr. 374.67	Fr. 2'120.00	2016	Bezug 1.12.2016
Rosmarinweg	2.5	1	72.2	SFr. 344.88	Fr. 2'075.00	2016	Bezug 1.12.2016
Rosmarinweg	2.5	2	67.2	SFr. 383.93	Fr. 2'150.00	2016	Bezug 1.12.2016
Rosmarinweg	2.5	2	67.9	SFr. 383.51	Fr. 2'170.00	2016	Bezug 1.12.2016
Rosmarinweg	2.5	2	72.2	SFr. 349.03	Fr. 2'100.00	2016	Bezug 1.12.2016
Rosmarinweg	2.5	3	67.2	SFr. 392.86	Fr. 2'200.00	2016	Bezug 1.12.2016
Rosmarinweg	2.5	3	67.9	SFr. 392.34	Fr. 2'220.00	2016	Bezug 1.12.2016
Rosmarinweg	2.5	3	72.2	SFr. 357.34	Fr. 2'150.00	2016	Bezug 1.12.2016
Rosmarinweg	2.5	4	45.6	SFr. 631.58	Fr. 2'400.00	2016	Bezug 1.12.2016
Rosmarinweg	2.5	4	65.1	SFr. 497.70	Fr. 2'700.00	2016	Bezug 1.12.2016
Durchschnittl. MZ 8057, 8050:			5'681	SFr. 365.29	SFr. 172'925		

Aktuelle und zukünftige Neubauprojekte Grossraum Allenmoosquartier und Stadtkreis 11



Nr.	Objekt	Einheiten	Bemerkungen
1	Neubau Osterwalder Tower	51 Wohnungen 2.5 – 5.5 Zimmer ∅ CHF 360 / m ² p.a.	Aktuelle Vermarktung
2	Neubau Rosmarinweg 9	12 2.5 Zimmerwohnungen ∅ CHF 395 / m ² p.a.	Bezug Dezember 2016
3	Neubau Malvenstrasse 7	3 Wohnungen 2.5 und 4.5 Zimmer ∅ CHF 347 – CHF 414 / m ² p.a.	Bezug Dezember 2016
4	Ersatzneubau Obsthalde	45 Wohnungen 3.5 – 5.5 Zimmer ∅ vor. ca. CHF 260 / m ² p.a.	Bezug Ende 2017 Genossenschaft
5	Ersatzneubau Holunderhof	98 Wohnungen 2.5 und 5.5 Zimmer	Bezug 2018 Genossenschaft
6	Blickpunkt Oerlikon	33 Wohnungen	Bezug Herbst 2017
7	Ersatzneubau Luegisland Nord	18 Reiheneinfamilienhäuser 64 Wohnungen 2.5 – 4.5 Zimmer ∅ vor. ca. CHF 215 – CHF 236 / m ² p.a.	

Osterwalder Tower

Neunbrunnenstrasse 38
8050 Zürich

Eigentümerschaft: Osterwalder Immobilien Zürich AG
Bezug: seit Anfang 2016



Das Neubauprojekt mit insgesamt 51 Wohnungen auf 14 Etagen sowie zwei Laden- und eine Bürofläche teilt sich wie folgt auf:

2.5 Zimmer:	ca. 25%	ca. 67 m ²	CHF 1'890 – CHF 2'450 / Monat netto
3.5 Zimmer:	ca. 51%	ca. 84 – 127 m ²	CHF 2'240 – CHF 5'000 / Monat netto (Penthouse)
4.5 Zimmer:	ca. 22%	ca. 105 m ²	CHF 2'660 – CHF 3'180 / Monat netto
5.5 Zimmer:	ca. 2%	ca. 120 m ²	CHF 3'950 / Monat netto

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis beträgt CHF 360 / m² p.a. Es ist nur noch eine 3.5-Zimmer-Penthousewohnung mit 114 m² zu einem monatlichen Nettomietzins von CHF 4'200 (CHF 441 / m² p.a.) verfügbar.

Projekteinschätzung:

Das Projekt befindet sich an der Neunbrunnenstrasse 38 in Richtung Zürich-Seebach und verfügt über einen relativ hochwertigen Innenausbau. Aufgrund des Wohnturmes wird ein spezifisches Publikum angesprochen.

Das Projekt ist aktuell in den Endzügen der Vermarktung und wird bis zum Vermarktungsstart der Wohnungen an der Musterstrasse/Blütenstrasse/Beispielweg längst vermarktet sein. Es stellt somit und aufgrund des Lage- und Projektunterschiedes keine Konkurrenz dar.

Rosmarinweg 9

Rosmarinweg 9
8057 Zürich

Eigentümerschaft: Erbengemeinschaft Plüss



Dieses Neubauprojekt mit zwölf 2.5 Zimmerwohnungen befindet sich an ruhiger Lage am Ende einer Privatstrasse in unmittelbarer Gehdistanz zum Projekt an der Musterstrasse/Blütenstrasse/Beispielweg. Die Wohnungen sind ab Dezember 2016 bezugsbereit und die offizielle Vermarktung begann Mitte August 2016. Der Innenausbau ist ähnlich wie das Projekt an der Allenmoosstrasse / Blütenstrasse / Oerlikonerstrasse. Aufgrunddessen, dass es sich hier um einen Neubau handelt bietet es noch weitere Annehmlichkeiten wie z.B. eine kontrollierte Wohnungslüftung.

Die Flächen bewegen sich zwischen 46 und 73 m² und der Mietzins liegt im Schnitt bei CHF 395 / m² p.a.

Da die Vermarktung nun aktuell lanciert wird und der Bezug auf Dezember 2016 vorgesehen ist, gehen wir davon aus, dass die Wohnung bis zum Sommer 2017, wenn das Projekt an der Musterstrasse/Blütenstrasse/Beispielweg fertiggestellt ist, bereits vollvermietet sein wird.

Malvenstrasse 7

Malvenstrasse 7
8057 Zürich

Bezug: ab Dezember 2016



Auch dieses kleinere Projekt befindet sich in unmittelbarer Gehdistanz zur Musterstrasse/Blütenstrasse/Beispielweg und bietet eine 2.5 Zimmerwohnungen sowie zwei 4.5 Zimmerwohnungen auf Dezember 2016. Der Innenausbau ist hochwertig und verfügt beispielsweise über Minerergie Standard, eigenen Keller mit Waschmaschine, Induktionsherd und vielem mehr. Der durchschnittliche Mietzins beträgt CHF 370 / m² p.a.

2.5 Zimmer:	33%	ca. 84m ²	CHF 2'900 / Monat netto
4.5 Zimmer:	66%	ca. 121 - 122 m ²	CHF 3'500 – CHF 3'700 / Monat netto

Projekteinschätzung:

Die drei Wohnungen sind im Dezember 2016 bezugsbereit und wir sind überzeugt, dass diese bis zum Bezugstermin vermarktet werden können. Das Projekt stellt somit keine Konkurrenz für das Projekt an der Musterstrasse/Blütenstrasse/Beispielweg dar.

Ersatzneubau Obsthald

Obsthaldenstrasse
8046 Zürich

Eigentümerschaft: Baugenossenschaft Süd-Ost
Bezug: Ende 2017



Der Ersatzneubau an der Obsthald besteht aus drei dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern. Damit trotz eines guten Ausbaustandards (kontrollierte Wohnungslüftung, Solaranlagen, Minergie Eco, Lift, eigener Waschturm,...) günstiger Wohnbau entstehen kann, hat diese Genossenschaft die Wohnungsflächen bewusst gering gehalten. Es sind insgesamt 45 Wohnungen geplant, die sich wie folgt aufteilen:

2 Zimmer Gästewohnung:	2%	k.A.	k.A.
3.5 Zimmer:	33%	ca. 80m ²	vor. ca. CHF 1'680 - CHF 1'760 / Monat netto
4.5 Zimmer:	40%	ca. 97m ²	vor. ca. CHF 2'060 - CHF 2'160 / Monat netto
5.5 Zimmer:	20%	ca. 114 m ²	vor. ca. CHF 2'400 - CHF 2'500 / Monat netto
5.5 Zimmer Maisonette:	4%	ca. 118 m ²	vor. ca. CHF 2'400 - CHF 2'500 / Monat netto

Projekteinschätzung:

Das Projekt befindet sich auch im Stadtkreis 11, allerdings in Zürich-Affoltern. Aufgrund dieser Lage und aufgrund dessen, dass es sich hier um eine Genossenschaftssiedlung handelt, spricht das Projekt eher eine andere Zielgruppe an. Da das Projekt jedoch einen guten Ausbaustandard aufweist und zu einem ähnlichen Zeitpunkt auf dem Markt sein wird, ist es dennoch empfehlenswert, die Vermarktung dieses Ersatzneubaus im Auge zu behalten.

Siedlung Holunderhof

Holunderhof 1-8, Regensbergstrasse 191
8050 Zürich

Eigentümerschaft: Gemeinnützige Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich (GBRZ)
Bezug: 2018



Die Überbauung Holunderhof liegt in der Nähe des Zentrum Oerlikons und ist gut erschlossen. Bei diesem Projekt handelt es sich um einen Ersatzneubau und die ursprünglich 71 Wohnungen werden mit 27 zusätzlichen Wohnungen erweitert, so dass das neue Projekt letztendlich 98 Wohneinheiten aufweisen wird. Der Wohnungsmix, welcher 2.5 bis 5.5 Zimmerwohnungen aufweist, ist auf die zukünftigen Anforderungen der Bewohner ausgerichtet und eine grosse Mehrzahl der Wohnungen wird vom Weitblick gegen den südlich gelegenen Park profitieren.

Projekteinschätzung:

Lagetechnisch erachten wir das Projekt an der Musterstrasse/Blütenstrasse/Beispielweg als vorteilhafter. Dennoch punktet diese Genossenschaftsprojekt mit einer grünen Umgebung und einem guten Ausbaustandard. Auch wenn dieses Projekt erst im 2018 bezugsbereit sein wird, sollte die Vermarktung und deren Verlauf beobachtet werden.

Blickpunkt Oerlikon

Schaffhauserstrasse 354 (Sanierung und Umbau)
Wallisellenstrasse 2-8 (Neubau)
8050 Zürich

Eigentümerschaft: Immobilien Paradeplatz Zürich AG
Bezug: Herbst 2017



Im Zentrum von Oerlikon wird das bereits überbaute Grundstück an der Schaffhauserstrasse 354 umgebaut und saniert. Dabei bleibt das Restaurant „Metzgerhalle“ bestehen, weitere Ladenflächen werden saniert. Im 1. und 2. Obergeschoss befinden sich Büros, vom 3.-5. Obergeschoss Wohnungen. Das angrenzende Grundstück an der Wallisellenstrasse 2-8 wird im Rahmen der Neuentwicklung als Wohn- und Geschäftshaus angeschlossen. Auch hier werden im Erdgeschoss Ladenfläche und im 1. Obergeschoss Büroflächen realisiert. In den darüber liegenden Stockwerken werden Wohnungen erstellt, welche ein urbanes Zielpublikum aller Altersklassen ansprechen sollen.

Insgesamt weist das Projekt 33 Wohnungen auf, welche voraussichtlich im Herbst 2017 bezugsbereit sein werden.

Projekteinschätzung:

Im Gegensatz zur Überbauung an der Musterstrasse/Blütenstrasse/Beispielweg entsteht dieser Projekt inmitten des Zentrum Oerlikons und zieht Menschen an, die eine urbane Lage mit den entsprechenden Emissionen nicht stört. Da es jedoch zu einem ähnlichen Zeitpunkt fertiggestellt wird, sollte der weitere Vermarktungsverlauf verfolgt werden.

Ersatzneubau Luegisland Nord

8051 Zürich

Eigentümerschaft: Baugenossenschaft Vitasana
Bezug: Frühjahr / Sommer 2018



Bei diesem Ersatzprojekt weichen 18 Reiheneinfamilienhäuser zwei grösseren Mehrfamilienhäusern mit 64 Wohnungen in einer grünen Umgebung. Im Erdgeschoss des nördlichen Gebäudes wird ein Doppelkindergarten mit Hort untergebracht. Die Rodung und der Rückbau haben bereits begonnen und der Bezug der beiden Neubauten ist in zwei Etappen von Frühjahr bis Sommer 2018 vorgesehen. Die Wohnungen sind gut ausgestattet und verfügen über Minergie Standard. Zielpublikum sind Ein- oder Zwei-Personenhaushalte wie auch Familien mit individuellen Wohnansprüchen.

2.5 Zimmer:	34%	ca. 61 - 89 m ²	ca. CHF 1'200 - CHF 1'600 / Monat netto
3.5 Zimmer:	32%	ca. 92 – 103 m ²	ca. CHF 1'700 - CHF 1'900 / Monat netto
4.5 Zimmer:	34%	ca. 116 - 128m ²	ca. CHF 2'100 - CHF 2'400 / Monat netto

Projekteinschätzung:

Dieses Projekt ist kein unmittelbares Konkurrenzobjekt, dennoch zeigt es, dass zahlreiche Projekte zum gleichen Zeitpunkt wie das Projekt an der Musterstrasse/Blütenstrasse/Beispielweg auf den Markt kommen.

3. Unique Selling Proposition (USP) / Unique Advertising Proposition (UAP)

In der SWOT-Analyse wurden bereits die internen Stärken und Schwächen sowie die externen Chancen und Risiken darlegt. Dies stellt die Basis für die folgende Vermarktungsstrategie dar.

Eine der Hauptdisziplinen in der Vermarktung besteht nun darin, diese expliziten Stärken in eine zentrale Botschaft zu verpacken. Diese zentrale Botschaft (sog. Unique Selling Proposition, USP) stellt sodann die kommunikative Leitidee des gesamten Projektes dar, welche sich wie ein roter Faden durch die gesamte Vermarktungstätigkeit zieht. Die zukünftigen Mieter, also die vormals definierten Zielgruppen, sollen sich angesprochen fühlen und sich damit identifizieren können.

Abgeleitet davon, können wir uns im Sinne einer Vermarktungsleitidee folgendes UAP vorstellen:

Hier erleben Sie die Blüte Ihres Lebens!

Botschaft:

Abgeleitet von der Blütenstrasse soll ein Zeichen der „Blüte“ gesetzt werden. Der Interessent soll das Gefühl erhalten, hier die Blüte seines Lebens zu erleben. Ein geschicktes, peppiges Vermarktungskonzept soll den Eindruck erwecken, dass sich diese Wohnungen wie ein wahrer Jungbrunnen auf das zukünftige Wohnerlebnis auswirken werden.

4. Branding

Branding

Wir erachten folgendes Branding, abgeleitet von der Strassenbezeichnung (Blütenstrasse), Hausnummer (88) und Anzahl Wohnungen (88) als treffend für das Projekt:



5. Vorgehenskonzept

Look & Feel

Wir haben mit der Grafikagentur Mustermedia erste, beispielhafte Ideen für die Umsetzung eines Look & Feel der Kommunikationsinstrumente dieses Projektes erarbeitet:

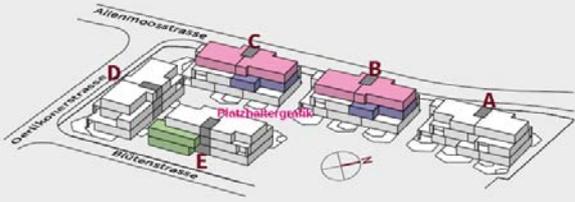


Beispiel Titelseite Vermarktungsbroschüre



FINDEN AUCH SIE IHRE WOHNBLÜTE

Wohnungsangebot



DIE KUNST DES DES WOHNENS

Molorescus animodit doluptatur, am, od qui beatur? Poremoluptur aut voloesectota ducsi re pre por sunt volupta salitsto comens equam comenhi florestam rempre, teston consecum de eosam, vollanduci ut estures et, voloresi ctatio lint volorepudant leut rendi blam accabor latibus quaitib eribusdae ex estuscius consequ odignis ciatur.

Quibus landiosam dem simelique velendi tomolestum si cus enim pra volonlapidi iducis apicto conseni mitor esoque moluptatonto vokuptat qui nonsequis eos evel int audicialtem sam, as et am, omnihi icipsum doloro ritato molenti sit molorem que verumet omnis quam facerna lusasciscis name natur. Xerum aut explis es experchi omniert, et

exercitibus quamus ratem nonsequ laerorum non eritios et quosani hilatus am nra sunt ipiclat uribus estquamont aut et as dolerit umcturiam quas excoea num etur. Equat enisiqui il estist retro beato sam imaginatilis, cusandae voluptiam labo. Ita num sit emoloremno mos solut rem ipsuanu faccum quatur. Uptasia di late sum sequis volitabo rerum.



Wohnungstypen

-  **2% Zimmer**
Wohnfläche ca. 45-76 m²
-  **3% Zimmer**
Wohnfläche ca. 69-112 m²
-  **4% Zimmer**
Wohnfläche ca. 105-113 m²

04 WOHNUNGSANGEDOT

Beispiel Innenseite Vermarktungsbroschüre

<p>ich Verkauf</p>		<p>Afrodisia Mascotte, Zürich Reggae D Js Hispanic Joe & Rebel Bloodarun 23.00 h</p>	<p>Bierhalle Wolf, Zürich Partytunes 18.00 h</p>
<p>Die Dritten 2017 Verkauf</p>		<p>Jamaica's Finest Exil, Zürich Reggae 23.00 h</p>	<p>Mausefalle pur Mausefalle Zürich, Zürich Charts, Dance, Disco, Pop, Schlager 12.00 h</p>

made by werbeverlags

Zeit erblindet
 Minute ein Kind.
 Sie
 Licht mit nur
 knen.
 mswiss.ch
 03030-1

MARKTPLATZ



88
eightyeight
 IHRE WOHNBLÜTE IN OERLIKON

88wohnen.ch

IHRE WOHNBLÜTE IN OERLIKON
 2½- 4% Zimmer-Mietwohnungen
 Ruhig und zentral gelegen. Tel

IMMOBILIEN

AARBURG
 webipark.ch

- 2½- bis 4½-Zimmer-Wohnungen
- idyllische, zentrale Wohnlage
- eigener Waschturm (Wm/Tu)
- im Minergie-Standard geplant
- Netto-Mietzinse ab CHF 1'270.-

fortimo®

FORTIMO AG
 9016 St.Gallen
 +41 71 844 06 66
 www.fortimo.ch

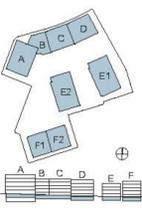
!!Schuldenhilfe!!
 Wir übernehmen alle Schulden
 MF Consulting AG – Tel. 052/213 27 37
 Bankstrasse 8-12, 8401 Winterthur
 www.mf-consulting.ch

Beispiel Zeitungsinserat Pendlerzeitung 20 Minuten

Wohnungsspiegel				
Gesamterneuerung Musterstr. 111-118, Blütenstr. 12-22, Beispielweg 88, 8057 Zürich				
Haus	Geschoss	Wohnungs-Nr.	Anzahl Zimmer	Wohnfläche
A	1.OG	A11	2.5	59
A	1.OG	A12	3.5	90
A	1.OG	A13	3.5	77
A	2.OG	A21	2.5	59
A	2.OG	A22	3.5	90
A	2.OG	A23	3.5	77
A	3.OG	A31	2.5	59
A	3.OG	A32	3.5	90
A	3.OG	A33	3.5	77
A	DG	A41	4.5	111
A	DG	A42	2.5	76
B	EG	B01	2.5	52
B	EG	B02	2.5	57
B	1.OG	B11	2.5	52
B	1.OG	B12	2.5	57
B	2.OG	B21	2.5	52
B	2.OG	B22	2.5	57
B	3.OG	B31	2.5	52
B	3.OG	B32	2.5	57
B	DG	B41	2.5	65
C	EG	C01	2.5	53
C	EG	C02	2.5	51
C	EG	C03	3.5	69
C	1.OG	C11	2.5	53
C	1.OG	C12	2.5	51
C	1.OG	C13	3.5	69
C	2.OG	C21	2.5	53
C	2.OG	C22	2.5	51
C	2.OG	C23	3.5	69
C	3.OG	C31	2.5	53
C	3.OG	C32	2.5	51
C	3.OG	C33	3.5	69
C	DG	C41	2.5	45
C	DG	C42	3.5	78
D	EG	D01	2.5	58
D	EG	D02	2.5	51
D	EG	D03	3.5	73
D	1.OG	D11	2.5	58
D	1.OG	D12	2.5	51
D	1.OG	D13	3.5	73
D	2.OG	D21	2.5	58
D	2.OG	D22	2.5	51
D	2.OG	D23	3.5	73
D	3.OG	D31	2.5	58
D	3.OG	D32	2.5	51
D	3.OG	D33	3.5	73
D	DG	D41	2.5	50
D	DG	D42	3.5	81

E1	EG	E101	4.5	106
E1	EG	E102	2.5	48
E1	EG	E103	4.5	105
E1	1.OG	E111	4.5	106
E1	1.OG	E112	2.5	48
E1	1.OG	E113	4.5	105
E1	2.OG	E121	4.5	106
E1	2.OG	E122	2.5	48
E1	2.OG	E123	4.5	105
E1	DG	E131	4.5	113
E1	DG	E132	3.5	76
E2	EG	E201	4.5	106
E2	EG	E202	2.5	48
E2	EG	E203	4.5	105
E2	1.OG	E211	4.5	106
E2	1.OG	E212	2.5	48
E2	1.OG	E213	4.5	105
E2	2.OG	E221	4.5	106
E2	2.OG	E222	2.5	48
E2	2.OG	E223	4.5	105
E2	DG	E231	4.5	113
E2	DG	E232	3.5	76
F1	EG	F101	2.5	61
F1	EG	F102	3.5	83
F1	1.OG	F111	2.5	61
F1	1.OG	F112	3.5	83
F1	2.OG	F121	2.5	61
F1	2.OG	F122	3.5	83
F1	3.OG	F131	2.5	61
F1	3.OG	F132	3.5	83
F1	DG	F141	3.5	112
F2	EG	F201	2.5	61
F2	EG	F202	3.5	83
F2	1.OG	F211	2.5	61
F2	1.OG	F212	3.5	83
F2	2.OG	F221	2.5	61
F2	2.OG	F222	3.5	83
F2	3.OG	F231	2.5	61
F2	3.OG	F232	3.5	83
F2	DG	F241	3.5	112
50			Tiefgaragenplätze	
5			Einzelgaragen	
6			Aussenparkplätze	
8			Besucherparkplätze	

Beilage 3:
Grundriss Erdgeschoss



Haus A	20,00m	462,60 M. u. N. N.
Haus B/D	20,00m	462,30 M. u. N. N.
Haus D	20,00m	462,30 M. u. N. N.
Haus E1	20,00m	462,30 M. u. N. N.
Haus E2	20,00m	462,00 M. u. N. N.
Haus F/F2	20,00m	462,00 M. u. N. N.



Musterstrasse

Blütenstrasse

Asphaltbelag neu

8 Besucherparkplätze
Rasengittersteine neu

Buche
Kirsch-
lorbeer

Rhododendren

Kirschlorbeer

Kirschlorbeer

Lärche

Lärche

Stachelbeerbaum

Blaifanne

Kirschlorbeer

Thuja

?

Eibe

Stachelbeer-
baum

Kirsch-
lorbeer

Kirs-
lorb

Musterstrasse



Musterstrasse



A_01

A_02

B_01

E2_01

E2_02

E2_01

Asphaltbelag neu

8 Besucherparkplätze
Rasenplattensteine neu

Buche
Kirsch-
lorbeer

F_01

F_02

F_01

F_02

Blütenstrasse

Eibe

Eibe

E1_02 Stachelbeer-
baum

E1_03

Lärche

Stachelbeerbaum

Blautanne

Kirschlorbeer

Thuja

Kirsch-
lorb



Auszug Raum- und Baubeschrieb

Gesamterneuerung Musterstr. 111-118, Blütenstr. 12-22, Beispielweg 88, 8057 Zürich

- 214. Montagebau in Holz**
Aufstockung Attika mit Bodenverteilerplatten, tragenden Wänden und Decke Attika
- 221. 1 Fenster / Fenstertüren**
IV-Kunststofffenster aus Rahmen und Flügel mit 3-fach Isolierverglasung, Widerstandsklasse 1+ mit Verbundsicherheitsglas im EG, sonst Widerstandsklasse 1. U-Wert 0.7 W/m²K. Pro Raum mindestens ein Drehkipplügel.
- 226. Fassadenputze**
Kompaktfassade in der Höhe der Fenster mit einer Stärke von 20 cm resp. 22 cm. Oben am vorstehenden Band durchgehendes Metallprofil. Für den Wärmeschutz massgebend sind die aktuellen Ausgaben der SIA-Empfehlungen 180 und 181/1 Ausgabe 2008.
- 227. Äussere Oberflächenbehandlung**
Mineralischer Farbanstrich nach Farbton des Architekten. Sämtliche äusseren Metallteile feuerverzinkt und entfettet, grundieren mit 2-Komponenten Primer, 2x Kunstharzfarbe gestrichen sofern keine andere Oberflächenbehandlung vorgesehen (einbrennlackiert etc.). Untersichten Balkon Silikongrundierung auf Wasserbasis und Silikonfarbe in Fassadenfarbe
- 228.2 Sonnenschutz**
Horizontale Lamellen, mehrfach abgekantet, aus Stahlblech. Endschiene aus stranggepresstem Leichtmetall in Farbton der Lamellen, Antrieb manuell in den Normalgeschossen, elektrisch im Attikageschoss. Erdgeschoss Metallverbund-Raffstore mit Hochstossicherung
- Sonnenstore, Markisen**
Knickarm-Markisen Balkone und Loggias, bei Attikawohnungen Markisen und Sonnenstoren Antrieb elektrisch.
- 23. ELEKTROANLAGEN**
Sämtliche Installationen werden in Decken und Wänden unter Putz installiert.
Die Keller sind den jeweiligen Wohnungen zugeordnet.
Die Beleuchtung im Treppenhaus wird über Uhrenprogramm und Bewegungsmelder gesteuert.
Garagentorsteuerung aussen mit Funksender und Schlüsselschalter, innen mit Annäherungssteuerung
- Wohnungen: Deckenanschlüsse, geschaltete Steckdosen, Küchenanschlüsse, Badanschlüsse inklusive Waschmaschine/Tumbler (Normalgeschosse Waschmaschine/Tumbler optional), Steckdose Balkon, Steckdose und FL-Leuchte im Keller.
- Schwachstrom: Multimediaanschlüsse mit R+M Home Wiring System, 1 Innensprechstelle.
- 24. HEIZUNGS-/LÜFTUNGSANLAGEN**
- Heizung**
Die Heizung wird komplett ersetzt. Schnittstelle ist der bestehende Fernwärmeanschluss. Die Zentralen befinden sich jeweils im 1. Untergeschoss. Anstelle der Brüstungsheizkörper wird neu eine Bodenheizung verlegt.
- Lüftung**
Die Lüftungsanlagen werden ersetzt. Sämtliche gefangenen Räume werden mechanisch entlüftet mit Einzelventilatoren.
Die Küchen sind mit einer Dunstabzugshaube ausgerüstet. Die Abluft wird einzeln über Dach geführt.
Die Garage wird mechanisch belüftet und natürlich entraucht.
- 25. SANITÄRANLAGEN**
Badewanne: Kaldewei Saniform Plus, weiss, 170 x 70;
Duschtasse: Duschwanne „superflach“, 110 x 75 x 3,5 cm, Farbe weiss;
Duschtrennwand: Duscholux Alterna Lin 2, Tür mit Festteil, ESG klar, Höhe 187, mit Magnetverschluss;
Bademischer: Arwa surf mit Handbrause, Brauseschlauch 150 cm, chromline;
Duschgleitstange: KWC Länge 61 cm, Gelenkhalter, Arretierungshebel, verchromt;
Badetuchstange Alterna ronda; Haltegriff Badewanne: Alterna ronda verchromt;
Drahtseifenhalter: Alterna ronda verchromt; Handtuchhaken: Alterna ronda, verchromt;
Waschtisch: Laufen Living city, weiss, unterschiedliche Längen 50 cm, 80 cm, 100 cm mit Ablage;
Einlochmischer: Arwa surf, Auslauf fest, A= 100 mm, verchromt;
Spiegelschrank: Keller Duplex New, unterschiedliche Längen 60, 90 cm, 120 cm, weiss;
Wandklosett: Laufen pro up, weiss, mit Einbauspülkasten;
Klosettsitz: Laufen pro, mit Deckel ohne Absenkautomatik, abnehmbar, weiss;
Papierhalter: Alterna rondo, verchromt.
- Waschmaschine Attikawohnungen: Electrolux WAGLE4202, Frontlader, Energieeffizienz A+++-50%. Fassungsvermögen 8 kg;
Tumbler: Electrolux TWSL4E202 Kondensationstrockner mit Wärmepumpe. Fassungsvermögen 8 kg.
- Waschmaschine in Waschküche allgemein: Electrolux WASL4M102, Energieeffizienz A+++ . Fassungsvermögen 8 kg;
Tumbler in Waschküche: Electrolux TWSL5M100: Fassungsvermögen 8 kg. Trocknung durch Wärmepumpe.
- 258. Kücheneinrichtung**
Schalldämmte Ausführung;
Übergang Hochschrank Unterschrank mit verdecktem Seitenteil;
Sockel zurückliegend, Farbe wie Fronten, bei Schrankinseln Sockel bündig;
Oberschränke raumhoch, Abluft hinter Verkleidung. Rückwand zwischen Unter und Oberbauten: Argolite.

Attikawohnungen:

Fronten Kunstharz weiss, Hochglanz, Kanten 1 mm, Stangengriff CNS nach Wahl Architekt,
Abdeckung Naturstein Preisklasse 2, Kanten leicht gefast;
Becken: Franke Largo LAX 110 50 mit Drehknopfventil, Armatur Arwa Twin mit Schwenkauslauf, chrom;
Dunstabzugshaube: Electrolux DAL 6030 WE weiss/integriert;
Backofen: Fabrikat: Electrolux EBGL 40 CN Chrom;
Kochfeld Glaskeramik Electrolux GK 58 TSO, flächenbündig;
Kühlschrank Fabrikat: Electrolux IK 2755 B vollintegriert;
Geschirrspüler: Electrolux GA 60 KV vollintegriert;
Dampfgarer Electrolux Solo Steam EBCGL 70 CN Chrom;
Beleuchtung unter Oberschrank Einbaufachleuchte Runi 813 LED
Zubehör : 1 Besteckeinsatz, 1 Flascheneinsatz

Normalwohnungen:

Fronten Kunstharz weiss, Standardkollektion, Kanten 1 mm, Bügelgriffe CNS nach Wahl Architekt;
Abdeckung Naturstein d=2 cm, Natursteine Preisklasse 1, Variante Kunststein, Kanten leicht gefast;
Becken: Franke Largo LAX 110 50 mit Drehknopfventil, Armatur Arwa Twin mit Schwenkauslauf, (ohne Zugauslauf) chrom;
Dunstabzugshaube: Electrolux DAL 6030 WE weiss/integriert;
Herd: Fabrikat: Electrolux EHL 40 CN Chrom;
Kochfeld Glaskeramik Electrolux GK 58 PCN mit CN Rahmen;
Kühlschrank: Electrolux IK 2755 B vollintegriert;
Geschirrspüler: Electrolux GA 60 KV;
Beleuchtung unter Oberschrank Einbaufachleuchte Runi 813 LED;
Zubehör : 1 Besteckeinsatz, 1 Flascheneinsatz.

261 Personenaufzüge

In den Häusern A, B, C, D, F1, F2 gibt es 6 Aufzüge, für die je eine Ersatzanlage geplant ist. In den Häusern E1 und E2 ist je eine Neuanlage geplant.

27 AUSBAU 1**Wohnungen:**

Wände wohnungsintern: Weissputz Qualität Q3 zum Streichen;
Wände Bad und sep. WC : Zementgrundputz mit Spachtelung zur Aufnahme von keramischen Wandplatten 30/60 cm.
Decke Weissputz.

272.2 Allgemeine Metallbauarbeiten (Schlosserarbeiten)

Bestehende Geländer auffrischen und anpassen (Oberflächen sandstrahlen, Geländer grundieren und neu streichen, Handlauf aus Kunststoff). Neue Geländer gestaltungsgleich ins Dachgeschoss führen.

Aufhängevorrichtungen für Fahrräder;
Wäscheleinvorrichtung in Waschküchen an Decke montiert;
Kehrrichtcontainer mit Rollen, Inhalt 600 Liter Grüncontainer.

273.1 Wandschränke, Gestelle und dergleichen Haus E1/E2

Mind. 6 Tablare, Kunstharz beschichtet, Drehstangenverschluss mit Olive. Im Bereiche des offenen Garderobenteils muss der Boden demontierbar sein. Garderobe je Attikawohnung 1.20m offen. Mit Hutablage und Garderobenstange.

273.3 Allgemeine Schreinerarbeiten

Verkleidung WM / WT Nischen;
Fronten weiss RAL 9016, beschichtet, wasserfest Fenstersimse MDF zum Streichen, mit Konsole wo erforderlich Brüstungsbretter MDF zum Streichen;
Vorhangschiene in Brüstungsbrett eingelassen, unsichtbare Befestigung, Typ VS57, weiss;
Garderobenschrank im Grundausbau enthalten.

275 Schliessanlagen

Sicherheitsschliessanlage KABA-STAR, inkl. Parkplätze, Briefkasten und Nebenräume, Abgabe von 5 Schlüsseln pro Wohnung.

281 Bodenbeläge**Bestandswohnungen:**

Klebeparkett Eiche natur, ca. 1000 x 100 mm, Nutzschrift 4 mm, matt versiegelt, Schiffboden, fertig verlegt;
Holzsockel in den Wohnungen 8/40 mm rechteckig, weiss, Schraubköpfe weiss.

Attikawohnungen

Klebeparkett Eiche natur, ca. 1200 x 100 mm, Nutzschrift 4 mm, geölt, Schiffboden, fertig verlegt;
Holzsockel in den Wohnungen 8/40 mm rechteckig, weiss, Schraubköpfe weiss.

281.5 Bodenbeläge aus Kunststein / Zementplatten**Terrassenbelag**

Zementplatten 50/50 cm in Split verlegt, zementgrau.

Treppenhaus bestehende Beläge

Kunststein grundreinigen, absäuren, imprägnieren, inklusive Sockel. Beschädigte Stellen werden geflickt.

281.6 Bodenbeläge Plattenarbeiten

Platten Steingut glasiert, weiss matt, horizontal verlegt, Format 298 x 598 mm englisch verlegt.

Waschküchen

Feinsteinzeug-Platten, Fugenfarbe den Platten angepasst.

283.2 Deckenverkleidungen aus Gips

Homogene Untersichtsflächen. inkl. Unterkonstruktion. Ausschnitte für Beleuchtung, Revisionsöffnungen und dergleichen. Keine Brandschutzanforderungen. Stahlträgerverkleidungen EI60, glatt.

285.1 Innere Malerarbeiten

Farbtöne nach NCS oder RAL, nach Wahl des Architekten.

Anstriche auf metallische Untergründe: werkseitig grundiert, 2 Anstriche mit Kunstharzfarbe, wasserverdünnt auf Acrylharzbasis, inklusive. Zwischenschliff;

Weissputz an Wänden: 2 Anstriche mit reiner Silikatfarbe (Mineralfarbe). Alle Flächen deckend gestrichen oder gespritzt. Sauberes Anschneiden an Ecken, Materialwechsel und offene Schwedenschnitte, letztere nicht übermalen!

Wände und Decke und Böden in Tiefgarage und Keller 2 x gestrichen, Boden zementgrau, Wände Decken weiss - Bodenmarkierung für Parkplätze mit gelber Farbe und Nummerierung an Boden

Wände, Stützen und Decken in der Garage, Korridore teilweise Bunttöne, grossflächige Bemusterungen, Signaletik in Garage, Beschriftungen im Untergeschoss, inkl. Technikräume.

421 Gärtnerarbeiten

Rückschnitt von Bäumen und Sträuchern. Wieder Instandstellen des Rasens.

Lieferung und Einpflanzen von neuen Pflanzen aus der Baumschule, Art und Lage gemäss Umgebungsplan.

Zwischen den Sitzplätzen Haus E Hainbuchenhecken, Länge 3.00 m. Die Hecken haben eine Höhe von 1.60 m aufzuweisen.

423 Ausstattung und Geräte

Veloabstellplätze Sandkasten

443 Elektroinstallationen

Lichtinstallation für Zugangswege, Steuerung über Zeitprogramm und Tageslichtsensoren



**Höhere Fachprüfung Immobilienrecht 2017
Schriftliche Prüfung**

Prüfung: Immobilienrecht Prüfungsfach: Immobilienbewertung „Teil 1: Begriffe und Grundlagen, Theorie“

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Zugelassene Hilfsmittel

Taschenrechner

Erlaubt ist nur der Taschenrechner **TI-30X IIB** (Texas Instrument). Ausdrücklich nicht zugelassen sind Laptops, Notebooks und Smartphones.

Gesetzestexte

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

Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

Beilagen

keine

Abkürzungen

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

Aufgaben Thema	Anzahl Punkte	Anzahl Punkte	Seite
A	Multiple-Choice-Fragen	10	3
B	Fragen aus der Praxis	15	5
C	Wissensfragen	20	8
Total		45	

Übersicht	Anzahl Punkte	
Teil 1	Begriffe und Grundlagen, Teil 1 Theorie	45
Teil 2	Begriffe und Grundlagen, Teil 2 Praxis	45
Teil 3	Bewertung – Praktische Aufgabe	150
Total		240

A) Multiple-Choice-Fragen **10 Punkte**

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	
Bei einem 8-Familienhaus mit Kleinwohnungen (MFH A Bsp. 2.5 Zi.) gegenübergestellt mit einem 8-Familienhaus mit sehr grossen Wohnungen (MFH B Bsp. 5.5 Zi.).				
Beim MFH A ist der Kubikmeterpreis (Baukosten) höher.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Beim MFH A sind die Mieten pro m ² -NWF höher.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Beim MFH B sind die Verwaltungskosten höher.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Beim MFH A ist der Verkehrswert höher.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Aufgabe A2			2	
Haben die nachfolgend aufgeführten Dienstbarkeiten und Grundlasten einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung der damit belasteten Liegenschaft?				
Unentgeltliches Wohnrecht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Parkplatzrecht der Nachbarparzelle auf dem zu bewertenden Grundstück.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Unterhaltungspflicht an einem schützenswertem Objekt auf einem Miteigentumsgrundstück.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Ausnützungsübertragung von 4 m ² auf Nachbarparzelle.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe A3			2	
Sie bewerten ein Grundstück mit einem Mehrfamilienhaus und einer Ausnutzungsreserve von theoretisch 200 m ² Nettowohnfläche. Auswirkung auf die Bewertung?				
Die Bruttorendite ist markant höher wegen der Ausnutzungsreserve.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Ausnutzungsreserve kann vernachlässigt werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Ausnutzungsreserve hat einen direkten Einfluss auf die Kapitalisierung.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Ausnutzungsreserve muss separat berechnet und am Schluss der Berechnung aufgerechnet werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Aufgabe A4			4	
Welche Bewertungsmethoden gehören zu den Ertragswertmethoden?				
Discountermethode	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Vergleichswertmethode	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
WACC-Methode	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Realwertmethode	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Hedonische Berechnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Barwertmethode	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Ertragswertmethode	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
DCF-Methode	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

B) Fragen aus der Praxis

15 Punkte

Aufgabe B1

- a) Nennen Sie uns drei verschiedene Anbieter von hedonischen Bewertungen (3 Pkt.).
- b) Geben Sie 4 mögliche Bestandteile/Bereiche in der Bewertung an, bei deren Vorhandensein die hedonische Bewertung fehlerhaft sein kann (2 Pkt.).
- c) Würden Sie eine exklusive Villa mit einer überdurchschnittlichen Wohnfläche in einem abgelegenen Dorf im Kanton Uri hedonisch bewerten? Bitte begründen Sie Ihre Antwort (1 Pkt.)

6	
3	
2	
1	

Lösung:

- a)
-
-
- b)
-
-
- c)
-
-

Aufgabe B2 Nennen Sie 4 Beispiele von Baunebenkosten.	2	
Lösung:		
Aufgabe B3 Ein/e Kollege/in von Ihnen hat ein Anlageobjekt (Wohnen) mit einer Bruttorendite von 7% zu verkaufen. a) Ist eine Bruttorendite von 7% bei durchschnittlich guten Wohnobjekten marktgerecht? Bitte begründen Sie Ihre Antwort (2 Pkt.)? b) Was könnte man aus einer Bruttorendite von 7% schliessen (2 Pkt.). Geben Sie vier Möglichkeiten an.	4	
Lösung: a)	2	
b)	2	

Aufgabe B4

Erklären Sie die beiden Begriffe Altlasten und Sonderabfall und geben Sie je zwei Beispiele dazu.

2

Lösung:

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

Aufgabe B5

Nennen Sie drei wichtige Unterlagen um eine Bewertung eines Mehrfamilienhauses erstellen zu können.

1

Lösung:

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

C) Wissensfragen **20 Punkte**

Aufgabe C1 Erklären Sie den Begriff „Verlust an Nutzungspotential“.	2	
Lösung: 		
Aufgabe C2 Erklären Sie den Unterschied zwischen Instandhaltungskosten und Betriebskosten (2 Pkt.) und geben Sie je zwei Beispiele (2 Pkt.).	4	
Lösung: 		

Aufgabe C3 Nennen Sie vier Beispiele von Immobilien, für die es keinen oder kaum einen Markt gibt?	1	
Lösung:		

Aufgabe C4 Erklären Sie die Abkürzung WACC-Methode (1 Pkt.) und was diese beinhaltet (2 Pkt.).	3	
Lösung:		

Aufgabe C5 a) Was wird in der Norm SIA 116 und in der SIA 416 behandelt (1 Pkt.)? b) Sind diese beiden SIA Vorschriften für einen Bewerter von Bedeutung? Wenn ja, wieso (2Pkt.)? c) Was ist der Unterschied zwischen den beiden SIA Vorschriften (2 Pkt.)?	5	
Lösung: a) b) c)	1 2 2	

Aufgabe C6

Rechnen Sie anhand der unten aufgeführten Zahlen folgende Renditen aus:

- Bruttorendite (1 Pkt.)
- Nettorendite (2 Pkt.)
- Eigenkapitalrendite (2 Pkt.)

Für die Berechnung können Sie mit folgenden Zahlen rechnen:

- Anlagekosten CHF 1'000'000
- Mieterträge CHF 65'000 pro Jahr
- Bewirtschaftungskosten 20 % von den jährlichen Erträgen
- Fremdkapital CHF 500'000 zu 3 %

5

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

.....



**Höhere Fachprüfung Immobilienrecht 2017
Schriftliche Prüfung**

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

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Zugelassene Hilfsmittel

Taschenrechner

Erlaubt ist nur der Taschenrechner **TI-30X IIB** (Texas Instrument). Ausdrücklich nicht zugelassen sind Laptops, Notebooks und Smartphones.

Gesetzestexte

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

Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

Beilagen

keine

Abkürzungen

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

Aufgaben	Thema	Anzahl Punkte	Seite
A	Aufgabengruppe Fallbeispiel	45	3
	Total	45	

Übersicht	Anzahl Punkte	
Teil 1	Begriffe und Grundlagen, Teil 1 Theorie	45
Teil 2	Begriffe und Grundlagen, Teil 2 Praxis	45
Teil 3	Bewertung – Praktische Aufgabe	150
	Total	240

A) Aufgabengruppe Fallbeispiel

45 Punkte

Grundlage zu Aufgabe 1 – 6:

Freistehendes gepflegtes Einfamilienhaus mit 5 ½ Zimmern (150 m²) und 2 ½ Zimmer-Einliegerwohnung (60 m²).

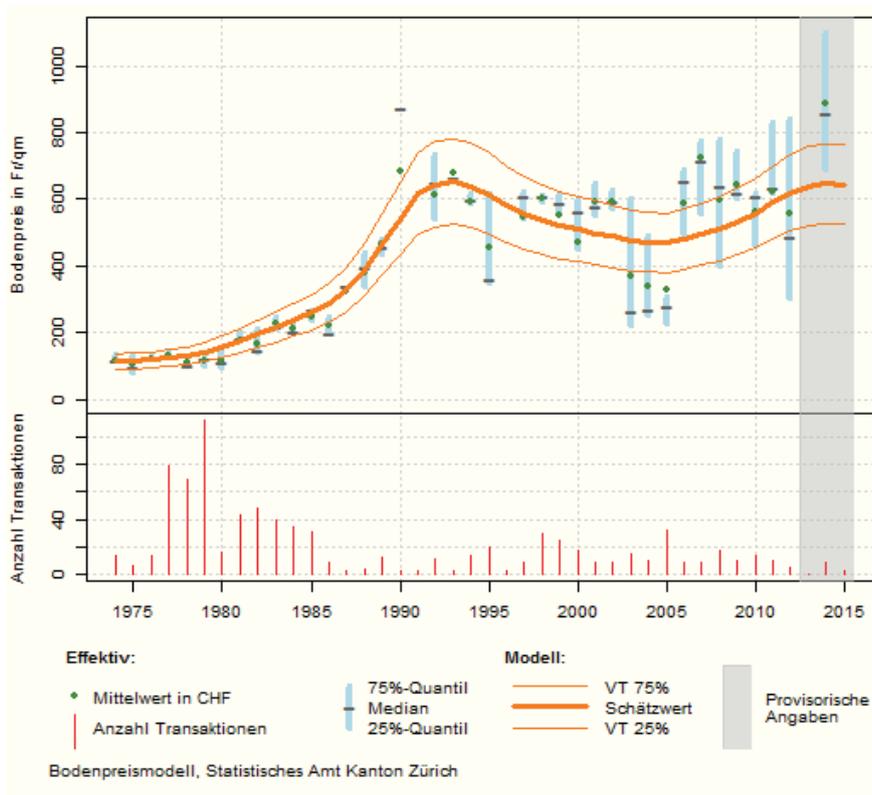
Ihnen liegt eine hedonische Bewertung mit folgenden Angaben vor:

Quantitative Faktoren		
Baujahr	1989	
Grundstückfläche	1 503	m ²
Gebäudevolumen	1 250	m ³
Wohnfläche	210	m ²
Zimmerzahl	8	
Davon Zimmerzahl Einliegerwohnung	2.5	
Qualitative Faktoren		
Minergie Zertifikat	Ohne Zertifikat	
Standard (Modellwert)	4.7	exklusiv
Skala: 1.0 (dürftig) bis 5.0 (luxuriös)		
Zustand (Modellwert)	2.6	beeinträchtigt bis intakt
Skala: 1.0 (erneuerungsbedürftig) bis 5.0 (neuwertig)		
Mikrolage (Modellwert)	4	Gut
Skala: 1.0 (unattraktiv) bis 5.0 (beste Lage)		
Bewertungsergebnis		
Bereinigter Marktwert	1 875 000	CHF
Hedonische Marktwertschätzung	1 875 000	CHF
Statistische Preisspanne	1'700'000 - 2'050'000	CHF
Statistische Ampel	Typisches Objekt	grün
Marktwert pro m ² bebaute Grundstückfläche	1 248	CHF
Marktwertbereinigung Parkie- rung		
Garagenplätze im Gebäudevolumen enthalten	2	
Weitere Kennzahlen		
Geschätzter Jahresmietertrag (inkl. Garagen- und Parkplätze)	48 700	CHF
Einschätzung des Objektes	gelb	Sehr grosses Grundstück, sehr grosses Gebäudevolumen

Makrolage:

Von XY aus können innerhalb einer halben Stunde mit dem Auto 790'000 Einwohner und 402'000 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) in der Schweiz erreicht werden (zum Vergleich Stadt Zürich: rund 1'576'000 Einwohner und 1'128'000 Beschäftigte). Der mittlere Kaufpreis für Einfamilienhäuser liegt bei CHF 6'530 pro m², rund 9% über dem nationalen Durchschnitt von CHF 6'000 pro m². Die Leerstandsquote bei Einfamilienhäusern lag im Mittel der letzten fünf Jahre mit 0.1% deutlich unter dem Schweizer Referenzwert von 0.6%. Die Angebotsquote für Einfamilienhäuser (Anzahl ausgeschriebener Immobilien im Verhältnis zum Bestand) bewegt sich bei 0.7% (Schweiz: 3.6%). In XY gibt es total 2'602 Wohneinheiten. Der Anteil Einfamilienhäuser beträgt 47%. In den vergangenen fünf Jahren wurden jährlich im Mittel 12 neue Einfamilienhäuser gebaut, was ca. 1.0% des Bestandes entspricht (Schweiz: 0.9%).

Im Standort- und Marktrating, gilt XY als Ort mit exzellenter Standortqualität.



Aufgabe A1

Wie setzt sich die Berechnung des Marktwertes (Substanz- oder Realwert) zusammen?

- a) Erstellen Sie eine Berechnung um den Marktwert zu verifizieren.
- b) Begründen Sie Ihre Wahl des angenommenen Landpreises.

Lösung:

- a)
.....
.....
.....
.....
.....
- b)
.....
.....

7	
2	
1	
2	
2	

Aufgabe A2	3	
a) Wie berechnen Sie den Wert der Wohnflächen (CHF/m ²)?		
b) Wie begründen sie die Abweichung zum statistisch mittleren Kaufpreis?		
Lösung:		
a)	1	
.....		
.....	1	
.....		
.....		
.....	1	
b)		
.....		
.....		

Aufgabe A3	2	
Für wen eignet sich das Objekt? Beschreiben Sie das Zielpublikum.		
Lösung:		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe A5 a) Errechnen Sie einen Ertragswert für das 5.5 Zimmer EFH und die 2.5 Zimmer Einliegerwohnung inkl. Garagen. b) Wie, wo und warum berücksichtigen sie einen konsumtiven Nutzenszuschlag.	6	
	Lösung:	
a)	2	
.....	2	
b)	2	

Aufgabe A6

Wie schätzen Sie die Verkäuflichkeit eines solchen Objektes gegenüber derjenigen eines Standard-Einfamilienhauses ein?

Lösung:

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

1	

Aufgabe A7

Sie sehen diese Aufschaltung im Internet:

3

homegate.ch

PURE LAKE VIEW: Wohnen auf höchstem Niveau

8805 Richterswil **Verkaufspreis CHF 2'880'000.-**

Eckdaten	Merkmale und Ausstattung
Objekttyp Wohnung	Garage
Zimmer 5.5	
Wohnfläche 228 m²	
Baujahr 2006	
Verfügbar nach Vereinbarung	

Beschreibung:

Das hochwertige Terrassenhaus liegt an wunderschöner Panorama-Aussichtslage in einem exklusiven und ruhigen Wohnquartier in Richterswil. Es bietet einer Familie oder einem Paar, welches grosszügige Platzverhältnisse schätzt, ein Maximum an Lebensqualität, Privatsphäre und eine grossartige Sicht auf den Zürichsee.

Alle Wohnräume sind zum See hin ausgerichtet und profitieren von der unverbaubaren See- und Bergsicht. Grosse Panoramafenster lassen viel Licht in die Wohnung und ermöglichen von allen Wohnräumen den direkten Zugang zur Terrasse. Nebst der grosszügigen Terrasse steht den Eigentümern ein Bio-Pool, Spiel- und Grillplatz zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung.

Ein Kunde von Ihnen ist an diesem Objekt interessiert und beauftragt Sie als Fachperson mit der Beratung/Begleitung des Kaufs. Welche zusätzlichen Unterlagen und Informationen fordern Sie ein?

Zählen Sie 6 relevante davon auf:

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe A8

Basiert auf Internetaufschaltung in Aufgabe 7.

Ihr Kunde sagt Ihnen, er habe schon den Begriff „Nutzfläche“ gehört und fragt Sie nun nach konkreten Informationen zum inserierten Begriff „Wohnfläche 228m²“.

- a) Erklären Sie die verschiedenen Begriffe (Nutzfläche und Wohnfläche) und deren Bedeutung.
- b) Und welche Räume gehören Ihrer Meinung nach zu welchen Begriffen?

Lösung:

- a)
-
-
- b)
-
-

2	
1	
1	

<p>Aufgabe A9 <i>Basiert auf Internetaufschaltung in Aufgabe 7.</i></p> <p>Erklären Sie Ihrem Kunden mit eigenen Worten die Begriffe „Miteigentum“, „Sonderrecht“ und „gemeinschaftliches Eigentum“ im Zusammenhang mit dieser Inserierung und nennen Sie je ein Beispiel dazu.</p>	<p>6</p>	
<p>Lösung:</p> <p>Miteigentum:</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>2</p>	
<p>Sonderrecht:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>2</p>	
<p>Gemeinschaftliches Eigentum:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>2</p>	

<p>Aufgabe A10 <i>Basiert auf Internetaufschaltung in Aufgabe 7.</i></p> <p>Unter „Merkmale und Ausstattung“ steht Garage. Ihr Kunde hat 2 Autos und möchte auf jeden Fall 2 Parkplätze (PP) in der Sammelgarage und evt. einen 3. dazukaufen.</p> <p>Welche Varianten gibt es bei den PP in einer STWE-Ueberbauung? Erklären Sie ihm Ihre Abklärungen und Vorgehensweise.</p>	4	
<p>Lösung:</p> <p>Variante 1</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	2	
<p>Variante 2</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	2	

Aufgabe A11

Basiert auf Internetaufschaltung in Aufgabe 7.

Thema: Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft (STWEG):

- a) Zählen Sie 3 wichtige Punkte auf, die darin aufgeführt sind.
- b) Erklären Sie diese mit klaren und kurzen Worten Ihrem Auftraggeber.

3

Lösung:

- a)
 -
 -
 -
 -
 -
- b)
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -

Aufgabe A12

Basiert auf Internetaufschaltung in Aufgabe 7.

Thema: Abstimmungen bei Stockwerkeigentümergeinschaften (STWEG):

Zählen Sie die im Gesetz erwähnten Abstimmungsquoten auf (Was für Mehrheiten braucht es wann).

Erklären Sie diese Ihrem Auftraggeber und machen Sie je ein Beispiel dazu.

3

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**Höhere Fachprüfung Immobilienrecht 2017
Schriftliche Prüfung**

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

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Zugelassene Hilfsmittel

Taschenrechner

Erlaubt ist nur der Taschenrechner **TI-30X IIB** (Texas Instrument). Ausdrücklich nicht zugelassen sind Laptops, Notebooks und Smartphones.

Gesetzestexte

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

Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

Beilagen

keine

Abkürzungen

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

Aufgaben	Thema	Anzahl Punkte	Seite
A	Aufgabengruppen Allgemeine Fragen	37	3
B	Aufgabengruppen Bewertungswissen	71	9
C	Aufgabengruppen Berechnungen	42	21
1	Total	150	

Übersicht	Anzahl Punkte	
Teil 1	Begriffe und Grundlagen, Teil 1 Theorie	45
Teil 2	Begriffe und Grundlagen, Teil 2 Praxis	45
Teil 3	Bewertung – Praktische Aufgabe	150
	Total	240

A) Aufgabengruppe Allgemeine Fragen 37 Punkte

<p>Aufgabe A1</p> <p>Wann ist eine Immobilienbewertung sinnvoll? Gesucht werden andere Gründe als ein Kauf oder Verkauf einer Immobilie.</p> <p>Bitte nennen Sie 4 Gründe.</p>	2	
<p>Lösung:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p>Aufgabe A2</p> <p>Sie sind im Besitz des Gebäudeversicherungsausweises.</p> <p>a) Was definiert dieses Dokument und welche Informationen finden Sie darin? (nennen Sie bitte 4 Informationen)</p> <p>b) Kann der aufgeführte Wert dem Verkehrswert entsprechen? (Begründen Sie die Antwort mit zwei Argumenten)</p>	5	
	1	
	2	
<p>Lösung:</p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Aufgabe A3 Was muss im Rahmen eines Bewertungsauftrages zwingend definiert werden? Nennen Sie bitte mindestens 6 Stichwörter.	3	
Lösung:		

Aufgabe A4 Beschreiben Sie den Liquidationswert ?	2	
Lösung:		

Aufgabe A5	3	
a) Beschreiben Sie den Fortführungswert ?		
b) Was unterscheidet ihn vom Verkehrswert?		
c) Bei welchen Objektarten wird dieser hauptsächlich angewendet?		
Lösung:		
a)	1	
b)	1	
c)	1	

Aufgabe A6	3	
a) Sind Altlasten wertrelevant?		
b) Wenn ja, wie werden diese allenfalls in der Bewertung berücksichtigt?		
Lösung:		
a)	2	
.....		
.....		
b)	1	
.....		

Aufgabe A7

Was bedeutet „**Temporärer Mindernutzen**“?

a) Geben Sie zur Erklärung ein Beispiel.

b) Wie und mit welcher Methode berücksichtigen Sie dieses Wertelement?

Lösung:

a)

.....

.....

b)

.....

.....

4	
2	
1	
1	

Aufgabe A8	5	
Nennen Sie 5 Beispiele, bei welchen die Barwertmethode zur Anwendung kommt.		
Lösung:		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe A9	4	
a) Was bedeutet „ Disclaimer “?		
b) Was wird darin geregelt? Nennen Sie bitte 3 der wichtigsten Inhalte.		
Lösung:		
a)	1	
.....		
.....		
b)	3	
.....		

Aufgabe A10

Welche Mindestanforderungen muss ein Schätzungsbericht erfüllen?
Nennen Sie 6 Anforderungen.

6

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

B) Aufgabengruppe Bewertungswissen 71 Punkte

Aufgabe B1 Definieren Sie den Begriff Ertragswert und erklären Sie in Worten, wie dieser errechnet wird (keine Formel).	5	
Lösung:		
Aufgabe B2 Wann eignet sich die Ertragswertmethode und bei welchen Objekten kann sie angewendet werden? Nennen Sie drei Beispiele.	4	
Lösung:		

Aufgabe B3

Der Wert einer Immobilie unterliegt einer Vielzahl verschiedener Einflüsse. Unterscheiden lassen sich «interne Einflussfaktoren» wie grundstücksspezifische und bauliche Eigenschaften sowie «externe Einflussfaktoren» wie Marktverhältnisse, Umfeld, Nachbarschaft, Gesetze, Politik und andere. Viele dieser Einflüsse können kurzfristig stark ändern (Markteinflüsse, Nachbarschaft, Umfeld, Zustand), andere verändern sich nur langsam (gesetzliche und raumplanerische Einflüsse).

Wie lassen sich die vielen Einflussfaktoren in Hauptgruppen unterteilen?

Nennen Sie bitte 4 Hauptgruppen.

4

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe B4 Der Kapitalisierungssatz wird in der Immobilienschätzung bei verschiedenen Methoden verwendet. a) Wann und bei welcher Bewertungsmethode kommt der Kapitalisierungssatz zu Anwendung? b) Aus welchen Elementen setzt sich der Kapitalisierungssatz detailliert zusammen?	3	
Lösung:		
a)	1	
.....		
b)	2	
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe B5 In der Schätzungspraxis werden diverse Methoden zur Bestimmung des Landwertes angewandt: Landwertbestimmung mit Lageklassen nach diversen Verbänden sowie nach dem Strukturschlüssel von Fierz. a) Erklären Sie das Vorgehen bei diesen Methoden. b) Erklären sie die wesentlichsten Unterschiede dieser Methoden.	3	
Lösung:		
a)	1	
.....		
b)	2	
.....		

Aufgabe B6

Bei der Bewertung von Renditeliegenschaften, werden Liegenschaften die Erträge generieren, beurteilt. Für die Berechnung müssen die objektbezogenen Mieterträge erfasst und verarbeitet werden.

Erklären Sie den Unterschied zwischen den Begriffen Mietertrag und Mietwert.

Lösung:

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

2	

Aufgabe B7

Welche Gründe kennen Sie, weshalb ein Mietwert nicht wesentlich vom Mietertrag abweichen kann?

Nennen Sie zwei Beispiele.

Lösung:

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

4	

Aufgabe B8 Erläutern Sie die Begriffe «WERT», «PREIS» und «KOSTEN» anhand einer Definition und von je einem Beispiel.	3	
Lösung: <i>Wert</i> 	1	
<i>Preis</i> 	1	
<i>Kosten</i> 	1	

Aufgabe B9 Mit welcher Lebensdauer rechnen Sie für: <ul style="list-style-type: none">• Rohbau 1• Rohbau 2• Ausbau• Installation Geben Sie je eine Bandbreite an.	4	
Lösung:		

Aufgabe B10 Wie gross ist der Anteil (in %) der einzelnen Gruppen an den Gesamtkosten für ein typisches Mehrfamilien-Wohnhaus?	4	
Lösung:		

Aufgabe B11 Was verstehen Sie unter „Reproduktionskosten“?	2	
Lösung:		

Aufgabe B12 Welche Rolle spielen die Reproduktionskosten in der Bewertung?	3	
Lösung:		

Aufgabe B13

Nach welchen Methoden können die Reproduktionskosten von Bauten und baulichen Anlagen berechnet werden?

Nennen Sie vier Beispiele und erläutern Sie die jeweiligen Berechnungsformeln dazu.

4

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

<p>Aufgabe B14 Ein Kunde von Ihnen möchte sein grosses Gewerbegrundstück schätzen lassen. Das Grundstück befindet sich am Rande einer wirtschaftlich gut entwickelten Region. Die Verkehrserschliessung ist nicht optimal. Ein bestehendes Gebäude auf dem Grundstück ist wenige Jahre alt und nutzt das Grundstück nicht aus, somit besteht eine Nutzungsreserve.</p> <p>a) Ihr Kunde möchte von Ihnen wissen, welchen Wert diese Nutzungsreserve hat. Erklären Sie, wie Sie den Wert der Landreserve berechnen.</p> <p>b) Das bestehende Gebäude weist eine leerstehende Nutzfläche auf. Haben die Leerstände Einfluss auf den Verkehrswert des Gesamtareals? Falls ja, wie berechnen Sie diesen Einfluss?</p> <p>c) Wenn Sie nach der statischen Ertragswertmethode rechnen, wo werden die Leerstände berücksichtigt. Geben Sie ein Hinweis zur Grösse des Berechnungsfaktors.</p> <p>d) Nennen Sie ein negatives Wertelement, welches bei Industrie- und Gewerbegrundstücke immer geprüft werden muss. Es kann sich entweder im Boden oder im Gebäude befinden. Wo finden Sie die Informationen dazu? Wie wird dieser Minderwert oder Wertabzug quantifiziert?</p>	<p>8</p>	
<p>Lösung:</p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>c)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>d)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>2</p> <p>2</p> <p>2</p> <p>2</p>	

Aufgabe B15

Welche drei Hauptrenditenkennzahlen sind im Immobilien- und Schätzungswesen für Renditeobjekte von Bedeutung?

Wie lauten Ihre Berechnungsformeln?

6

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe B16 Allgemeine Fragen zur DCF: a) Erklären Sie den Begriff „Exitwert“ b) Nennen Sie den wichtigsten Werttreiber einer DCF? c) Wann ist eine Sanierung „ertragsneutral“ und wann „ertragswirksam“? d) Was bedeutet WACC? Bitte nennen sie den Begriff ausgeschrieben und erklären sie ihn kurz und präzise. e) Wofür kann der WACC in einer Immobilienbewertung eingesetzt werden?	7	
Lösung:		
a)	2	
b)	1	
c)	2	
d)	1	
e)	1	

Aufgabe B17

Nennen Sie fünf Zuschläge eines Kapitalisierungssatzes **mit deren Bandbreiten** (in % der Mieterträge).

5

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

C) Aufgabengruppe Berechnungen

42 Punkte

<p>Aufgabe C1 Sie werden beauftragt ein Gewerbeobjekt zu bewerten. Dazu liegen folgende Angaben vor:</p> <p>Grundstücksfläche: 8700 m² Lage: mittlere Qualität Nettozinssatz: 50% Fremdkapital zu 3.75% 50% Eigenkapital zu 4.25%</p> <p>Objekt: Gewerbehaus mit</p> <table border="0"> <tr> <td>150 m² Lager</td> <td>zu CHF 50 / m² Mietzins</td> </tr> <tr> <td>650 m² Werkstatt</td> <td>zu CHF 125 / m² Mietzins</td> </tr> <tr> <td>500 m² Produktionsflächen</td> <td>zu CHF 150 / m² Mietzins</td> </tr> <tr> <td>150 m² Büros</td> <td>zu 175 / m² Mietzins</td> </tr> <tr> <td>20 Parkplätze</td> <td>zu CHF 65 / Monat</td> </tr> <tr> <td>Leerstand bei Sanierung</td> <td>CHF 50'000 pro Jahr</td> </tr> <tr> <td>Mehreinnahmen nach Sanierung</td> <td>CHF 20'000 pro Jahr</td> </tr> <tr> <td>Bewirtschaftungskosten</td> <td>CHF 44'000 pro Jahr</td> </tr> <tr> <td>Jährliche Rückstellungen</td> <td>CHF 5'000 pro Jahr</td> </tr> </table> <p>Reproduktionskosten (RK): CHF 2'720'000 Anteil Erneuerungssubstanz der RK: 45% Erneuerungszyklus: 25 Jahre Technisches Alter: 20 Jahre Erneuerungen im 5. Jahr CHF 250'000 Davon Werterhaltend CHF 125'000 Davon Wertvermehrend CHF 125'000</p> <p>Erstellen Sie im vorgegebenen Raster die DCF Rechnung. Weisen Sie darin alle wertrelevanten Positionen und am Ende den Verkehrswert aus. Die jährlich aufgesparten Rückstellungen sind im Sanierungsjahr aufzulösen.</p>	150 m ² Lager	zu CHF 50 / m ² Mietzins	650 m ² Werkstatt	zu CHF 125 / m ² Mietzins	500 m ² Produktionsflächen	zu CHF 150 / m ² Mietzins	150 m ² Büros	zu 175 / m ² Mietzins	20 Parkplätze	zu CHF 65 / Monat	Leerstand bei Sanierung	CHF 50'000 pro Jahr	Mehreinnahmen nach Sanierung	CHF 20'000 pro Jahr	Bewirtschaftungskosten	CHF 44'000 pro Jahr	Jährliche Rückstellungen	CHF 5'000 pro Jahr	<p>21</p>	
150 m ² Lager	zu CHF 50 / m ² Mietzins																			
650 m ² Werkstatt	zu CHF 125 / m ² Mietzins																			
500 m ² Produktionsflächen	zu CHF 150 / m ² Mietzins																			
150 m ² Büros	zu 175 / m ² Mietzins																			
20 Parkplätze	zu CHF 65 / Monat																			
Leerstand bei Sanierung	CHF 50'000 pro Jahr																			
Mehreinnahmen nach Sanierung	CHF 20'000 pro Jahr																			
Bewirtschaftungskosten	CHF 44'000 pro Jahr																			
Jährliche Rückstellungen	CHF 5'000 pro Jahr																			

--	--

Aufgabe C2

Für die grosszyklische Erneuerung bei einer Gewerbeimmobilie werden jeweils Ende Jahr CHF 20'000.— zurückgestellt. Eine Sanierung erfolgt in 4 Jahren für CHF 350'000.--.

Wie hoch ist das Rückstellungsmanko per Bewertungsstichtag? (Basiszinssatz 4,50%).

3

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe C3

Sie werden beauftragt, eine DCF-Bewertung zu überprüfen und stellen fest, dass diese Fehler aufweist.

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus, welches im 2018 grosszyklisch saniert wird. Die Arbeiten beginnen im Januar 2018 und dauern voraussichtlich bis November desselben Jahres. Nachdem für die Sanierungsarbeiten sämtliche Mietverhältnisse gekündigt werden mussten, können die ersten neuen Mieter bereits im Dezember 2018 einziehen.

1. Nennen Sie **acht unterschiedliche Punkte**, die Sie an dieser Bewertung beanstanden und begründen Sie Ihre Antwort.

18

Jahr		2016 1	2017 2	2018 3	2019 4	2020 5	∞ 6
Mietwert Brutto (inkl. Mietnebenkosten)		1'000'000	1'000'000	1'000'000	1'150'000	1'200'000	2'000'000
Unterhaltskosten	3.50%	35'000	35'000	35'000	40'250	42'000	70'000
Betriebskosten	5.00%	50'000	50'000	50'000	57'500	60'000	100'000
Mietzinsrisiko	2.00%	20'000	20'000	20'000	23'000	24'000	40'000
Verwaltungskosten	3.50%	35'000	35'000	35'000	40'250	42'000	70'000
Rückstellungen		16'000	16'000	16'000	20'000	20'000	20'000
Investition		0	0	5'000'000	0	0	0
Cash-flow		844'000	844'000	-4'156'000	969'000	1'012'000	1'700'000
Zinssatz (Nettozinssatz)	4.00%						
Faktor		0.9615	0.9246	0.9246	0.8548	0.8219	0.7903
Summe DCF		811'538	780'325	-3'842'456	828'305	831'790	1'343'535
Barwert Jahr 2011-2020		753'038					Wert vor Abzinsung
Residualwert oder Exitwert		42'500'000					42'500'000
DCF-Wert		43'253'038					

Lösung Aufgabe C3:

--	--

DCF-/Investitionsrechnung							
Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	∞
Mietzinseinnahmen							
Leerstand							
Mehreinnahmen nach Sanierung							
Bewirtschaftungskosten							
Cashflow, bzw. Cashdrain							
Ertragswert, kapitalisiert mit							
Diskontieren über Jahre	1	2	3	4	5	6	
Zinssatz	4.00%						
Diskontfaktor							
Diskontierter Cashflow							

Summe Barwert Jahre 2017-2022
Exitwert
DCF-Wert

Barwerttabelle Endwert (Rentenendwert)



Rentenendwertfaktoren für jährlich nachschüssige Zahlungen

Excel-Funktion Direkteingabe: =BW(Zinssatz; Jahre; 1)

Umrechnung auf jährlich vorschüssig: Ablesen bei 1 Jahr mehr, abzählen 1,000

Jahre	2.00%	2.25%	2.50%	2.75%	3.00%	3.25%	3.50%	3.75%	4.00%	4.25%	4.50%	4.75%	5.00%	5.25%	5.50%	5.75%	6.00%	6.25%	6.50%
1	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
2	2.020	2.022	2.025	2.028	2.030	2.033	2.035	2.038	2.040	2.043	2.045	2.048	2.050	2.053	2.055	2.058	2.060	2.063	2.065
3	3.060	3.068	3.076	3.083	3.091	3.099	3.106	3.114	3.122	3.129	3.137	3.145	3.153	3.160	3.168	3.176	3.184	3.191	3.199
4	4.122	4.137	4.153	4.168	4.184	4.199	4.215	4.231	4.246	4.262	4.278	4.294	4.310	4.326	4.342	4.358	4.375	4.391	4.407
5	5.204	5.230	5.256	5.283	5.309	5.336	5.362	5.389	5.416	5.443	5.471	5.498	5.526	5.553	5.581	5.609	5.637	5.665	5.694
6	6.308	6.348	6.388	6.428	6.468	6.509	6.550	6.591	6.633	6.675	6.717	6.759	6.802	6.845	6.888	6.932	6.975	7.019	7.064
7	7.434	7.491	7.547	7.605	7.662	7.721	7.779	7.839	7.898	7.958	8.019	8.080	8.142	8.204	8.267	8.330	8.394	8.458	8.523
8	8.583	8.659	8.736	8.814	8.892	8.972	9.052	9.133	9.214	9.297	9.380	9.464	9.549	9.635	9.722	9.809	9.897	9.987	10.077
9	9.755	9.854	9.955	10.056	10.159	10.263	10.368	10.475	10.583	10.692	10.802	10.914	11.027	11.141	11.256	11.373	11.491	11.611	11.732
10	10.950	11.076	11.203	11.333	11.464	11.597	11.731	11.868	12.006	12.146	12.288	12.432	12.578	12.726	12.875	13.027	13.181	13.337	13.494
11	12.169	12.325	12.483	12.644	12.808	12.974	13.142	13.313	13.486	13.662	13.841	14.023	14.207	14.394	14.583	14.776	14.972	15.170	15.372
12	13.412	13.602	13.796	13.992	14.192	14.395	14.602	14.812	15.026	15.243	15.464	15.689	15.917	16.149	16.386	16.626	16.870	17.118	17.371
13	14.680	14.908	15.140	15.377	15.618	15.863	16.113	16.368	16.627	16.891	17.160	17.434	17.713	17.997	18.287	18.582	18.882	19.188	19.500
14	15.974	16.244	16.519	16.800	17.086	17.379	17.677	17.981	18.292	18.609	18.932	19.262	19.599	19.942	20.293	20.650	21.015	21.387	21.767
15	17.293	17.609	17.932	18.262	18.599	18.943	19.296	19.656	20.024	20.400	20.784	21.177	21.579	21.989	22.409	22.838	23.276	23.724	24.182
16	18.639	19.005	19.380	19.764	20.157	20.559	20.971	21.393	21.825	22.267	22.719	23.183	23.657	24.143	24.641	25.151	25.673	26.207	26.754
17	20.012	20.433	20.865	21.307	21.762	22.227	22.705	23.195	23.698	24.213	24.742	25.284	25.840	26.411	26.996	27.597	28.213	28.845	29.493
18	21.412	21.893	22.386	22.893	23.414	23.950	24.500	25.065	25.645	26.242	26.855	27.485	28.132	28.798	29.481	30.184	30.906	31.648	32.410
19	22.841	23.385	23.946	24.523	25.117	25.728	26.357	27.005	27.671	28.357	29.064	29.791	30.539	31.309	32.103	32.919	33.760	34.626	35.517
20	24.297	24.912	25.545	26.197	26.870	27.564	28.280	29.017	29.778	30.563	31.371	32.206	33.066	33.953	34.868	35.812	36.786	37.790	38.825
21	25.783	26.472	27.183	27.918	28.676	29.460	30.269	31.106	31.969	32.861	33.783	34.735	35.719	36.736	37.786	38.871	39.993	41.152	42.349
22	27.299	28.068	28.863	29.686	30.537	31.418	32.329	33.272	34.248	35.258	36.303	37.385	38.505	39.664	40.864	42.106	43.392	44.723	46.102
23	28.845	29.699	30.584	31.502	32.453	33.439	34.460	35.520	36.618	37.756	38.937	40.161	41.430	42.747	44.112	45.528	46.996	48.519	50.098
24	30.422	31.367	32.349	33.368	34.426	35.525	36.667	37.852	39.083	40.361	41.689	43.069	44.502	45.991	47.538	49.145	50.816	52.551	54.355
25	32.030	33.073	34.158	35.286	36.459	37.680	38.950	40.271	41.646	43.076	44.565	46.115	47.727	49.406	51.153	52.971	54.865	56.836	58.888
26	33.671	34.817	36.012	37.256	38.553	39.905	41.313	42.781	44.312	45.907	47.571	49.305	51.113	52.999	54.966	57.017	59.156	61.388	63.715
27	35.344	36.601	37.912	39.281	40.710	42.201	43.759	45.386	47.084	48.858	50.711	52.647	54.669	56.782	58.989	61.296	63.706	66.225	68.857
28	37.051	38.424	39.860	41.361	42.931	44.573	46.291	48.088	49.968	51.935	53.993	56.148	58.403	60.763	63.234	65.820	68.528	71.364	74.333
29	38.792	40.289	41.856	43.498	45.219	47.022	48.911	50.891	52.966	55.142	57.423	59.815	62.323	64.953	67.711	70.605	73.640	76.824	80.164
30	40.568	42.195	43.903	45.695	47.575	49.550	51.623	53.799	56.085	58.486	61.007	63.656	66.439	69.363	72.435	75.664	79.058	82.625	86.375
31	42.379	44.145	46.000	47.951	50.003	52.160	54.429	56.817	59.328	61.971	64.752	67.680	70.761	74.004	77.419	81.015	84.802	88.789	92.989
32	44.227	46.138	48.150	50.270	52.503	54.855	57.335	59.947	62.701	65.605	68.666	71.894	75.299	78.890	82.677	86.674	90.890	95.339	100.03
33	46.112	48.176	50.354	52.652	55.078	57.638	60.341	63.195	66.210	69.393	72.756	76.309	80.064	84.031	88.225	92.657	97.343	102.30	107.54
34	48.034	50.260	52.613	55.100	57.730	60.511	63.453	66.565	69.858	73.342	77.030	80.934	85.067	89.443	94.077	98.985	104.18	109.69	115.53
35	49.994	52.391	54.928	57.615	60.462	63.478	66.674	70.061	73.652	77.459	81.497	85.778	90.320	95.139	100.275	105.68	111.43	117.55	124.03
36	51.994	54.570	57.301	60.200	63.276	66.541	70.008	73.689	77.598	81.751	86.164	90.853	95.836	101.13	106.77	112.75	119.12	125.89	133.10
37	54.034	56.797	59.734	62.855	66.174	69.704	73.458	77.452	81.702	86.226	91.041	96.168	101.63	107.44	113.64	120.24	127.27	134.76	142.75
38	56.115	59.075	62.227	65.584	69.159	72.969	77.029	81.356	85.970	90.890	96.138	101.74	107.71	114.08	120.89	128.15	135.90	144.18	153.03
39	58.237	61.405	64.783	68.387	72.234	76.341	80.725	85.407	90.409	95.753	101.46	107.57	114.10	121.07	128.54	136.52	145.06	154.20	163.97
40	60.402	63.786	67.403	71.268	75.401	79.822	84.550	89.610	95.026	100.82	107.03	113.68	120.80	128.43	136.61	145.37	154.76	164.83	175.63
41	62.610	66.221	70.088	74.228	78.663	83.416	88.510	93.970	99.827	106.11	112.85	120.08	127.84	136.17	145.12	154.73	165.05	176.13	188.05
42	64.862	68.711	72.840	77.269	82.023	87.127	92.607	98.494	104.82	111.62	118.92	126.78	135.23	144.32	154.10	164.62	175.95	188.14	201.27
43	67.159	71.257	75.661	80.394	85.484	90.958	96.849	103.19	110.01	117.36	125.28	133.80	142.99	152.90	163.58	175.09	187.51	200.90	215.35
44	69.503	73.861	78.552	83.605	89.048	94.915	101.24	108.06	115.41	123.35	131.91	141.16	151.14	161.93	173.57	186.16	199.76	214.46	230.35
45	71.893	76.523	81.516	86.904	92.720	98.999	105.78	113.11	121.03	129.59	138.85	148.86	159.70	171.43	184.12	197.86	212.74	228.86	246.32
50	84.579	90.758	97.484	104.81	112.80	121.50	131.00	141.36	152.67	165.02	178.50	193.24	209.35	226.96	246.22	267.28	290.34	315.56	343.18
55	98.587	106.67	115.55	125.32	136.07	147.91	160.95	175.32	191.16	208.63	227.92	249.21	272.71	298.68	327.38	359.10	394.17	432.96	475.88
60	114.05	124.45	135.99	148.81	163.05	178.89	196.52	216.14	237.99	262.34	289.50	319.79	353.58	391.31	433.45	480.52	533.13	591.93	657.69
65	131.13	144.33	159.12	175.71	194.33	215.25	238.76	265.21	294.97	328.48	366.24	408.80	456.80	510.95	572.08	641.11	719.08	807.19	906.79
70	149.98	166.54	185.28	206.52	230.59	257.91	288.94	324.20	364.29	409.92	461.87	521.06	588.53	665.48	753.27	853.49	967.93	1098.7	1248.1
75	170.79	191.37	214.89	241.80	272.63	307.97	348.53	395.10	448.63	510.19	581.04	662.64	756.65	865.05	990.08	1134.4	1300.9	1493.4	1715.7
80	193.77	219.12	248.38	282.21	321.36	366.72	419.31	480.34	551.24	633.67	729.56	841.19	971.23	1122.8	1299.6	1505.8	1746.6	2027.8	2356.3
85	219.14	250.13	286.28	328.49	377.86	435.64	503.37	582.81	676.09	785.71	914.63	1066.4	1245.1	1455.7	1704.1	1997.1	2343.0	2751.4	3234.0
90	247.16	284.80	329.15	381.50	443.35	516.53	603.21	705.99	827.98	972.92	1145.3	1350.4	1594.6	1885.7	2232.7	2646.8	3141.1	373	

Barwerttabelle Abzinsen (Diskontieren)



Abzinsfaktoren für das Diskontieren einmaliger Kapitalbeträge

Excel-Funktion Direkteingabe: =BW(Zinssatz; Jahre; ; 1)

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



**Höhere Fachprüfung Immobilienrecht 2017
Schriftliche Prüfung**

**Prüfung: Immobilienrecht
Prüfungsfach: Immobilienrecht**

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Zugelassene Hilfsmittel

Taschenrechner

Erlaubt ist nur der Taschenrechner **TI-30X IIB** (Texas Instrument). Ausdrücklich nicht zugelassen sind Laptops, Notebooks und Smartphones.

Gesetzestexte

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

Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

Beilagen

keine

Abkürzungen

- OR** Schweizerisches Obligationenrecht
- ZGB** Schweizerisches Zivilgesetzbuch
- SIA** Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
- RPG** Raumplanungsgesetz
- MWST** Mehrwertsteuer
- EFH** Einfamilienhaus
- StWE** Stockwerkeigentum
- GbbI. Nr.** Grundbuchblatt Nummer
- BewG** Bewilligungsgesetz
- MEG** Miteigentümergeinschaft

Aufgaben	Thema	Anzahl Punkte	Seite
A	Bau-/Projektmanagement	60	3
B	Gesetze & Steuern	90	21
C	Portfoliomanagement	60	43
D	Kundenberatung in finanziellen Fragen	30	55
	Total	240	

A) Bau- und Projektmanagement

60 Punkte

Fragegruppe mit richtig / falsch Antworten

9 Punkte

Bewertung Fragengruppe A1 – A5

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	
Welche Kostengarantien leistet ein Generalunternehmer? Beurteilen Sie folgende Aussagen:				
Werkpreis mit Kostendach als Richtpreis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	richtig	falsch		
Pauschaler Werkpreis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	richtig	falsch		
Aufgabe A2			2	
Wofür haftet der Architekt / die Architektin mit klassischem Architektenvertrag? Beurteilen Sie folgende Aussagen:				
Für die Überschreitung des Kostenvoranschlages um 2% (12% anstelle von den veranschlagten 10%).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	richtig	falsch		
Für das nicht Eintreffen der Baubewilligung.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	richtig	falsch		
Für ungenügende Schalldämmung bei ausführungsorientierter Planung.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	richtig	falsch		
Für die Finanzierung des Bauprojektes.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	richtig	falsch		
Aufgabe A3			2	
Welche der nachfolgenden Flächen samt dazugehörigen Abkürzungen sind in SIA-Norm 416, Version 2007, definiert?				
Nettogeschossfläche (NF)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	richtig	falsch		
Geschossfläche (GF)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	richtig	falsch		
Nettogeschossfläche (NGF)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	richtig	falsch		
Nutzfläche (NF)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	richtig	falsch		

Aufgabe A4			2	
Der Baukostenplan (BKP) ist in Hauptgruppen aufgeteilt. Wie heissen diese Gruppen. Beurteilen Sie folgende Aussagen:				
BKP 2: Gebäude	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	richtig	falsch		
BKP 5: Realisierung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	richtig	falsch		
BKP 9: Ausstattung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	richtig	falsch		
BKP 1: Grundstück	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	richtig	falsch		

Aufgabe A5			2	
Die umfassenden Planungs- und Bauabläufe mit deren Bewirtschaftung sind für den Architekten in der SIA Norm 102, Version 2014, in Phasen gegliedert. Welche Phasen sind in der genannten SIA Norm beschrieben?				
Phase 1: Strategische Planung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	richtig	falsch		
Phase 2: Bestandsaufnahmen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	richtig	falsch		
Phase 3: Projektierung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	richtig	falsch		
Phase 5: Ausschreibung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	richtig	falsch		

Allgemeine Fragen

23 Punkte

Aufgabe A6

Skizzieren Sie jeweils anhand eines Organigramms die Organisation eines Generalplanerteams. Verwenden Sie dabei die folgenden Begriffe: Bauherr, Generalplaner, Bauherrenvertretung, Fachplaner, Unternehmer / Lieferanten, Spezialisten, Projektmanagement, Ausführungsplanung.

Bemerkung:

Die Hierarchien der jeweiligen Vertragspartner sind zu berücksichtigen. Die Vertragssituation zwischen Bauherr / Bauherrenvertretung und Ausführung ist klar ersichtlich und darzustellen.

4	

Aufgabe A7 Zählen Sie die verschiedenen Enteignungsarten auf und erläutern Sie diese.	3	

Aufgabe A8 Es bestehen Unterschiede zwischen Richtplanung und Nutzungsplanung. Ergänzen Sie die unten aufgeführte Tabelle	2	
Richtplanung:	- Nutzungsplanung:	
- Planungsziel 20 – 25 Jahre	-	
- Grobplanung mit Unschärfen	-	
-	- (auch) grundeigentümergebunden	
-	- mit Rekurs/Beschwerde anfechtbar	

Aufgabe A9

Die SIA-Norm 416, Version 2007, befasst sich mit Flächen und Volumen von Gebäuden.

Nennen Sie je zwei darin erläuterte Flächen- bzw. Volumenbegriffe.

2

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe A10

Was ist ein landwirtschaftliches Grundstück?

1

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe A11

Die Bauherrschaft eines Spekulationsobjektes weigert sich, die Kosten für eine Hangsicherung zu übernehmen, obschon ihn die Fachplaner (Architekt, Geologe, Bauingenieur und Bauleitung) von der dringenden Notwendigkeit dieser Massnahme zu überzeugen suchen.

- 1) Kann der Architekt sein Mandat niederlegen? In welcher SIA-Norm ist das geregelt?
- 2) Ist der Architekt gegenüber dem Auftraggeber Schadenersatzpflichtig? In welcher SIA-Norm ist das geregelt?

Bemerkung:

Die Bauherrschaft stellt sich auf den Standpunkt, dass die Mehrkosten durch die Haftpflichtversicherung des Architekten zu übernehmen seien.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2	

Aufgabe A12

Was beurteilt die Baumassenziffer? Bitte geben Sie zudem die Formel zu deren Berechnung an.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2	

Aufgabe A13 Was ist die Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung?	1	
.....		
.....		
.....		

Aufgabe A14 Wer ist für die Planung und Realisierung der Erdbebensicherheit bei einem Gebäude verantwortlich?	1	
.....		
.....		
.....		

Aufgabe A15 Aus welchen Komponenten besteht die Summe aller Geschossflächen? Zählen Sie deren 4 auf mit der jeweiligen Kurzbezeichnung.	2	
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe A16

Nennen Sie die verschiedenen Phasen nach SIA in einem Bauprojekt.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

3	

Fallbeispiel

28 Punkte

Ausgangslage:

Investor «Pensionskasse der ABC AG» baut mit Totalunternehmer «Neubau AG» eine Überbauung mit 7 Mehrfamilienhäusern. Basis bildet ein Werkvertrag mit den Bestimmungen nach SIA 118.

Jedes Haus verfügt über 7 Wohnungen:

3 x 3 ½-Zimmerwohnung mit je 85 m²

3 x 4 ½-Zimmerwohnung mit je 110 m²

1 x 4 ½-Zimmer-Attikawohnung mit 97 m² und einer Dachterrasse von 80 m²

Alle Wohnungen (ausser Attika) verfügen über einen Balkon von 11 m² sowie einen eigenen Wäscheturm in der Wohnung. Ebenfalls verfügt jede Wohnung über ein Kellerabteil.

Die Überbauung verfügt über eine Einstellhalle mit 60 Parkplätzen. Der Zugang zur Einstellhalle erfolgt über eine gemeinsame Zufahrt für Fahrzeuge und jedes Haus ist mit einem Zugang im Untergeschoss an die Einstellhalle angeschlossen. Weiter teilen sich alle Häuser auf dem Areal gemeinsame Zugangswege, einen Spielplatz sowie 15 Besucherparkplätze.

Die Häuser 1, 2, 3 und 4 bleiben im Eigentum des Investors und sollen vermietet werden. Bei den Häusern 5, 6 und 7 soll Stockwerkeigentum begründet und die Wohnungen verkauft werden. Es ist der Wunsch des Investors, dass die Grundstücke der StWE-Liegenschaften je eine eigene Parzellennummer erhalten und als separate StWE-Gemeinschaften ausgestaltet werden. Die Einstellhalle soll als MEG (Miteigentümergeinschaft) geführt und somit Miteigentum begründet werden.

Der provisorische Terminplan sieht vor, dass die vier Miethäuser und die Einstellhalle zuerst fertiggestellt werden und 3 Monate später die Häuser 5, 6 und 7 (StWE).

Als ImmobilienTREUHÄNDER/IN betreuen Sie die «Pensionskasse der ABC AG» im Rahmen eines Erstvermietungsmandates für die Mietwohnungen und im Rahmen eines Verkaufsmandates für die Stockwerkeinheiten. Nach Baurealisierung werden Sie die Bewirtschaftung der Häuser im Eigentum der «Pensionskasse der ABC AG» übernehmen. Ihr Bestreben als Unternehmer/IN ist es, ebenfalls die Bewirtschaftung der Stockwerkeigentümergeinschaft sowie der Miteigentümergeinschaft (Einstellhalle) übernehmen zu können.

Aufgabe A17 Was könnten die Überlegungen des Investors sein, in einem Projekt sowohl Miet- wie auch Eigentumswohnung zu realisieren?	1	
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe A18 Welche Merkmale können zwischen den Wohnungstypen (Verkauf/Miete) bezüglich Qualität des Ausbaus abweichen? Machen Sie vier Beispiele.	2	
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

<p>Aufgabe A19 Gemäss Vorgabe des Bauherrn soll das Bauprojekt wie folgt parzelliert werden: Parzelle XXX1 Häuser 1, 2, 3, 4 (Mietwohnungen) Parzelle XXX2 Haus 5 (STWE) Parzelle XXX3 Haus 6 (STWE) Parzelle XXX4 Haus 7 (STWE) Parzelle XXX5 Einstellhalle (Miteigentümergeinschaft) Es stellt sich nun die Frage wie mit der Umgebung (Gehwege, Besucherparkplätze) umgegangen werden soll resp. die Regelungen bezüglich Nutzung und Kostentragung erfolgen soll. Machen Sie daher einen für den Betrieb sinnvollen Vorschlag und begründen Sie, weshalb Sie diesen wählen.</p>	3	
<p>.....</p>		

Aufgabe A20 Ist ein gestaffelter Bezug der Wohnungen wie angedacht (siehe Ausgangslage) sinnvoll? Zeigen Sie je einen Vorteil und Nachteil für den Bauherrn (nicht den Mieter oder Käufer) in Bezug auf die jeweiligen Wohnungsarten Miete und Kauf auf. 	4	

Aufgabe A21

Die Bauabnahme der Einstellhalle erfolgt gleichzeitig mit jener der Miethäuser am 31. Januar 2017. Die Bauabnahme der Stockwerkeinheiten drei Monate später, also am 30. April 2017. Ebenfalls sind die Antrittstermine gemäss Kaufvertrag der Käufer per diesem Datum.

- a) Wann beginnt gemäss SIA Norm 118 die Rüge- und Verjährungsfristen zu laufen?
- b) Wann beginnt gemäss SIA Norm 118 die Rügefrist zu laufen für
 - a) die Stockwerkeinheiten?
 - b) die Mietwohnungen und die Einstellhalle?

2

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe A22

Welche Rechtsgrundlage ist massgebend für die Mängelrechte, wenn nichts vereinbart wurde (Nennung konkrete Rechtsgrundlage + Artikel)?

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

1	

Aufgabe A23

Was hat die Bauherrschaft gemäss Werkvertrag für Rechte, wenn der Unternehmer allfällig vorhandene Mängel trotz angesetzter Frist nicht behoben hat?

Schliesst die Durchsetzung eines der vorgenannten Rechte die Wahrnehmung weitere Rechte aus?

Wenn ja, welches?

Begründen Sie Ihre Antwort.

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

3	

Aufgabe A24

Einen Monat nach Bezug aller Wohnungen des Hauses 5 zeigt sich, dass die Fassade des Hauses 5 mangelhaft verarbeitet wurde. Der Verputz bröckelt im Bereich des Sitzplatzes der Wohnung EG 1.01. ab. Sie sind als Bewirtschafter für die Betreuung der Stockwerkeigentümergeinschaft gewählt. Anlässlich der Antrittsversammlung hat ein Eigentümer dieses Traktandum rechtzeitig bei Ihnen angemeldet und stellt die Frage wer grundsätzlich nach Feststellung dieses Mangels tätig werden muss.

Beantworten Sie ihm, wer in welcher Frist den Mangel rügen muss.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2	

Aufgabe A25

Viele der Anwesenden an dieser ersten Stockwerkeigentümerversammlung, die unmittelbar nach Bezug stattfindet, werden das erste Mal mit dem Thema Mängel konfrontiert. Daher erklären Sie theoretisch, was ein Mangel (in der 2-jährigen Rügefrist) ist. Zudem erklären Sie das Thema Mangel 2-jährige Rügefrist anhand je eines Beispiels im Sonderrecht und am gemeinschaftlichen Eigentum.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

3	

Aufgabe A26

Im Haus Nr. 1 sind zwei Jahre nach Bauvollendung noch zwei Wohnungen nicht vermietet. Anlässlich einer Wohnungsbesichtigung stellt Ihre Assistentin fest, dass der Boden im Bereich der Küche leichte Wasserspuren aufweist. Da sie sich aber nichts weiter dabei denkt, geht sie ohne den Schaden weiter zu beachten in den Feierabend. Am darauf folgenden Tag ruft sie den Hauswart an, er solle doch bitte kurz die Wasserspuren entfernen. Als der Hauswart die Wohnung betritt, findet er einen weit grösseren Schaden vor: Das Wasser hat sich bis ins Wohnzimmer verteilt und den Parkett zerstört. Das Wasser stammt aus einer nicht ordentlich angeschlossenen Wasserleitung.

Wer muss den Mangel beheben?

Welcher Unternehmer haftet für den Mangelfolgeschaden?

2

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

B) Gesetze und Steuern 90 Punkte

Fragegruppe mit richtig / falsch Antworten 21 Punkte

Bewertung Fragengruppe B1 – B7

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			2	
Vermietet ein Stockwerkeigentümer seine Wohnung....				
...muss er vorgängig die Zustimmung der STWE-Versammlung einholen, welche den Antrag mit einem qualifizierten Mehr genehmigen muss.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
...kann er dem Mieter die Einzahlung in den Erneuerungsfonds weiter belasten, da diese Mittel zur Begleichung der Nebenkosten verwendet werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
...ist er dafür verantwortlich, dass sich der Mieter an eine allfällige Hausordnung hält.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
...ist er dabei in der Ausgestaltung des Mietvertrages im Rahmen der zwingenden mietrechtlichen Vorschriften frei.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		

Aufgabe B2			2.5	
Bauabnahme und Mängel - was ist richtig, was falsch.				
Mit der Bauabnahme beginnen die Rüge- und Verjährungsfristen zu laufen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Fehlen im Werkvertrag spezielle Vereinbarungen, so wird automatisch auf das Obligationenrecht abgestützt.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Unterlässt der Besteller die gesetzlich vorgesehene Prüfung des Werkes, muss der Unternehmer ihm eine angemessene Nachfrist ansetzen. Nach Ablauf dieser Frist gilt das Werk als genehmigt.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Sobald das Werk vom Besteller genehmigt ist, ist der Unternehmer von jeglicher Haftung befreit.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Die bei einer ordnungsgemässen Prüfung erkennbaren, offensichtlichen Mängel können später nicht mehr gerügt werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		

Aufgabe B3			3	
Beurteilen Sie, ob die nachfolgenden Behauptungen zu Mietverträgen von Wohnungen richtig oder falsch sind.				
Mehrere Mieter haften solidarisch für Verbindlichkeiten aus dem Mietvertrag.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Die maximal zulässige Mietzinskaution beläuft sich auf 3 Nettomonatsmietzinse.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Die Mietzinskaution muss gemäss den Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts zwingend auf einem auf den Namen des Mieters lautenden Sparkonto bei einer Schweizer Bank hinterlegt werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Der Mieter muss die Nebenkosten nur bezahlen, wenn er dies mit dem Vermieter besonders vereinbart hat.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Der Vermieter muss dem neuen Mieter auf dessen Verlangen das Rückgabeprotokoll des vorangehenden Mietverhältnisses zur Einsicht vorlegen - sofern ein solches erstellt worden ist.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Der Mietzins ist das Entgelt, das der Mieter dem Vermieter für die Überlassung der Sache schuldet.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Aufgabe B4			2.5	
Eine Dienstbarkeit ist...				
...ein subjektives Recht mit dinglicher Wirkung, das heisst, es gilt gegenüber jedermann.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
...erlaubt den Zugriff auf eine Sache, die dem Berechtigten nicht selber gehört.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
...ist eine beschränkte Berechtigung bzw. eine Teilherrschaft über eine Sache.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
...verpflichtet den Eigentümer, den Eingriff zu dulden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
...kann als Grundstück ins Grundbuch aufgenommen werden, wenn sie selbständig und dauernd ist.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		

Aufgabe B5			6	
Beurteilen Sie, ob die nachfolgenden Behauptungen richtig oder falsch sind.				
Vor- und Kaufrechte können für maximal 25 Jahre im Grundbuch vorgemerkt werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Die Wertquote entspricht immer dem Miteigentumsanteil.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Beim Stockwerkeigentum gibt es zweierlei Arten von Miteigentum, nämlich das "normale" Miteigentum an den gemeinschaftlichen Teilen und das "spezielle" Miteigentum hinsichtlich der im Sonderrecht stehenden Räume.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Die Berechnung der Wertquoten erfolgt gemäss den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Der Innenausbau eines Stockwerks ist für die Höhe der Wertquote nicht massgeblich.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Ohne anderweitige Regelung dient die Wertquote zur Verteilung der Nebenkosten.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Die Anmeldung zur Eintragung eines Geschäfts beim Grundbuchamt muss unbedingt und vorbehaltlos sein.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Gemäss Gesetz muss der Mieter den Mietzins und allenfalls die Nebenkosten am Ende jedes Monats, spätestens aber am Ende der Mietzeit bezahlen. Dabei handelt es sich um zwingendes Recht.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Eine Kollektivgesellschaft kann keine Grundstücke erwerben, da diese Rechtsform gemäss Aktienrechtsreform nicht mehr zulässig ist.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Falls ein Mangel am Mietobjekt nicht durch den Mieter verursacht ist, hat er kumulativ unter anderem einen Beseitigungs- wie auch einen Mietzinsherabsetzungsanspruch.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Der gesetzliche Verteilschlüssel der allgemeinen Kosten der Stockwerkeigentümergeinschaft ist dispositiver Natur.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Fällt das Ende der Mietdauer auf einen Sonn- oder Feiertag ist von Gesetzes wegen der letzte vorangehende Werktag Rückgabebetrag der Mietsache.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		

Aufgabe B6			2.5	
Prüfen Sie, ob folgende Feststellungen zur Erbeinsetzung richtig oder falsch sind.				
Die Erbeinsetzung begründet Erbenstellung.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Der eingesetzte Erbe wird Universalsukzessor.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Der eingesetzte Erbe hat damit keinen dinglichen Anspruch auf die Auslieferung einer bestimmten Erbschaftsquote oder gegebenenfalls auf die ganze Erbschaft.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Der eingesetzte Erbe kann wählen, ob er in sämtliche obligatorischen Forderungsverhältnisse des Erblassers eintritt oder die anstehenden Schulden anteilmässig übernimmt.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Ist der Erblasser verheiratet, erfolgt die Erbeinsetzung mittels eines Ehevertrages.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		

Aufgabe B7			2.5	
Für unselbstständiges Miteigentum gilt:				
Die Miteigentumsanteile sind subjektiv-dinglich mit einem Hauptgrundstück verknüpft.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Die Mischung von selbstständigem und unselbstständigem Miteigentum am selben Grundstück ist möglich.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Der Miteigentumsanteil teilt das rechtliche Schicksal des Hauptgrundstücks und kann gesondert veräussert, verpfändet oder belastet werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Das gesetzliche Vorkaufsrecht nach Art. 682 ZGB und der Anspruch auf Aufhebung des Miteigentums können nicht geltend gemacht werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Das in unselbstständiges Miteigentum aufgeteilte Grundstück kann mit Dienstbarkeiten belastet werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		

Allgemeine Fragen

39 Punkte

Aufgabe B8

Prüfen Sie, welche der nachstehenden Vorgänge gültig, nichtig oder anfechtbar sind und markieren Sie die richtige Antwort mit einem Kreuz. Alle Varianten betreffen Familienwohnungen.

5

Vorgang

Ansetzung einer Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung durch Vermieter nur an Ehemann (Mieter).

Kündigung eines unbefristeten Mietverhältnisses durch den/die Mieter ohne Einhaltung der gesetzlichen Fristen und Termine.

Kündigung des neuen Eigentümers mit der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin bei dringendem Eigenbedarf.

Kündigung des Vermieters wegen Konkurs des Mieters/der Mieter während eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungsverfahrens.

Kündigung durch den Mieter ohne Zustimmung seines eingetragenen Partners.

Kündigung des Vermieters nachdem der Mieter/die Mieter nach Treu und Glauben Ansprüche aus dem Mietverhältnis geltend gemacht hat.

Mündliche Kündigung des Mieters/der Mieter.

Kündigung des Vermieters auf einem vom Kanton genehmigten Formular.

Kündigung des Vermieters zur Durchsetzung einer Mietzinsanpassung.

Kündigung des Vermieters nach Ablauf von drei Jahren nach Abschluss eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungsverfahrens in dem der Vermieter zu einem erheblichen Teil unterlegen ist.

	<i>gültig</i>	<i>nichtig</i>	<i>anfechtbar</i>		

Aufgabe B9

Nennen Sie die zwei gesetzlichen Voraussetzungen, dass der Vermieter Erneuerungen und Änderungen am vermieteten Objekt (Wohnung) vornehmen kann.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2	

Aufgabe B10

Kilian Andermatten stirbt. Er hinterlässt die nachfolgenden Personen. Geben Sie bei jeder Person in Bruchteilen (z.B. 1/2) an, wie hoch ihr gesetzlicher Erbteil und wie hoch der jeweilige Pflichtteil ist. Gehen Sie dabei davon aus, dass alle nachgenannten Personen beim Tode des Erblassers am Leben sind.

- a) Ehefrau
- b) Tochter (verheiratet)
- c) Schwester (ledig, kinderlos)
- d) Grossmutter (verwitwet)
- e) Mutter (verwitwet)
- f) Nicht eingetragener Partner

Variante:

Was ändert in Ihrer Antwort, wenn keine Nachkommen vorhanden sind? Geben Sie dabei nur die Änderungen an.

4.5

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe B11 a) Mieter Maximilian Huber zieht mit seiner Ehefrau und zwei Kindern im Frühling 2017 in die neu erstellte Mietwohnung an der Bahnhofstrasse 53 in Freiburg ein. Die ersten zwei Mietzinse gehen pünktlich auf dem vereinbarten Konto ein. Danach folgen keine Zahlungen mehr. Da Sie bereits bei Vertragsabschluss kein gutes Gefühl hatten, wollen sie den Mieter so rasch als möglich loswerden. Erklären Sie stichwortartig die zu ergreifenden Massnahmen inklusive einzuhaltende Fristen. b) Variante: Familie Huber hat alle Mietzinsen pünktlich bezahlt, jedoch nicht die verlangte Mietzinskaution. Ist das unter lit. a) geschilderte Vorgehen dasselbe? Begründen Sie Ihre Antwort in einem kurzen Satz.	4.5	
<p>.....</p>		

Aufgabe B12 Wann verjährt das Recht der Eidg. Steuerverwaltung, die MWST Steuerforderung festzusetzen? Nennen Sie in ihrer Antwort auch den/die relevanten <i>genauen</i> Gesetzesartikel.	2	
<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Aufgabe B13

Beurteilen Sie folgende Vorgänge aus MWST-Sicht. Gehen Sie dabei davon aus, dass die Einwohnergemeinde Wohlen im Register der MWST-pflichtigen Personen eingetragen ist und die Grundstücke alle im Eigentum der Einwohnergemeinde Wohlen sind. Begründen Sie Ihre Antwort.

- a) Die Einwohnergemeinde verkauft den Anwohnern Parkkarten für Parkplätze am Strassenrand (blaue Zone). Die Parkplätze gehören nicht zu bestimmten Gebäuden oder Einrichtungen.
- b) Sie parkieren auf dem Parkplatz am Strassenrand (blaue Zone) für 30 Minuten und platzieren dafür die Parkscheibe gut sichtbar in Ihrem Fahrzeug.
- c) Sie parkieren auf einem der Parkplätze am Strassenrand, welche zur Primarschulanlage Büel gehören und kaufen dafür ein Parkticket am Automaten.
- d) Lehrer Müller mietet einen der Parkplätze am Strassenrand, welche zur Primarschulanlage Büel gehören.
- e) Abwart Meier, welcher die Abwartwohnung im Dachgeschoss des Schulhauses Büel gemietet hat, mietet einen der Parkplätze am Strassenrand, welche zur Primarschulanlage Büel gehören.
- f) Sie parkieren im öffentlichen Parkhaus von Wohlen und kaufen dafür ein Parkticket am Automaten.

6

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe B14 Erklären Sie die Begriffe "Pflichtteil" und "verfügungsfreie Quote".	2	
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe B15 Erklären Sie den Unterschied zwischen einem Überbaurecht und einem gewöhnlichen Baurecht und zeigen Sie auf, unter welcher Rubrik der Grundbucheintrag erfolgt.	4	
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe B16

Gemäss Steuerharmonisierungsgesetz findet beim Tatbestand der sogenannten Ersatzbeschaffung ein Aufschub der Grundstückgewinnsteuern statt.

- a) Was sind die Voraussetzungen für einen Steueraufschub beim Verkauf einer Liegenschaft im Privatvermögen?
- b) Sabrina Wälchli verkauft ihr Einfamilienhaus zum Preis von CHF 700'000. Die Anlagekosten betragen CHF 500'000. Der Kaufpreis des neuen Eigenheims beträgt CHF 900'000. Gibt es einen Steueraufschub? Wenn ja, in welchem Umfang?
- c) Sabrina Wälchi verkauft ihr Einfamilienhaus zum Preis von CHF 800'000. Die Anlagekosten betragen CHF 600'000. Der Kaufpreis des neuen Eigenheims beträgt CHF 700'000. Gibt es einen Steueraufschub? Wenn ja, in welchem Umfang?
- d) Sabrina Wälchi verkauft ihr Einfamilienhaus zum Preis von CHF 600'000. Die Anlagekosten betragen CHF 400'000. Der Kaufpreis des neuen Eigenheims beträgt CHF 300'000. Gibt es einen Steueraufschub? Wenn ja, in welchem Umfang?

Gehen Sie bei der Beantwortung der Fragen b) bis d) davon aus, dass die nicht quantitativen Voraussetzungen für einen Steueraufschub erfüllt sind.

5.5

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe B17 "Unter die Bewilligungspflicht gemäss BewG fallen Personen im Ausland." a) Definieren Sie den Begriff "Personen im Ausland" im Sinne des BewG. b) Welche Grundstücke können durch Ausländer/innen ohne Bewilligung erworben werden? Nennen Sie 3 Beispiele.	3.5	
<p>.....</p>		

Fragegruppe Fallbeispiel

30 Punkte

Hans Kupferschmied ist Eigentümer der ausschliesslich betrieblich genutzten Geschäftsliegenschaft (hienach "*Liegenschaft Alpha*" genannt), welche in der Bilanz seiner MWSTpflichtigen Einzelfirma „Kupferschmied Holzbau“ mit einem von der zuständigen Steuerbehörde anerkannten Buchwert von CHF 560'000 aufgeführt ist (Stand: 31.12.2016). Im laufenden Jahr wurden keine Abschreibungen, Investitionen oder Desinvestitionen getätigt. Die Liegenschaft Alpha befindet sich am Ort der Einzelfirma und wurde im Jahre 1987 als Baulandgrundstück zum Preis von CHF 50'000 gekauft. 1988 wurden die Geschäftsräumlichkeiten mit Baukosten von CHF 850'000 erstellt. Im Jahre 1994 liess Hans Kupferschmied einen Erweiterungsbau zum Preis von CHF 100'000 erstellen. Von diesen Kosten waren 10 % werterhaltend. Seither wurden lediglich werterhaltende Arbeiten in der Höhe von CHF 5'000/Jahr daran vorgenommen.

Die Handänderungskosten betragen 2 % des damaligen Kaufpreises. Diese wurden vollständig durch die Käuferschaft getragen.

Da Hans Kupferschmied beabsichtigt, seine Geschäftstätigkeit auszubauen, hat er mit Übergang von Nutzen und Gefahr per 1. Januar 2018 eine grössere Liegenschaft (hienach "*Liegenschaft Beta*" genannt) erworben und schreibt die Liegenschaft Alpha am 2. Februar 2017 auf einer Internetplattform zum Verkauf aus.

Ein Käufer ist schnell gefunden. Michael Hauser erwirbt die Liegenschaft Alpha jedoch bereits per 1. Mai 2017 zum Preis von CHF 1'200'000, weshalb Hans Kupferschmied gezwungen ist, für die Zeit bis zur Übernahme der Liegenschaft Beta eine Geschäftslokalität zu mieten. Da er sicherstellen möchte, dass er am 1. Januar 2018 nicht auf der Strasse stehen wird, schliesst er einen unbefristeten Mietvertrag ab.

Michael Hauser hat für seine soeben erworbene Liegenschaft Alpha grosse Pläne. Das Grundstück liegt in einer Wohnzone und Michael Hauser beabsichtigt, das Gebäude abreißen zu lassen und darauf ein oder mehrere Mehrfamilienhäuser zu erstellen. Dazu lässt er sich von einem befreundeten Architekten verschiedene Projekte ausarbeiten.

Das durch ihn favorisierte Projekt beinhaltet den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern im Baurecht, deren Wohnungen anschliessend in Stockwerkeigentum aufgeteilt und verkauft werden soll. Der jährliche Baurechtszins würde ein lebenslangliches Einkommen garantieren. Der Verkauf ab Plan gestaltet sich jedoch – aufgrund des Baurechts – als schwierig, weshalb er sich zum Bau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Wohnungen im Stockwerkeigentum ohne Baurecht entschliesst. Der Kaufpreis für die einzelnen Stockwerkeinheiten erhöht sich entsprechend.

Die Finanzierung des Baus erfolgt einerseits durch Kaufpreisanzahlungen der Käufer der Stockwerkeinheiten und andererseits durch ein Darlehen der Geld Bank AG, welche ihre Forderungen mittels Register-Schuldbriefen sichergestellt hat.

Aufgabe B18

Vor dem Verkauf seiner Liegenschaft Alpha bittet Hans Kupferschmied Sie um die folgenden Berechnungen/Informationen:

- a) Wie hoch sind laut Sachverhalt die Anlagekosten der Liegenschaft Alpha? Allfällige Verkaufskosten sind nicht zu berücksichtigen.
- b) Auf welchem jeweiligen Betrag werden die kantonalen Steuern (Einkommenssteuer, Grundstückgewinnsteuer) erhoben, wenn sich die Liegenschaft Alpha in einem Kanton mit dem dualistischen System befindet? Falls eine Grundstückgewinnsteuer erhoben wird, geben Sie dafür die gesetzliche Grundlage an.
- c) Auf welchem jeweiligen Betrag werden die kantonalen Steuern (Einkommenssteuer, Grundstückgewinnsteuer) erhoben, wenn sich die Liegenschaft Alpha in einem Kanton mit dem monistischen System befindet? Falls eine Grundstückgewinnsteuer erhoben wird, geben Sie dafür die gesetzliche Grundlage an.

6

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe B19

Der Verkauf der Liegenschaft Alpha von Hans Kupferschmied an Michael Hauser erfolgt ohne Option an eine nicht MWSTsteuerpflichtige Privatperson. Beurteilen Sie, ob ein Eigenverbrauch (Vorsteuerkorrektur) bzw. eine Einlageentsteuerung vorliegt oder ob sich keine Steuerfolgen ergeben.

Begründen Sie Ihre Antwort ausführlich. Gehen Sie dabei davon aus, dass sämtliche Vorsteuern zurückgefordert worden sind.

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

3	

Aufgabe B20

Hans Kupferschmied kennt sich im Mietrecht nicht aus, er befürchtet, dass der Vermieter seine Unkenntnisse ausnützen könnte, weshalb er Sie bittet, den ihm durch den Vermieter zugestellten Mietvertrag für die neue Geschäftslokalität zu überprüfen. Wie befürchtet, ist der Mietvertrag fehlerhaft. Nennen Sie maximal drei Punkte im nachfolgenden Auszug aus dem Mietvertrag, welche nicht gesetzeskonform sind, und stellen Sie diese richtig.

Auszug aus dem Mietvertrag:

Mietzins, Zahlungstermine und Mietzinsänderungen

- Mietzins netto pro Monat: CHF 2'000
- Der Mietzins ist im Voraus monatlich zahlbar.

Mietzinserhöhungen können vom Vermieter unter Einhaltung der vertraglich vereinbarten Kündigungsfrist vorgenommen werden. Entsprechende Mitteilungen sind dem Mieter ohne Kündigungsandrohung schriftlich anzuzeigen. Sie sind schriftlich vorzunehmen und haben bei Beginn der Kündigungsfrist im Besitz des Mieters zu sein.

Kautions/Mietzinsdepot

Es ist eine Kautionsleistung bei Vertragsabschluss von CHF 8'000 zu leisten. Der Vermieter hinterlegt die Sicherheitsleistung auf einem Bank-Sparkonto, lautend auf den Vermieter. Die Bank darf die Sicherheitsleistung nur mit Zustimmung beider Parteien oder gestützt auf einen rechtskräftigen Zahlungsbefehl oder ein rechtskräftiges Gerichtsurteil herausgeben."

3

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe B21

Das Schweizer Recht kennt kein spezielles Geschäftsmietrecht, jedoch gibt es verschiedene Besonderheiten zu beachten, weshalb es wichtig ist, zu wissen, ob das vermietete Objekt rechtlich als Geschäftsraum qualifiziert ist oder nicht.

Zählen Sie drei Besonderheiten der Geschäftsmiete gegenüber der Wohnungsmiete unter Angabe des genauen Gesetzesartikels auf.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

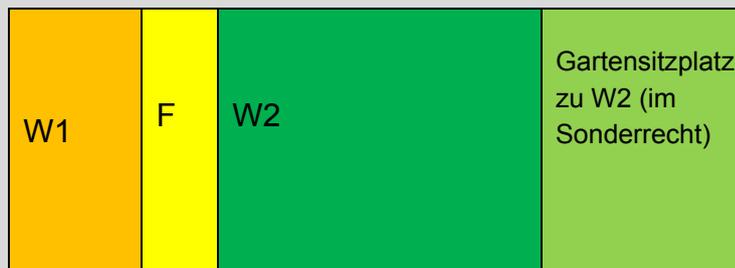
3	

Aufgabe B22

6.5

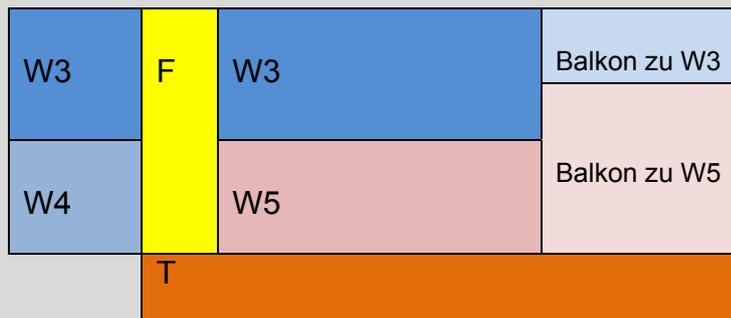
Im Zusammenhang mit dem Neubauprojekt auf der Liegenschaft Beta und der entsprechenden Stockwerkbegründung müssen Sie beurteilen, welche Wünsche von Michael Hauser umgesetzt werden können. Prüfen Sie die unten aufgeführten Punkte und nehmen Sie zu jeder Idee Stellung. Sofern der Kundenwunsch nicht umgesetzt werden kann, ist eine sinnvolle Alternative vorzuschlagen. Die Aufgaben stehen in keinem Zusammenhang zueinander.

- a) Begründung von Stockwerkeigentum an Grundstücken, auf denen sich mehrere Gebäude befinden.
- b) Begründung von Stockwerkeigentum an Räumen, welche sich auf verschiedenen Stockwerken befinden.
- c) Begründung von ausschliesslichen Nutzungsrechten anstelle von reglementarischen Sondernutzungsrechten.
- d) Aufteilung Erdgeschoss gemäss nachfolgendem Plan:



Legende: W1=Wohnung 1; W2=Wohnung 2; F=Flur (gemeinschaftlich)
 Nebenräume: je 1 Kellerraum im Untergeschoss

- e) Aufteilung 2. Stock gemäss nachfolgendem Plan:



Legende: W3=Wohnung 3; W4=Wohnung 4; W5=Wohnung 5; T/F=Ausstertrepp/Flur (gemeinschaftlich)

Nebenräume: je 1 Kellerraum im Untergeschoss

Hinweis: Balkone wo möglich im Sonderrecht, ansonsten reglementarisches Sondernutzungsrecht

- f) Zuweisung des Flachdaches zum Sonderrecht der Attikawohnung.
- g) Einräumung eines Benützungsrechtes am Autoeinstellplatz Nr. 1 zugunsten der Stockwerkeinheit Nr. 1 zulasten des Stammgrundstückes.
- h) Eintragung der Wertquoten von je 25 % im Grundbuch.

Aufgabe B23 Bei den Aushubarbeiten zum Bauprojekt kommen Altlasten zum Vorschein. Was sind Altlasten bzw. wie entstehen/entstanden diese? Nennen Sie zwei Beispiele.	2	
.....		

Aufgabe B24 Leider endet das Bauvorhaben von Michael Hauser aufgrund der vorgefundenen Altlasten im finanziellen Desaster. Welche Forderungen der Geld Bank AG sind durch den Register-Schuldbrief abgedeckt?	2	
.....		

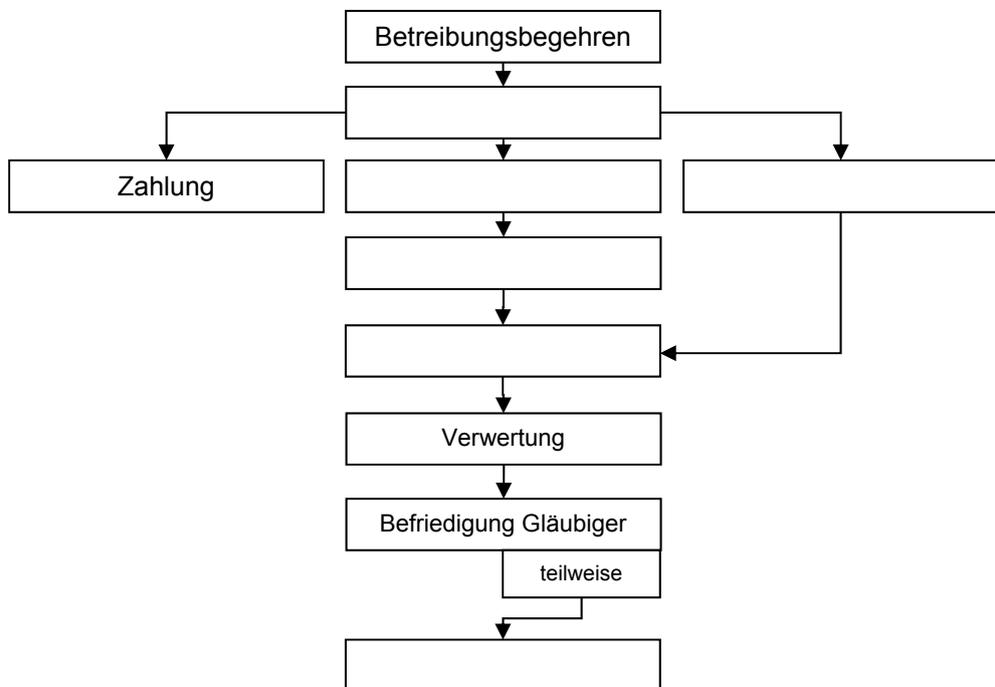
Aufgabe B25

4.5

Die Geld Bank AG will Michael Hauser aufgrund der offenen Forderungen betreiben.

- a) Wie ist der Ablauf einer Betreuung auf Pfandverwertung? Ergänzen Sie bitte das nachfolgende Schema.
- b) Was ist bei der Einleitung der Betreuung auf Pfandverwertung immer zu beachten?
- c) Wo hat die Geld Bank AG die Betreuung einzuleiten?

a) Ablauf Pfandverwertung:



.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

C) Portfoliomanagement

60 Punkte

Fragegruppe 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			2	
Bitte beurteilen Sie folgende Aussagen:				
IFRS heisst <i>International Financial Reporting Standard</i> .	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	richtig	falsch		
Der Residualwert einer Immobilie macht meist über 50 % des Wertes aus.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	richtig	falsch		
Ein Immobilienfonds ist eine juristische Person.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	richtig	falsch		
Die Investitionsstrategie „Value Add“ setzt auf Immobilien mit Investitionsbedarf und Wertsteigerungspotential durch Investition.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	richtig	falsch		
Aufgabe C2			2	
Bitte beurteilen Sie folgende Aussagen:				
Das Nettoanlagevermögen (NAV) bezeichnet das gebundene Kapital einer Periode abzüglich des durchschnittlichen Fremdkapitals der Periode und der latenten Steuern, insb. latenten Grundstückgewinnsteuern.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	richtig	falsch		
Gemäss Harry Markowitz sind es lediglich die Anlagerisiken, welche nicht eliminiert werden können, welche als sogenannte Risikoprämie in die Rendite einfließen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	richtig	falsch		
Die Mietzinsausfallquote wird wie folgt berechnet (SIA D0213): Mietzinsausfälle / Mietertrag (IST).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	richtig	falsch		
Der <i>Total Return</i> bezeichnet die Summe der gewichteten Teilrenditen aus dem Liegenschaftsbestand, Projektentwicklungen, Zukäufen und Veräusserungen, die bezogen auf den bereinigten Verkehrswert der betrachteten Immobilien erwirtschaftet wird.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	richtig	falsch		

Allgemeine Fragen

35 Punkte

Aufgabe C3 Welche Hauptthemen umfasst das Immobilien Portfolio Management? Was muss ein Immobilien Portfolio Management Informatikprogramm können? Nennen sie zwei Hauptthemen sowie vier Fähigkeiten eines Portfoliomanagement-Informatikprogramms.	4	
.....		

Aufgabe C4 Nennen Sie zwei Immobilien Portfolio Management Informatikprogramme, welches für grosse Immobilienbestände genutzt werden kann.	1	
.....		

Aufgabe C5

Sie sind Immobilien Portfolio Manager. Ihr Portfolio ist überwiegend auf Wohnliegenschaften ausgerichtet (Portfolio umfasst CHF 600 Millionen). Sie erhalten von Ihrem Transaktionsmanager eine Seniorenresidenz angeboten mit einem Investitionsvolumen von CHF 45 Millionen.

Was muss für Sie erfüllt sein, damit Sie die Transaktion verfolgen? Nennen Sie vier fallspezifische Kriterien (keine allgemeinen Antworten).

4

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe C6

Was ist eine „Triple-Net-Miete“? Erklären Sie diesen Begriff kurz und präzise.

Was ist der Unterschied zwischen der „Double-Net-Miete“ und der Triple-Net-Miete?

Bitte erklären Sie diese Begriffe kurz und präzise.

3

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe C7

Lange Zeit hielten sich professionelle Anleger Immobilienobjekte im Gesamtportefeuille, weil diese im Gegensatz zu dotcom-Titeln einen realen Gegenwert repräsentieren und als Inflationsschutz der Gesamtanlagen dienten. Dazu folgende Fragen:

- a) Was bedeutet Inflationsschutz?
- b) Nennen Sie **drei** Gründe weshalb man Immobilien als Inflationsschutz einsetzen kann.

2

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe C8

Welcher Benchmark ist für Immobilienaktien **in der Schweiz** anwendbar?

2

.....

.....

.....

Aufgabe C9	4	
a) Welche Vorteile ergeben sich aus einer Investition in Immobilienaktien im Vergleich zu einer Direktinvestition? Bitte nennen sie vier Vorteile.		
b) Nennen Sie zwei Arten von „Indirekte Immobilienanlagen“ und schlagen Sie je eine konkrete Anlage vor.		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe C10	1	
Wie wirkt sich eine Investition in Immobilienaktien für mich steuerlich aus?		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe C11	2	
Was bedeutet im Immobilien-Portfolio Management „ <i>Einwertungsgewinn</i> “?		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe C12 Nennen Sie vier der fünf Due Dilligence Bausteine?	4	
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe C13 Nennen Sie zwei systematische und zwei unsystematische Risiken:	2	
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe C14 Bitte erklären Sie folgende Kennzahl: TERimmo. Die Antwort muss sowohl den ausgeschriebenen Begriff, die Definition wie auch die Formel enthalten.	3	
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe C15 Berechnet man im Immobilien Portfolio Management (gestützt auf die SIA Finanzkennzahlen für Immobilien, d0165) die Nettorendite auf dem Anlagewert oder dem Verkehrswert der jeweiligen Anlage? Begründen Sie Ihre Antwort kurz und präzise.	3	
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Fragegruppe Fallbeispiel

21 Punkte

Sie sind Portfoliomanager in der Firma ABC Real Estate AG und betreuen diverse Portfolios in der gesamten Schweiz. Der Geschäftsführer der ABC Real Estate AG benötigt von Ihnen hinsichtlich einer Verwaltungsratssitzung diverse Auskünfte. Sie vereinbaren mit ihm einen Termin und klären folgende Fragestellungen.

<p>Aufgabe C16</p> <p>a) Wie ermitteln Sie ausgehend von den Sollerträgen den EBIT? Ergänzen Sie die fehlenden Positionen:</p> <p>b) Was bedeutet EBIT?</p> <p>c) Was bedeutet EBITDA?</p> <p>Ihre Antwort muss sowohl den ausgeschriebenen Begriff wie auch die Bedeutung enthalten.</p>	<p>5</p>	
<p>Ergänzung der fehlenden Positionen:</p> <p>Mietertrag (SOLL)</p> <p>Aufwand aus Leerstand</p> <hr/> <p>Mietzinsausfälle</p> <hr/> <p>Mietzinsreduktionen</p> <p>...</p> <hr/> <p>...</p> <hr/> <p>Steuern und Abgaben</p> <hr/> <p>...</p> <hr/> <p>Vermietungskosten</p> <hr/> <p>Hypothekarzins/Amortisation</p> <hr/> <p>...</p> <hr/> <p>Instandhaltungskosten</p> <p>Nettoertrag</p> <p>Realisierter Gewinn aus Verkäufen</p> <hr/> <p>Realisierter Verlust aus Verkäufen</p> <hr/> <p>...</p> <p>EBITDA</p> <p>...</p> <p>EBIT</p>		

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

--	--

Aufgabe C17

Was bedeutet ROE? Die Antwort muss sowohl den ausgeschriebenen Begriff, die Definition wie auch die Formel enthalten.

3

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

3	

Aufgabe C19

Als externer Berater erhalten Sie die Immobilienstrategie, die Zahlen, sowie die Netomietstruktur der LémanFonds Swiss Property. Dazu folgende Fragen:

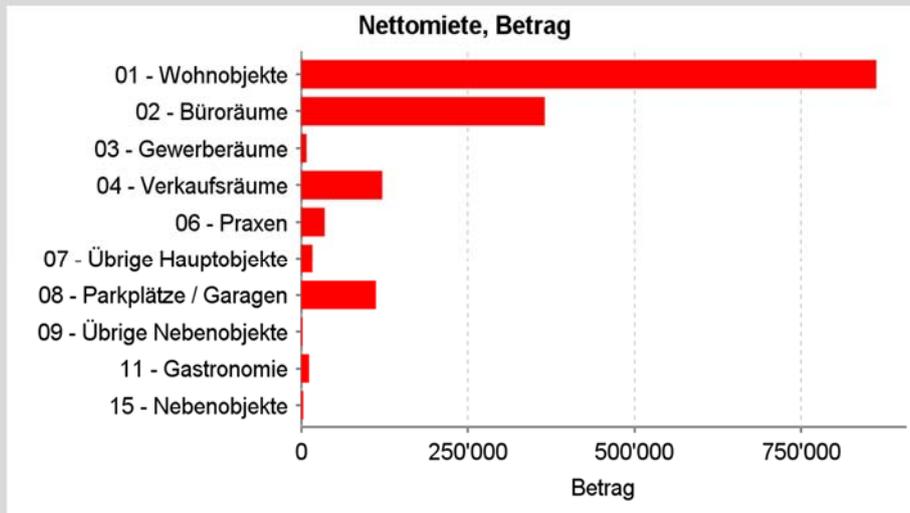
- a) Entspricht die Strategie den Zahlen? Geben Sie vier Argumente.
- b) Würden Sie veranlassen Liegenschaften zu veräussern? Wenn ja, welche und weshalb? Machen Sie dazu mindestens vier konkrete Aussagen.

Bitte begründen Sie Ihre Antwort mit konkreten Argumenten und Zahlen die Sie aus der Fragestellung und deren Informationen entnehmen können. (keine generellen Abhandlungen)

Strategie: „Die LémanFonds Swiss Property richtet sich ausschliesslich an qualifizierte Anleger gemäss Art. 10 Abs. 3 Bst. a bis d KAG und investiert direkt in Immobilienwerte und Immobilienprojekte in der Schweiz, bevorzugt in wirtschaftlich starken Regionen und deren Agglomerationen. Angestrebt wird ein breit diversifiziertes Portfolio nach Regionen, Nutzungsarten (mit Fokus auf Wohnbauten), Objektgrössen und Miettermix. Der Fonds investiert nicht nur in Immobilienwerte und zur umgehenden Überbauung geeignetes Bauland, sondern auch in unbebaute Grundstücke, die mittels Entwicklungsprojekten der Überbauung zugeführt werden.“

Zahlen:

		Mietertrag SOLL	Miet- zins- ausfall- quote	Anlagewert 31.12.2013	Marktwert 31.12.2013	Cashflow Rendite	Per- form.	NR
1	Olten	Fr. 781'814	0.49%	Fr. 11'763'054	Fr. 14'430'000	4.69%	5.39%	4.68%
2	Liestal	Fr. 935'984	0.05%	Fr. 13'853'247	Fr. 19'200'000	4.28%	7.62%	4.21%
3	Sierre	Fr. 195'312	0.02%	Fr. 4'967'834	Fr. 2'420'000	4.30%	-4.02%	4.48%
4	Fribourg	Fr. 210'864	0.00%	Fr. 1'369'330	Fr. 3'540'000	4.76%	7.92%	4.69%
5	Sargans	Fr. 245'095	0.00%	Fr. 4'185'925	Fr. 2'540'000	9.14%	12.74%	8.97%
6	Porrentruy	Fr. 554'576	1.42%	Fr. 12'809'191	Fr. 8'990'000	4.38%	7.42%	4.31%
7	Winterthur	Fr. 343'812	0.00%	Fr. 2'983'891	Fr. 6'010'000	5.14%	8.18%	5.06%
8	Bulle	Fr. 1'174'537	3.83%	Fr. 20'381'795	Fr. 20'740'000	4.49%	6.05%	4.46%
9	Herzogen- buchsee	Fr. 190'140	8.33%	Fr. 2'852'512	Fr. 3'370'000	1.96%	7.13%	4.05%
10	Monthey	Fr. 400'164	1.41%	Fr. 9'554'209	Fr. 7'350'000	4.78%	3.84%	4.81%
11	Bienne	Fr. 348'508	-0.27%	Fr. 6'111'119	Fr. 6'300'000	4.69%	6.29%	4.65%
12	Lausanne	Fr. 1'290'464	0.19%	Fr. 23'290'334	Fr. 24'310'000	4.36%	5.31%	4.34%
13	Nyon	Fr. 958'132	1.06%	Fr. 15'984'204	Fr. 18'510'000	4.30%	5.50%	4.28%
14	Sion	Fr. 209'838	73.93%	Fr. 19'665'181	Fr. 19'665'181	0.10%	0.10%	0.08%
15	Monthey	Fr. 323'096	0.41%	Fr. 4'254'707	Fr. 5'680'000	4.60%	5.66%	4.58%
16	Gossau	Fr. 1'115'656	2.01%	Fr. 11'875'535	Fr. 20'150'000	4.36%	5.76%	4.33%
17	Frauenfeld	Fr. 1'310'791	1.25%	Fr. 21'775'065	Fr. 27'000'000	4.31%	5.43%	4.29%
18	Dietikon	Fr. 376'593	0.80%	Fr. 4'934'000	Fr. 8'460'000	3.70%	7.31%	3.64%



.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

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			2	
Beurteilen Sie die folgenden Aussagen:				
Banken bieten momentan die attraktivsten Konditionen im Hypothekerbereich.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Die Zinsen für Hypotheken sind weiter stark am Sinken.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Der kalkulatorische Zinssatz liegt momentan deutlich über den Hypothekarzinsen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Eine Senkung des kalkulatorischen Zinssatzes birgt keine Risiken für die Bank.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		

Aufgabe D2			2	
Beurteilen Sie die folgenden Aussagen:				
Freie Detailhandelsflächen sind momentan besonders stark gesucht.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Die Zweitwohnungsinitiative sorgte für tiefere Preise in Zweitwohnungsgemeinden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Eine 5jährige Hypothek kostet momentan ca.3.5% .	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Ein Schweizer könnte ohne Risiko durch die Aufnahme einer EUR-Hypothek zu noch günstigeren Zinsen kommen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		

Allgemeine Fragen

11 Punkte

Aufgabe D3

Nennen Sie zwei Möglichkeiten, wie die Hürden für den Erwerb von Eigentum gelockert werden könnten.

1

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

Aufgabe D4

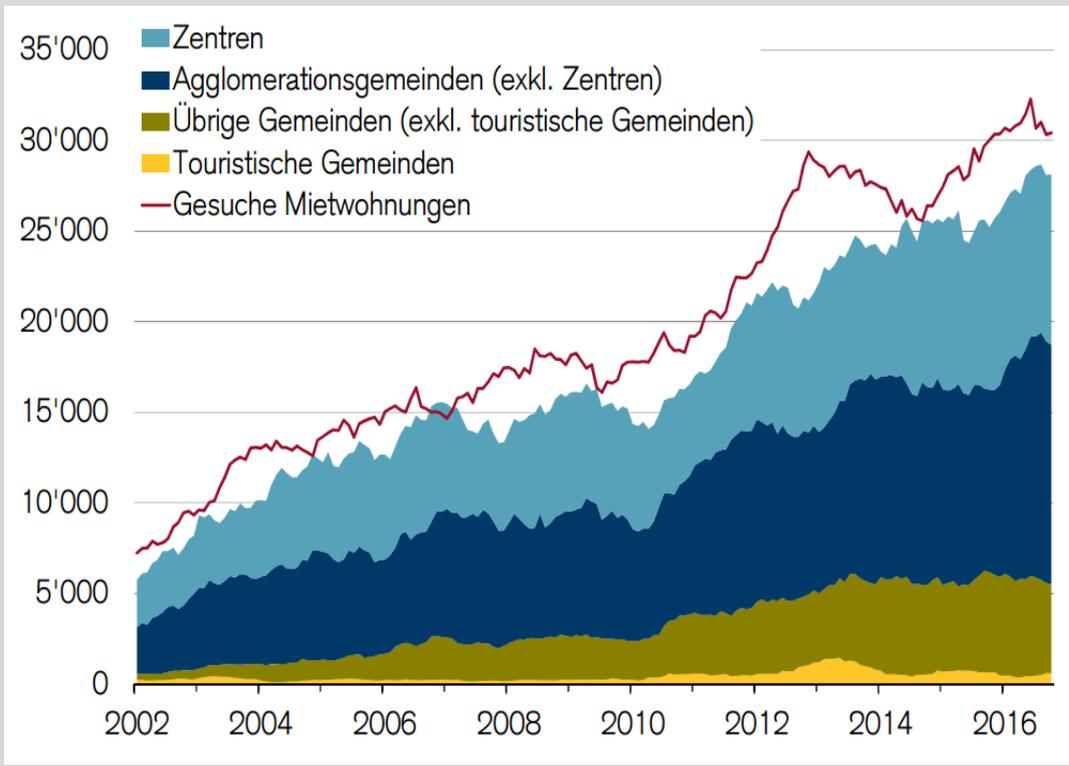
Nennen Sie zwei mögliche Folgen/Auswirkungen, welche eine Senkung der Hürden für den Erwerb von Eigentum mit sich bringen könnte.

1

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

Aufgabe D5

Untenstehende Grafik zeigt Ihnen die Entwicklung der Baubewilligungen nach Gemeindetyp und Baugesuche im total in Anzahl Wohneinheiten, gleitende 12-Monats-Summe.



Nennen Sie drei Gründe, weshalb in der Schweiz die Baugesuche in den vergangenen Jahren derart stark angestiegen sind.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

4

Aufgabe D6 Nennen Sie drei Gründe, weshalb Ihrer Meinung nach die Baugesuche in den Zentren und den Agglomerationsgemeinden stärker gewachsen sind als in den übrigen Gemeinden oder den touristischen Gemeinden.	3	
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe D7 Die Wirtschaft in der Schweiz verzeichnet ein stabiles Wachstum (BIP +1.5%), was eigentlich für höhere Zinsen sprechen würde. Weshalb ist Ihrer Meinung nach der Spielraum der Schweizerischen Nationalbank für Zinserhöhungen weiterhin limitiert? Begründen Sie Ihre Antwort.	2	
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Fragegruppe Fallbeispiel

15 Punkte

Herr und Frau Emmenegger (beide 42-jährig) haben 2 minderjährige Kinder und träumen seit langem vom eigenen Einfamilienhaus. Das jährliche Familieneinkommen beträgt CHF 175'000, das Ersparte auf ihren verschiedenen Konti beträgt CHF 170'000. Den Traum vom Eigenheim wollen die Eltern von Frau Emmenegger mit einem zinslosen Darlehen in der Höhe von CHF 35'000, welches linear innert 10 Jahren zurückzuzahlen ist, unterstützen.

Die Familie Emmenegger hat nun erfahren, dass die Stadt Kloten Bauland besitzt, welches sie an jüngere Familien im Baurecht abgibt. Nach einem ersten Gespräch mit den Vertretern der Stadt konnten folgende Eckdaten über das Baurecht in Erfahrung gebracht werden:

Laufzeit	75 Jahre
Parzelle	500m ²
Baurechtszins	zum Zinssatz von variablen 1. Hypotheken der Zürcher Kantonalbank auf Wohnbauhypotheken (2.5% p.a.) mit jährlicher Anpassung an den Landesindex der Konsumentenpreise, Basispreis heute CHF 750/m ² .
Heimfall	zum dannzumaligen Verkehrswert der Baute

Ein der Familie bekannter Architekt schätzt die Kosten für ein freistehendes Einfamilienhaus mit einer Kubatur von 750m³ auf CHF 1'000/m³.

Aufgabe D9 Ist die Tragbarkeit gemäss Berechnungen D7 zum jetzigen Zeitpunkt gegeben?	0.5	
.....		
.....		
.....		

Aufgabe D10 Wie lauten die geltenden FINMA-Richtlinien für die Amortisation von Hypotheken?	1	
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

<p>Aufgabe D11 Das Ehepaar Emmenegger verfügt auch noch über Guthaben aus der beruflichen Vorsorge in der Höhe von CHF 150'000.</p> <p>a) Wie hoch wäre in unserem Fallbeispiel der maximal mögliche Bezug aus der beruflichen Vorsorge für die Wohneigentumsförderung aus Sicht der Bank?</p> <p>b) Welcher Prozentsatz muss gegenüber der Bank als hartes Eigenkapital nachgewiesen werden können?</p> <p>c) Was raten Sie dem Ehepaar Emmenegger bei einem Bezug der Pensionskassengeldern bezüglich den Leistungen bei Pensionierung?</p>	<p>2.5</p>	
<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p>Aufgabe D12 Was sind die Bedingungen, damit das Darlehen der Eltern als Eigenkapital angerechnet wird?</p>	<p>1</p>	
<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Aufgabe D13

Die Familie Emmenegger ist an einer Festhypothek mit einer Laufzeit von 5 Jahren interessiert. Welche Vor- und Nachteile bietet dieses Produkt gegenüber einer Geldmarkt- oder LIBOR-Hypothek? Nennen Sie je deren zwei.

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

2	

Aufgabe D14

Das Ehepaar Emmenegger hat von der Bank erfahren, dass die Banken in Zukunft nach dem Niederstwertprinzip vorgehen. Erklären Sie den Begriff und leiten Sie zwei mögliche Folgen davon ab.

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

2	

Höhere Fachprüfung für Immobilientreuhand 2017

Mündliche Prüfungsfälle

Prüfungsteil Unternehmensführung

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Fall Unternehmensführung

Hinweis:

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

Ablauf der Prüfung:

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

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

Ziel des Fachgespräches:

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

Themen des Expertengespräches

Teil A: Unternehmensmarketing

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

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

Teil B: Finanzielle Führung

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

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

Ausgangslage

Die Müller & Muller AG

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

Werte, für die die Müller & Muller AG steht

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

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

Wertorientierte Wachstumsstrategie

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

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

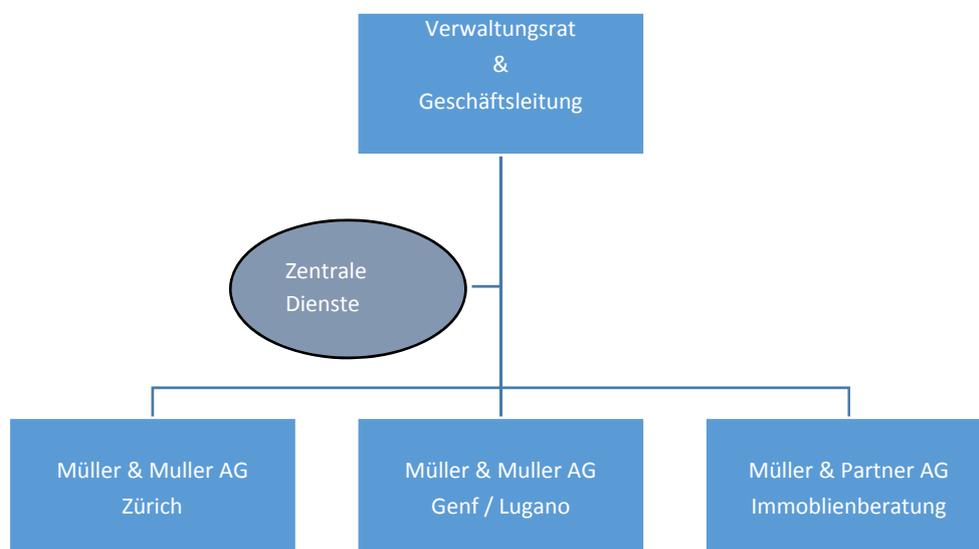
Externes Wachstum: Externes Wachstum kann mittels Firmenübernahmen, Akquisitionen von Immobilienportfolios oder Käufen von Einzelobjekten erfolgen. Bei der Evaluation möglicher Kaufobjekte geht die Müller & Müller AG äusserst selektiv vor, da das Unternehmen nicht Grösse, sondern Qualität und Rentabilität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

Unternehmensleitbild / Mission Statement

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

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

Organigramm der Müller & Muller AG



Verwaltungsrat und Geschäftsleitung der Müller & Müller AG

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

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

**Höhere Fachprüfung Immobilienreuehand
Mündliche Prüfung**

Prüfung: Immobilienreuehand

Prüfungsfach: Immobilienreuehand

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Fall Immobilienberater; Vorstellungsgespräch bei einer Pensionskasse

Hinweis:

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

Ablauf der Prüfung:

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

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

Höhere Berufsprüfung Immobilienreuehand

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 Bauherrentreuehand 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 Bauherrentreuehand 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 Stellvertreter 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 Firma 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, Immobilienberatung, 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 Projektmanagers 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 Zusammenhang 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 einem 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.