



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Höhere Fachprüfung Immobilienreuehand 2019
Schriftliche Prüfung

Prüfung: Immobilienreuehand

Prüfungsteil: Unternehmensführung

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname: _____

Kandidaten-Nr.: _____

Kanton Ihrer Tätigkeit: _____

Zugelassene Hilfsmittel

Grundsätzliches

Die Verwendung von Laptops, Notebooks und Smartphones während der Prüfung ist untersagt.

Taschenrechner

Erlaubt ist **nur** der Taschenrechner **TI-30X IIB** (Texas Instrument).

Gesetzestexte

Die erlaubten Gesetzestexte werden den Kandidierenden von der SFPKIW zur Verfügung gestellt. Es werden die amtlichen Ausgaben von ZGB, OR, MWSTG, SchKG, VMWG, ZPO, RPG und USG aufgelegt.

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 eine Lösung oder Teile davon, erfolgt keine Korrektur.**

Abkürzungen

- OR** Schweizerisches Obligationenrecht
DBG Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer
ZGB Schweizerisches Zivilgesetzbuch
PHAG Piora Holding AG
p.a. per annum, jährlich
WACC Weighted Average Cost of Capital

Aufgaben	Thema	Punkte	Seite
A	Finanzielle Führung	60	5
B	Unternehmensmarketing	60	17
C	Personalwirtschaft	60	24
D	Rechtliche Führung	60	34
	Total	240	

Ausgangslage

Die Priora Holding AG – von Vals bis Dubai*

Die Priora Holding AG (PHAG) entstand 2011 mit dem Zusammenschluss der Generalunternehmung „dieBauengineering“, dem Projektentwickler „dieSwissbuilding“, dem Facility Management Unternehmen „Avireal“ und der Immobiliengesellschaft „Winsto“ als integraler Anbieter im Immobiliensektor. Die Priora Holding AG vereint heute verschiedene Unternehmen und fungiert als Finanz- und Immobilieninvestor, besitzt unterschiedlichste Hotelbetriebe und ist bspw. in den arabischen Emiraten Marktführer im Facility Management.

Im März 2018 wurde die Priora AG Generalunternehmung mit 450 Beschäftigten an neun Standorten an die französische Eiffage Gruppe veräussert, welche mit dem Kauf ihre Präsenz in der Schweiz ausbauen und stärken will. Der französische Baukonzern, der einst den Pariser Eiffelturm gebaut hatte, beschäftigt weltweit 65 000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und zählt zu den führenden Immobiliendienstleistern Europas.

Die Priora Facility Management AG ging im April 2018 an den ebenfalls französischen Engie Konzern (bis 2015 bekannt als „Gaz de France Suez“) der zu 24.1% in staatlicher Hand ist; in der Schweiz ist die Tochtergesellschaft ein Spezialist für Energy Services, Facility Management und Gebäudetechnik.

Im Dienstleistungsbereich investiert die PHAG in Wohn- und Geschäftsimmobilien sowie in die Hotellerie. Sie ist ferner im Facility Management tätig, und verwaltet und unterhält in den Vereinten Arabischen Emiraten für Dritte Immobilien. Gemäss Geschäftsbericht aus dem Jahr 2018, betrug der Umsatz rund 600 Millionen Franken. Der Dienstleistungsbereich ist schuldenfrei.

Ende 2018 hielt der Immobilienbereich 22 Wohn- und 33 Geschäftsliegenschaften, darunter den ehemaligen Swissair-Hauptsitz am Zürcher Flughafen, letzterer wurde 2016 um mehrere Stockwerke erweitert. Der siebengeschossige «Balsberg» ist das Flaggschiff der Unternehmensgruppe. Gemäss Geschäftsbericht 2018 belief sich der Marktwert der Wohn- und Geschäftsliegenschaften auf 800 Millionen Franken; die Immobilien sind nicht belehnt.

Generiert wurden 2018 Mieteinnahmen von 52 Millionen Franken. Im Immobilien- und Dienstleistungsbereich zusammen, wurde 2018 ein Gewinn von 60 Millionen Franken erwirtschaftet.

Einen Teil der Mieteinnahmen investiert die PHAG in Aktien. Das Wertschriftenportfolio besteht seit 10 Jahren und hat aktuell einen Wert von 750 Millionen. Dies, weil die Geschäftsleitung der Meinung ist, dass für Immobilieninvestoren die vermehrte Gefahr besteht, in einer Krise illiquid zu sein, weil das Geld in den Häusern gebunden ist.“

Remo Stoffel, bekannter Immobilienmogul aus Vals (GR), ist Gründer und Investor der PHAG. Auch nach dem Verkauf der Priora AG Generalunternehmung bleibt er weiterhin Mehrheitsaktionär und Verwaltungsratsmitglied der Priora-Gruppe. Hans-Peter Domanig bekleidet das Amt als Präsident des Verwaltungsrats der Priora Holding AG. Die Firma beschäftigt insgesamt 65 Mitarbeiter, resp. 45 Vollzeitstellen. Die Mitarbeiter sind auf der ganzen Welt verteilt, d.h. konkret in der Schweiz (Hauptsitz), U.A.E., USA, Korea und Skandinavien.

Die PHAG umfasst folgende vier Marken:

- 1) Balsberg: Geschäftsgebäude am Flughafen Zürich auf rund 45'000 m² mit diversen Mietparteien. Das Geschäftsgebäude verfolgt die Vision einer kleinen, autarken „Smart City“-ein Mikrokosmos erfolgreicher Firmen. 2019-2020 wird „der Balsberg“ um drei Etagen von sieben auf zehn Stockwerke aufgestockt, sodass neu rund 66'000 m² Nutzfläche zur Verfügung stehen. Insbesondere durch das breite Serviceangebot (Empfang 24/7, eigene Post, Personalrestaurant, Catering, Kleiderreinigung, hauseigene App etc.) will sich „der Balsberg“ von Konkurrenten abheben.
- 2) First District – global business area. Die PHAG besitzt grossflächige Landreserven am und um den Standort Zürich-Flughafen, bestehend aus drei grossen, zusammenhängenden Arealen, welche geografisch über die Gemeindegrenzen von Zürich-Kloten und Zürich-Opfikon verteilt sind. First District ist der Kern der entstehenden Airport City Zürich und bildet die Grundlage für die Entwicklung des gesamten Gebiets. Heute befinden sich auf den Flächen nebst Parkplätzen zahlreiche bauliche Relikte der Luftfahrt-Vergangenheit welche städtebaulich neu ausgerichtet und in ein Arbeits- und Dienstleistungsgebiet transformiert werden sollen.
- 3) Farnek Services LLC ist spezialisiert auf die Bereiche Reinigung, Sicherheitsdienste, technischer Gebäudeunterhalt und Energiemanagement. Das Unternehmen beschäftigt rund 4'000 Mitarbeitende und ist mit Standorten in Dubai, Abu Dhabi und Ras Al Khaimah in allen Emiraten präsent. Farnek wurde 1980 in Dubai gegründet und im Jahr 2006 durch die heutige Priora Gruppe übernommen.
- 4) Am 1. April 2019 war der Spatenstich zur „Femme de Vals, 7132 Hotel“, das mit 381 Metern und 82 Stockwerken welthöchste Hotel in Remo Stoffel's Heimatdorf Vals/GR. 5-Sterne-Superior Hotel auf 1'252m ü. M. mit 100 luxuriösen Zimmer; Suiten (von Weltklassearchitekten entworfen), 3 Restaurants (von Gault Millau bis Pizzeria), Bar, Bibliothek, Thermalbad, Kids Club sowie Hoteltransfer durch eigenen Helikopter. Gedacht ist das Hotel unter anderem für reiche Geschäftsleute aus Übersee. 300 Millionen Franken werden von der PHAG in den Turmbau, in die Einrichtung eines urbanen Parks und die Erweiterung der zur denkmalgeschützten Valser Felsentherme gehörenden Infrastruktur investiert. Die Eröffnung ist auf Dezember 2020 geplant. Der Bau hat in Vals viel Unruhe gestiftet; Stoffel erklärt hierzu, dass die Massentourismus-Strategien in den Schweizer Alpen in den wirtschaftlichen Abgrund führten, während die Gemeinde die Meinung vertritt, dass Vals zu abgelegen und somit zu wenig attraktiv für globalen Tourismus sei.

*Die Informationen und Angaben zu Priora (Holding) AG sind fiktiv.

A) Finanzielle Führung 60 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 Antwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte

Falsche Antwort = 0 Punkte

Aufgabe A1			2	
Behandeln Sie anhand der untenstehenden Aussagen das Thema Abschreibungen.				
Ausserordentliche Abschreibungen haben die Ursache in der Abnützung von Anlagenobjekten.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Bei der indirekten Methode der Geldflussrechnung werden Abschreibungen auf den Gewinn zurückaddiert.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der lineare Abschreibungsbetrag wird jährlich schrittweise reduziert.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Abschreibungen auf Gebäude gehen von einer durchschnittlichen Nutzungsdauer von 40 Jahren aus.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Aufgabe A2			2	
Behandeln Sie anhand der untenstehenden Aussagen das Thema Bonität.				
Die Kreditwürdigkeit stützt sich auf weiche Faktoren wie fachliche und persönliche Eigenschaften des Schuldners	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Kreditwürdigkeit wird heutzutage stärker gewichtet als die Kreditfähigkeit.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Anhand der wirtschaftlichen Situation und externer Einflüsse lässt sich die Wahrscheinlichkeit eines Ausfalles bestimmen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die qualitativen Faktoren beschäftigen sich mit der Bestimmung der Zinsdeckung und Bilanzstruktur.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Aufgabe A3			2	
Behandeln Sie anhand der untenstehenden Aussagen das Thema Leasing.				
Einer der Hauptunterschiede zwischen Financial Leasing und Operating Leasing liegt in der vertraglichen Regulierung des Kündigungsrechts.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Beim Operating Leasing wird das Leasingobjekt nach Ende der Laufzeit wieder zurückgegeben.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Beim Financial Leasing wird Eigenkapital gebunden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Für den Jahresabschluss verlangt OR 959c Abs. 2 Ziffer 6, dass im Anhang der Restbetrag der nicht bilanzierten Leasingverbindlichkeiten anzugeben ist, sofern diese nicht innert 12 Monaten ab Bilanzstichtag auslaufen oder gekündigt werden können.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Aufgabe A4			3	
Behandeln Sie anhand der untenstehenden Aussagen das Thema Buchhaltungsprinzipien. Die folgenden Ausführungen gehen von betrieblich genutzten Immobilien aus, die Teil des Geschäftsvermögens sind.				
Im Konto Immobilienaufwand werden unter anderem Unterhalt, Steuern und Abschreibungen erfasst.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Hat die Investition wertvermehrenden Charakter, so wird sie als Immobilienaufwand erfasst.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Kosten für Notariat werden aktiviert, d.h. nicht als Aufwand, sondern als Vermögen im Konto «Immobilien» erfasst.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der Staat hat die Gesetzgebung darauf ausgerichtet, Gläubiger zu schützen. Er untersagt deshalb eine zu optimistische Darstellung der Bilanzen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Bei Ausgaben sind nur der Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles und die Namen der Leistungserbringer anzugeben.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der Geschäftsbericht muss innerhalb von zwölf Monaten nach Ablauf des Geschäftsjahres erstellt und dem zuständigen Organ oder den zuständigen Personen zur Genehmigung vorgelegt werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Aufgabe A5	3	
Die Erfolgsrechnung bietet eine Basis für alle der folgenden Aussagen, ausser: a) Bestimmung der Umsatzrentabilität b) Evaluation der Kapitalstruktur c) Bestimmung des Betriebsaufwands d) Vergleichbarkeit der Profitabilität und der vergangenen Performance Begründen Sie ihre Antwort in 1-2 Sätzen.		
Lösung: 		

Aufgabe A6	5	
Nennen Sie fünf Beispiele , wie man eine Bilanz fälschen oder beschönigen kann. <u>Lösungsbeispiel</u> : Zeitlich falsch angesetzte Sale-and-Lease Transaktion (nicht mehr zu verwenden)		
Lösung: 		

Aufgabe A7

Die Geschäftsleitung der PHAG ist der Meinung, dass für Immobilieninvestoren die vermehrte Gefahr besteht, in einer Krise illiquid zu sein, weil das Geld in den Häusern gebunden ist.

- a) Zählen Sie **drei** Argumente auf, die für eine Überhitzung des Immobilienmarkts in der Schweiz sprechen? (1.5Pkte)
- b) Zählen Sie **drei** Argumente auf, die gegen eine Überhitzung des Immobilienmarkts in der Schweiz sprechen. (1.5Pkte)

3

Lösung:

- a)
-
-
- b)
-
-

Aufgabe A8

10

Der Immobilienbereich der PHAG umfasst ein Immobilienportfolio mit einem Marktwert von CHF 800mio. Sie sind nicht belehnt. Das Wertschriftenportfolio liefert eine geschätzte Rendite von 6% pro Jahr über die nächsten zehn Jahre.

a) Investition eigenfinanzierter Immobilienkauf: Die PHAG kann eine Wohnliegenschaft übernehmen zu folgenden Konditionen:

Kaufpreis: CHF 100mio

Bewirtschaftungskosten: 0.5% des Kaufpreises pro Jahr

Erträge: CHF 5mio pro Jahr

Diskontierungssatz: 5% pro Jahr

Geschätzter Verkaufspreis nach 10 Jahren: CHF 120mio

Berechnen Sie den Nettobarwert und den internen Zinssatz unter der Voraussetzung, dass die Liegenschaft nach 10 Jahren verkauft werden kann. (4Pkte)

b) Investition fremdfinanzierter Immobilienkauf: Die Bank stellt der PHAG ein Immobiliendarlehen von CHF 50mio zu 2% pro Jahr zur Verfügung. Berechnen Sie nun den internen Zinssatz, unter der Voraussetzung, dass der Kredit vollständig aufgenommen wird und die gleichen Konditionen bestehen wie bei Aufgabe a). (3Pkte)

c) Wie nennt sich der Effekt, den man bei Aufgabe b) feststellt? (1Pkt)

d) Vergleichen Sie bitte die drei Varianten 1) Investition Wertschriftenportfolio, 2) eigenfinanzierter Immobilienkauf und 3) teilweise fremdfinanzierter Immobilienkauf.

Welche der drei Varianten würden Sie als Berater der PHAG zur Investition vorschlagen?

Begründen Sie in zwei bis drei Sätzen. (2Pkte)

Lösung:

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

--	--

Fortsetzung Lösung A8:

- d)
-
-
-
-

--	--

Aufgabe A9

- a) Welche **vier** Gesichtspunkte müssen festgelegt werden, um ein aussagefähiges Anforderungsprofil für die Einführung von IT-Applikationen im Immobilienbereich zu erstellen? (4Pkte)
- b) Wenden Sie diese **vier** Gesichtspunkte auf den Fall der PHAG an. (8Pkte)

12

Lösung:

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

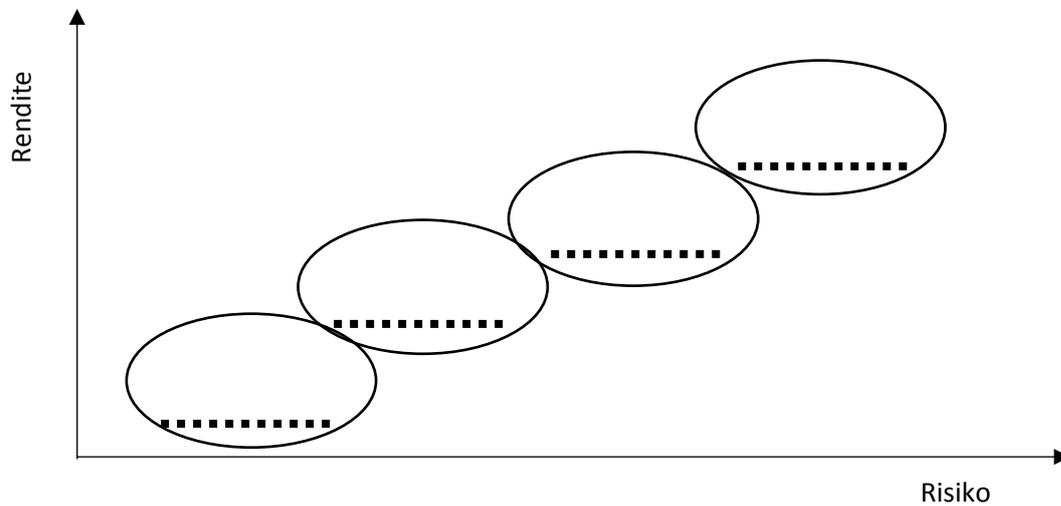
Aufgabe A10

5

- a) Setzen Sie die folgenden vier Begriffe in die richtigen untenstehenden Kästchen: (1Pkt)
- Added Value
 - Core
 - Opportunistic
 - Core Plus
- b) Nennen Sie je **zwei Beispiele** für jeden dieser 4 Begriffe. (4Pkte)

Lösung:

a)



- b)
-
-
-
-
-
-
-
-

Die folgende Bilanz und Erfolgsrechnung dient der Beantwortung der Fragen A11-A12

<u>Bilanz</u>	<i>in Millionen Franken 31.12.2017</i>	<i>in Millionen Franken 31.12.2018</i>
<i>Flüssige Mittel</i>	100	50
<i>Wertschriften</i>	200	250
Umlaufvermögen	300	300
<i>Grundstücke</i>	200	200
<i>Anlageliegenschaften</i>	700	600
Anlagevermögen	900	800
Aktiven	1'200	1'100
<i>Verbindlichkeiten</i>	50	80
<i>Langfristige Finanzverbindlichkeiten</i>	140	0
Fremdkapital	190	80
<i>Aktienkapital</i>	700	700
<i>Agio</i>	100	100
<i>Gesetzliche Reserven</i>	200	200
<i>Jahresergebnis</i>	10	20
Eigenkapital	1'010	1'020
Passiven	1'200	1'100

<u>Erfolgsrechnung</u>	<i>in Millionen CHF 2017</i>	<i>in Millionen CHF 2018</i>
<i>Ertrag aus Verkauf</i>	20	30
<i>Ertrag aus Vermietung</i>	16	17
<i>Erfolg aus Neubewertung</i>	4	3
<i>Erlös</i>	40	50
<i>Technische Bewirtschaftung</i>	-3	-3
<i>Personalaufwand</i>	-4	-4
<i>Betriebsaufwand</i>	-1	-2
<i>Verwaltungsaufwand</i>	-1	-1
<i>Abschreibungen</i>	-5	-4
<i>EBIT</i>	26	36
<i>Finanzertrag</i>	1	1
<i>Finanzaufwand</i>	-12	-11
<i>Steuern</i>	-5	-6
Jahresergebnis	10	20

Cash-Flow aus operativer Tätigkeit: CHF 30mio

Durchschnittliches Kapital CHF 1'150mio

Weighted Average Cost of Capital: 5%

Steuersatz: 30%

c)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

d)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

e)

.....

.....

.....

.....

--	--

B Unternehmensmarketing

60 Punkte

Aufgabe B1 - Luxusmarketing

20

Sie sind die/der Head of Marketing von „Femme de Vals, 7132 Hotel“. Ein 5-Sterne-Superior Hotel mit 100 luxuriösen Zimmer; Suiten (von Weltklasse-architekten entworfen), 3 Restaurants (von Gault Millau bis Pizzeria), Bar, Bibliothek, Thermalbad, Kids Club sowie Hoteltransfer durch eigenen Helikopter. 300 Millionen Franken werden von der PHAG in den Turmbau, in die Einrichtung eines urbanen Parks und die Erweiterung der zur denkmalgeschützten Valsler Felsentherme gehörenden Infrastruktur investiert.

- a) Eine Ihrer Zielgruppen sind reiche Geschäftsleute aus Übersee. Welche weiteren Zielgruppen können Sie für die Femme de Vals eruieren? Nennen Sie deren **vier**. (4Pkte)
- b) Der Spatenstich ist am 1. April 2019 erfolgt. Die Gemeinde Vals steht dem Projekt sehr kritisch gegenüber. Welche fünf kommunikativen Massnahmen treffen Sie, um kontinuierlich dem Missmut entgegenzutreten und Vorurteile abzubauen? (5Pkte)

Nach J.E. Mc Carthey besteht der Marketing-Mix aus den 4P's – „Product, Price, Place und Promotion“. Im heutigen Dienstleistungszeitalter wurden diese durch die 3 P's „People, Processing und Physical facilities“ ergänzt.

- c) Definieren Sie den Begriff „Marketing-Mix“ (3Pkte)
- d) Was für spezifische Instrumente wenden Sie für den Bereich „Price“ an, um Gäste in Ihr Luxushotel zu holen? Nennen Sie mind. vier Massnahmen. (4Pkte)
- e) „Physical facilities“: das Hotel ist noch im Bau. Sie überlegen sich aus Marketingsicht, welche Aspekte bauspezifisch berücksichtigt werden müssten, damit Ihre potentielle Klientel (i.e. Familien, Senioren, Geschäftsreisende etc.) einen idealen Aufenthalt erleben. Welche vier baulichen Massnahmen erscheinen Ihnen am wichtigsten? (4Pkte)

Lösung:

- a)
-
-
-
-

Fortsetzung Lösung B1:

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

- c)
.....
.....
.....
.....
.....

- d)
.....
.....
.....

- e)
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

--	--

Aufgabe B2 - Standortmarketing

20

Sie sind nach wie vor die/der Head of Marketing von „Femme de Vals, 7132 Hotel“. Soeben rief ein Journalist der Südostschweiz an, der einen Artikel zum Bauprojekt schreibt. Gestern sprach er mit der Gemeindepräsidentin von Vals, die dem Luxushotel gegenüber höchst kritisch eingestellt sei, und sich auf den Standpunkt stelle, dass Vals zu abgelegen und somit zu wenig attraktiv für globalen Tourismus sei. Sie wissen, dass die PHAG und insbesondere Remo Stoffel der Meinung sind, dass Massentourismus-Strategien in den Schweizer Alpen in den wirtschaftlichen Abgrund führten. Um dem Journalisten eine Stellungnahme geben zu können, bittet Sie die Geschäftsleitung um Ihre Unterstützung.

- a) Welche Vorteile bringt „die Femme de Vals“ mit sich?
Nennen Sie **vier Vorteile**. (4Pkte)
- b) Und welche **vier Nachteile** sehen Sie? (4Pkte)
- c) Wie definieren Sie den Begriff USP (unique selling proposition)? (1Pkt)
- d) Was ist Ihrer Meinung nach der USP der „Femme de Vals“? Formulieren Sie diesen in **einem Satz**. (6Pkte)
- e) Das Badrutt's Palace Fünfsternehotel in St. Moritz verwendet den Claim „Where generations meet. Since 1896.“ Kreieren Sie einen Claim für die „Femme de Vals, 7132 Hotel“. (3Pkte)
- f) „Femme de Vals, 7132 Hotel“ als Markenname erscheint Ihnen etwas lang und umständlich; insbesondere für eine internationale Vermarktung. Die Geschäftsleitung gibt Ihnen freie Hand. Wie nennen Sie das Hotel? Kreativität ist hier gefordert. (2Pkte)

Lösung:

- a)
-
-
-
-
-
-

Fortsetzung Lösung B2:

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

- c)
.....
.....
.....
.....

- d)
.....
.....
.....

- e)
.....
.....
.....
.....

- f)
.....
.....

--	--

Aufgabe B3 – Balsberg: Umbau und Neuvermietung

20

Das ehemalige Swissairgebäude am Flughafen Zürich erstreckt sich über rund 45'000 m² und beherbergt diverse Mietparteien. Das Geschäftsgebäude verfolgt die Vision einer kleinen, autarken „Smart City“- ein Mikrokosmos erfolgreicher Firmen. Aktuell wird „der Balsberg“ um drei Etagen von sieben auf zehn Stockwerke aufgestockt, sodass 2020 rund 66'000 m² Nutzfläche zur Verfügung stehen. Insbesondere durch das breite Serviceangebot (Empfang 24/7, eigene Post, Personalrestaurant, Catering, Kleiderreinigung, hauseigene App etc.) will sich „der Balsberg“ von Konkurrenten abheben. Die Vision lautet: ein nebenkostenfreies Haus „all inclusive“ mit einem Rundum-Wohlfühlpaket für alle unsere Nutzer.

- a) Aufgrund des Umbaus und der leichten Neuorientierung benötigen Sie eine Datengrundlage, um den Markt zu analysieren und besser zu bewerben. Hierzu helfen Ihnen grundsätzlich zwei Methoden der Marktforschung: die primäre und sekundäre Erhebung und Analyse von Daten. Welche wählen Sie? Warum? (4Pkte)
- b) Aufgabe der Situationsanalyse ist es, die Marktfähigkeit und Marktattraktivität eines Vorhabens zu prüfen, um Marktmöglichkeiten zu evaluieren. Erstellen Sie eine SWOT-Analyse für Balsberg mit je **vier möglichen Attributen** pro Feld. (8Pkte)
- c) Aus Ihren Erkenntnissen aus der SWOT-Analyse können Sie nun Massnahmen für den Marketing-Mix ableiten. Welche **4 Massnahmen** treffen Sie in Bezug auf „Promotion“? (2Pkte)
- d) Dienstleistungen aller Art können heute durch den Dienstleistungsbezüger einfach und schnell bewertet werden. Ein Beispiel dafür sind die Sternevergaben bei Hotelbuchungen auf Buchungsplattformen wie booking.com. Aber auch google verwendet solche Ratings für die jeweilige Website und zeigt diese auf.
Welche Vor- und Nachteile bringt diese Form der Partizipation mit sich?
Wie können Sie die Ratings beeinflussen? (6Pkte)

Lösung:

a)

.....

.....

.....

.....

.....

b) SWOT

Strengths	Weaknesses
Opportunities	Threats

--	--

c)

.....

.....

.....

.....

d)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

C Personalwirtschaft

60 Punkte

Aufgabe C1 - Arbeitszeugnis und Referenzauskunft

18

Ein Arbeitnehmer, der seit rund acht Monaten bei der PHAG angestellt ist, verlangt ein Arbeitszeugnis.

- a) Es gibt zwei Arten von Zeugnissen. Welche sind das? (2Pkte)
- b) Wann kann der Arbeitnehmer ein Zeugnis verlangen? (2Pkte)
- c) Es kann kein Arbeitszeugnis ausgestellt werden, welches Dokument kann dennoch eingefordert werden? (1Pkt)
- d) Welche Grundsätze hat die PHAG als Arbeitgeberin bei der Ausstellung eines Arbeitszeugnisses zu beachten? (2Pkte)
- e) Sind codierte Arbeitszeugnisse verboten? Begründen Sie. (2Pkte)
- f) Wie kann der Mitarbeiter vorgehen, wenn er mit einem ausgestellten Arbeitszeugnis nicht zufrieden ist? (2Pkte)
- g) Der Arbeitnehmer befindet sich in einem gekündigten Arbeitsverhältnis. Er wünscht, dass im Arbeitszeugnis der Grund der Beendigung des Arbeitsverhältnisses nicht genannt wird. Muss die PHAG diesem Wunsch in jedem Fall entsprechen? (2Pkte)

Es stellte sich heraus, dass der vorgenannte Arbeitnehmer das Arbeitszeugnis verlangte, weil er eine neue Stelle angenommen hat. Nun ist damit bei PHAG eine Stelle zu besetzen. Schnell erhalten Sie eine Bewerbung von Frau Cornelia Seiler. Ihr letztes Arbeitszeugnis ist im Gegensatz zu den anderen beigelegten Zeugnissen herausragend gut. Dies weckt bei Ihnen Zweifel. Weder das Begleitschreiben noch der Lebenslauf sagen etwas zu Referenzen.

- h) Sie greifen deshalb zum Hörer und rufen den alten Arbeitgeber von Cornelia Seiler an. Was antwortet er Ihnen korrekterweise, wenn Sie von ihm eine Referenzauskunft wollen? (2Pkte)
- i) Der Personalchef von Seilers altem Arbeitgeber, Markus Huber, ist ein guter Freund von Seiler. Er weiss, dass es sich beim Zeugnis um ein «Gefälligkeitszeugnis» handelt. Erklären Sie den Begriff «Gefälligkeitszeugnis» und was die rechtlichen Folgen sein können. (3Pkte)

Lösung C1:

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

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

- c)
.....
.....
.....
.....

- d)
.....
.....
.....
.....

--	--

Fortsetzung Lösung C1:

- e)
.....
.....
.....
.....

- f)
.....
.....
.....
.....

- g)
.....
.....
.....
.....

- h)
.....
.....
.....
.....

- i)
.....
.....

--	--

Aufgabe C2 - Arbeitsrecht

34

Sie sind der/die PersonalchefIn der PHAG und werden mit dem Fall von Frau Tamara Müller betraut.

Herr Niederhauser ist Managing Director der PHAG und Frau Müller seine Assistentin. Frau Tamara Müller arbeitet seit 1. Juni 2016 bei der PHAG einem 100%-Pensum. Ihr Monatslohn beträgt brutto CHF 5'450.-, mit 13 Auszahlungen p.a.

Am 28. Juli 2017 fährt Tamara Müller für 14 Tage in die Ferien. Anstatt ihre Arbeit danach wieder aufzunehmen, sendet sie am 14. August 2017 via Whatsapp ein Foto ihres Arztzeugnisses an Herrn Niederhauser mit der Begründung «Krankheit» und «Arbeitsunfähigkeit zu 100%» für die Zeit vom 11. bis 20. August 2017. Danach folgen drei weitere ärztliche Arbeitsunfähigkeitszeugnisse mit gleicher Begründung für den Zeitraum bis 27. September 2017.

- a) Herr Niederhauser fragt Sie an, ob das Einreichen eines Arztzeugnisses via Whatsapp rechtliche Gültigkeit hat. Wenn ja, warum? Wenn nein, warum nicht? (2Pkte)
- b) Ferner möchte er wissen, wo im Gesetz geregelt ist, ob für die Monate August 2017 und September 2017 dennoch ein Lohn geschuldet ist. (2Pkte)
- c) Welche Versicherung hat die Piora Swiss AG abgeschlossen, um allfällige Risiken in Bezug auf Fehlzeiten von Mitarbeitenden und deren finanziellen Folgen abzusichern? (1Pkt)
- d) Nennen Sie die Ihrer Meinung nach fünf wichtigsten Punkte dieser Versicherung, die in der Police vorkommen müssen (Ort, Datum und Unterschrift werden nicht bewertet). (5Pkte)

Frau Müller hat Ihnen mitgeteilt, dass sie schwanger ist und Mitte Dezember ihr Kind erwartet. Am 1. November 2017 reicht sie ein Arbeitsunfähigkeitszeugnis ein, das bis zur Geburt ihres Kindes läuft. Am 9. Dezember 2017 kommt ihr Baby zur Welt.

- e) Erstellen Sie bitte die Lohnabrechnung für den Monat November 2017 und weisen Sie den Bruttolohn aus. Die versicherte Leistung beträgt 80% des versicherten Lohnes. Die Resultate sind auf 5 Rappen zu runden. (4Pkte)
- f) Wie lange dauert der gesetzliche Mutterschaftsurlaub und welchen Lohn erhält sie für diese Zeit? (2Pkte)
- g) Wann sollte Frau Müller ihre Arbeit wieder aufnehmen? Bitte geben Sie das Datum bekannt, wenn alle gesetzlichen Bestimmungen eingehalten werden. (2Pkte)

Am 25. Februar 2018 verunfallt Frau Müller noch während ihres gesetzlichen Mutterschaftsurlaubs zu Hause. Sie fällt mit dem Baby im Arm die Treppe herunter. Da sie das Kind in ihren Armen gehalten hat, ist ihm nichts passiert; Frau Müller hat aber ihren Kopf und Rücken verletzt. Am 26. Februar 2018 erhält Herr Niederhauser ein Arztzeugnis mit der Unfallmeldung. Die voraussichtliche Arbeitsunfähigkeit wird mit drei Monaten bis zum 25. Mai 2018 attestiert.

- h) Welche Versicherung ist für den Vorfall vom 25. Februar 2018 zuständig und muss diese Versicherung etwas zahlen? Falls ja, bitte exaktes Datum des Beginns der Versicherungsleistungen der zahlenden Versicherung samt Begründung des Datums aufzeigen. (4Pkte)
- i) Herr Niederhauser möchte von Ihnen wissen, auf wann das Arbeitsverhältnis mit Frau Müller, welche bekanntlich im Juni 2016 eingestellt wurde, ordentlich gekündigt werden kann. Geben Sie bitte den entsprechenden Gesetzesartikel, die einzuhaltende Frist und die vorliegend relevanten Daten an. (4Pkte)
- j) Tamara Müller schickt ein Einschreiben, datiert mit 2. Juni 2018, an Herrn Niederhauser. In diesem Schreiben ist erwähnt, dass sie erneut schwanger sei. Herr Niederhauser fragt Sie, was die Konsequenzen dieser Situation sind. Bitte beschreiben Sie diese kurz unter Angabe der relevanten Gesetzesnorm. (4Pkte)
- k) Am 25. Januar 2019 kommt das 2. Kind von Frau Müller, welche sich mittlerweile im dritten Anstellungsjahr befindet, auf die Welt. Wann und per wann kann frühestens das Arbeitsverhältnis gekündigt werden? Bitte nennen Sie die Kündigungsfrist und die relevanten Daten. (4Pkte)

Lösung:

- a)
-
-
-
-

Fortsetzung Lösung C2:

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

- c)
.....
.....
.....
.....

- d)
.....
.....
.....
.....

- e)
.....
.....
.....
.....

--	--

Fortsetzung Lösung C2:

- f)
-
-
-
-
-
- g)
-
-
-
-
-
- h)
-
-
-
-
-
- i)
-
-
-
-
-

--	--

Fortsetzung Lösung C2:

j)
.....
.....
.....

k)
.....
.....
.....
.....
.....

--	--

Aufgabe C3 – Anforderungsprofil und Stellenbeschrieb

8

Ein vollständiges Anforderungsprofil umfasst die fünf klassischen Kompetenzbereiche „Fachkompetenz, Methodenkompetenz, Sozialkompetenz, Persönlichkeitskompetenz und Führungskompetenz.“ Dieses Raster hilft Ihnen beim Erstellen einer Stellenausschreibung.

Konkret soll für das Geschäftsgebäude „Balsberg“ per 1. Januar 2020 (Eröffnung am 01.05.2020) ein/e Leiter/in Facility Management eingestellt werden. Diese Person wird ein Team von 3 Personen führen, hat die fachliche Führung und Organisation der Abteilung Facility Management (FM) unter sich, zeichnet sich verantwortlich für viele weitere Aufgaben in FM und steht in Interaktion mit diversen Anspruchsgruppen.

Ergänzen Sie untenstehenden Stellenbeschrieb. Treffen Sie Annahmen wo nötig. Denken Sie aus Sicht der Vorgesetzten, Head of Operations, Manuela Becker.

Lösung:

Balsberg.

Eine Tochter der Piora Holding AG

Die Bedürfnisse der Mitarbeiter stehen bei Piora Holding AG im Mittelpunkt. Als dienstleistungsorientierter Mitarbeiter vertreten Sie im täglichen Kontakt mit unseren internen und externen Partnern und beantworten Anfragen freundlich, rasch und kompetent.

Leiter Facility Management (w/m), 80-100%, Zürich

Ihre Aufgaben:

Anforderungen: (Ausbildung, Weiterbildung, Erfahrung, Kenntnisse, Kompetenzen)

Vorteile als Angestellte/r bei der PHAG:

Manuela Becker, Head of Operations, steht Ihnen gerne für nähere Auskünfte zur Verfügung. Ihre Bewerbung geben Sie bitte online ein. Absolute Vertraulichkeit ist garantiert.

Adresse

Manuela Becker, dipl. Architekt ETH
E-Mail m.becker@phag.com
Website: www.phag-balsberg.com

D Rechtliche Führung

60 Punkte

Aufgabe D1 - Kündigung

18

Leandro Müller ist 55 Jahre alt und bereits seit 29 Jahren bei der PHAG tätig (*neue Ausgangslage, die PHAG existiert in diesem Fall seit 50 Jahren*). Der monatliche Bruttolohn von Leandro Müller liegt bei CHF 10'000.00. Gemäss seinem Arbeitsvertrag gilt das OR, ausser der Arbeitsvertrag sieht ausdrücklich etwas anderes vor.

Obschon Müller vor allem im letzten Jahr zahlreiche Überstunden leistete, musste sein Vorgesetzter bereits seit längerem feststellen, dass Müllers Leistungsfähigkeit immer mehr abnimmt.

Man überlegt sich, ob man das Arbeitsverhältnis mit Leandro Müller beenden möchte. Wie ist eine Kündigung zu beurteilen, wenn die PHAG diese ausspricht, weil... (bezieht sich auf Teilaufgaben a)-c))

- a) in den Allgemeinen Arbeitsbedingungen des Unternehmens geregelt ist, dass bei Erreichen von 30 Dienstjahren ein Anspruch auf eine Treueprämie von CHF 15'000.00 besteht, und man diese nicht zahlen möchte? (2Pkte) Begründen Sie Ihre Antwort in kurzen Worten und mit der genauen Gesetzesstelle.
- b) Leandro Müller die Entschädigung seiner Überstunden geltend macht? (2Pkte) Begründen Sie Ihre Antwort in kurzen Worten und mit der genauen Gesetzesstelle.
- c) Müller mit seinen 55 Jahren seine früheren Leistungen nicht mehr erbringt, er viel teurer ist als seine 30-jährige Stellvertreterin und die PHAG ihn vor der Kündigung nicht zum Gespräch gebeten hat? (4Pkte) Begründen Sie Ihre Antwort in kurzen Worten und mit der genauen Gesetzesstelle.

Das HR und der Vorgesetzte von Leandro Müller haben sich entschieden, Müller zu kündigen. Der Vorgesetzte hat Müller deshalb am 15. Juli 2019 zu einem Gespräch gebeten. Nennen Sie die Antwort und geben Sie bei e) bis und mit g) auch die Gesetzesartikel an.

- d) Wie ist vorzugehen, wenn sich Müller weigert, den Erhalt der Kündigung zu quittieren? (1Pkt)
- e) Wann endet das Arbeitsverhältnis, wenn Müller unter Einhaltung der ordentlichen Kündigungsfrist gekündigt wird? (2Pkte)

- f) Müller hat bereits angedroht, dass er sich einen Anwalt nehmen wird, weil er die Kündigung nicht für rechtmässig hält. Er möchte eine Entschädigung. Welchen rechtlichen Schritt wird Müllers Anwalt für die Geltendmachung der Entschädigung als Erstes machen und bis wann? (3Pkte)
- g) Für die Vorbereitung von Vergleichsgesprächen mit Müller bzw. seinem Anwalt möchte der Vorgesetzte vom HR wissen, welchen Betrag ein Gericht Müller höchstens als Entschädigung zusprechen würde, sollte die Kündigung tatsächlich nicht rechtmässig gewesen sein. (2Pkte)
- h) Von welcher Behörde ist ein erstes Schreiben zu erwarten, wenn Müllers Anwalt den Rechtsweg beschreitet, und in welchen Artikeln ist das Verfahren vor dieser Behörde geregelt? (2Pkte)

Lösung:

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

Fortsetzung Lösung D1:

- c)
-
-
-
-
-
-
-
-
- d)
-
-
-
-
-
-
- e)
-
-
-
-
-

--	--

Fortsetzung Lösung D1:

f)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

g)

.....

.....

.....

.....

h)

.....

.....

.....

.....

--	--

Aufgabe D2 - Abgrenzung Auftrag/Arbeitsvertrag

12

Die PHAG möchte ihren internen IT-Service verbessern und überlegt sich, hierfür jemanden zu engagieren. Sie werden zu Rate gezogen, ob das Engagement als Arbeitsvertrag oder Auftrag ausgestaltet werden soll.

- a) Nennen Sie **drei** Abgrenzungskriterien, die für die Qualifikation eines Arbeitsvertrages sprechen. (1Pkt)
- b) Welcher Vertragstypus ist zu bevorzugen, wenn die Vertragsbeendigung möglichst flexibel geregelt werden soll? Begründen Sie Ihre Antwort und nennen Sie die entsprechende Gesetzesstelle. (3Pkte)
- c) Ein Mitarbeiter meint, dass der Vertrag mit «Auftrag» betitelt ist und somit alles klar ist. Was sagen Sie ihm? (2Pkte)

Insbesondere bei der Entschädigung für die IT-Dienstleistungen sind sich die involvierten Personen unsicher und haben die folgenden Fragen an Sie:

- d) Wann ist die Entschädigung bei einem Arbeitsvertrag zu zahlen, wenn der Vertrag diesbezüglich keine Regelung enthält? Nennen Sie die entsprechende Gesetzesstelle. (2Pkte)
- e) Wie verhält es sich mit der Entschädigung, wenn der IT-Dienstleister nach vier Monaten für drei Wochen aufgrund unverschuldeter Krankheit ausfällt, wenn er Arbeitnehmer ist und nichts anderes vereinbart wurde? Eine Krankentaggeldversicherung wurde nicht abgeschlossen. Nennen Sie die entsprechenden Gesetzesstellen. (3Pkte)
- f) Welche Entschädigung ist geschuldet, wenn der IT-Dienstleister in einem Auftragsverhältnis zu PHAG steht und nach vier Monaten drei Wochen krankheitsbedingt ausfällt? Auch in diesem Fall wurde keine Versicherung abgeschlossen. (1Pkt)

Lösung:

a)

.....

.....

.....

.....

b)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

c)

.....

.....

.....

.....

d)

.....

.....

.....

.....

--	--

Fortsetzung Lösung D2:

e)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

f)

.....

.....

.....

.....

--	--

Aufgabe D3 – Steuern

12

Die PHAG mit Sitz in der Schweiz veräusserte ihre Beteiligung an der Pioria AG ebenfalls mit Sitz in der Schweiz im März 2018 zum Preis von CHF 100 Mio. an die Eiffage Gruppe. Der Buchwert der Beteiligung beträgt CHF 40 Mio. Die Beteiligung wurde nie abgeschrieben. Im 2019, nach Abschluss des Geschäftsjahres, möchte PHAG die Steuererklärung einreichen, schafft dies aber nicht fristgerecht. Zudem bestehen noch steuerliche Verluste aus dem Jahr 1995, welche sie gerne geltend machen würde.

- a) Löst dieser Verkauf bei der PHAG Gewinnsteuern aus? Bitte begründen Sie die Antwort. (2Pkte)
- b) Können die Verluste aus dem Jahr 1995 in der Steuererklärung 2018 geltend gemacht werden? Bitte begründen Sie die Antwort. (2Pkte)
- c) Angenommen nicht eine Aktiengesellschaft, sondern eine selbständig erwerbende Person möchte solche Verluste geltend machen. Ändert sich etwas an Ihrer Begründung unter b)? Bitte begründen Sie die Antwort (2Pkte)
- d) Wie läuft generell der Prozess der Veranlagung ab? (2Pkte)
- e) Die Gesellschaft hat nun festgestellt, dass die Steuererklärung nicht innert angegebener Frist eingereicht werden kann. Was kann sie nun tun? (1Pkt)
- f) Angenommen die Frist zur Einreichung der Steuererklärung ist verstrichen und die Gesellschaft hat nichts unternommen. Was wird seitens des Steueramts geschehen? Wie kann dies abgewendet werden? (3Pkte)

Lösung:

- a)
-
-
-
-

Fortsetzung Lösung D3:

b)

.....

.....

.....

.....

c)

.....

.....

.....

.....

d)

.....

.....

.....

.....

e)

.....

.....

.....

.....

--	--

Fortsetzung Lösung D3:

- f)
-
-
-
-

--	--

Aufgabe D4 - Steuern

18

Remo Stoffel hat als Mehrheitsaktionär der PHAG ein Darlehen gewährt. Das Bilanzbild der PHAG sieht folgendermassen aus (entspricht nicht genau den Informationen im Sachverhalt):

Aktiven		Passiven	
Flüssige Mittel	50	Darlehen Remo Stoffel	220
Immobilien	100	Aktienkapital	10
Wertschriften	100	Gewinnvortrag	20

Dieses Darlehen soll nun ordentlich mit 1.5% verzinst werden.

Die PHAG möchte zudem eine Liegenschaft aus ihrem Bestand verkaufen.

Des Weiteren fährt Herr Remo Stoffel privat einen Ferrari, die Kosten dafür (sowohl Kauf als auch Unterhalt) wurden von der PHAG übernommen.

Da Herr Stoffel sehr vermögend ist, hat er sich entschieden, auch privat mit Immobilien zu handeln (regelmässiger Kauf und Verkauf von Immobilien).

- a) Kann die PHAG diesen Zinsabzug steuerlich geltend machen oder sehen Sie da Probleme? Bitte begründen Sie Ihre Antwort (2Pkte).
- b) Würde sich an der Beurteilung von a) etwas ändern, wenn das Darlehen von einer unabhängigen Bank wäre? (1Pkt)
- c) Wie bereits angedeutet soll eine Liegenschaft verkauft werden. Welche Systeme gibt es bei der Besteuerung von Liegenschaften. Erklären Sie diese (4Pkte).
- d) Sind folgende drei Aussagen korrekt? Begründen Sie. Pro richtige Antwort gibt es 0.5 Pkte, pro richtige Begründung 0.5 Pkte (insgesamt 3 Pkte).
 - 1) Bei einem Verkauf einer Liegenschaft an eine natürliche Person, welche diese für private Zwecke nutzen will, ist ein Verkauf mit MWST möglich.
 - 2) Grundsätzlich beträgt die Einsprachefrist gegen Veranlagungsverfügung vom Steueramt 1 Monat
 - 3) Wenn bei einer Gesellschaft verdecktes Eigenkapital besteht, hat dies Einfluss auf die Kapitalsteuer
- e) Ist der Kauf des Ferraris durch die PHAG problematisch, und welche Steuerfolgen ergeben sich daraus bei der PHAG und Herrn Stoffel? (4Pkte)
- f) Herr Stoffel könnte sich durch sein Handeln mit den Liegenschaften als Immobilienhändler qualifizieren. Nennen Sie ausschlaggebende Kriterien, die diese These stützen. (4Pkte)

Lösung:

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

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

- c)
.....
.....
.....
.....

--	--

Fortsetzung Lösung D4:

- d)
-
-
-
-
- e)
-
-
-
-
- f)
-
-
-
-

--	--



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Höhere Fachprüfung Immobilienreuehand 2019 Schriftliche Prüfung

Prüfung: Immobilienreuehand Prüfungsfach: Immobilienbewirtschaftung

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname: _____

Kandidaten-Nr.: _____

Kanton Ihrer Tätigkeit: _____

Zugelassene Hilfsmittel

Grundsätzliches

Die Verwendung von Laptops, Notebooks und Smartphones während der Prüfung ist untersagt.

Taschenrechner

Erlaubt ist **nur** der Taschenrechner **TI-30X IIB** (Texas Instrument).

Gesetzestexte

Die erlaubten Gesetzestexte werden den Kandidierenden von der SFPKIW zur Verfügung gestellt. Es werden die amtlichen Ausgaben von ZGB, OR, MWSTG, SchKG, VMWG, ZPO, RPG und USG aufgelegt.

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 eine Lösung oder Teile davon, erfolgt keine Korrektur.**

Abkürzungen

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

Aufgaben	Thema	Punkte	Seite
A	Mietrecht: Kurzfälle	45	3
B	Mietrecht: Multiple-Choice-Fragen	20	10
C	Versicherungsrecht: Kurzfälle	7	15
D	Versicherungsrecht: Multiple-Choice-Fragen	8	17
E	Praktische Fälle (Textaufgaben)	40	19
Total		120	

A) Mietrecht: Kurzfälle **45 Punkte**

Aufgabe A1

Der Eigentümer (Vermieter) beabsichtigt, eine von Ihnen bewirtschaftete Wohnliegenschaft an einen Dritten zu veräußern. Es ist ihm nicht klar, was im Rahmen des Verkaufs mit den Mietverhältnissen passiert, weshalb er sich diesbezüglich bei Ihnen erkundigt.

- a) Erläutern Sie dem Eigentümer, was mit den Mietverhältnissen im Rahmen des Verkaufs der Liegenschaft in der **Regel** passiert und erklären Sie allgemein sowie anhand eines Beispiels, unter welchen Umständen dieser Grundsatz **nicht** zum Tragen kommt (3 Punkte).
- b) Welche Folgen hat es für den Eigentümer (als Verkäufer), wenn der neue Eigentümer (als Käufer) ein Mietverhältnis früher kündigt, als es der Vertrag mit dem bisherigen Vermieter gestattet hätte (1 Punkt)?
- c) Was raten Sie dem bisherigen Eigentümer (Verkäufer), um sich gegen diese Folgen gegenüber dem neuen Eigentümer (Käufer) vertraglich abzusichern (1 Punkt)?
- d) Was könnte der Mieter aus rechtlicher Sicht tun, um zu verhindern, dass ein neuer Eigentümer (Käufer) das Mietverhältnis nach Kauf der Liegenschaft früher kündigt, als es der Mietvertrag mit dem bisherigen Vermieter (Verkäufer) gestattet hätte (1 Punkt)?

6

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe A2

Die Heizung in einer Mietliegenschaft funktioniert seit über zwei Monaten nicht mehr. Draussen ist es sehr kalt und im Mietobjekt herrschen zurzeit durchschnittlich 15 Grad. Ein unzufriedener Mieter bittet Sie um Rat.

- a) Erläutern Sie allgemein, wann im Mietrecht von einem Mangel die Rede ist. Analysieren Sie anhand Ihrer Mängeldefinition, ob im vorliegenden Fall ein Mangel am Mietobjekt im Sinne des Mietrechts vorliegt (3 Punkte).
- b) Gehen Sie davon aus, dass im vorliegenden Fall ein Mangel besteht und der Mieter den Mietzins hinterlegen will. Nennen Sie die dazu notwendigen Schritte und erwähnen Sie, bei welcher Stelle die Hinterlegung zu erfolgen hat (5 Punkte).
- c) Der Mieter teilt Ihnen weiter mit, dass der Duschschauch im Badezimmer seit längerer Zeit undicht ist. Der Mieter möchte, dass der Eigentümer diesen schnellstmöglich ersetzt. Was raten Sie dem Mieter (2 Punkte)?

10

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe A3

Sie werden vom Eigentümer mit dem Abschluss eines Mietvertrags mit einem Startup-Unternehmen (Büro-Mieter) beauftragt. Der Mietvertrag soll eine Mietzinsstaffelung enthalten.

a) Nennen Sie Voraussetzungen, welche für die Gültigkeit eines Staffelmietzinses von Gesetzes wegen erfüllt sein müssen (1.5 Punkte).

b) Nach einem Jahr soll der Mietzins auf Basis der vertraglichen Staffelungsklausel erhöht werden. Sie vertreten den Eigentümer und möchten dem Mieter die Erhöhung des Staffelmietzinses anzeigen.

Gibt es diesbezüglich Formvorschriften und wenn ja, welche (2 Punkt)?

Welche Rechtsfolgen drohen im Falle einer Nicht-Einhaltung solcher Formvorschriften bzw. welche Rechte hat der Mieter in diesem Fall (2 Punkte)?

c) Nachdem ihm die erste Erhöhung des Mietzinses auf Basis der vertraglichen Staffelungsklausel rechtlich korrekt angezeigt wurde, ficht der Mieter diese Mietzinserhöhung als missbräuchlich im Sinne von Art. 269 / 269a OR bei der Schlichtungsbehörde an.

Beurteilen Sie die Prozesschancen des Mieters (1.5 Punkte).

7

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe A5

Sie sind Bewirtschafter einer Liegenschaft in der Stadt Zürich. Im Erdgeschoss hat sich ein Coiffeur-Salon eingemietet. Das Geschäft läuft harzig und die Miete wurde seit zwei Monaten nicht mehr bezahlt. Zudem sind die Nebenkosten des letzten halben Jahres ausstehend. Sie haben bereits Angebote von zwei potentiellen neuen Mietern für die Mietfläche erhalten und raten dem Eigentümer daher zu einer ausserordentlichen Kündigung.

- a) Welche Art der ausserordentlichen Mietvertragskündigung steht dem Eigentümer in beschriebenen Fall zur Verfügung? Nennen Sie den relevanten Gesetzesartikel und beschreiben Sie die Voraussetzungen für die Kündigung (2.5 Punkte).
- b) Der Mieter ahnt, dass der Vermieter das Mietverhältnis ausserordentlich kündigen will, und nimmt daher keine Post des Vermieters mehr entgegen bzw. holt diese bei der Post nicht ab. Er denkt, die ausserordentliche Kündigung damit vereiteln zu können. Hat der Mieter diesbezüglich Recht?
Begründen Sie Ihre Einschätzung (2.5 Punkte).
- c) Nach Erhalt der Kündigung verlangt der Mieter die Erstreckung des Mietverhältnisses um 3 Jahre. Wie beurteilen Sie die Chancen des Mieters auf Gewährung der Erstreckung (1 Punkt)?
- d) Um welche Dauer könnte das Mietverhältnis im vorliegenden Fall maximal erstreckt werden (davon ausgehend, dass dem Mieter eine Erstreckung zugestanden wird)?
Nennen Sie bei Ihrer Antwort auch die gesetzliche Grundlage (1 Punkt).

7

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe A6

Sie verhandeln einen Mietvertrag mit einem potenziellen Geschäftsmieter. Der Mietvertrag soll für eine Dauer von 10 Jahren fest abgeschlossen werden. Der Mieter möchte darüber hinaus jedoch zwei "echte" Optionen zur Verlängerung des Mietvertrags für jeweils 5 Jahre.

- a) Erläutern Sie den Unterschied zwischen "echten" und "unechten" Optionen zur Mietvertragsverlängerung (2 Punkte).
- b) Die Parteien einigen sich schliesslich auf folgenden Optionswortlaut: "*Wird das Optionsrecht ausgeübt, so ist der Vermieter berechtigt, den Mietzins auf den Beginn der Optionsdauer den dannzumal herrschenden orts- und quartierüblichen Verhältnissen anzupassen.*"

Um welche Art von Option handelt es sich? Begründen Sie Ihre Antwort und erläutern Sie zudem die Rechtsfolgen, falls der Mieter die vorgenannte Option ausübt, sich die Parteien anschliessend aber nicht über den Mietzins einigen können (2 Punkte).

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

4	

Aufgabe A7

Der Eigentümer baut einen neuen, erheblich grösseren und effizienteren Geschirrspüler für CHF 2'500 in eine vermietete Altbauwohnung ein. Der Eigentümer möchte den Mietzins in der Folge auf Basis von "Mehrleistungen des Vermieters" (wertvermehrende Investitionen) erhöhen.

- a) Sie beraten den Eigentümer (Vermieter) bei der Durchführung der Mietzinserhöhung. Nennen Sie den relevanten Gesetzesartikel und beschreiben Sie kurz das rechtlich korrekte Vorgehen (2 Punkte).
- b) Der Hypothekarzins (Referenzzinssatz) befindet sich derzeit auf einem Stand von 1.5% und die Lebensdauer für Geschirrspüler beträgt gemäss paritätischer Lebensdauertabelle 15 Jahre. Berechnen Sie die im vorliegenden Fall zulässige Mietzinserhöhung. Gehen Sie dabei von einem wertvermehrenden Anteil von 40% aus (3 Punkte).

5

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

B) Mietrecht: Multiple-Choice-Fragen **20 Punkte**

Bewertung Fragengruppe B1– B10

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 = 0.5 Punkte = 0.5

Aufgabe B1			2	
Sind die folgenden Aussagen zu Mängeln und Änderungen an der Mietsache falsch oder richtig?				
Den Mieter trifft keine 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	
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	
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	

Aufgabe B2			2	
Sind die folgenden Aussagen zur Sicherheitsleitung durch den Mieter falsch oder richtig?				
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 Mieters lautet, hinterlegen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Bank darf die Sicherheit nur herausgeben, falls die Zustimmung beider Parteien vorliegt.	<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 Sicherheiten durch den Mieter sind in Art. 257e OR abschliessend geregelt.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Aufgabe B3			2	
Sind die folgenden Aussagen zur Übertragung des Mietverhältnisses falsch oder richtig?				
Sollte der durch die Übertragung des Mietverhältnisses Begünstigte mit dem Vermieter im Rahmen von dessen Geschäftstätigkeit in Konkurrenz stehen, könnte der Vermieter die Übertragung ablehnen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der durch die Übertragung des Mietverhältnisses Begünstigte erhält ein Widerspruchsrecht gegen den Anfangsmietzins.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der durch die Übertragung des Mietverhältnisses Begünstigte ist verantwortlich für die Zahlung der Heizkostenabrechnungen, die vor dem Datum der Übertragung erstellt wurden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der Vermieter ist nicht verpflichtet, die Ablehnung der Übertragung des Mietverhältnisses zu begründen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Aufgabe B4			2	
Sind die folgenden Aussagen zur Untermiete falsch oder richtig?				
Der Mieter kann ein Mietobjekt ohne Zustimmung des Vermieters untervermieten, wenn er nur einen Teil des Mietobjekts untervermietet.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der Vermieter kann die Zustimmung zur Untervermietung verweigern, wenn ihm unwesentliche Nachteile aus der Untermiete entstehen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Wenn die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrags missbräuchlich sind, kann der Vermieter die Zustimmung verweigern.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der Mieter haftet dem Vermieter dafür, dass der Untermieter die Sache nicht anders gebraucht, als es ihm selbst gestattet ist.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Aufgabe B5			2	
Sind die folgenden Aussagen zu Mietzinsanpassungen falsch oder richtig?				
Die Mitteilung einer Mietzinserhöhung für einen Parkplatz ist bei Mietern, die nicht im Gebäude wohnhaft sind, mittels einfachem Schreiben gültig.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Wird dem Mieter einer Wohnung eine Mietzinserhöhung mitgeteilt, muss dabei die vertragliche Kündigungsfrist zum nächstmöglichen Kündigungstermin sowie die siebentägige Abholfrist der Post eingehalten werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Das einzige Kriterium für die Mietzinsanpassung bei einem Mietvertrag für Geschäftsräume, der für einen festen Zeitraum von 3 Jahren abgeschlossen wurde, ist der schweizerische Landesindex der Konsumentenpreise.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Mietzinsanpassung für eine Luxuswohnung mit monatlichem Mietzins von CHF 9'000 in der Zürcher Altstadt muss auch mit amtlichem Formular gemeldet werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Aufgabe B6			2	
Sind die folgenden Aussagen zur Verlängerung des Mietverhältnisses (Erstreckung) falsch oder richtig?				
Der Mieter kann im Voraus aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung auf sein Recht verzichten, eine Verlängerung seines Mietvertrags zu fordern.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Eine Verlängerung ist ausgeschlossen bei Ferienwohnungen, für die ein Mietvertrag für höchstens 3 Monate abgeschlossen wurde, sowie bei Garagen und Parkplätzen, die separat gemietet wurden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Verlangt der Mieter eine zweite Verlängerung des Mietvertrags, muss er das entsprechende Begehren spätestens 60 Tage vor Ablauf der ersten Verlängerung bei der Schlichtungsbehörde einreichen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Ein Mieter, der ein befristetes Mietverhältnis abgeschlossen hat, kann 30 Tage vor Ablauf des Mietvertrags um eine Verlängerung ersuchen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Aufgabe B7			2	
Sind die folgenden Aussagen zum Wechsel des Vermieters falsch oder richtig?				
Ein Mietvertrag geht auch auf einen neuen Eigentümer über, wenn der Mietvertrag nach Eigentumsübertragung mit dem alten Eigentümer abgeschlossen wurde.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Dringender Eigenbedarf kann der Eigentümer für sich selbst sowie nahe Verwandte und Verschwägere geltend machen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Eigenbedarf kann nur für Wohn- und Geschäftsräume geltend gemacht werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Wenn ein neuer Eigentümer den Mietvertrag früher kündigt, als es dem bisherigen Vermieter gestattet gewesen wäre, kann der neue Eigentümer auf die Leistung von Schadenersatz verzichten.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Aufgabe B8			2	
Sind die folgenden Aussagen zur Beendigung des Mietverhältnisses falsch oder richtig?				
Befristete Mietverhältnisse können vor Ablauf der Mietdauer aus wichtigen Gründen ausserordentlich gekündigt werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Bei der Kündigung einer Familienwohnung müssen beide Ehegatten / eingetragene Partner der Kündigung zustimmen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Kündigungsfrist von Geschäftsräumen beträgt stets 6 Monate.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Haben die Parteien keine bestimmte Mietdauer vereinbart, handelt es sich um ein befristetes Mietverhältnis.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Aufgabe B9			2	
Sind die folgenden Aussagen zur Kündigung falsch oder richtig?				
Nicht begründete Kündigungen sind grundsätzlich ungültig.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Eine Kündigung ist anfechtbar, wenn der Vermieter mit dieser den Mieter zum Erwerb der Wohnung veranlassen will.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Eine Kündigungssperrfrist von drei Jahren kann nur im Zusammenhang mit einem Schlichtungs- oder Gerichtsverfahren bestehen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Eine Kündigungssperrfrist infolge des Unterliegens des Vermieters in einem Schlichtungsverfahren kann einer Zahlungsverzugskündigung durch den Vermieter nicht entgegen gehalten werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Aufgabe B10			2	
Sind die folgenden Aussagen zur Mieterstreckung falsch oder richtig?				
Im Rahmen einer einvernehmlichen Aufhebung eines Mietverhältnisses (mittels einer Aufhebungsvereinbarung) kann die Erstreckung rechtsgültig ausgeschlossen werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Es können nur befristete Mietverhältnisse erstreckt werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Eine Erstreckung des Mietverhältnisses bedarf der Abwägung zwischen den Interessen des Vermieters und der Härte der Kündigung für den Mieter oder dessen Familie.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Sofern ein Vermieter aufgrund einer bevorstehenden Sanierung einen befristeten Mietvertrag vereinbart hat, kann das Mietverhältnis nur bis zum Baubeginn oder zum Erhalt der Baubewilligung erstreckt werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

C) Versicherungsrecht: Kurzfälle **7 Punkte**

Aufgabe C1

Herr Müller verkauft sein altes Haus in Winterthur (Kanton ZH) an Frau Weber und kauft mit seinem Ersparten ein neues Haus mit Seesicht in Horgen (Kanton ZH). Für das alte Haus von Herrn Müller bestand u.a. eine Gebäudeversicherung für Feuer und Elementarschäden, eine Glasbruchversicherung, eine Privathaftpflichtversicherung sowie eine Hausratsversicherung (Deckungssumme: CHF 150'000).

- a) Welche Versicherungen gehen von Gesetzes wegen auf Frau Weber (als neue Eigentümerin von Herrn Müllers Haus) über und welche verbleiben bei Herrn Müller als Versicherungsnehmer (1.5 Punkte)?
- b) Können Frau Weber und / oder die Versicherungsunternehmen den gesetzlichen Vertragsübergang (soweit ein solcher besteht) auf Frau Weber ablehnen? Welche Fristen bestehen hierfür und was ist die Rechtsfolge bei Ablehnung des Versicherungsübergangs durch Frau Weber und / oder ein Versicherungsunternehmen (2.5 Punkte)?

4

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe C2

Herr Hofstetter ist Eigentümer einer Gewerbeliegenschaft in Baden (AG), in welcher sich die Bäckerei "Frisch" eingemietet hat. Herr Hofstetter nutzt Teile der Liegenschaft (d.h. einzelne Lagerräume) auch selber. Eines Tages kommt es zu einem Brand, weil Herr Hofstetter aus Spargründen ohne Fachwissen selber elektrische Leitungen verlegt hat (Kabelbrand mit anschliessendem Übergreifen auf das Mietobjekt der Bäckerei Frisch). Am Gebäude sowie an der Bäckerei (Mieterausbau sowie Hausrat des Mieters) entsteht erheblicher Sachschaden.

Erläutern Sie, welche Versicherungen in diesem Fall voraussichtlich involviert sein werden und beurteilen Sie aufgrund der gemachten Angaben, wie die involvierten Versicherungen im geschilderten Fall auf den Schaden reagieren werden (3 Punkte).

3	

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

D) Versicherungsrecht: Multiple-Choice-Fragen **8 Punkte**

Bewertung Fragengruppe D1 – D4

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 = 0.5 Punkte = 0.5

Aufgabe D1			2	
Welche Schäden werden typischerweise von der Gebäudehaftpflichtversicherung gedeckt?				
Ein Fussgänger wird von einem herunterfallenden Dachziegel am Kopf getroffen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
In einem Einkaufszentrum rutscht ein Kunde auf dem nassen Boden aus.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Aufgrund eines Erdbebens stürzte die Garage in sich zusammen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Infolge eines Feuers wird ein Haus vollständig zerstört.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Aufgabe D2			2	
Sie mieten Ihre erste Wohnung. Welche Versicherungen sollten Sie für Ihr neues Heim abschliessen?				
Gebäudeversicherung	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Erdbebenversicherung	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Gebäudehaftpflichtversicherung	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Hausratversicherung	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Aufgabe D3			2	
Beurteilen Sie folgende Aussagen.				
Jeder Kanton verfügt über eine eigene, kantonale Gebäudeversicherung.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Eine Erdbebenversicherung ist schweizweit nicht obligatorisch.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Gebäudeversicherung deckt Schäden, welche aufgrund kriegerischer Ereignisse entstanden sind.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Sofern ein Klavier für CHF 40'000 angeschafft wird, ist es nicht ratsam, die Summe der Hausratsversicherung zu erhöhen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Aufgabe D4			2	
Beurteilen Sie folgende Aussagen.				
Eine bestehende Gebäudeversicherung geht von Gesetzes wegen auf einen neuen Käufer über.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Forderungen aus dem Versicherungsvertrag verjähren nach Ablauf von einem Jahr.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Ein Versicherungsvertrag kann bei Anpassung der Versicherungsbedingungen vom Versicherten gekündigt werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Privathaftpflichtversicherung ist in der Schweiz obligatorisch.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

E) Praktische Fälle (Textaufgaben)

40 Punkte

Aufgabe E1

22

Ein Mieter betreibt in einer Geschäftsliegenschaft, in welcher Sie für die Bewirtschaftung zuständig sind, eine Arztpraxis. Der monatliche Mietzins beträgt CHF 5'000 exkl. Nebenkosten. Die Nebenkosten hat der Mieter immer fristgerecht bezahlt. Bei der Miete hingegen hat er die folgenden Zahlungsausstände:

- Miete November – Dezember 2017: CHF 6'000
- Miete Januar – Dezember 2018: CHF 27'000

Seit Januar 2019 (bis und mit März 2019) wurde kein Mietzins mehr überwiesen.

In seiner Arztpraxis hat der Mieter folgendes Inventar:

- Blutanalysegerät im Wert von CHF 17'000
- Tische und Stühle von Vitra im Wert von CHF 9'000
- Bildnis von Fritz Müller im Wert von CHF 10'000
- Regal von USM CHF 6'000
- Sonstiges Inventar im Wert von CHF 23'000
- MacBook Pro von Apple im Wert von CHF 3'500

Das Bildnis von Fritz Müller wurde dem Mieter durch einen Dritten (Markus) ausgeliehen. Weder Sie noch der Eigentümer haben jedoch Kenntnis von dieser Tatsache. Allerdings hat Markus sein Eigentum am Bild im Eigentumsvorbehaltsregister eintragen lassen.

Aufgrund einer früheren Begegnung mit dem Mieter wissen Sie, dass das Blutanalysegerät nicht dem Mieter selbst, sondern einem Unternehmen gehört, und dem Mieter lediglich ausgeliehen wurde.

Das MacBook Pro von Apple hat der Geschäftsführer des Mieters zudem im Zug von Zürich nach Basel gefunden und dies dem zuständigen Fundbüro mitgeteilt – das MacBook Pro wartet in den Mieträumlichkeiten darauf, vom Eigentümer abgeholt zu werden.

- a) Erläutern Sie zunächst, ob Sie das Retentionsrecht des Vermieters im vorliegenden Fall geltend machen können und welche Forderungen (allgemein und betragsmässig) retentionsgesichert sind (3 Punkte).
- b) Erläutern und begründen Sie im Weiteren allgemein und in Bezug auf die einzelnen erwähnten Gegenstände, ob daran das Retentionsrecht des Vermieters geltend gemacht werden kann. Gehen Sie weitere darauf ein, ob Sie im vorliegenden Fall sämtliche retinierbaren Gegenstände (Retentionsgegenstände) auch tatsächlich retiniert werden können (11 Punkte)?

Kandidaten-Nummer: _____

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

Aufgabe E2

18

Der von Ihnen vertretene Eigentümer vermietet eine Logistikliegenschaft (Lager, Distributionszentrale, Büros) an das Logistikunternehmen Exped GmbH (Mieter). Das Mietverhältnis mit Exped GmbH wurde für eine Dauer von 10 Jahren fest abgeschlossen (befristet). Der Mietvertrag enthält im Wesentlichen die gesetzlichen Regelungen gemäss Art. 253 ff. OR.

Nach geraumer Zeit erfahren Sie anlässlich einer Sitzung im Mietobjekt, dass der Mieter ohne Ihr Wissen einen Zwischenboden herausgerissen hat, um ein fest installiertes Hochregallager zu errichten, ohne die statischen Voraussetzungen dafür zu prüfen.

- a) War der Mieter berechtigt, den Zwischenboden herauszureissen und das Hochregallager ohne Wissen des Vermieters zu installieren? Wenn nein, wie hätte der Mieter vorgehen müssen? Begründen Sie Ihre Antwort mit Verweis auf die gesetzlichen Bestimmungen (2 Punkte).
- b) Nach einigem Hin und Her zwischen Ihnen und dem Mieter stimmen Sie den vorgenommenen baulichen Änderungen des Mieters schliesslich nachträglich zu. Erläutern Sie kurz (mit Verweis auf die relevanten Gesetzesbestimmungen), in welcher Form diese Zustimmung zu erfolgen hat und welche Rechtsfolgen diese im Hinblick auf die Rechte und Pflichten der Parteien bei Beendigung des Mietverhältnisses zeitigt. Was würden Sie dem Vermieter diesbezüglich konkret empfehlen (6 Punkte)?
- c) Gehen Sie davon aus, der Vermieter hätte der baulichen Änderung schriftlich zugestimmt und der Mieter hätte bei Beendigung des Mietverhältnisses einen Anspruch auf eine Mehrwertentschädigung. Nennen und erläutern Sie kurz zwei Kriterien, welche Sie bei der Berechnung der Mehrwertentschädigung berücksichtigen würden (2 Punkte).
- d) Variante: Anstatt den baulichen Änderungen des Mieters nachträglich zuzustimmen, suchen Sie nach Möglichkeiten, das Mietverhältnis mit der Exped GmbH vorzeitig (d.h. vor Ablauf der festen Vertragsdauer von 10 Jahren) zu beenden. Beschreiben Sie allfällige rechtliche Möglichkeiten des Vermieters mit Bezugnahme auf die relevanten Gesetzesbestimmungen (5 Punkte).
- e) Dem Mieter Exped GmbH läuft es wirtschaftlich nicht mehr rund, weshalb er sich irgendwie von den Pflichten als Mieter befreien möchte. Beschreiben Sie die Möglichkeiten, welche der Mieter hat, um sich der mietvertraglichen Pflichten weitestgehend zu entledigen (ohne Vertragsverletzung), und die jeweiligen gesetzlichen Voraussetzungen. Begründen Sie schliesslich kurz, welche Variante für den Mieter am besten ist (3 Punkte).



Höhere Fachprüfung Immobilienrehand 2019
Schriftliche Prüfung

Prüfung: Immobilienrehand

Prüfungsteil: 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

Die erlaubten Gesetzestexte werden den Kandidierenden von der SFPKIW zur Verfügung gestellt. Es werden die amtlichen Ausgaben von ZGB, OR, MWSTG, SchKG, VMWG, ZPO, RPG und USG aufgelegt.

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 eine Lösung oder Teile davon, erfolgt keine Korrektur**
8. Beim vorliegenden Fallbeispiel handelt es sich um ein fiktives Beispiel, welches auf der Basis von örtlichen Gegebenheiten entstanden ist.

Beilagen

- 1) Standort- und Marktinformationen Zürich (Zentrum) Witikon
- 2) Grundriss EG und UG
- 3) Zeitungsartikel: Zürichs unterschätzter Stadtteil, Tagesanzeiger

Abkürzungen

ca.	=	circa	GU	=	Generalunternehmer
m ²	=	Quadratmeter	TU	=	Totalunternehmer
p.a.	=	per anno	exkl.	=	exklusiv
bzgl.	=	bezüglich	Min.	=	Minuten
EG	=	Erdgeschoss			
UG	=	Untergeschoss			

Aufgaben	Thema	Anzahl Punkte	Seite
A	Immobilienmarketing	30	3
B	Liegenschaftenverkauf	30	10
C	Praktische Arbeit	60	16
TOTAL		120	

A) Immobilienmarketing 30 Punkte

A1) Fragegruppe mit richtig / falsch Antworten 12 Punkte

Bewertung Fragengruppe A1.1 – A1.6

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

Setzen Sie ein x entweder bei richtig oder bei falsch.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5

Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

Aufgabe A1.1			2	
Welche drei Marketinginstrumente (drei P) bilden den erweiterten Marketing-Mix?				
people, processes, physical facilities	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
people, product, price	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
people, promotion, profit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
people, processes, profit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe A1.2			2	
Wofür steht das AIDA-Konzept?				
action, interest, desire, awareness	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
admire, interest, desire, awareness	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
action, income, data, admire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
awareness, income, data, action	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe A1.3			2	
Der Wert einer Immobilie ergibt sich durch...				
...den am Markt erzielten Verkaufspreis.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
...die Instandhaltungskosten und den errechneten Landpreis.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
...die Anforderungen der Nutzer und die Eigenschaften der Immobilie.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
...eine gezielte Standortanalyse und dem daraus resultierenden Nutzungskonzept.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe A1.4			2	
Welche der unten genannten Begriffe sind keine klassischen Kommunikationsinstrumente?				
Werbung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Image	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Öffentlichkeitsarbeit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Botschaft	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe A1.5			2	
Welche der folgenden Aussagen trifft zu?				
Der Architekt wird in der Bauausführung meist dem Generalunternehmer untergeordnet.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Der Generalunternehmer erhält vom Bauherrn einen Gesamtauftrag. (Werkvertrag)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Der Totalunternehmer gehört zu den grössten Akteuren im Immobiliengeschäft und geht geringe Risiken ein.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Der Projektentwickler übergibt das Bauwerk schlüsselfertig an den Bauherren.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe A1.6			2	
Die Positionierung eines Immobilienprojektes erfüllt folgenden Zweck:				
Grundlage zur Festlegung eines Kommunikationsankers	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Festlegung der zu gewinnenden Nutzer	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Zuordnung in einschlägige Teilmärkte	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Abgrenzung gegenüber anderen Projekten	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

A2) Allgemeine Fragen

18 Punkte

Aufgabe A2.1

Welche Wettbewerbsstrategien kennen Sie? Nennen Sie **vier**.

2

Lösung:

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

Aufgabe A2.2

Nennen Sie **vier** relevante Zielgruppen, die Sie zu einem Verkaufsevent einladen können.

2

Lösung:

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

Aufgabe A2.3

Erläutern Sie den Begriff «Skaleneffekte» anhand eines Beispiels aus der Immobilienbranche.

Lösung:

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

2	

Aufgabe A2.4.

Welche Tatsache macht es heute allgemein zunehmend schwieriger eine exakte Zielgruppe zu definieren?

Lösung:

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

2	

Aufgabe A2.5

Definieren Sie die Begriffe quantitative und qualitative Marketingziele und machen Sie jeweils **ein** Beispiel.

4

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe A2.6

Nennen Sie **drei** Beispiele, wie die Digitalisierung von Daten den Immobilienvermarktungsprozess in den letzten fünf Jahren optimiert hat.

3

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe A2.7

Definieren Sie den Begriff Guerilla-Marketing in ein bis zwei Sätzen und nennen Sie **ein** Beispiel in Bezug auf die Immobilienvermarktung

3

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

B) Liegenschaftenverkauf 30 Punkte

B1) Fragegruppe mit richtig / falsch Antworten 12 Punkte

Bewertung Fragengruppe B1.1 – B1.6

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

Setzen Sie ein x entweder bei richtig oder bei falsch.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5

Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

Aufgabe B1.1			2	
Welche Aussagen zum Thema Anmerkungen sind korrekt?				
Durch die Anmerkung werden Rechte oder Rechtsverhältnisse zu Realobligationen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Anmerkungsverhältnisse gegenüber Dritten gelten nur mit Anmerkung im Grundbuch.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Öffentlich-rechtliche Eigentumsverhältnisse können ange-merkt werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Anmerkungen sind grundbuchliche Verfügungen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe B1.2			2	
Qualifizieren Sie folgende Aussagen zum echten Werkvertrag und zum Kaufver- trag mit werkvertraglichen Abreden:				
Bei einem Kaufvertrag mit echtem Werkvertrag kann der Käufer die Handwerker selber auswählen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Beim (echten) Werkvertrag reicht die einfache Schriftlich-keit (Formvorschrift).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Bei einem Kaufvertrag mit werkvertraglichen Abreden tritt der Käufer als Werkbesteller auf.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Bei einem Kaufvertrag mit werkvertraglichen Abreden hat der Käufer ein Weisungsrecht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe B1.3			2	
Zweck der öffentlichen Beurkundung ist u.a.				
Beweisfunktion	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Erinnerungstütze	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Streitvermeidende Funktion	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Übereilungsschutz der Parteien	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Aufgabe B1.4			2	
Welche Aussagen zur SIA Norm 118 treffen zu:				
Die SIA Norm 118 regelt die Rechts- und die Sachgewährleistungspflicht.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Wird innerhalb der ersten zwei Jahre ein offener Mangel gerügt, welcher der Unternehmer nicht anerkennen will, muss der Unternehmer den Beweis erbringen, dass es sich nicht um einen Mangel handelt.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Im Gegensatz zu offenen Mängeln müssen verdeckte Mängel sofort nach deren Entdeckung gerügt werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die sog. Umkehr der Beweislast erfolgt nach Ablauf des 5. Jahres.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Aufgabe B1.5			2	
Welche der folgenden immobilienrechtlichen Rechtsgeschäfte sind beurkundungsbedürftig?				
Dienstbarkeiten, die schenkungsweise eingeräumt werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Abtretung von Miteigentumsanteilen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Einräumung eines Wohnrechtes.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Reservationsvertrag.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe B1.6			2	
Beantworten Sie folgende Fragen zum Thema Eigenmietwert.				
Der Eigenmietwert wird je nach Kanton auf Grund verschiedener Faktoren berechnet.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Wohneigentümer, die ihre Hypotheken ganz oder grösstenteils amortisieren, können nur wenige Abzüge geltend machen, weshalb der Anreiz zur Amortisation gering ist.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Kosten für werterhaltende Sanierungen können nicht abgezogen werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Unterhaltskosten können abgezogen werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

B2) Allgemeine Fragen

18 Punkte

Aufgabe B2.1

Dienstbarkeiten

- a) Erklären Sie den Unterschied zwischen einer Grunddienstbarkeit und einer Personaldienstbarkeit.
- b) Viele Dienstbarkeiten können als Grund- oder Personaldienstbarkeit begründet werden. Machen Sie je ein Beispiel einer Grund- resp. einer Personaldienstbarkeit, die nur als solche begründet werden kann.

3

Lösung a):

.....

.....

.....

.....

.....

Lösung b):

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe B2.2

Sie beabsichtigen einen GU-/TU-Vertrag abzuschliessen.

- a) Erstellen Sie eine Checkliste mit den **acht** wichtigsten Inhaltspunkten.
- b) Worin unterscheidet sich der Totalunternehmervertrag vom Generalunternehmervertrag? Erklären Sie in zwei bis vier Sätzen.

5

Lösung a)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Lösung b)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

<p>Aufgabe B2.3 Ausübung eines (gesetzlichen) Vorkaufsrechts bei Miteigentum.</p> <p>Die Personen A (Miteigentumsanteil von $\frac{1}{2}$), B und C (Miteigentumsanteil von je $\frac{1}{4}$) sind gemeinsame Miteigentümer eines Grundstückes. C verkauft seinen Miteigentumsanteil an einen Dritten, womit A und B ein gesetzliches Vorkaufsrecht zusteht.</p> <ul style="list-style-type: none">a) Wie lange haben A und B Zeit, um ihr Vorkaufsrecht auszuüben?b) A und B üben ihr Vorkaufsrecht innerhalb der ihnen zur Verfügung stehenden Frist aus. In welchem Verhältnis erwerben A und B den Miteigentumsanteil von C? Bitte geben Sie die Quote an.c) Annahme: C verkauft seinen Miteigentumsanteil an B und nicht an einen Dritten. Hat A ein Vorkaufsrecht? Begründen Sie Ihre Antwort.d) Wie lange ist das gesetzliche Vorkaufsrecht maximal gültig?e) Nennen Sie zwei weitere bedeutende Vorkaufsrechte, die von Gesetzeswegen bestehen.f) In welchem Fall muss die Begründung eines vertraglichen Vorkaufsrechtes öffentlich beurkundet werden?g) Gilt die Zuweisung an einen Erben in der Erbteilung als Vorkaufsfall?	10	
<p>Lösung a):</p> <p>Lösung b):</p> <p>Lösung c):</p> <p>Lösung d):</p> <p>Lösung e):</p> <p>Lösung f):</p> <p>Lösung g):</p>		

C) Praktische Arbeit

60 Punkte

Ausgangslage

Im Zürcher Stadtkreis Witikon stehen zahlreiche Restaurants leer und finden über Jahre hinweg keinen Pächter. Anlässlich der Sanierung des Einkaufszentrums «Zentrum Witikon» wurde nun auch das letzte Restaurant, welches neben einem Restaurant auch über zwei Säle verfügte, geschlossen und soll nach dem Umbau vollständig saniert und mit einem neuen Betriebskonzept eröffnet werden. Die Zunft Witikon, welche das Restaurant als Zunftstätte genutzt hat, hat ihr Zunftlokal in die City verlegt. Ob sich eine zukünftige Zusammenarbeit ergeben wird, ist ungewiss.

Die zu vermietende Fläche gliedert sich wie folgt auf:

- Gastrofläche (Restaurant, Café, Bar) - ca. 330 m²
- Saal 1 und 2 - je ca. 54 m²
- Terrasse - ca. 45 m²
- Küche - ca. 70 m²
- Buffet - ca. 21 m²
- Kühlraum - ca. 56 m²
- Lager - ca. 40 m²
- Anlieferung/Entsorgung/Verkehrswege - ca. 40 m²
- Gästetoiletten - ca. 57 m²
- Mitarbeiterräumlichkeiten - ca. 56 m²

Daraus ergeben sich in etwa folgende Sitzplätze:

Restaurant:	ca. 90 Sitzplätze
Café/Bar:	ca. 60 Sitzplätze
Säle:	je ca. 30 Sitzplätze
Terrasse:	ca. 40 Sitzplätze

Die Räumlichkeiten werden im Rohbau vermietet und die Eigentümerschaft stellt sich eine Mietdauer von zehn Jahren plus einer unechten Option von weiteren fünf Jahren vor. Die Nebenkosten betragen indikativ ca. CHF 37.-- / m² p.a.. Die Mindestöffnungszeiten sind den Öffnungszeiten des Einkaufszentrums anzupassen.

Sie wurden als Spezialist für die Vermarktung von Gewerbeimmobilien damit beauftragt, ein Vermarktungskonzept für die erfolgreiche Positionierung und Vermietung der Restaurantflächen zu erarbeiten. Hierfür stehen Ihnen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Standort- und Marktinformationen Zürich (Zentrum) Witikon
- Grundriss EG und UG
- Zeitungsartikel: Zürichs unterschätzter Stadtteil, Tagesanzeiger

Aufgabe C.1

Um Ihren Auftraggeber seriös beraten zu können, haben Sie sich entschlossen, die Lage vor Ort zu inspizieren und sich ein eigenes Bild von der Situation zu machen.

- a) Wie bezeichnet man diese Art von Recherche?
- b) Welchen beiden Erhebungsmethoden bedienen Sie sich vor Ort und welchen Vorteil bringt Ihnen dies?

3

Lösung a):

.....

.....

Lösung b):

.....

.....

Fortsetzung Lösung C2:

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

--	--

Aufgabe C3

Nehmen Sie eine Positionierung des zu vermietenden Restaurants vor

Lösung:

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

1	

Aufgabe C4

Auf welche **zwei** Zielgruppen sollte das zukünftige Restaurantkonzept ausgerichtet werden, um erfolgreich zu sein?

Begründen Sie Ihre Aussage.

Lösung:

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

6	

Aufgabe C5

Die beiden Säle stammen noch aus der Zeit, in welcher man davon ausging, dass die Zunft wieder ins Restaurant zurückkehrt. Dies scheint nun nicht der Fall zu sein.

Wie kann man die beiden Säle erfolgreich in ein neues Konzept integrieren?

4

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe C6

Sie entscheiden sich zunächst für eine gezielte Direktansprache ausgewählter Restaurant-/Cafébetreiber.

- a) Nennen Sie die Vorteile eines solchen Direct Marketings
- b) Welche Art von Gastronomen sprechen Sie an um eine erfolgreiche, langfristige Vermietung zu erzielen? Begründen Sie Ihre Auswahl.

4

Lösung a):

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

Lösung b):

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

Aufgabe C7 Wie bereiten Sie sich auf die Besichtigungstermine/Verhandlungstermine mit den Mietinteressenten vor? Nennen Sie sechs Vorbereitungsaufgaben.	6	
Lösung: 		

Aufgabe C8 Sollte Ihre Kontaktaufnahme zu den ausgewählten Gastronomen nicht zum gewünschten Erfolg führen, planen Sie bereits jetzt, anschliessend weitere Vermarktungsmassnahmen zu lancieren. Nennen Sie drei Basismassnahmen, die Sie generell ergreifen müssen sowie fünf weitere sinnvolle Massnahmen, die Sie beabsichtigen, sofern Sie keinen Mieter per Direktansprache finden können. Beziffern Sie für jede Massnahme ein realistisches Budget. Ihnen steht insgesamt ein Drittkostendach in Höhe von CHF 30'000.- zur Verfügung.	8	
Lösung: 		

Aufgabe C9	2	
Sie konnten einen Gastronomen vom Standort und den Ladenflächen überzeugen und sein Interesse wecken. Welche vier grundlegenden Unterlagen benötigen Sie von ihm, um zu prüfen, ob er und sein Konzept für einen Mietvertrag in Frage kommen.		
Lösung:		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe C10	3	
Die Eigentümerschaft wünscht neben einem pauschalen Mietzins einen erfolgsorientierten Mietzins. Zusätzlich muss der Mieter ein Depot oder eine Bankgarantie in Höhe von sechs Bruttomonatsmieten aufweisen und den Innenausbau selbst vornehmen. Ihr Interessent ist solvent, aber er ist aufgrund der Rahmenbedingungen, die besonders in der Anfangsphase ein Risiko darstellen, verunsichert. Sie befürchten, dass er sich zurückziehen könnte. Welche Möglichkeiten haben Sie, ihm in Kooperation mit der Eigentümerschaft entgegenzukommen? Nennen Sie drei Möglichkeiten und beachten Sie dabei, dass der Mietvertrag über zehn Jahre mit einer Option von fünf Jahren abgeschlossen werden soll.		
Lösung:		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Fortsetzung Lösung C11:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

Aufgabe C12

Welche Punkte sind bezüglich der Rohbaumiete im Mietvertrag zu regeln?

Nennen Sie **vier essentielle** Vertragspunkte, die sich von einem Standardmietvertrag unterscheiden.

4

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe C13

Sie sind motiviert, innerhalb des gesetzten Zeitrahmens, die Gastrofläche zur vollsten Zufriedenheit Ihres Auftraggebers zu vermieten. Dennoch birgt die Vermietung ein Risiko für Sie.

Welches Honorarmodell integrieren Sie in Ihrem Erstvermietungsauftrag?

Lösung:

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

1	

Standort- und Marktinformationen Zürich (Zentrum) Witikon



Experte

Vermarktung AG
Herr Max Vermarkter
Vermarkterstrasse 1
1234 Vermarktungsstadt

Stand: 13. August 2019

INHALTSVERZEICHNIS

I.	Standortinformationen	3-10
1.	Makrolage	3
	- Witikon die grüne Perle der Stadt Zürich	3
2.	Mikrolage	4-5
	- Zentrum Witikon – ein Einkaufszentrum mit Tradition	4
	- Verkehr und Distanzen	5
3.	Soziodemografische und wirtschaftliche Struktur	6-10
	- Steuern	6
	- Arbeitslosenquote und Arbeitsstätten	6
	- Einkommen	6
	- Ausländeranteil	7
	- Wachstum	8
	- Altersverteilung	9
	- Angebote für Senioren	10
	- Bildung / Angebote für Kinder	10
	- Image des Quartiers	10
II.	Marktinformationen	11-13
	- Haushaltsgrößen	11
	- Durchschnittliche Wohnfläche	11
	- Leerwohnungsziffer	11
	- Leerflächenziffer	12
	- Angebote Gewerbe- und Ladenflächen Witikon	12
	Mietzinsniveau	13
III.	Interviews	14-15
1.	Isolde Rebmann	14
2.	Sonja und Urs Meier	14
3.	Mila-Jolie Müller	14
4.	Rahel und Emilia Pustlauk	15
5.	Susanne und Isabelle Hotz	15
6.	Max und Maria Olson	15
IV.	Quellen- und Abbildungsverzeichnis	16
V.	Beilagen	16
	- Grundriss EG und UG	
	- Zeitungsartikel: Zürichs unterschätzter Stadtteil, Tagesanzeiger	

I. Standortinformationen

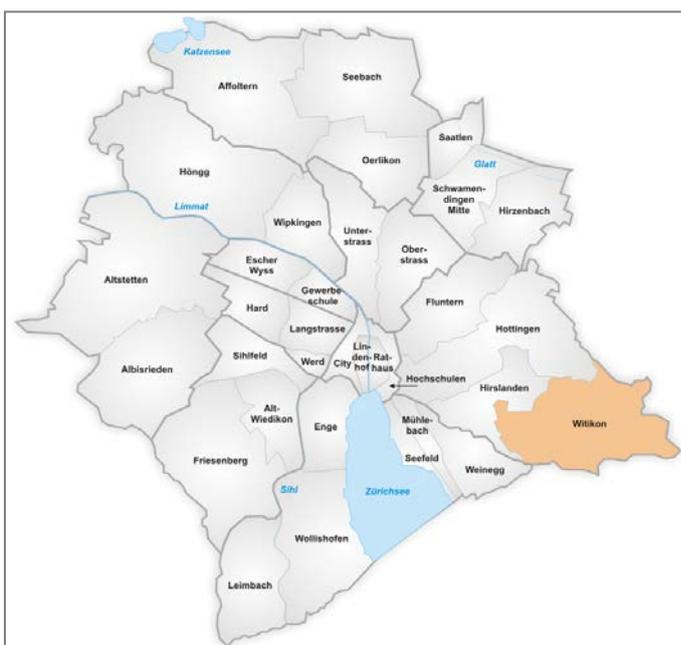
1. Makrolage

Witikon – die grüne Perle der Stadt Zürich

Der Zürcher Stadtkreis Witikon bildet zusammen mit den Quartieren Fluntern, Hottingen und Hirslanden den Kreis 7. Die südexponierte Höhenlage auf den sanften Hangschultern des Adlis- und des Oetlisberges zeichnet Witikon aus und bietet viele Vorteile: viel Sonne und wenig Nebel, bei schönem Wetter eine prächtige Aussicht auf die Alpen und eine frische Höhenluft. Ein Nachteil dieser Höhenlage zeigt sich allerdings an gewissen Wintertagen, wenn der Busbetrieb nach Witikon wegen Glatteis oder viel Schnee auf unabsehbare Zeit eingestellt ist. Auch die Wälder sind ein Merkmal von Witikon: 42% der Gesamtfläche sind bewaldet. Die bewohnbare Fläche ist locker bebaut.

Bis ins 20. Jahrhundert war Witikon mit seinen beiden Dorfkernen Ober- und Unterdorf sowie den Weilern Eierbrecht und Trichtenhauser Mühle ein ausgeprägtes Bauerndorf. Ein ruhiges, ländliches Quartier ist Witikon immer noch, auch wenn es seither stark gewachsen ist und man nur noch vereinzelte Bauernhöfe vorfindet. Seit den 1930er Jahren entwickelte sich immer mehr das bestehende Witikon: 1934 wurde das Schulhaus am Heilighüsli in der Langmatt errichtet. Gleich nebenan baute man 1955 die neue protestantische Kirche. 1966 folgte der Bau des Einkaufszentrums Witikon, das das ganz Spektrum an Läden und Dienstleistungsunternehmen umfasste, die ein Quartier benötigte. In den 60er Jahren wurde an der Carl-Spitteler-Strasse die katholische Kirche Maria Krönung gebaut, welche vom bekannten Schweizer Architekten Justus Dahinden entworfen wurde. Der Bauboom der 1950er, 1960er und 1970er Jahre bewirkte, dass die beiden ursprünglichen Dorfkern zusammenwachsen und sich der Stadtteil immer weiter vergrösserte.

Heute leben knapp 12'000 Personen in Witikon und ein grosser Teil der Bewohner verbringt sein Leben schon seit zig Jahrzenten im Quartier. Doch auch für Neuzuzüger, die die Vorteile eines Dorfes am Rande der Stadt suchen, ist Witikon attraktiv: Witikon bildet eine eigene kleine Gemeinde in Zürich und für die Besorgungen, Erledigungen und kulturellen sowie sportlichen Aktivitäten des Alltags ist bestens gesorgt.



(Quelle: wikipedia.ch)

2. Mikrolage

Zentrum Witikon – ein Einkaufszentrum mit Tradition

Seit über einem halben Jahrhundert gehen die Quartierbewohner im Zentrum Witikon an der Witikonerstrasse ein und aus. Bis Herbst 2019 wird das Einkaufszentrum etappenweise komplett saniert und der einst als Dorfplatz konzipierte Aussenbereich wird aufgefrischt, so dass auch in Zukunft das Zentrum Witikon einen Begegnungsort darstellen soll.

Aufgrund der zentralen Lage sind die Geschäfte über das Quartier hinaus bekannt und generieren Frequenzen und Betriebsamkeit mit ca. 2'500 Personen am Wochentag und ca. 3'000 an Samstagen. In der Tiefgarage stehen rund 200 Autoabstellplätze zur Verfügung.

Das Angebot deckt ein breites Spektrum für den täglichen Gebrauch ab. Folgende Firmen sind im Zentrum ansässig, bzw. werden neu eröffnet (Liste nicht abschliessend):

- Migros (MM)
- Denner
- Aldi Suisse (Eröffnung Sommer / Herbst 2019)
- Benu Apotheke
- Süssli Confiseur
- Beldona
- A presto fashion
- Boutique Oxygene
- Witiker Optik
- Photocorner
- Alpha Pet
- Terlinden
- Die Post
- UBS
- Kiosk
- Passage Reisen
- Schuh- und Schlüsselservice
- KS Steuerberatung
- RH Treuhand und Unternehmungsberatung
- Hausärzte Zentrum Witikon
- Kinderarztpraxi Belvedere
- Augenarztpraxis
- Kleintierpraxis
- Kinderkrippe Blüemli

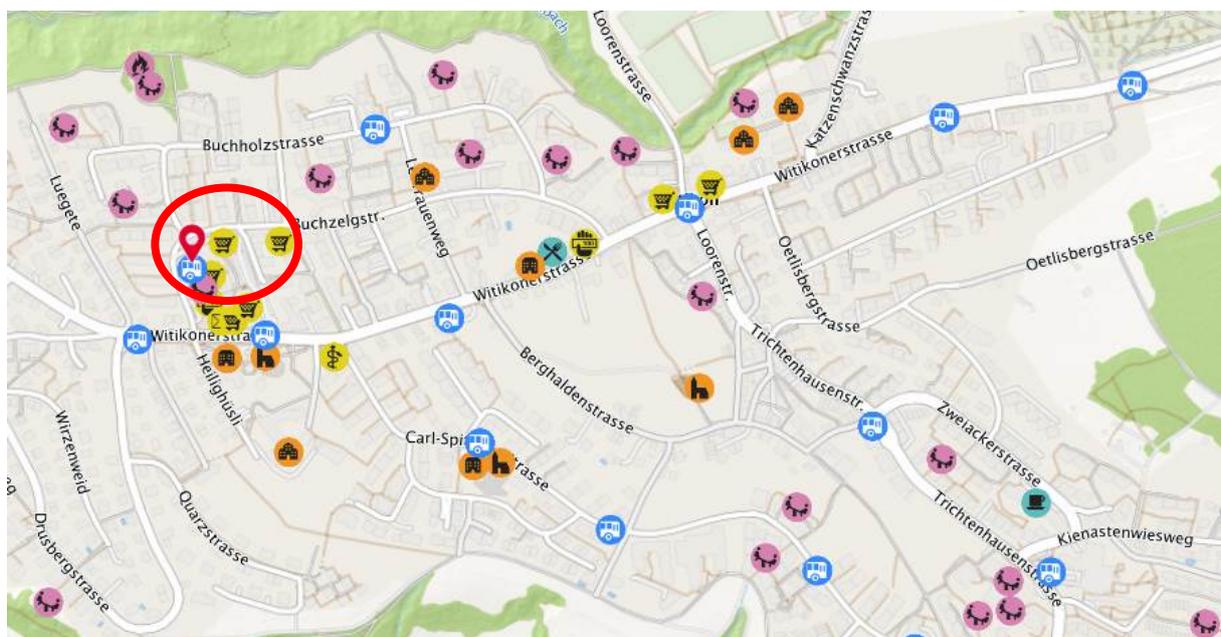


Verkehr und Distanzen

Das Zentrum Witikon befindet sich direkt an der Hauptverkehrsachse und ist mit dem Auto sowie mit dem öffentlichen Verkehr bestens erschlossen. Die Bushaltestelle «Carl-Spitteler Strasse» liegt direkt vor dem Einkaufszentrum und bietet zahlreiche Anschlüsse:

- Bus Nr. 21, Farbhof – Kienastewies, verkehrt alle 7 Minuten, ca. 19 Min. bis Zürich HB
- Bus Nr. 91, Zürich Buchholz – Zollikerberg Station, verkehrt alle 30 Min., ca. 11 Min. bis Zollikerberg Station
- Bus Nr. 701, Maur See – Zürich Klusplatz, verkehrt mind. alle 30 Min.; zu Stosszeiten ca. alle 7 Min., ca. 5 Min. bis Zürich Klusplatz*
- Bus Nr. 703, Benglen Bodenacher – Zürich Klusplatz, verkehrt mind. alle 30 Min.; zu Stosszeiten ca. alle 15 Min., ca. 5 Min. bis Zürich Klusplatz*
- Bus Nr. 704, Volketswil Hofwiesen – Zürich Klusplatz, verkehrt mind. alle 30 Min.; zu Stosszeiten ca. alle 15 Min., ca. 5 Min. bis Zürich Klusplatz*

* Die Haltstelle Zürich Klusplatz bietet Anbindungen an diverse Tram- und Buslinien in das ganze Verkehrsnetz der Stadt Zürich.



(Quelle: map.search.ch)

3. Soziodemografische und wirtschaftliche Struktur

Steuern

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

Arbeitslosenquote und Arbeitsstätten:

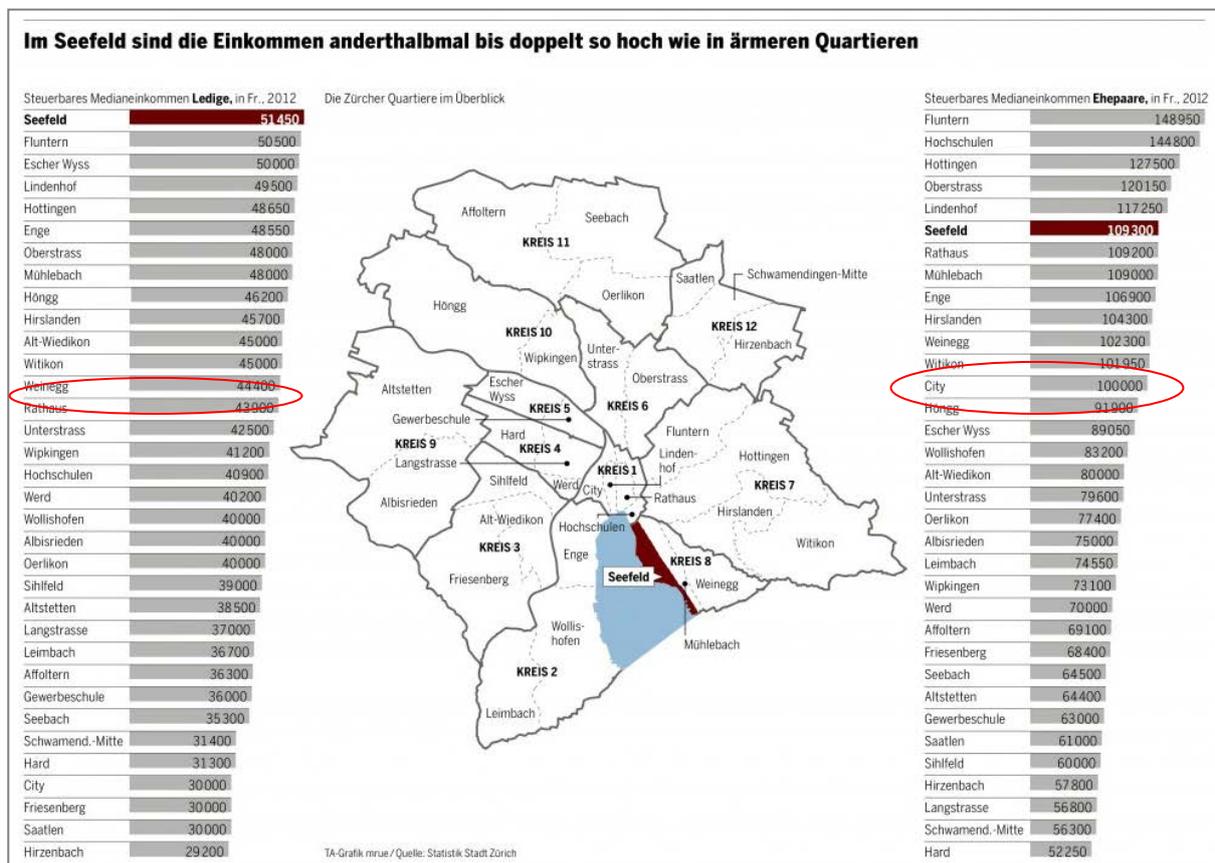
Die Arbeitslosenquote von Witikon lag im Jahr 2014 bei 2.2%, was weit unter dem Durchschnitt der Stadt Zürich von 4% liegt.

Im Jahr 2012 waren die top 5 Wirtschaftszweige von Witikon:

- Heime (ohne Erholungs- und Ferienheime) (ca. 30%)
- Detailhandel (ohne Handel mit Motorfahrzeugen) (ca. 10%)
- Gesundheitswesen (ca. 8%)
- Architektur- u. Ingenieurbüros, technische, physikalische und chemische Untersuchung (ca. 5%)
- Sozialwesen (ohne Heime) (ca. 4%)

Einkommen

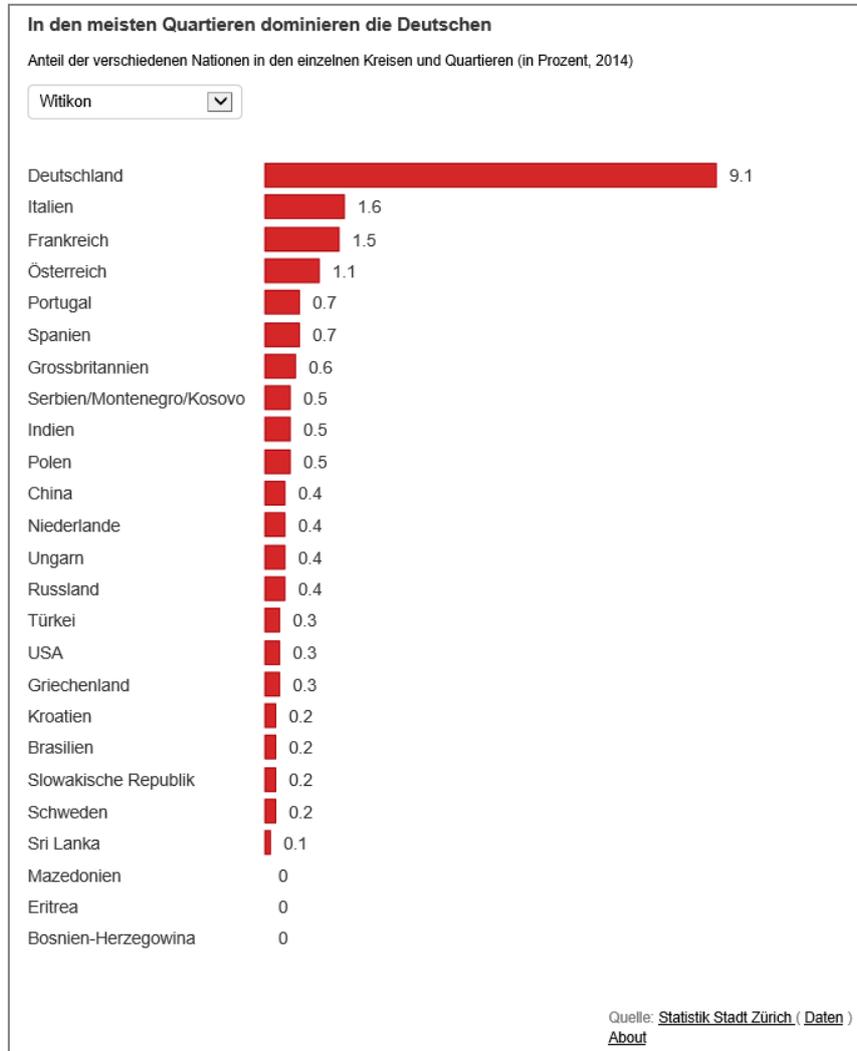
Witikon kommt bei den Unverheirateten auf ein mittleres steuerbares Einkommen von jährlich CHF 45'000 nach allen Abzügen und Freibeträgen. Bei den Ehepaaren liegt das mittlere steuerbares Einkommen nach allen Abzügen und Freibeträgen jährlich bei knapp CHF 102'000. Im städtischen Vergleich positioniert sich Witikon im oberen Bereich:



(Quelle: Statistik Stadt Zürich)

Ausländeranteil

Witikon verfügte im Jahr 2014 über einen vergleichsweise tiefen Ausländeranteil (einzig die Quartiere Friesenberg und Höngg weisen einen geringen Anteil auf) von ca. 24.1%, welcher sich wie folgt aufteilt:



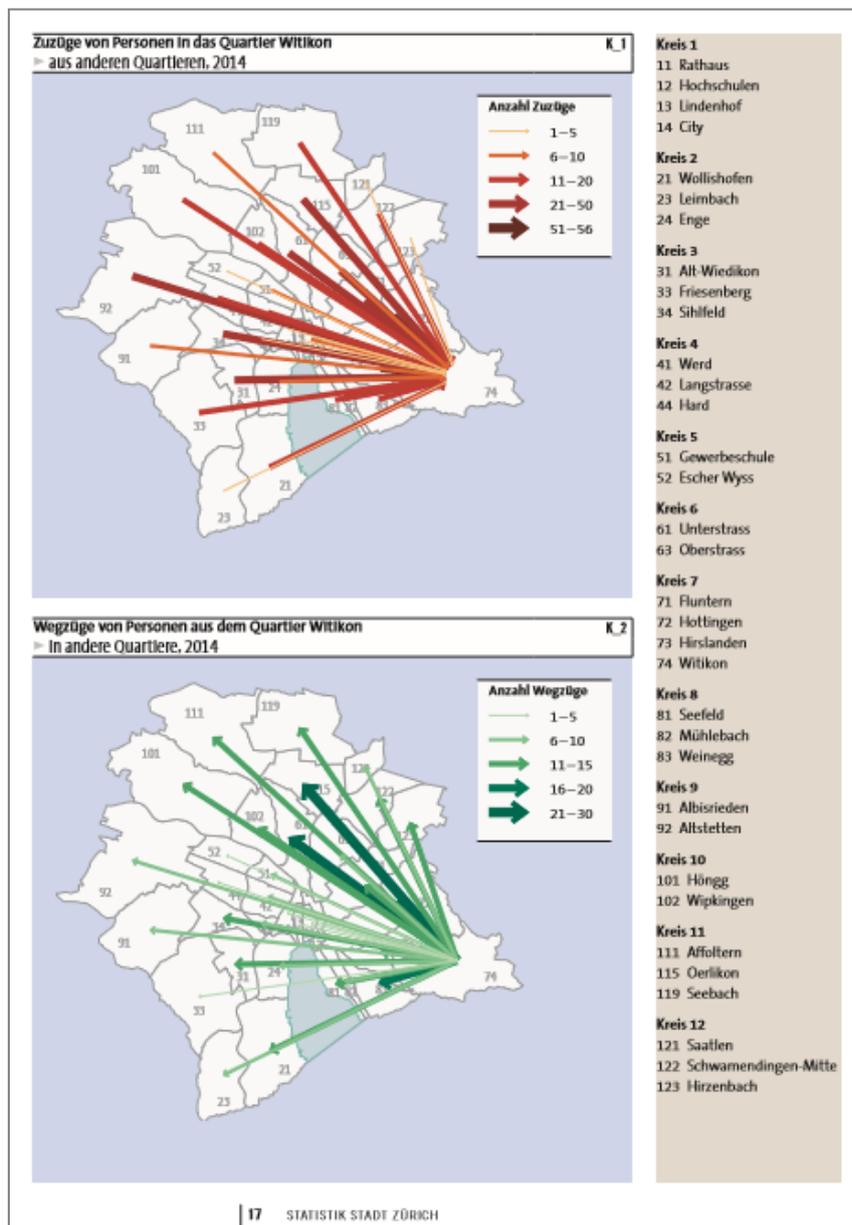
(Quelle: Statistik Stadt Zürich)

Wachstum

Seit Anfang der 1940er Jahre hat sich die Wohnbevölkerung im Quartier Witikon fast verzehnfacht. Diese rasante Entwicklung fand vor allem zwischen 1949 und 1982 statt. Seit Mitte der 1980er Jahre hat sich die Bevölkerung bei rund 11'500 Personen eingependelt.

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

	Personen	Familien
Umzüge innerhalb des Quartiers	319	205
Zuzüge gesamt	1'264	186
Zuzüge von einem anderen Zürcher Quartier	531	85
Zuzüge von ausserhalb der Stadt	733	101
Wegzüge in ein anderes Zürcher Quartier	343	24
Wegzüge nach ausserhalb der Stadt	742	130
Saldo	+179	+32



(Quelle: Statistik Stadt Zürich)

Altersverteilung

Die demografische Entwicklung präsentiert sich im Vergleich wie folgt:

	Total	Altersklasse in %					
		0 – 19	20 – 39	40 – 59	60 - 79	80 - 99	100 +
Ganze Stadt	423 310	17	38	27	14	5	0.02
Kreis 1	5 728	10	38	28	19	5	0.03
Rathaus	3 266	8	40	28	20	3	
Hochschulen	677	9	43	21	12	14	0.30
Lindenhof	955	9	35	29	23	4	0.00
City	830	17	33	32	16	2	
Kreis 2	33 593	19	34	26	14	6	0.04
Wollishofen	17 892	18	33	27	15	7	0.04
Leimbach	6 212	25	28	25	15	6	0.05
Enge	9 489	17	39	26	13	5	0.03
Kreis 3	50 042	18	39	27	12	4	0.03
Alt-Wiedikon	17 522	16	43	27	11	3	0.03
Friesenberg	10 860	28	23	29	15	6	0.03
Sihlfeld	21 660	14	45	26	11	4	0.03
Kreis 4	28 775	11	48	27	11	3	0.01
Werd	4 574	14	47	26	9	3	0.02
Langstrasse	11 144	7	52	29	10	2	0.01
Hard	13 057	14	44	26	12	3	0.02
Kreis 5	15 666	12	47	29	9	2	0.01
Gewerbeschule	9 578	12	45	30	10	3	0.01
Escher Wyss	6 088	12	51	29	7	1	0.02
Kreis 6	33 614	17	39	27	13	4	0.04
Unterstrass	22 768	17	40	27	13	4	0.02
Oberstrass	10 846	16	37	27	15	5	0.06
Kreis 7	37 458	17	28	28	19	7	0.04
Fluntern	8 221	18	28	29	19	6	0.01
Hottingen	11 172	17	33	29	17	5	0.04
Hirslanden	7 465	16	33	28	16	7	0.09
Witikon	10 600	18	22	28	22	10	0.03
Kreis 8	16 541	13	36	30	16	4	0.02
Seefeld	5 129	12	39	31	15	4	
Mühlebach	6 164	13	36	30	17	4	0.02
Weinegg	5 248	16	32	31	16	5	0.06
Kreis 9	54 716	16	36	26	15	6	0.02
Albisrieden	22 113	17	35	26	16	7	0.03
Altstetten	32 603	16	37	27	15	5	0.02
Kreis 10	40 341	16	36	27	15	6	0.04
Höngg	23 797	17	32	27	17	7	0.05
Wipkingen	16 544	14	43	27	12	4	0.02
Kreis 11	74 809	18	40	25	13	4	0.00
Affoltern	26 177	21	36	26	14	4	0.00
Oerlikon	22 815	15	45	24	11	5	
Seebach	25 817	19	38	26	13	4	0.01
Kreis 12	32 027	21	36	24	14	5	0.02
Saatlen	8 388	27	33	25	12	3	
Schwamendingen-Mitte	11 012	16	38	24	15	6	0.03
Hirzenbach	12 627	21	36	24	13	6	0.04

(Quelle: Statistik Stadt Zürich, BVS)

Angebote für Senioren

- Pflegeheim Drusberg, Drusbergstrasse 96
- Oekumenisches Alterswohnheim Zürich, Wiesliacher 30
- Tertianum Segeten, Carl-Spitteler Strasse 70
- Pflegezentrum Witikon, Kienastenwiesweg 2
- Private Spitex WitiCare, Am Guggenberg 17
- Rohn-Salvisberg Stiftung, Seniorenwohnungen, Trichtenhauserstr. 87-93 und Zweiackerstr. 50, Kienastenwiesweg 3 und 5

Bildung / Angebote für Kinder

Witikon verfügt insgesamt über fünf Kindergärten, welche sich wie folgt verteilen:

- Kindergarten Looren A1 und A2, Katzenschwanzstrasse 7
- Kindergarten Steinacker 1 und 2, Trichtenhausenstrasse 128
- Kindergarten Langmatt, Heilighüsli 19
- Kindergarten Buchholz 1 und 2, Buchholzstrasse 53
- Kindergarten Witikonerstrasse, Witikonerstrasse 238

Die beiden Primarschulhäuser Looren und Langmatt befinden sich direkt in Witikon und werden durch diverse Mittagshortangebote ergänzt. Die Sekundarschule wurde 2005 aufgehoben, weshalb die Witiker Jugendlichen die Sekundarschule im Schulhaus Hofacker im Quartier Hirslanden besuchen. Alternativ stehen die Kantonsschulen Rämibühl oder Hohe Promenade zur Verfügung.

Zudem bietet Witikon zahlreiche Angebote für Kleinkinder. So ergänzen neben der Pingu Spielgruppe und der Spielgruppe Calimero folgende Kinderkrippen das Angebot:

- Chrippe am Hügeli, Heilighüsli 9
- Kindertagesstätte Apfelblüte, Witikonerstrasse 311b
- Kinderkrippe Blüemli, Witikonerstrasse 285/289 (im Zentrum Witikon)
- Waldkinderkrippe Blüemli, Im Brächli 33
- Montessori Kinderhaus Zaubermond, Carl-Spitteler Strasse 6
- Little Learners, Carl-Spitteler Strasse 2
- Little Learners, Buchzelgstrasse 8

Image des Quartiers

Freche Zungen munkeln, dass der Stadtteil Witikon, ein Rentnerparadies ähnlich wie der Sunshine State Florida sein soll. Diese Behauptung hat in der Tat etwas: der Anteil der älteren Generation ist hoch, hier kennt man sich, hier grüsst man sich und hier findet man gleichzeitig auch Ruhe und Erholung – nicht nur in den grünen Wäldern. Doch auch Familien werden genau aus diesem Grund angezogen. Wahrscheinlich sieht man nur in wenigen Stadtkreisen so viele Kinderwägen wie im ländlichen Witikon und es scheint, als ob sich dieser Stadtteil langsam aber sicher auf einen Generationenwechsel vorbereitet. Die wenigen Neubauten sind hauptsächlich auf Familien ausgerichtet und auch die Mietzinse sind für die Stadt Zürich verhältnismässig günstig.

II. Marktinformationen

Haushaltsgrößen

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

1 Zimmer	ca. 9%
2 Zimmer	ca. 16%
3 Zimmer	ca. 29%
4 Zimmer	ca. 25%
5 Zimmer	ca. 12%
6+ Zimmer	ca. 9%

Durchschnittliche Wohnfläche

Nachfolgende Übersicht zeigt die durchschnittliche Wohnfläche nach Zimmerzahl (Stand Dezember 2014):

1 Zimmer	ca. 38 m ²
2 Zimmer	ca. 60 m ²
3 Zimmer	ca. 81 m ²
4 Zimmer	ca. 105m ²
5 Zimmer	ca. 129 m ²
6 Zimmer	ca. 165 m ²
7 Zimmer	ca. 194 m ²
8+ Zimmer	ca. 236 m ²

Leerwohnungsziffer

Im Jahr 2018 lag die Leerwohnungsziffer in Witikon bei 0.37%. Dies bedeutet, dass am Stichtag insgesamt 21 Wohnungen frei standen, welche sich wie folgt aufteilen:

Anzahl Zimmer	Freie Wohnungen Kreis 11
1.5	0
2.5	2
3.5	10
4.5	5
5.5 +	4

Leerflächenziffer

Im Jahr 2018 lag die Leerflächenziffer in Witikon bei 0.55%. Wie sich diese aufteilt und sich im Vergleich zu anderen Stadtquartieren präsentiert, kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Leerflächenzählung in der Stadt Zürich																	
nach Stadtquartier und Nutzungsart																	
2014-2018, Stand 1.6.2018																	
Quelle: Statistik Stadt Zürich																	
	Total			Büro/Praxis			Lager/Archiv			Verkauf			Werkstatt/Produktion		Andere Nutzungen		
	Leerfläche (m ²)			Leerfläche (m ²)			Leerflächenziffer			Leerfläche (m ²)							
	2018	2017	2016	2018	2017	2016	2018	2017	2016	2018	2017	2016	2018	2017	2016	2018	2017
Ganze Stadt	187 714	243 660	237 054	139 664	174 381	193 027	1.82	2.29	2.55	31 663	5 381	5 122	5 884	2 436	1 889	214	2 206
Kreis 1	30 550	34 710	32 201	23 805	29 535	29 807	3.01	3.72	3.71	2 436	1 889	214	2 206	128	383	64	1 530
Rathaus	3 504	1 940	2 281	1 399	1 940	1 315	1.31	1.83	1.28	–	–	–	–	–	–	–	–
Hochschulen	670	1 187	340	670	797	340	0.87	1.02	0.41	–	–	–	–	–	–	–	–
Lindenhof	7 542	10 304	8 060	6 963	8 158	7 725	3.94	4.66	4.37	–	–	–	–	–	–	–	–
City	18 834	21 279	21 540	14 773	18 640	20 427	3.59	4.49	4.89	1 729	1 506	150	676	–	–	–	–
Kreis 2	23 200	25 173	19 439	19 520	17 542	14 427	2.52	2.23	1.88	2 687	608	87	298	–	–	–	–
Wollishofen	2 220	4 227	5 313	1 741	2 224	3 471	1.13	1.47	2.61	479	–	–	–	–	–	–	–
Leimbach	–	–	–	–	–	–	0.00	0.00	0.00	–	–	–	–	–	–	–	–
Enge	20 980	20 946	14 126	17 779	15 318	10 956	3.01	2.53	1.82	2 208	608	87	298	–	–	–	–
Kreis 3	19 407	20 063	22 593	11 823	14 315	19 796	1.57	1.94	2.71	4 202	543	1 955	884	–	–	–	–
Alt-Wiedikon	16 268	16 327	19 741	10 489	12 785	18 231	1.78	2.18	3.14	2 506	543	1 846	884	–	–	–	–
Friesenberg	–	–	–	–	–	–	0.00	0.00	0.00	–	–	–	–	–	–	–	–
Sihlfeld	3 139	3 736	2 852	1 334	1 530	1 565	0.90	1.08	1.10	1 696	–	109	–	–	–	–	–
Kreis 4	6 808	22 861	11 583	4 276	8 691	8 331	0.81	1.69	1.67	2 311	88	122	11	–	–	–	–
Werd	3 639	2 620	7 608	3 087	2 536	6 532	2.00	1.62	4.16	552	–	–	–	–	–	–	–
Langstrasse	1 093	5 698	3 729	555	3 574	1 799	0.17	1.16	0.60	405	–	122	11	–	–	–	–
Hard	2 076	14 543	246	634	2 581	–	1.18	4.86	0.00	1 354	88	–	–	–	–	–	–
Kreis 5	8 646	5 913	17 582	4 817	3 591	17 023	0.44	0.33	1.52	3 517	167	62	83	–	–	–	–
Gewerbeschule	342	1 902	4 177	–	379	3 761	0.00	0.14	1.43	175	167	–	–	–	–	–	–
Escher Wyss	8 304	4 011	13 405	4 817	3 212	13 262	0.57	0.39	1.55	3 342	–	62	83	–	–	–	–
Kreis 6	3 281	5 804	3 726	2 635	3 961	2 667	0.76	1.14	0.76	232	252	–	162	–	–	–	–
Unterstrass	2 744	4 281	3 391	2 384	2 860	2 577	1.04	1.25	1.10	169	67	–	124	–	–	–	–
Oberstrass	537	1 523	335	251	1 101	90	0.27	1.15	0.09	63	185	–	38	–	–	–	–
Kreis 7	2 952	4 697	4 336	2 302	3 875	3 224	0.59	0.99	0.82	405	190	–	55	–	–	–	–
Fluntern	–	557	500	–	557	500	0.00	0.54	0.46	–	–	–	–	–	–	–	–
Hottingen	1 080	2 413	1 962	990	2 159	1 288	0.58	1.23	0.74	90	–	–	–	–	–	–	–
Hirslanden	1 462	1 537	1 758	1 112	1 159	1 320	1.69	1.76	2.02	295	–	–	55	–	–	–	–
Witikon	410	190	116	200	–	116	0.55	0.00	0.33	20	190	–	–	–	–	–	–
Kreis 8	6 938	12 230	12 294	5 995	11 065	11 132	1.37	2.52	2.51	637	64	160	82	–	–	–	–
Seefeld	2 809	6 352	6 603	2 353	5 585	6 074	1.17	2.78	2.95	374	–	–	82	–	–	–	–
Mühlebach	3 615	5 312	4 921	3 352	4 914	4 288	1.99	2.90	2.54	263	–	–	–	–	–	–	–
Weinegg	514	566	770	290	566	770	0.43	0.83	1.12	–	64	160	–	–	–	–	–
Kreis 9	41 331	44 100	52 204	29 739	29 526	39 082	2.65	2.72	3.62	7 820	747	1 353	1 672	–	–	–	–
Albisrieden	7 325	8 080	4 628	5 383	6 127	3 820	3.01	3.47	2.18	468	747	369	358	–	–	–	–
Altstetten	34 006	36 020	47 576	24 356	23 399	35 262	2.58	2.57	3.90	7 352	–	984	1 314	–	–	–	–
Kreis 10	590	1 342	477	159	285	387	0.06	0.12	0.17	78	353	–	–	–	–	–	–
Höngg	28	464	–	–	–	–	0.00	0.00	0.00	28	–	–	–	–	–	–	–
Wipkingen	562	878	477	159	285	387	0.22	0.41	0.56	50	353	–	–	–	–	–	–
Kreis 11	43 175	65 488	58 697	33 757	50 811	45 953	2.97	4.41	4.08	7 338	480	1 169	431	–	–	–	–
Affoltern	111	1 706	1 651	96	546	1 651	0.15	0.72	2.12	13	–	–	–	–	–	–	–
Oetlikon	16 299	9 649	13 744	13 693	5 194	10 150	3.20	1.20	2.40	896	200	1 169	431	–	–	–	–
Seebach	26 765	54 133	43 302	20 056	45 161	34 152	3.26	7.31	5.63	6 429	280	–	–	–	–	–	–
Kreis 12	836	1 279	1 922	836	1 184	1 198	1.07	1.62	1.70	–	–	–	–	–	–	–	–
Saathen	758	1 113	865	758	1 018	1 018	2.59	3.72	1.82	–	–	–	–	–	–	–	–
Schwamendingen-Mitte	78	166	1 057	78	166	688	0.24	0.52	1.99	–	–	–	–	–	–	–	–
Hirzenbach	–	–	–	–	–	–	0.00	0.00	0.00	–	–	–	–	–	–	–	–

Angebot Gewerbe- und Ladenflächen Zürich Witikon

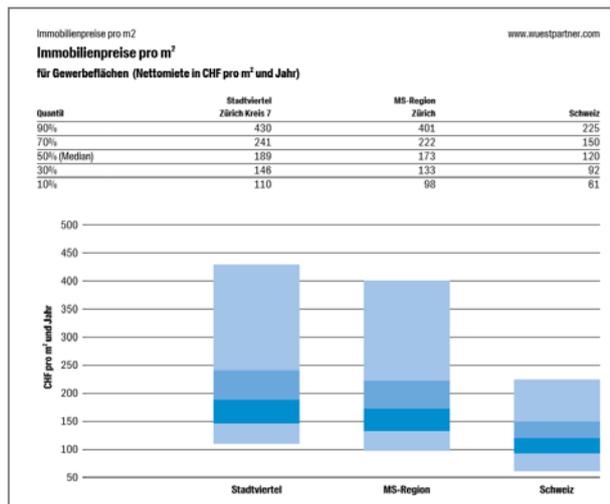
Wie bereits erwähnt, weist Witikon eine Leerflächenziffer von 0.55% auf. Studiert man nun die auf den gängigen Immobilienplattformen ausgeschriebenen Inserate, so sind abgesehen vom Zentrum Witikon lediglich zwei Inserate inseriert. Folgende Übersicht zeigt die Angebote, die auf den gängigen Internetplattformen inseriert und mit Preisen und Grössenangaben versehen waren:

Mietangebote Witikon	(exkl. Zentrum Witikon)				
Adresse	Art	HNF	Preis Jahr/m ²	Netto-MZ	Baujahr
Witikonstrasse 229	Ladenfläche	27	SFr. 235.56	Fr. 530.00	1965
Lehfrauenweg 11	Praxis	60	SFr. 300.00	Fr. 1'500.00	2015
Durchschnittl. MZ:		87	SFr. 280.00	SFr. 2'030	

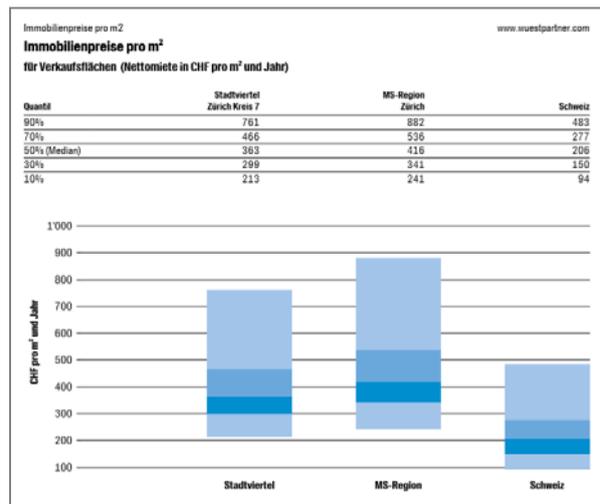
3. Mietzinsniveau

Unsere Recherchen haben ergeben, dass zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Konzeptes der durchschnittliche Quadratmeterpreis der beiden inserierten und entsprechend mit Preisen versehenen Angebote bei CHF 280 / m² p.a. liegen.

Da dies nur die kurzzeitige Abbildung eines Zeitpunktes darstellt, ziehen wir die hedonische Bewertungsmethode der Firma Wüest & Partner AG zu Rate. Deren Datenportal liefern folgende Erkenntnisse für die Gewerbe- und Ladenflächen in Zürich-Witikon:



Obige Aufstellung zeigt, dass 50% aller Gewerbeflächen über einen Quadratmeterpreis von CHF 189.-- pro Jahr verfügen. 70% aller Gewerbeflächen sind günstiger als CHF 241.-- pro Quadratmeter und Jahr und 90% sind günstiger als CHF 430.-- pro Quadratmeter und Jahr.



Obige Aufstellung zeigt, dass 50% aller Verkaufsflächen über einen Quadratmeterpreis von CHF 363.-- pro Jahr verfügen. 70% aller Verkaufsflächen sind günstiger als CHF 466.-- pro Quadratmeter und Jahr und 90% sind günstiger als CHF 761.-- pro Quadratmeter und Jahr.

III. Interviews

1. Isolde Rebmann, 78 Jahre, seit 1962 in Witikon wohnhaft

Ich bin als junges Mädchen nach Witikon gekommen und geniesse die nachbarschaftliche, freundliche Umgebung. Meine Einkäufe kann ich hier alle selbst erledigen und mich in den zahlreichen Vereinen mit Gleichgesinnten treffen. Im Moment wohne ich noch alleine in meiner kleinen Wohnung. Wenn es aber beschwerlicher werden sollte, kann ich mir gut vorstellen, in eine der Altersresidenzen zu ziehen. Bis dahin geniesse ich jedoch meine Vitalität bei schönen Spaziergängen und dem Treffen mit anderen Witikonern. Leider wurden über all die Jahre die Restaurants geschlossen und es fällt einem schwer, ausserhalb der Altersresidenzen eine schöne Lokalität zu finden, in der man in aller Ruhe zusammensitzen, etwas feines essen und sich unterhalten kann.



2. Sonja und Urs Meier, 72 und 75 Jahre, seit 1976 in Witikon wohnhaft

Wir wohnen schon immer in Witikon und kommen regelmässig ins Zentrum Witikon zum Einkaufen, denn hier haben wir alles an einem Ort. Es ist eine Schande, dass das Restaurant Elefant geschlossen wurde. Früher haben wir hier immer eine Kleinigkeit zu Mittag gegessen oder uns ab und zu einen Kaffee mit einem Stück Kuchen gegönnt. Wir hoffen, dass bald wieder etwas Gutes ins Zentrum ziehen wird.



2. Mila-Jolie Müller, 16 Jahre alt, seit ihrer Geburt in Witikon wohnhaft

Es wäre lässig, wenn es in Witikon ein Café geben würde. Dann müsste ich nicht immer in die Stadt fahren, wenn ich mich mal in Ruhe mit meinen Freunden austauschen möchte oder mir vor der Schule schnell einen Kaffee oder ein Gipfeli holen möchte.



4. Rahel und Emila Pustlauk, 29 und 2 Jahre alt, seit 2018 in Witikon wohnhaft

Wir lieben es, uns auf einem der zahlreichen Spielplätze auszutoben. Im Sommer gehen wir am Liebsten auf den Robinson Spielplatz direkt hinter dem Zentrum Witikon und treffen uns dort mit anderen Kindern. An Regentagen oder im Winter fehlt uns zusätzlich zum Gemeinschaftszentrum ein Café, in welchem wir uns mit anderen Müttern und Kindern bei einer Tasse Kaffee, einem Stück Kuchen oder auch einer warmen Suppe treffen und austauschen können. Aber wir hoffen sehr, dass im Zentrum Witikon bald etwas familienfreundliches eröffnet wird.



5. Susanne und Isabella Hotz, 33 und 1 Jahr alt, seit 2017 in Witikon wohnhaft

Wir leben gerne in Witikon, denn hier kennt man sich und alle sind sehr freundlich. Ins Zentrum Witikon gehe ich fast täglich um einzukaufen. Es ist so praktisch, hier alles an einem Ort zu haben: Migros, Denner, Apotheke, Post, Reinigung und, und und. Ich hoffe sehr, dass bald ein tolles Café eröffnet und Bella und ich dort bei einem kleinem Snack eine Pause einlegen können. Es wäre toll, wenn wir uns dort auch mit anderen Eltern und ihren Kindern treffen könnten.



6. Max und Maria Olson, 62 und 65 Jahre, seit 1984 in Witikon wohnhaft

Wir sind nach Witikon gezogen, als unsere Kinder noch klein waren. Mittlerweile sind sie erwachsen und ausgezogen. Dennoch können wir uns nicht vorstellen, in einem anderen Quartier zu leben. Wir mögen die Menschen hier sehr und geniessen die langen Spaziergänge mit unserer Hündin Maja durch den Wald oder den Panoramaweg entlang. Schade, dass mittlerweile alle Restaurants und Cafés geschlossen wurden. Es wäre schön, wenn Witikon wieder von einem netten gastronomischen Betrieb bereichert werden würde. Wir sind gespannt, was im Zentrum Witikon eröffnet wird und freuen uns schon darauf.



IV. Quellen- und Abbildungsverzeichnis

- Quartierspiegel 2015, Witikon, Stadt Zürich Statistik
- Statistik Stadt Zürich
- Tagesanzeiger
- Witikon aktuell
- Wüest Partner AG
- Homegate
- Wikipedia
- Quartierverein Witikon
- Interviews mit ortskundigen Personen

V. Beilagen

- Grundriss EG und UG
- Zeitungsartikel: Zürichs unterschätzter Stadtteil, Tagesanzeiger

Grundriss EG

Grundfläche Gästebereich (ca.)

Total: 438 m²

Café/Bar/Restaurant: 330 m²

Säle: 108 m² (je 54 m²)

Terrasse: 44.5 m²

Grundfläche Infrastruktur (ca.)

Total: 262 m²

Küche/Abwasch/Backoffice/Putzraum: 70 m²

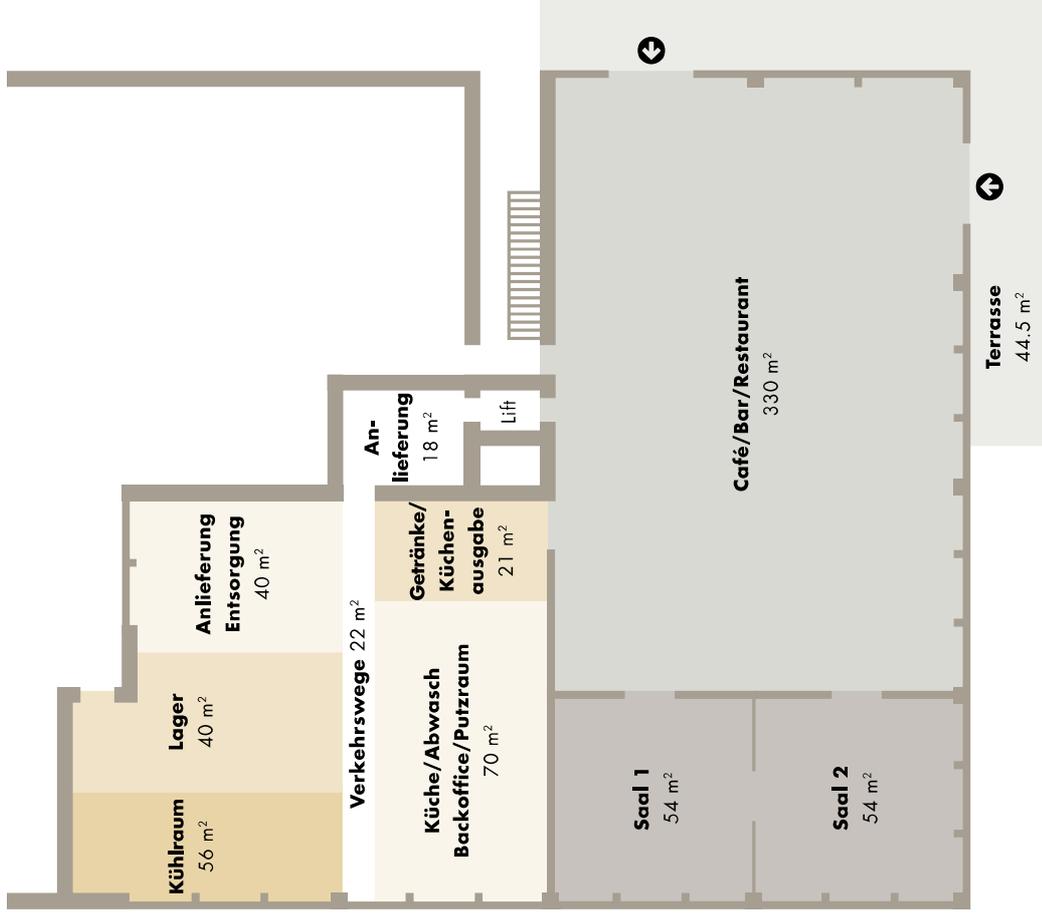
Getränke- und Küchenausgabe: 21 m²

Anlieferung/Entsorgung/Verkehrswege: 75 m²

Kühlraum: 56 m²

Lager: 40 m²

Die Gästetoiletten befinden sich im Untergeschoss.



Grundrisse sind *indikativ*.

Gastronomiekonzept

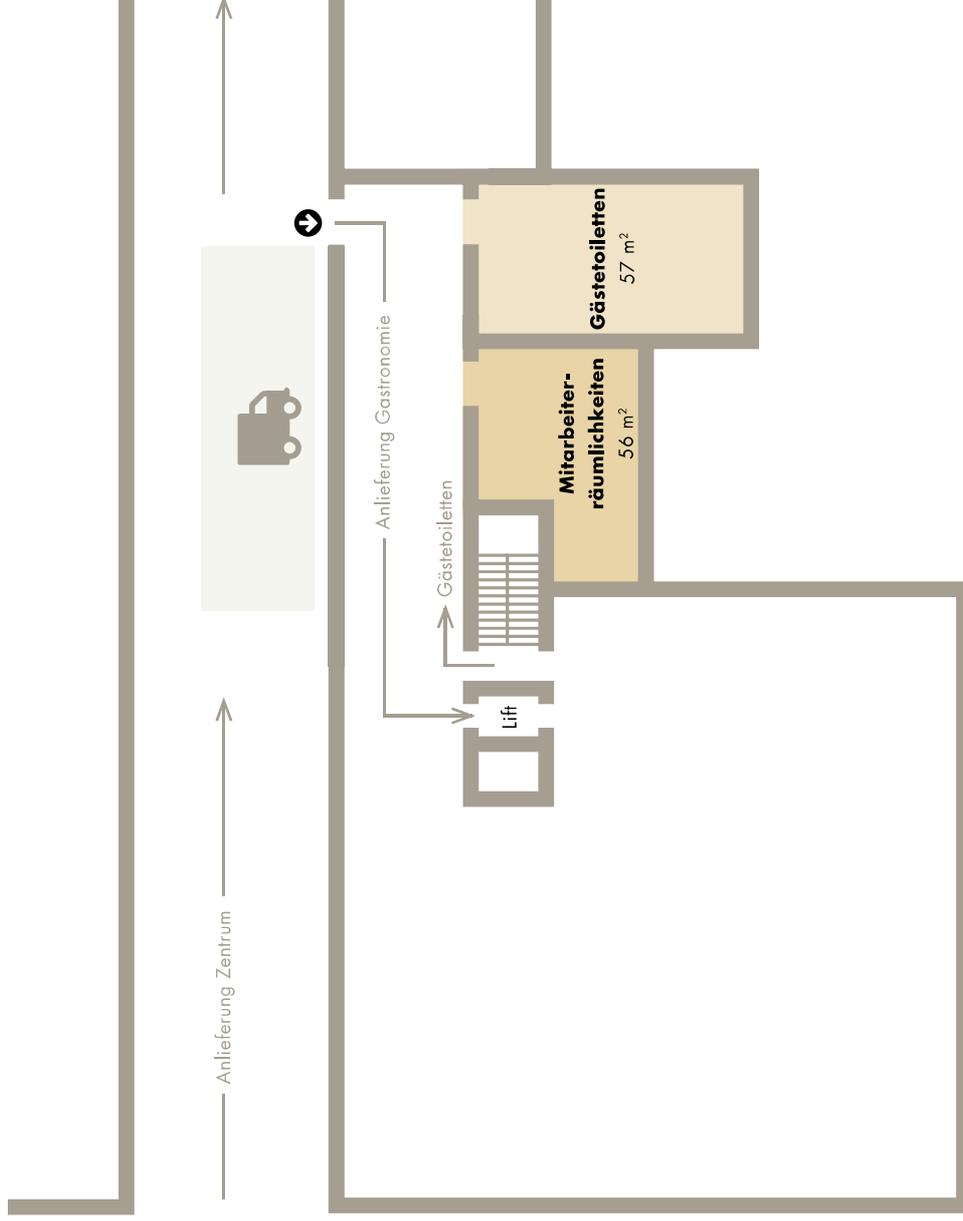
Grundriss UG

Grundfläche Infrastruktur (ca.)

Total: 113 m²

Gästetoiletten: 57 m²

Mitarbeitermöglichkeiten (Garderoben/Toiletten): 56 m²



Grundrisse sind *indikativ*.

Zürichs unterschätzter Stadtteil

Witikon, der östlichste Zürcher Stadtteil, wird schnell mal vergessen. Eine Ehrenrettung.



Wo Alt auf Neu trifft: Witikon wächst. Fotos: Samuel Schalch

Touristen sieht man selten an der Buchholzstrasse, am Blaumeisliweg, am Oeschbrig oder an der Luegete. Auch in den zahlreichen Fremdenführern, die Zürich den Besucherinnen und Besuchern aus aller Welt näherbringen, steht kaum etwas über Witikon. Man könnte den Stadtteil oberhalb des Klusplatzes leicht vergessen. Und tatsächlich tut das die Welt rundherum gern. Selbst viele Stadtzürcher wissen nicht, dass es sich bei Witikon um einen Teil von Zürich handelt. Spätestens an der Schlyfi, dem von Wald umgebenen, haarnadelartigen Knick der Witikonerstrasse, endet in vielen Köpfen das Stadtgebiet. Was oberhalb liegt, ist zu weit weg, uncool, Dorf, Niemandsland. Knapp 12'000 Stadtbürger werden so unterschlagen.

Man kann es ihnen auch nicht verdenken. Sie wissen es einfach nicht besser. Sie sind ja nur Transitpassagiere, sind höchstens mal entlang des unansehnlichen alten Einkaufszentrums im Stau gestanden. Sie kennen nur die Häuser, die die Strasse säumen. Sie haben nichts Auffälliges gesehen, nichts erfahren, sie haben Witikon nicht erlebt.

Der Waschplan als Wertekompass

Es ist ja auch nicht so, dass Witikon gross Schlagzeilen produzieren würde. In der Zeitung findet das Quartier wohl am häufigsten auf jenen Seiten statt, auf denen Namen und Daten schwarz umrandet sind. Ansonsten taucht es weit vorn in den Baustellenstatistiken der Stadt auf. Derzeit wird sowohl das Zentrum aufwendig umgebaut, als auch die Witikerstrasse saniert. Dauer: eine Ewigkeit. Aktueller Verbesserungsquotient des Standorts: negativ.



So etwas wie eine Ikone Witikons, das Zentrum.

Adrian Schröder 28.01.2019

Artikel zum Thema

Wi(p)ki(ng)pedia



Bellevue Am Anfang stand ein Wortspiel. Aber dann fanden wir heraus, dass das Quartier viel mehr hergibt, als in der freien Enzyklopädie steht. Fakten über eine Spinne, eine Banane und königliche Klos. [Mehr...](#)
Ev Manz, 24.01.2019

Das Ressort Zürich auf Twitter

Das Zürich-Team der Redaktion versorgt Sie hier mit Nachrichten aus Stadt und Kanton.

@tagi folgen

Und auch wer sich dann doch mal zu Fuss an den Hang verirrt, vielleicht um einen Onkel oder eine Urgrossmutter zu besuchen, mag nicht verstehen, wieso man hier wohnen sollte: in einem lang gezogenen Quartier ohne richtiges Zentrum, ohne spannende Ladenzeilen, ohne Unterhaltungsangebot, ohne viel Farbe. Man sieht bloss eine Vielzahl lieblos zusammengewürfelter Mehrfamilienhäuser. Ein Sammelsurium dessen, was die Schweizer Architekten in den Jahrzehnten ab 1940 so an uninspirierter Gebrauchsware verbrochen haben.

Doch wer mehr Zeit hier verbringt und seinen Lebensmittelpunkt hierherverlegt, spürt die Seele des Quartiers schnell auf. Sie wird einem serviert – mitsamt dem Waschplan und der Bedienungsanleitung für den Tumbler. Denn die Witiker schreiben Werte gross, die vielerorts gar nicht mehr geschrieben werden. Nachbarschafts- und Hausgemeinschaftspflege, Höflichkeit, Integration, soziales Bewusstsein, Lokalstolz.

**«Wir haben hier eine Art
Rentnerparadies kennen gelernt
- ähnlich wie im Sunshine State.»**

Bálint Dobozi, Musiker

Man ist, man wird hier, ganz schnell Teil von etwas. Lläuft man hier durch die Strassen, muss man damit rechnen, freundlich gegrüsst zu werden («Grüezi wohl!»), trägt man eine rote Mütze, muss man damit rechnen, darauf angesprochen zu werden («Sie gseht mer vo wiitem!»). Wählt man in der Gemüseabteilung in der Migros dummerweise die Nummer für die roten statt für die gelben Peperoni – der Preis ist derselbe, aber es geht um die Statistik, um die Bestellmengen, warum? –, nimmt einen der Verkäufer trotz langer Schlange mit zum Tatort und instruiert einen. Zur Sicherheit, für das nächste Mal. Kehren die Nachbarn von einem Tagesausflug zurück, bringen sie einem etwas mit («Gnüssed diä Nussturtä us em Engadin!»). Und trifft man des Winters am Waldrand eine Dame an, die ihr altes Brot den Krähen verfüttert, wünscht sie einem um 16 Uhr einen tiefen, gesunden Schlaf («Guet Nacht!»).

Eine Art Rentnerparadies

Obwohl hier inzwischen Tausende Menschen leben, haben sich weite Teile von Witikon den Dorfcharakter bewahrt. Ein Quartier von Zürich ist das Gebiet erst seit 1934. Und auch wenn man mehr und mehr kleine Kinder und Familien antrifft: Es dürfte einige geben, die die Eingemeindung noch miterlebt haben.

1 | 6 Fühlt sich an wie auf dem Dorf: Das Quartier Witikon.
Bild: Samuel Schalch (6 Bilder)



Die Gebrüder Bálint und Márton Dobozi, obwohl auch schon über vierzig, gehören nicht dazu. Sie sind auch keine Witiker. Und doch sind sie (fast) jeden Tag im Quartier: Im Untergeschoss eines Wohnblocks an der Buchzelgstrasse, gut abgeschirmt von unansehnlichen anderen Blöcken, betreiben sie gemeinsam mit Domenico Ferrari ein Tonstudio. Hier produzieren sie unter dem Namen Pacifica

moderne Clubmusik, schreiben Soundtracks für Filme und proben mit dem Rumpelorchester, der Band von Sacha Winkler alias Kalabrese, Mitbetreiber des weltbekannten Clubs Zukunft unten im Kreis 4.

Sie nennen ihr Studio «Zurichflorida», «wir haben hier eine Art Rentnerparadies kennen gelernt – ähnlich wie im Sunshine State», erklärt Bálint Dobozi, der ältere der beiden Brüder, die Namenswahl. «Der Rhythmus ist ein ganz anderer als unten in der Stadt. Das hat auch Vorteile.»

So schätzen sie etwa die Ruhe, die sie umgibt. Das Hochkommen nach Witikon empfinden sie als Erholungsmoment – und gleichzeitig als effizienzsteigernd. Alle drei sind Väter, Zeit ist kostbar. Hier lenkt sie nichts ab. Spontanen Besuch im Studio gibt es nicht. Eine Bar oder einen Club, der sie herauslockt, auch nicht. Und wenn die Kreativität doch mal blockiert sein sollte, kann man kurz hoch auf den Kirchenhügel und den Blick schweifen lassen. Dobozi glaubt, dass das Quartier auch für andere Kreative spannend sein könnte: «Die Mieten sind tief, die Anbindung an die Stadt mit dem 31er gut. Der Rest ist Kopfsache.»

Was ihm und vielen anderen zum absoluten Glück fehlt, sind öffentliche Treffpunkte. Cafés und Restaurants. Aber auch mit einem türkischen Laden mit starkem Kaffee wäre er schon zufrieden, meint er schliesslich.

Es fühlt sich an wie auf dem Dorf

Mindestens einen identitätsstiftenden Laden gibt es glücklicherweise. Er heisst Lädelifrau, existiert seit bald 60 Jahren und verkauft Delikatessen. Flavia Marchi und ihr Partner Hans Stucki suchen aus der ganzen Schweiz und dem grenznahen Ausland köstliche Ess- und Trinkwaren zusammen. Hier kaufen die Witiker Bauernbrot und Züpfle, Glarner Gitzi oder Panettone.



Die «Lädelifrau» ist in Wahrheit ein Lädelpaar: Flavia Marchi und ihr Partner Hans Stucki.

Alles fühlt sich an wie auf dem Dorf. Auch die Sprache, die Marchi für ihren monatlichen Lädelibrief wählt: fantasievoll und verspielt wie ein Kinderaufsatz. Ihre Kundschaft beschreibt sie als «Lädelifamilie», die Witiker als friedliebende Geniesser. «Und sie argumentieren gern. Aber wer sich mit ihnen anlegt, muss sich das gut überlegen, denn sie sind gebildet.»

Ob sie nicht mitbekommen, dass viele ihr Quartier nicht für voll nehmen und nur zu gern ignorieren, fragt man sich da. Die Antwort: doch. Natürlich. Aber es interessiert sie nicht. Sie wissen, was sie an ihrem Witikon haben.

«Komplexe hat hier niemand»



Die reformierte Pfarrerin Renate Bosshard-Nepustil sagt über ihr «Dorf», es sei aufgeschlossen und offen.

Renate Bosshard-Nepustil, wie sind Sie hier in Witikon gelandet?

Ich komme ursprünglich aus Stuttgart, bin nun aber schon bald 35 Jahre in der Schweiz und seit zehn Jahren in Witikon. Ich bin gut gelandet und fühle mich wohl hier.

Was wussten Sie vorher über Witikon?

Ich habe früher – ehe ich als Pfarrerin in Stäfa und Niederurnen tätig war – zehn Jahre lang im Kreis 6 gewohnt. Da kriegt man auch Witikon mit. Zum einen auf sonntäglichen Spaziergängen, zum anderen wegen einer besonderen kirchlichen Tradition.

Welche meinen Sie?

Zu meiner Studienzeit war hier mit Gerhard Traxel ein Pfarrer tätig, der mit ganzem Herzen Lutheraner ist. Darum hängt hier in der Kirche auch ein Kreuz. Ich fand das erstaunlich und schön, dass das in der Zwinglistadt möglich ist. Nicht weil es meinem eigenen Glauben entspricht, sondern weil es eine gewisse Aufgeschlossenheit und Offenheit zeigt. Dafür steht Witikon.

Wofür sonst noch?

Für gute Luft, gute Sicht und Wohnraum in unterschiedlichen Preislagen. Weite Teile von Witikon sind in privater Hand, und manchen Eigentümern scheint es wesentlich wichtiger zu sein, gute Mieterinnen und Mieter zu haben, als die Einnahmen zu maximieren.

Witikon ist ohne die Stadt nicht zu denken.

Das ist klar. Dort arbeitet man, dort macht man die Ausbildung, dort geht man abends aus. Witikon ist ein Paradies für Pensionierte und Kinder. Doch spätestens ab der Oberstufe muss man in die Stadt runter. Viele Schülerinnen und Schüler besuchen das Gymnasium.

Manche nennen Witikon das Florida von Zürich.

Das klingt interessant – zumal ich beobachte, dass sich Witikon verjüngt und dass sich die Generationen hier gut verstehen. Neuzugezogene integrieren sich meist schnell in dieses dörfliche Leben am Rande der Stadt.

Ärgern sich die Witiker darüber, dass sie von den anderen Zürchern nicht richtig wahrgenommen werden?

Ich habe noch nie gehört, dass sich jemand darüber aufgeregt hat. Witiker wissen, was sie an ihrem Quartier haben. Einen Komplex hat hier sicher niemand. Im Gegenteil: Viele sind stolz, hier zu wohnen.

Wofür schlägt das Herz der Witiker?

Für ihr Quartier. Ausserdem für den Sport und die Vereine. Die Sportclubs haben regen Zulauf, viele engagieren sich in den beiden Kirchgemeinden. Spannend finde

ich auch, dass Menschen, die hier aufgewachsen sind und weggezogen, später mit ihren Familien oft wieder hierher zurückkehren.

Was auffällt: Man grüsst sich hier, reagiert aufeinander.

Ja, ich finde auch, dass hier eine gewisse Grundheiterkeit herrscht. Wer in den Quartierbus der Linie 91 einsteigt, wird sofort in ein Gespräch verwickelt. Das ist wie ein fahrendes Wohnzimmer.

Sind die Witiker Bünzlis?

Nein. Obwohl hier alles seine Regeln hat und die Leute schon auch sehr kritisch sein können, verstellen sie sich nicht gegenüber Neuem. (Tages-Anzeiger)

Erstellt: 28.01.2019, 15:23 Uhr

Ist dieser Artikel lesenswert?

Ja

Nein



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Höhere Fachprüfung Immobilienreuhand 2019
Schriftliche Prüfung

Prüfung: Immobilienreuhand

Prüfungsteil: 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

Die erlaubten Gesetzestexte werden den Kandidierenden von der SFPKIW zur Verfügung gestellt. Es werden die amtlichen Ausgaben von ZGB, OR, MWSTG, SchKG, VMWG, ZPO, RPG und ZPO aufgelegt.

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 eine Lösung oder Teile davon, erfolgt keine Korrektur**

Beilagen

Mortalitätstabelle

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	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

Fragegruppe mit richtig / falsch Antworten

Bewertung Fragegruppe 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	
Die zu bewertenden Grundstücke werden in Rendite- und Anlageobjekte sowie in konsumtive Objekte unterteilt. Welche Objekte gehören zu den konsumtiven?				
Einfamilienhaus mit Carport und Aussenparkplätzen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Klassische Stockwerkeigentumswohnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Restaurant mit 50 Sitzplätzen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Bauland in der 5 geschossigen Wohnzone	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe A2			2	
Beurteilen Sie, ob die nachfolgenden Richtwerte richtig oder falsch sind.				
Die Neubaukosten für ein gewöhnliches Einfamilienhaus betragen zwischen CHF 850 und CHF 950 pro Kubikmeter.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Betriebseinrichtungen (BKP 3) bei Stockwerkeigentumswohnungen belaufen sich in der Regel zw. 5% - 8% des Landwertes.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Abbruchkosten werden mit ca. CHF 500 pro m3 in der Bewertung berücksichtigt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Baunebenkosten betragen bei einem Neubau im Substanzwert in der Regel ca. 6%.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe A3			2	
Die individuelle Kapitalstruktur (Eigenkapital Fremdkapital) einer Renditeliegenschaft hat einen Einfluss auf.				
... den Kapitalisierungssatz.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
... die Bruttorendite.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
... die Eigenkapitalrendite.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
... die Nettorendite.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Aufgabe A4			4	
Beurteilen Sie, ob bei den nachfolgenden Objekten eine hedonische Bewertung Sinn machen kann.				
Kirche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	ja	nein		
Einfamilienhaus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	ja	nein		
Luxusvilla am Zürichsee	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	ja	nein		
Einfamilienhaus mit Ausnützungsreserve	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	ja	nein		
Anlageobjekt mit Nutzniessung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	ja	nein		
Einstellhallenplatz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	ja	nein		
Einkaufscenter mit 30 Geschäften	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	ja	nein		
Einfamilienhaus in der Landwirtschaftszone (Grundstück: 3'500m ²)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	ja	nein		

B) Fragen aus der Praxis

15 Punkte

Aufgabe B1

- 1) Wer ist/sind der/die Erfinder der Lageklasse Methode? (1 Punkt)
- 2) Wozu wird sie benötigt und was wird damit ermittelt? (1 Punkt)
- 3) Nennen Sie die **3** Lageklasseschlüssel. (1.5 Punkte)
- 4) In welche Hauptkriterien werden die Lageklasseschlüssel aufgeteilt. Nennen Sie **5** (2.5 Punkte).

6

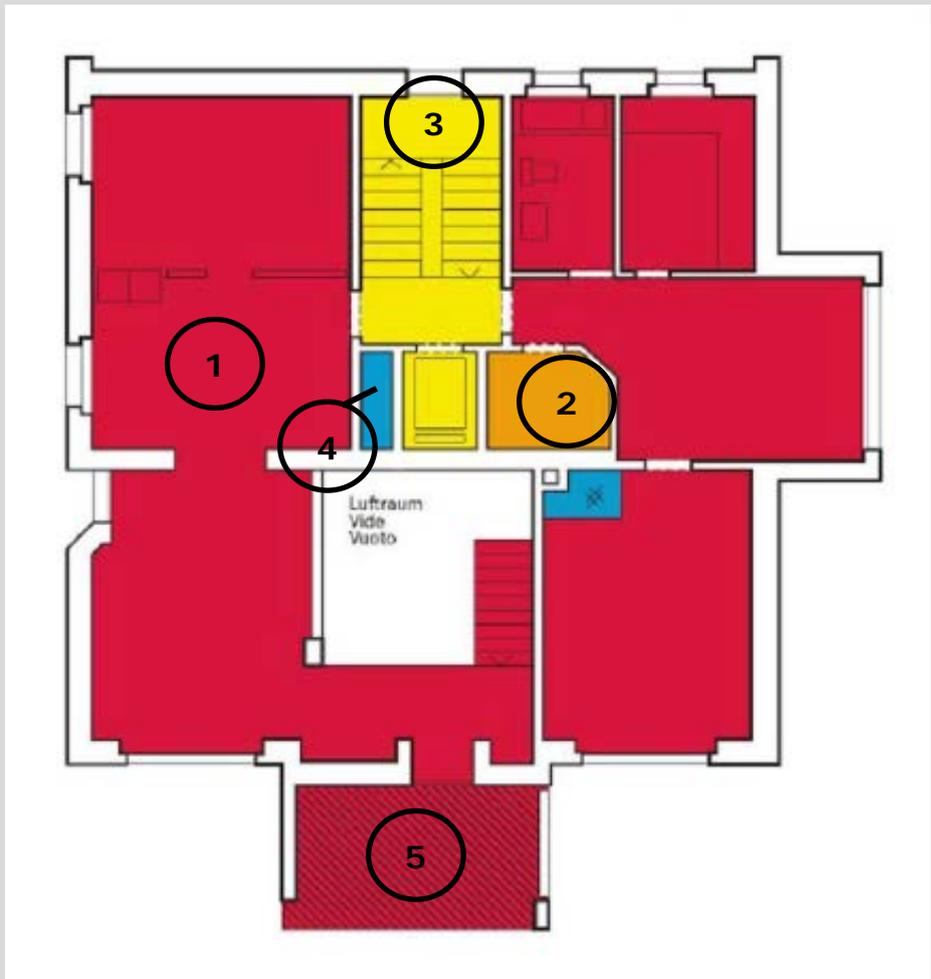
Lösung:

- 1)
-
-
- 2)
-
-
- 3)
-
-
-
-
-
-
- 4)
-
-
-
-
-

Aufgabe B2

Benennen Sie die markierten Flächen in untenstehendem Grundrissplan gem. SIA 416 korrekt (2.5 Punkte).

Geben Sie neben den Bezeichnungen auch die übliche Abkürzung pro Fläche an (2.5 Punkte).



- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

5	

<p>Aufgabe B3 Welche Angaben benötigen Sie ausschliesslich zwingend für die Ermittlung des Baurechts? Geben Sie 3 Beispiele an.</p>	2	
<p>Lösung:</p> <p>1)</p> <p>2)</p> <p>3)</p>		
<p>Aufgabe B4 Ein Mehrfamilienhaus in gutem Zustand leidet durch eine neu erstellte Zugstrecke an regelmässigem und störendem Zuglärm. Aufgrund dessen sind viele Mieterwechsel zu verzeichnen. Hat der Zuglärm auf die 4 untenstehenden Begriffe eine Auswirkung? Beantworten Sie mit ja oder nein.</p>	2	
<p>Lösung:</p> <p>1) Kapitalkosten</p> <p>2) Verkehrswert</p> <p>3) Nachhaltiger Mietwert</p> <p>4) Lebenszyklus</p>		

C) Wissensfragen

20 Punkte

Aufgabe C1

4

1. Berechnen Sie das Wohnrecht mittels untenstehenden Angaben (3 Punkte):

- Alter der Berechtigten: 73 Jahre
- Dauer des Wohnrechts: lebenslang
- Zinssatz: 3.50%
- Lebenserwartung: gem. Mortalitätstabelle
- Mietzins Wohnung: CHF 1'680 / Monat
- Nebenkosten: CHF 260 / Monat

2. Wie wird der Wert des Wohnrechts in der Bewertung berücksichtigt? Erklären Sie (1 Punkt).

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe C2

Nennen Sie die Hauptgruppen des BKP 0 bis 5 (3 Punkte) und geben Sie je 2 Beispiele der BKP-Gruppe an (3 Punkte).

6

BKP	Hauptgruppe	Beispiele
0		
1		
2		
3		
4		
5		

Aufgabe C4 Erklären Sie den Begriff Mehrwertabgabe in Bezug auf das Raumplanungsgesetz und was damit erreicht werden will. (2 Punkte). Wer oder was ist davon betroffen? (1 Punkt)	3	
Lösung:		

Aufgabe C5 Was ist der Unterschied zwischen Mehrumschwung und Landreserve? Erklären Sie den Unterschied (2 Punkte) und geben Sie konkret an, welche Konsequenzen sich für die Bewertung ergeben. (1Punkt).	3	
Lösung:		



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Höhere Fachprüfung Immobilienreuhand 2019
Schriftliche Prüfung

Prüfung: Immobilienreuhand

Prüfungsteil: 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

Die erlaubten Gesetzestexte werden den Kandidierenden von der SFPKIW zur Verfügung gestellt. Es werden die amtlichen Ausgaben von ZGB, OR, MWSTG, SchKG, VMWG, ZPO, RPG und USG aufgelegt.

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 eine Lösung oder Teile davon, erfolgt keine Korrektur**

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 den Aufgaben 1-8:

Freistehendes, gepflegtes 3-Familienhaus in ländlicher Umgebung, nicht unterkellert und mit Flachdach.

Ihnen liegen folgende Angaben vor:

Grundstückfläche	1'575 m ²
Zone	W2
AZ	0.6
Kubatur	1'223 m ³
Baukosten (Reprokosten) pro m ²	
Geschossfläche	2327.35 CHF
Hauptnutzfläche zu Geschossfläche	0.85:1
Nebenkosten	12% der Mietzinseinnahmen
Bruttozinssatz	5.50%
Baujahr	1972
letzte Sanierung	2007
Kosten der letzten grosszyklischen Erneuerung	366'900.00 CHF
Wohnung 1:	
Zimmer	4.5
Hauptnutzfläche	112 m ²
Mietzinseinnahmen (inkl. NK)/Jahr	24'640.00 CHF
Wohnung 2:	
Zimmer	3.5
Hauptnutzfläche	98 m ²
Mietzinseinnahmen (inkl. NK)/Jahr	14'700.00 CHF
Wohnung 3:	
Zimmer	5.5
Hauptnutzfläche	125 m ²
Mietzinseinnahmen (inkl. NK)/Jahr	25'625.00 CHF

Aufgabe A1 Analysieren Sie das Zahlenmaterial. a) Gibt es anhand der Zahlen Auffälligkeiten? Ja oder nein? b) Begründen Sie Ihre Antwort in 1 bis zwei Sätzen.	2	
Lösung: 		

Aufgabe A2 a) Wie hoch sind die Kosten, wenn Sie das Gebäude neu erstellen würden (BKP 2+5)? b) Wie hoch ist die Erneuerungssubstanz in %? Erstellen Sie für a) und b) eine nachvollziehbare Berechnung.	2	
Lösung: 		

Aufgabe A3	2	
a) Wie hoch ist die heutige Ausnutzung der Liegenschaft in %? Erstellen Sie eine nachvollziehbare Berechnung.		
b) Was bedeutet dies für die Bewertung?		
Lösung:		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe A4	2	
Wie hoch ist der Ertragswert? Erstellen Sie eine nachvollziehbare Berechnung.		
Lösung:		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe A5			6	
Ergänzen Sie die fehlenden Werte (Runden Sie auf 1.00 CHF):				
Lösung:				
Nettozinssatz	3.00 %	_____		
Betriebskosten	0.40 %	_____		
Unterh. & Rep.	_____ %	7'276.00		
Ertragsverlust	0.20 %	_____		
Verwaltung	0.20 %	_____		
Rückstellungen	_____ %	10'394.00		
Bruttozinssatz	_____ %	_____		

Aufgabe A6			4	
Wie hoch sind die jährlichen Rückstellungen anhand der Reproduktionskosten? Übernehmen Sie den Nettozinssatz aus der Aufgabe A5. Erstellen Sie eine nachvollziehbare Berechnung.				
Lösung:				
.....				
.....				
.....				
.....				
.....				

Aufgabe A7 Wie hoch ist die technische Entwertung per heute? Übernehmen Sie den Nettozinssatz aus der Aufgabe A5 und erstellen Sie eine nachvollziehbare Berechnung.	4	
Lösung:		

Aufgabe A8 Im Zuge der Ortsplanrevision werden Sie gebeten, die Mehrwertabschöpfung für ein in der Landwirtschaftszone stehendes Grundstück mit einer Fläche von 1500 m ² zu bewerten. Neu wird das Grundstück in der Zone W2 stehen. Der Baulandpreis W2 beträgt neu CHF 500.00/m ² . a) Welche Methode wählen Sie? b) Wie gehen Sie vor bzw. benennen sind die Wertelemente c) Erstellen Sie eine nachvollziehbare Berechnung.	3	
Lösung:		

Aufgabe A9

3

Ein 20-jähriges 3-Familienhaus kann noch um eine Etage aufgestockt werden. Das Grundstück ist nicht voll ausgenützt. Sie werden gebeten zwei Szenarien zu rechnen, um die Wirtschaftlichkeit zu prüfen:

1. Die Aufstockung auf das bestehende Gebäude
Berechnen Sie den Mietzins ertrag, wie wenn das Gebäude vollständig erneuert wäre.
2. Den Abbruch und den Neubau

Folgende Angaben stehen Ihnen zur Verfügung.

- Bruttozinssatz: 4.25%
- Mietzins ertrag heute: 55'000.00
- Mietzins ertrag bei Aufstockung: 85'000.00
- Mietzins ertrag bei Neubau: 110'000.00
- Kubatur heute: 1'100 m³
- Kubatur nach Aufstockung/Neubau: 1'500 m³
- Baukosten Aufstockung CHF: 800.00/m³
- Baukosten Neubau CHF: 750.00/m³
- Abrisskosten in CHF: 50/ m³
- Technische Entwertung in CHF: 120'000.00

- a) Welche Vorgehensweise wählen Sie bzw. benennen Sie die Wertelemente?
- b) Erstellen Sie Sie eine nachvollziehbare Berechnung.
- c) Welche Variante empfehlen Sie?

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Weiter Lösung A9:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

Aufgabe A10

Sie ermitteln die Erneuerungskosten für ein 35-jähriges Mehrfamilienhaus mit 18 Einheiten, Satteldach und Tiefgarage.

Welche Werte setzen Sie ein für:

Lösung:

- a) BKP 2 _____ CHF pro m3 SIA 416
- b) BKP 2 _____ CHF pro m2 GF 416
- c) Erneuerungskosten Anteil _____ %
- d) Erneuerungszyklus _____ Jahre

4	

Aufgabe A11

Sie ermitteln die Erneuerungskosten für ein 10-jähriges Einfamilienhaus mit Flachdach und Carport.

Welche Werte setzen Sie ein für:

Lösung:

- a) BKP 2 _____ CHF pro m3 SIA 416
- b) BKP 2 _____ CHF pro m2 GF 416
- c) Erneuerungskosten Anteil _____ %
- d) Erneuerungszyklus _____ Jahre

4	

<p>Aufgabe A12 Nennen Sie je 3 Vor- und Nachteile der hedonischen Bewertungsmethode. Nennen Sie zusätzlich je zwei Fälle, in denen diese Bewertungsmethode angewendet bzw. nicht angewendet werden kann.</p> <p><u>Bemerkung:</u> Die ersten 3 resp. 2 Antworten werden gewertet.</p> <p>.....</p>	5	

<p>Aufgabe A13 Für eine grosse Pensionskasse müssen Sie ein Einkaufszentrum mit Retail, Gastronomie, Büros, Wohnungen und Parkplätzen bewerten.</p> <p>a) In den Unterlagen sehen Sie, dass die Mieteinnahmen vom Retail im Verhältnis pro m² wesentlich tiefer sind als bei den Büros. Was könnte der Grund dafür sein?</p> <p>b) Welche Nettokapitalisierungssätze setzen Sie für Gastronomie und Wohnen ein.</p> <p>Lösung:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	2	

Aufgabe A14

Sie bewerten eine Betriebsliegenschaft welche in 10 Jahren den Betrieb einstellt und danach abgerissen wird.

- a) Welche Bewertungsmethode wählen Sie?
- b) Welche Wertelemente enthält die Bewertung?

2

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Höhere Fachprüfung Immobilienreuehand 2019
Schriftliche Prüfung

Prüfung: Immobilienreuehand

Prüfungsteil: 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

Die erlaubten Gesetzestexte werden den Kandidierenden von der SFPKIW zur Verfügung gestellt. Es werden die amtlichen Ausgaben von ZGB, OR, MWSTG, SchKG, VMWG, ZPO, RPG und USG aufgelegt.

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 eine Lösung oder Teile davon, erfolgt keine Korrektur**

Beilagen

Barwerttabelle (Endwert)

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	45	3
B	Aufgabengruppen Bewertungswissen	45	11
C	Aufgabengruppen Berechnungen	60	18
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

45 Punkte

Aufgabe A1 Welche Unterlagen benötigen Sie nebst dem Grundbuchauszug für die Bewertung eines unüberbauten Baugrundstücks? Nennen Sie 4 .	2	
Lösung:		

Aufgabe A2 Welche Unterlagen benötigen Sie nebst dem Grundbuchauszug für die Bewertung eines mit einem Mehrfamilienhaus überbauten Grundstücks? Nennen Sie 4 . Die Wiederholung der Antworten der vorangehenden Aufgabe A1 gibt keine Punkte.	2	
Lösung:		

<p>Aufgabe A3 Welche Unterlagen benötigen Sie zusätzlich, wenn das Grundstück gemäss Aufgabe A2 eine Stockwerkeigentümergeinschaft ist? Nennen Sie 5. Die Wiederholung der Antworten der vorangehenden Aufgaben A1 + A2 gibt keine Punkte.</p>	<p>2.5</p>	
<p>Lösung:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p>Aufgabe A4 Erklären Sie in 3 bis max. 6 Sätzen den Unterschied zwischen Wert und Preis eines Grundstücks.</p>	<p>3</p>	
<p>Lösung:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Aufgabe A5 Welche Grundstückskarten gibt es nach ZGB?	2	
Lösung:		

Aufgabe A6 Welche Beurteilungsmethoden sind für Sie als Fachperson anzutreffen? Nennen Sie 5.	2.5	
Lösung:		

Aufgabe A7	2	
Welche Angaben sind auf einem Situationsplan / Katasterplan ersichtlich? Nennen Sie 4 , die für eine Bewertung relevant sind.		
Lösung:		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe A8	2	
Nennen Sie 4 Gründe, weshalb eine Bewertung in Auftrag gegeben wird.		
Lösung:		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe A9	2	
Der Marktwert oder Verkehrswert ist derjenige Immobilienwert, der am häufigsten anzutreffen ist. Welche Immobilienwerte kennen Sie noch? Nennen Sie 4 .		
Lösung:		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe A10 Mit welcher Bewertungsmethode kann anhand eines Schlüssels ein Landwert bestimmt werden? Nennen Sie 2 .	2	
Lösung:		
Aufgabe A11 Mit welchen Gebäudedaten nach SIA 416 kann ein Neubauwert bestimmt werden? Nennen Sie 2 .	2	
Lösung:		
Aufgabe A12 Nennen Sie 2 Personaldienstbarkeiten.	2	
Lösung:		

Aufgabe A13 Nennen Sie 6 Grunddienstbarkeiten.	3	
Lösung:		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe A14 Von Ihrem Auftraggeber erhalten Sie ein technisches Datenblatt der Gebäudeversicherung. Welche Informationen sind darin enthalten und was sagen diese aus? Nennen Sie 5 .	5	
Lösung:		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe A15 Von einem berechneten Landwert können welche Kosten in Abzug gebracht werden? Nennen Sie 2 .	2	
Lösung:		
Aufgabe A16 Von einem berechneten Landwert können welche Kosten nicht in Abzug gebracht werden? Nennen Sie 1 Kostenart.	1	
Lösung:		
Aufgabe A17 Nennen Sie 3 Gründe, sich für den Kauf eines Grundstücks zu entscheiden.	1.5	
Lösung:		

<p>Aufgabe A18</p> <p>a) Was bedeutet „Temporärer Ertragsausfall“?</p> <p>b) Geben Sie zu Ihrer Erklärung ein Beispiel.</p> <p>c) Wie und mit welcher Methode berücksichtigen Sie dieses Wertelement?</p>	<p>4.5</p>	
<p>Lösung:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		
<p>Aufgabe A19</p> <p>Welche Informationen sind im Grundbuchauszug ersichtlich.</p> <p>Nennen Sie 4 Beispiele.</p>	<p>2</p>	
<p>Lösung:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		
<p>Aufgabe A20</p> <p>Welche Informationen sind im Grundbuchauszug ersichtlich und nicht relevant für eine Wertbestimmung?</p> <p>Nennen Sie eine.</p>	<p>1</p>	
<p>Lösung:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

B) Aufgabengruppe Bewertungswissen

45 Punkte

Aufgabe B1 Welche Grundbucheintragungen können sich auf eine Bewertung auswirken? Nennen Sie 3.	3	
Lösung:		
Aufgabe B2 Definieren Sie die Geschossfläche gemäss SIA 416.	3	
Lösung:		
Aufgabe B3 Definieren Sie die Aussengeschossflächen gemäss SIA 416.	3	
Lösung:		

<p>Aufgabe B4 Welche Fläche(n) gehören zur Nettogeschossfläche gemäss SIA 416?</p>	<p>2</p>	
<p>Lösung:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		
<p>Aufgabe B5 Nennen Sie 2 Volumenarten für Gebäude gemäss SIA 416.</p>	<p>2</p>	
<p>Lösung:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		
<p>Aufgabe B6 Erklären Sie den Begriff «KOSTEN» und nennen Sie 1 Beispiel aus der Immobilienbewertung.</p>	<p>3</p>	
<p>Lösung:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Aufgabe B7 Erklären Sie den Begriff „Betrachtungshorizont“ und nennen Sie 1 mögliches Objekt in 2 bis maximal 5 Sätzen.	3	
Lösung:		

Aufgabe B8 Erklären Sie den Begriff „Restnutzungsdauer“ in 1 bis maximal 4 Sätzen.	2	
Lösung:		

Aufgabe B9 Definieren Sie den Begriff „Annuität“ in 1 bis maximal 3 Sätzen.	2	
Lösung:		

Aufgabe B10 Erklären Sie den Begriff „Ertragswert“ und wie er berechnet wird in maximal 4 Sätzen.	4	
Lösung:		

Aufgabe B11 Erklären Sie folgende Begriffe in je max. 2 Sätzen: a) Mietzins b) Mietwert c) Mietertrag	3	
Lösung:		

<p>Aufgabe B12 In einem Sechsfamilienhaus sind fünf Wohnungen mit marktgerechten Mietzinsen vermietet. Die sechste Wohnung wird mittels Wohnrecht durch die ehemalige Eigentümerschaft bewohnt.</p> <p>a) Welcher Vertrag ist zentral und wichtig für die Bewertung eines Wohnrechtes?</p> <p>b) Welche Informationen in diesem Vertrag können einen Einfluss auf die Wertbestimmung des Wohnrechtes haben? Nennen Sie 3.</p> <p>c) Was ist am Stichtag für die Bewertung eines Wohnrechtes zu bestimmen?</p> <p>d) Mit welcher Methode wird der Wert des Wohnrechtes berechnet? Nennen Sie 3 Möglichkeiten.</p>	<p>7</p>	
<p>Lösung:</p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>c)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>d)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Aufgabe B13 Worin unterscheidet sich die Nutzniessung vom Wohnrecht? Nennen Sie 3 Unterschiede in 3 bis maximal 5 Sätzen.	3	
Lösung:		

Aufgabe B14 Mit welcher Lebensdauer rechnen Sie für: <ul style="list-style-type: none">• Haustechnik• Rohbau 2• Ausbau• Rohbau 1 Geben Sie je eine Bandbreite in Jahren an.	2	
Lösung:		

Aufgabe B15

Für Ihren Auftraggeber bewerten Sie ein Renditeobjekt. Zur Bestimmung des Marktwertes erhalten Sie, zusätzlich zu den von Ihnen geforderten Unterlagen, den aktuellen Kreditvertrag mit der Angabe der Hypothek von CHF 500'000.-.

- a) Beurteilen Sie, ob die Höhe der Hypothek die Bewertung beeinflusst mit ja oder nein.
- b) Begründen Sie in **2 bis 4** Sätzen Ihre Antwort.

3

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

C) Aufgabengruppe Berechnungen

60 Punkte

Aufgabe C1

Sie haben den Auftrag, den Sachwert des Grundstücks-Nr. XX zu überprüfen. Sämtliche Kennzahlen wie m3, m2, der Neuwert der Betriebseinrichtungen, die Prozentangaben (%) der Entwertung und der Baunebenkosten sowie auch die Lageklasse wurden bereits überprüft und müssen nicht nochmals überprüft werden.

Sachwert GB-Nr. XX

				CHF Stk/m3/m2	Neubaukosten	Entwertung 25% der Neubaukosten	Zeitwert
Gebäude							
BKP 2	1'650	m3	x	600	990'000	247'500	742'500
Betriebseinrichtungen							
BKP 3	15'000	CHF	x	1	15'000	3'750	11'250
Umgebung							
BKP 4	614	m2	x	80	49'120	12'280	36'840
Baunebenkosten							
BKP 5	6	%	von BKP 2 bis 4				
	6	%	von	790'590	47'435	11'859	35'577
					<u>1'101'555</u>	<u>275'389</u>	<u>826'167</u>
Grundstück							
BKP 0							
Standort	5						
Nutzung	4.5						
Lage	5.5						
Erschliessung	4.5						
Martverhältnisse	4.5	=	24.0	/	5	:	4.8
Lageklasse	4.8	*	6.25	=	30.00		
	826'167	/	70	*	30.00	=	354'071
Sachwert							<u>1'180'238</u>

- Beurteilen Sie in 2 bis maximal 4 Sätzen nachvollziehbar die Berechnungen und das Resultat von CHF 790'590 der Baunebenkosten BKP 5.
- Beurteilen Sie in 2 bis maximal 4 Sätzen nachvollziehbar die Berechnungen und das Resultat von CHF 354'071 des Grundstücks BKP 0.
- Erklären Sie Sie in 2 bis maximal 5 Sätzen nachvollziehbar die Berechnungen und das Resultat von CHF 1'180'238 des Sachwertes als Gesamtberechnung.
- Berechnen Sie den Sachwert. Ihre Berechnung soll detailliert und in jedem Schritt nachvollziehbar sein. Stellen Sie diese in tabellarischer Form dar.

15

Aufgabe C2

15

Sie haben den Auftrag, den Ertragswert des Grundstücks-Nr. XX zu überprüfen. Der Brutto- und Nettomietsertrag sowie auch die Angaben in % wurden bereits überprüft und müssen nicht nochmals überprüft werden.

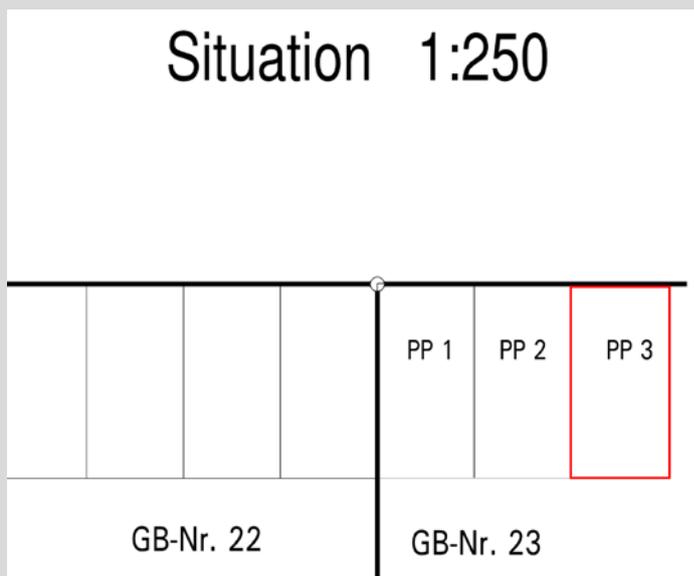
Ertragswert GB-Nr. XX

	CHF/Stk	CHF/Mte	CHF /Jahr
Einnahmen Lager UG	1'000	1'000	12'000
Mietertrag Ladenlokal EG	3'000	3'000	36'000
2 X Mietertrag Wohnungen OG	800	1'600	19'200
Mietertrag Studio DG	900	900	10'800
5 X Abstellplätze	40	200	2'400
		Total Bruttomietsertrag	<u>80'400</u>
		CHF/Jahr	
Bruttozinssatz	5.84 %	80'400	100%
Bewirtschaftungskosten	0.82 %	11256	14%
Rückstellungen Grosszyklische Erneue	0.53 %	7236	9%
		18492	<u>23%</u>
Basiszinssatz	4.50 %	61'908	77%
Ertragswert	80'400	/	4.50 % = <u>1'786'667</u>

- Welche Kosten sind in der Position "Bewirtschaftungskosten" enthalten? Nennen Sie 4 Kostenarten und zu jeder Position ein Beispiel.
- Beurteilen Sie in 2 bis maximal 4 Sätzen den Ertragswert von CHF 1'786'667 und dessen Kapitalisierung.
- Berechnen Sie den Ertragswert. Gehen Sie bei Ihrer Ertragswertberechnung davon aus, dass der oben vorgegebene Brutto- und Basiszinssatz und die Höhe der Mieteinnahmen unverändert bleiben. Ihre Berechnung soll detailliert und in jedem Schritt nachvollziehbar sein.
- Berechnen Sie den Ertragswert. Gehen Sie bei Ihrer Ertragswertberechnung davon aus, dass die oben vorgegebenen Höhen der Mieteinnahmen sowie die Bewirtschaftungs- und Rückstellungskosten (CHF/Jahr) unverändert bleiben und der Basiszinssatz um 0.5% erhöht wird. Ihre Berechnung soll detailliert und in jedem Schritt nachvollziehbar sein.

Aufgabe C4

Die zwei auf dem Grundstück-Nr. 23 bestehenden Parkplätze PP 1 und PP 2 sind gemäss Vereinbarung zu Gunsten vom Grundstück-Nr. 22 mit einem ausschliesslichen und kostenlosen Nutzungsrecht (inkl. Wegrecht) zugewiesen. Die Parkplätze PP 1 und PP 2 sind vermietet. Der Eigentümer des Grundstücks-Nr. 22 möchte einen dritten Parkplatz PP 3 auf dem Grundstücks-Nr. 23 (rot) dazu haben.



- An welchen Eigentümer gehen die Mietzinseinnahmen der Parkplätze PP 1 und PP 2?
- Um welche Dienstbarkeit handelt es sich bei den Parkplätzen PP 1 und PP 2?
- Wo ist die Regelung zu finden, wer die künftigen Kosten für die Erneuerungsarbeiten der Parkplätze PP 1 und PP 2 zu tragen hat?
- Welche Lösungsmöglichkeiten hat der Eigentümer der Grundstücks-Nr. 22, damit er neu selber auf dem Parkplatz PP 3 des Grundstücks-Nr. 23 parkieren kann? Nennen Sie drei vertragliche Lösungen mit dem Nachbar, die nur den Parkplatz PP 3 betreffen.
- Welche Möglichkeiten zur Lösung hat der Eigentümer der Grundstücks-Nr. 22, wenn er die Gesamtsituation für alle drei Parkplätze (PP 1, PP 2 und neuer PP 3) in einem Vertrag neu regeln möchte? Nennen Sie eine.

15

DCF-/NW-Investitionen							
Jahr	enter	2018	2019	2020	2021	2022	∞
Einnahmen							
Ausgaben							
Jährliche Rückstellungen							
Auflösung Rückstellungen							
Einmalige Investition							
Cashflow, bzw. Cashdrain							
Ertragswert, kapitalisiert mit 3.50%							
Diskontieren über Jahre	0	1	2	3	4	5	5
Zinssatz	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%
Diskontfaktor	1.000	0.966	0.934	0.902	0.871	0.842	0.842
Diskontierter Cashflow							
DCF-Summe							
Bruttorendite							

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	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	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	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	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	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	7.064
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	8.523
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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	102.303	107.54	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	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	100.225	105.68	111.43	117.55	124.03	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	1715.7
80	193.77	219.12	248.38	282.21	321.36	366.72	419.31	480.												



Höhere Fachprüfung Immobilienrecht 2019
Schriftliche Prüfung

Prüfung: Immobilienrecht Prüfungsteil: 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

Die erlaubten Gesetzestexte werden den Kandidierenden von der SFPKIW zur Verfügung gestellt. Es werden die amtlichen Ausgaben von ZGB, OR, MWSTG, SchKG, VMWG, ZPO, RPG und USG aufgelegt.

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 eine Lösung oder Teile davon, erfolgt keine Korrektur**

Abkürzungen

OR	Schweizerisches Obligationenrecht
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
RPG	Raumplanungsgesetz
MWST	Mehrwertsteuer
EFH	Einfamilienhaus
StWE	Stockwerkeigentum
Gbbl. Nr.	Grundbuchblatt Nummer
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
GEAK	Gebäudeenergieausweis der Kantone
W2	Wohnzone 2
AZ	Ausnutzungsziffer
HNF	Hauptnutzfläche
KF	Konstruktionsfläche
NNF	Nebennutzfläche
NWF	Nettowoohnfläche
VF	Verkehrsfläche
GP	Generalplaner
VAE	Vereinigte Arabische Emirate

Aufgaben	Thema	Anzahl Punkte	Seite
A	Bau-/Projektmanagement	60	3
B	Gesetze & Steuern	90	19
C	Portfoliomanagement	60	42
D	Kundenberatung in finanziellen Fragen	32	57
Total		240	

A) Bau- und Projektmanagement 60 Punkte

Fragegruppe 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	
Minergie ist seit 1998 der Schweizer Standard für Komfort, Effizienz und Werterhalt. Beurteilen Sie ob die nachfolgenden Aussagen mit richtig oder falsch beantwortet werden können.				
Jedem Bau mit Minergie Zertifikat stehen Fördergelder zu.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Mehrkosten bei Standard Minergie-P dürfen höchstens 15% betragen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Das Minergie Label muss bei jeder Baueingabe zwingend erworben werden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Bauten mit Minergie-A haben den besseren Komfort als Minergie-P	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe A2			2	
Welche Kostengarantien leistet ein Generalunternehmer üblicherweise? Beurteilen Sie ob die nachfolgenden Aussagen mit richtig oder falsch beantwortet werden können.				
Pauschale inkl. Änderungen ohne Kostendach	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Globaler Werkpreis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Abrechnung nach Ergebnis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Werkpreis mit Kostendach bei offener Abrechnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe A3			2	
In welcher Norm / Gesetz sind die Leistungen und Honorare für Architektinnen und Architekten geregelt? Beurteilen Sie folgende Normen / Gesetze:				
OR	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
SIA-Norm 112	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
SIA-Norm 103	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
SIA-Norm 102	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Aufgabe A4			2	
Beurteilen Sie, ob die nachfolgenden Bereiche in der SIA 118 geregelt sind.				
Leistung und Honorar des Architekten	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der Werkvertrag im Allgemeinen	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Bestellungsänderung	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Ausführungsplanung	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Allgemeine Fragen **22 Punkte**

Aufgabe A5 Skizzieren Sie jeweils anhand eines Organigramms die Organisation eines Generalunternehmers und verwenden Sie dabei folgenden Begriffe: Generalunternehmer, Bauherrenvertreter, Fachplaner, Subunternehmer, Bauherr.	5	

Aufgabe A6 In welchen Punkten unterscheidet sich der General- vom Total-Unternehmer? 	1	

Aufgabe A7	2	
Wie verhalten sich die Verjährungsfristen, wenn ein Mangel behoben wurde? Welche Rechtsgrundlage (Gesetz) ist für Mängelrechte massgebend, wenn nichts vereinbart wurde.		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe A8	2	
Ein Investor möchte in das geplante Bauvorhaben möglichst wenig Zeit investieren und delegiert alle Kompetenzen an einen Bauherrenvertreter. Als Projektorganisation ist ein Planerteam mit Generalunternehmer vorgesehen. Im Planerteam zeichnet der Architekt als Gesamtleiter und Vertreter gegenüber dem Auftraggeber.		
a) Wer unterzeichnet den Planervertrag? b) Wer unterzeichnet beim Planerteam die internen Gesellschaftsverträge mit dem Bauingenieur?		
a)		
.....		
.....		
b)		
.....		
.....		

Aufgabe A9	2	
Im Projektmanagement unterscheidet man verschiedene Managementbereiche, um ein Projektziel zu erreichen. Nennen Sie vier Managementbereiche.		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe A10	4	
Nennen Sie vier Zonen, die das RPG kennt samt deren Rechtsgrundlage.		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

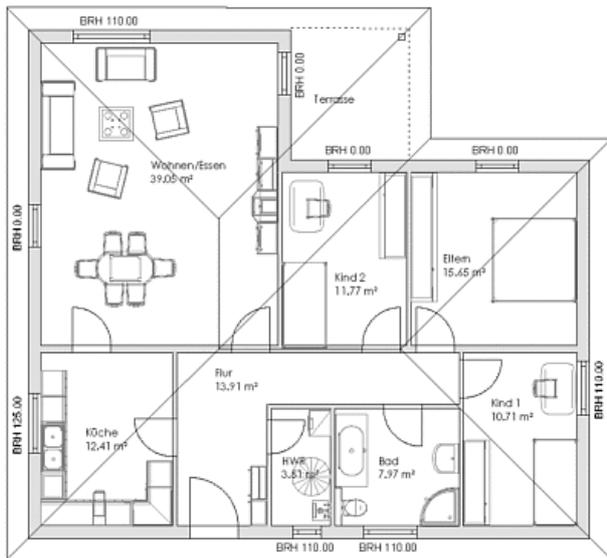
Aufgabe A11	1	
Für wen sind Richtpläne verbindlich und wie oft werden sie überprüft?		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe A12

- a) In welcher SIA Norm sind die Flächen und Volumen von Gebäuden geregelt?
- b) Übertragen Sie die HNF, NNF, KF sowie die VF mit vier verschiedenen Farben im Grundriss unten ein.

3	
----------	--

Grundriss für Prüfungsaufgabe:



.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

Aufgabe A13

Der Baukostenplan (BKP) ist in Hauptgruppen aufgeteilt.

Ergänzen Sie die unten aufgeführte Tabelle mit der entsprechenden Bezeichnung.

BKP 2: Gebäude

.....: Betriebseinrichtungen

BKP 4:

.....: Baunebenkosten

BKP 9:

2	

Fallbeispiel

30 Punkte

Hans Muster, Rektor des Gymnasiums in einer grösseren Schweizer Stadt, hat von seiner verstorbenen Mutter eine Liegenschaft geerbt. Es handelt sich hierbei um ein schönes, 1965 erbautes, eingeschossiges 5-Zimmer-Einfamilienhaus mit rund 100 m² Nutzfläche. Die Liegenschaft wurde in den letzten Jahren von seiner Mutter allein bewohnt und ist in einem dem Alter entsprechenden schlechten Zustand.

Die Liegenschaft ist ruhig gelegen, in einem alten, von Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern geprägten Quartier auf Stadtboden. Der Hauptbahnhof ist in 15 Minuten mit dem Tram erreichbar. Die Tramhaltestelle liegt in Fussdistanz. Der Standort kann als sehr gute Wohnlage qualifiziert werden. Die Parzelle hat eine Fläche von 1'155 m² und liegt in der Wohnzone 2 (W2).

Im Baureglement stehen dazu folgende Angaben:

Zone W2

Kleiner Grenzabstand (kGA)	6 m
Grosser Grenzabstand (gGA)	13 m
Geschosse (G)	2 *
Gebäudehöhe (GH)	9 m
Gebäuelänge (GL)	-
Geschossflächenziffer (GFZ)	0.5
Empfindlichkeitsstufe (ES/LSV)	II

** Attikageschoss zulässig, maximal 70% der GF eines Vollgeschosses.*

Sie bieten mit Ihrer Firma Immobilien-Dienstleistungen an und dürfen für einen guten Freund von Herrn Muster einige Liegenschaften bewirtschaften. Da Sie diesen Kunden auch schon durch mehrere Neubauprojekte begleitet haben, hat er Sie an Herrn Muster weiterempfohlen.

Herr Muster gelangt nun also an Sie und möchte eine Erstberatung bezüglich des weiteren Vorgehens mit der geerbten Liegenschaft. Er kann sich vorstellen, sein Elternhaus abzureissen und ein neues Gebäude zu erstellen. Gerne würde er einen Teil des Neubaus selber bewohnen und die restlichen Einheiten verkaufen. Ihr Kunde, der Freund von Herrn Muster, würde ihn beim Projekt unterstützen und die Finanzierung der restlichen Wohnungen bis zu deren Verkauf sicherstellen.

Hans Muster ist Akademiker und hatte bisher kaum Berührungspunkte mit Bau- und Immobilienprojekten.

Aufgabe A14

Zeigen Sie Herrn Muster auf, was auf der Parzelle gebaut werden kann. Berechnen Sie nachvollziehbar die maximal realisierbare Geschossfläche (GF) und legen Sie dar, wie Sie diese über die maximal mögliche Anzahl Geschosse verteilen.

Runden Sie die Flächenangaben auf ganze m².

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

2	

Aufgabe A16

Herr Muster ist erstaunt, dass von der ersten zur zweiten Berechnung ca. 20% der Fläche verschwindet.

Erklären Sie ihm den Unterschied zwischen Geschossfläche GF (SIA 416) und Nutzfläche NF (SIA 416) und nennen Sie 2 Flächen nach SIA 416, welche zur Geschossfläche aber nicht zur Nutzfläche gezählt werden.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2	

Aufgabe A17

Ihr Kunde hat auch noch Fragen zum Grenzabstand.

Erklären Sie ihm, wo der grosse und wo der kleine Grenzabstand zum Tragen kommt.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

1	

Aufgabe A18 Ebenfalls möchte Herr Muster wissen, ob es eine Möglichkeit gibt, die Grenzabstände zu unterschreiten? Wenn ja, nennen Sie zwei.	1.5	
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe A19 In der Stadt steht im Herbst 2020 die nächste Ortsplanungsrevision an. Herr Muster möchte von Ihnen wissen, was das bedeutet, in welchem Zeitabstand diese üblicherweise stattfindet und welche Dokumente dabei überarbeitet werden.	1.5	
.....		
.....		
.....		

Aufgabe A20	2	
Herr Muster fragt Sie, ob die Ortsplanungsrevision Auswirkungen auf seine Liegenschaft respektive sein Projekt haben kann?		
Nennen Sie je eine mögliche positive und negative Auswirkung und begründen Sie diese kurz.		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe A21	1	
Ihr Kunde hätte gerne aufgrund der unter A14 berechneten Nutzungsmöglichkeiten eine Aussage von Ihnen, wie hoch die Baukosten ungefähr liegen könnten.		
Nennen Sie zwei einfache Methoden, wie Sie Herrn Muster noch in der aktuellen Besprechung eine grobe Kostenangabe machen könnten.		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe A22

Ganz generell hat der Kunde grossen Respekt vor den auf ihn zukommenden Kosten und Risiken. Daher möchte er von Ihnen wissen, in welchem Projektstadium welche Kostengenauigkeit zu erwarten ist.

Nennen Sie die korrekte Bezeichnung des Kostendokuments und die zu erwartende Kostengenauigkeit für die folgenden Projektstufen:

- a) Aktuelles Projektstadium / Machbarkeit
- b) Phase 3.1 Ende Vorprojekt
- c) Phase 3.2 Ende Bauprojekt
- d) Phase 5.2 Inbetriebnahme / Abschluss

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

4	

Aufgabe A23

Herr Muster legt grossen Wert auf Umweltschutz und den nachhaltigen Umgang mit den vorhandenen Ressourcen. Für ihn ist klar, dass das neue Gebäude nach dem Minergie-Standard gebaut werden soll.

Erklären Sie Ihrem Kunden in ein bis zwei Sätzen, was Minergie ist und nennen Sie zwei Merkmale, die den einfachen Minergie-Standard auszeichnen.

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

3	

Aufgabe A24

Welche beiden weiterführenden Minergie-Standards gibt es noch?
Umschreiben Sie jeweils kurz den Unterschied zum einfachen Minergie-Standard.
Es werden nur Punkte erteilt, wenn der Standard sowie der dazugehörige Unterschied zum einfachen Standard genannt werden.

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

2	

Aufgabe A25

Herr Muster ist wie erwähnt Direktor einer öffentlichen Schule. Nebenbei sagt er Ihnen, dass er für die Gesamterneuerung eines Gebäudetrakts aktuell noch einen Bauherren-Vertreter sucht, der das Projekt im Ausschreibungsverfahren begleitet. Zeigen Sie dem Kunden, dass Sie sich auch im öffentlichen Beschaffungswesen auskennen.

- a) Umschreiben Sie in zwei bis drei Sätzen den Sinn und Zweck des öffentlichen Beschaffungswesens und zeigen Sie einen relevanten Unterschied zum privaten Vergabewesen.
- b) Nennen Sie die vier möglichen Verfahren für die Offerteinholung und Vergabe von Bauarbeiten durch die öffentliche Hand.

6

a)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

b)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

B) Gesetze und Steuern 90 Punkte

Fragegruppe mit richtig / falsch Antworten 21 Punkte

Bewertung Fragengruppe B1 – B6

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

Aufgabe B1		3.5	
Beurteilen Sie, ob die nachfolgenden Behauptungen zum Stockwerkeigentum richtig oder falsch sind.			
Das Stockwerkeigentum baut auf dem (gewöhnlichen) Miteigentum auf und kann daher mit diesem gleichgesetzt werden.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Das Stockwerkeigentum lässt sich grundsätzlich einteilen in: Sonderrecht, gemeinschaftliches Eigentum und ausschliessliches Benutzungsrecht.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Das Stockwerkeigentum wird auf der Basis eines Vertrages der Miteigentümer oder einer Erklärung des Eigentümers der Liegenschaft oder des Inhabers eines selbständigen und dauernden Baurechtes begründet.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Wertquote drückt den Anteil eines Stockwerks am Wert der ganzen Liegenschaft oder des Baurechts aus.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Ein Stockwerkeigentümer hat ein gesetzliches Vorkaufsrecht gegenüber jedem Dritten, der einen Anteil erwirbt.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Ein Stockwerkeigentümer kann mit einem qualifizierten Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung aus der Stockwerkeigentümergeinschaft ausgeschlossen werden.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Bauliche Massnahmen bedürfen in jedem Fall lediglich der Zustimmung der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Aufgabe B2		5	
Beurteilen Sie, ob die nachfolgenden Behauptungen zu den Grundpfandrechten richtig oder falsch sind.			
Das Bauhandwerkerpfandrecht muss vertraglich vereinbart werden.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Rangfolge der Grundpfandrechte bestimmt sich nach dem Grundsatz der Alterspriorität.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Sofern die pfandgesicherte Forderung nicht bezahlt wird, kann der Grundpfandgläubiger wählen, ob er aus dem Wert des Grundpfandrechts befriedigt wird oder ob er Eigentümer des verpfändeten Grundstücks wird.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Zur Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts ist das Gericht am Ort der gelegenen Sache zuständig.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Grundpfandverschreibung dient der Sicherung sowohl einer gegenwärtigen oder zukünftigen als auch einer lediglich möglichen Forderung.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Eintragsfrist des Bauhandwerkerpfandrechtes beträgt vier Monate.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der Schuldbrief erlischt nach Rückzahlung der Forderung.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Eintragsfrist für ein Bauhandwerkerpfandrecht ist eingehalten, wenn am letzten Tag der Frist die Anmeldung beim Grundbuch erfolgt.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Das Grundpfandrecht in der Form des Papierschuldbriefes entsteht mit der Eintragung im Grundbuch.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Das Grundpfandrecht als beschränkt dingliches Recht gewährt neben dem beschränkten Nutzungsrecht ein Verwertungsrecht.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Aufgabe B3		2.5	
Beurteilen Sie, ob die nachfolgenden Behauptungen zum Umweltrecht richtig oder falsch sind.			
Das Umweltrecht wird auf Bundesebene abschliessend im Umweltschutzgesetz geregelt.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Gemäss dem Verursacherprinzip trägt in erster Linie der Zustandsstörer und sekundär der Verhaltensstörer die Kosten.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Altlasten sind sanierungsbedürftige, belastete Standorte.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Emissionen sind unabhängig von einer Umweltbelastung zu begrenzen und die Begrenzung ist zu intensivieren, wenn die Emissionen schädlich oder lästig werden.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Einhaltung des Umweltrechts wird durch präventive und nachträgliche Kontrollen sowie Meldepflichten vollzogen.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Aufgabe B4		2.5	
Beurteilen Sie, ob die nachfolgenden Behauptungen zur Raumplanung richtig oder falsch sind.			
Der Gestaltungsplan ist ein Sondernutzungsplan im engeren Sinne. Er strebt eine städtebauliche, architektonische, wohngyienische und landschaftliche hochwertige Überbauung an.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Das Rechtsmittel und die Beschwerdelegitimation variieren je nach Art des Gestaltungsplans.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der Gestaltungsplan darf von der Bau- und Zonenordnung grundsätzlich abweichen, insofern deren Grundprinzipien beachtet werden.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Planungszonen dürfen für maximal zehn Jahre bestimmt werden.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Eine Baubewilligung wird erteilt, wenn die Bauten und Anlagen dem Zweck des Richtplans entsprechen.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Aufgabe B5		4.5	
Beurteilen Sie, ob die nachfolgenden Behauptungen richtig oder falsch sind.			
Der Mieter muss Unterhaltsarbeiten des Vermieters auch im gekündigten Verhältnis dulden.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Uneheliche Kinder sind beim Tod eines Elternteils pflichtteilsberechtig.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Das Wohnrecht hat stets zur Folge, dass der Berechtigte die gewöhnlichen Unterhaltskosten zu tragen hat.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Vormerkung im Grundbuch hat Wirkung gegenüber jedem später erworbenen Recht.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) enthält ein grundsätzliches Veräußerungsverbot von schweizerischem Boden an Ausländer/innen mit einem Erlaubnisvorbehalt der Behörde des Kantons, in dem sich das Grundstück befindet.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Rechtsöffnungs- und Ausweisungsbegehren können unter gewissen Umständen ohne vorgängiges Schlichtungsgesuch direkt ans ordentliche Gericht gerichtet werden.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Für Handlungsunfähige handelt in allen Lebensbereichen ihr Vertreter.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Vermieter und Verpächter von Wohn- und Geschäftsräumen können das ihnen zustehende Retentionsrecht mit Hilfe des Betreibungsamtes wahren.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Erben und Vermächtnisnehmer unterscheiden sich insbesondere durch die Erbenstellung.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Aufgabe B6		3	
Beurteilen Sie, ob die nachfolgenden Behauptungen zum Steuerrecht richtig oder falsch sind.			
Der Nutzniessungsberechtigte versteuert die erhaltenen Mieterträge oder den entsprechenden Eigenmietwert mit der Einkommenssteuer.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Wertvermehrende Investitionen kann der Eigentümer bei der jährlichen Steuererklärung als Unterhaltskosten bei der Einkommenssteuer geltend machen.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Wertverminderung einer Liegenschaft im Geschäftsvermögen kann mittels Abschreibung bei der Gewinn- bzw. Einkommenssteuer geltend gemacht werden.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Erbschaftssteuer ist eine Bundessteuer und wird folglich vom Bund erhoben.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der in Italien lebende Antonio, welcher im Tessin eine Ferienwohnung besitzt, ist in der Schweiz aufgrund der Ferienwohnung unbeschränkt steuerpflichtig.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der Veräußerungsgewinn einer Liegenschaft im Privatvermögen ist aufgrund von Art. 16 Abs. 3 DBG auch auf kantonaler Ebene steuerfrei.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Aufgabe B11

Der Vermieter V stört sich seit einiger Zeit an seinen Mietern, dem Ehepaar M, und fragt sich, wie er diese am besten "loswerden" kann. Bei der nächsten Gelegenheit kündigt er ihnen das unbefristete Mietverhältnis ordentlich auf den nächsten, gesetzlich möglichen Termin.

Das Ehepaar M ist überzeugt, dass diese Kündigung nicht rechters ist. Sie haben sich erkundigt und dabei herausgefunden, dass eine Kündigung auf drei verschiedene Arten mangelhaft sein kann. Nennen Sie diese drei verschiedenen Arten und machen Sie dazu jeweils ein kurzes Beispiel.

Nennen Sie jeweils die genaue(n) rechtliche(n) Grundlage(n).

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

1.5

Aufgabe B12

Mit welchem Quorum ist der Erlass oder die Änderung des Reglements der Stockwerkeigentümergeinschaft möglich?

Nennen Sie jeweils die genaue(n) rechtliche(n) Grundlage(n) und führen Sie diese aus.

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

2

Aufgabe B13

Die K AG stellt der ebenfalls mehrwertsteuerpflichtigen Mieterin aus Versehen den Mietzins plus zu hohe MWST von 8% in Rechnung. Ist die mehrwertsteuerpflichtige K AG nun zur Ablieferung der MWST von 8% oder 7.7% verpflichtet? (Annahme keine Rechnungskorrektur und die Mieterin macht die Vorsteuer entsprechend geltend)

Begründen Sie Ihre Antwort und nennen Sie die genaue(n) rechtliche(n) Grundlage(n).

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

1	

Aufgabe B14

Welche Behörden sind bei Mietstreitigkeiten als erstes anzurufen?

Nennen Sie jeweils die genaue(n) rechtliche(n) Grundlage(n).

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2	

Aufgabe B15

Die A AG verkauft die im Kanton Zürich liegende Liegenschaft mit folgenden Daten an die D AG:

- Historischer Anschaffungswert: CHF 5'000'000
- Buchwert: CHF 2'800'000
- werterhaltende Investitionen in den Vorjahren: CHF 500'000
- Verkaufskosten (Gebühren und Maklerprovision): CHF 200'000
- Verkaufspreis: CHF 8'000'000 (ohne Verkaufskosten)

Nennen Sie die jeweilige Steuerart und berechnen Sie den dazugehörigen steuerbaren Gewinn für die A AG (ohne MwSt).

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

3	

Aufgabe B16

Welches sind die Voraussetzungen der Sachgewährleistung des Werkunternehmers? Nennen Sie deren vier.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2	

Aufgabe B17

5

A. Grundsachverhalt

Die mehrwertsteuerpflichtige K AG verkauft am 3. Januar 2019 die (seit dem Kauf im Jahr 1997) zu 100% optierte Geschäftsliegenschaft an die mehrwertsteuerpflichtige S AG.

Folgende Investitionen wurden in die Geschäftsliegenschaft getätigt (es wurden sämtliche Vorsteuern geltend gemacht):

- 1998 Grossrenovation: CHF 4'000'000 (100% wertvermehrend)
- 2012 Umbau: CHF 800'000 (wovon 500'000 werterhaltend; Gebäudeversicherungswert CHF 25'000'000)
- 2018 Umbau: CHF 1'000'000 (100% wertvermehrend)

1. Welche mehrwertsteuerrechtlichen Übertragungsarten kommen im erwähnten Grundsachverhalt in Frage?
2. Welche der in Frage kommenden Übertragungsart wäre für die K AG am unvorteilhaftesten und weshalb?

B. Variantensachverhalt

Die Käuferin S AG ist nicht mehrwertsteuerpflichtig.

- 1) Welche mehrwertsteuerlichen Übertragungsarten kommen im erwähnten Variantensachverhalt in Frage? Begründen Sie Ihre Antwort.
- 2) Wie hoch sind die mehrwertsteuerlichen Folgen für die K AG beim Variantensachverhalt?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe B19

Die Familie F besitzt ein Einfamilienhaus mit viel Umschwung. Ihre Nachbarn N sind Liebhaber von Oldtimern. Aufgrund einer Erweiterung ihrer bereits bestehenden Sammlung möchten sie ihre Tiefgarage erweitern. Auf ihrem eigenen Grundstück haben sie aber zu wenig Raum, weshalb sie die Familie F fragen, ob sie ihre Tiefgarage über die Grundstücksgrenze hinaus auf das Grundstück der Familie F ausbauen dürfen. Die Familie F ist mit diesem Vorhaben grundsätzlich einverstanden. Sie möchte aber Eigentümerin des zur Verfügung gestellten Landes bleiben.

- a) Welches rechtliche Instrument steht den Parteien zur Verfügung? Nennen Sie die genaue(n) rechtliche(n) Grundlage(n).
- b) Welches im Immobiliarsachenrecht grundsätzliche Prinzip wird damit durchbrochen? Was besagt dieses? Nennen Sie die genaue(n) rechtliche(n) Grundlage(n) mit der korrekten Begründung.

2.5

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe B20

Nennen Sie für die nachfolgenden Vorgänge die richtigen Fristen.

- a) Die höchstmögliche Erstreckungsdauer für Geschäftsräume.
- b) Die Kündigungsfrist des Auftraggebers beim Auftrag.
- c) Die Verjährungsfrist von Ansprüchen des Käufers wegen Mängeln an Mobilien.
- d) Frist des Willensvollstreckers zur Annahme des Willensvollstreckermandats?

Nennen Sie jeweils die genaue(n) rechtliche(n) Grundlage(n).

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

<u>2</u>	

Aufgabe B21

Nennen Sie die beiden Enteignungsarten und erläutern Sie diese.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

<u>2</u>	

Fragegruppe Fallbeispiel **30 Punkte**

Ihre Klienten, Frau Weber und Herr Keller, wünschen eine längerfristige Begleitung in verschiedenen rechtlichen Bereichen.

Bei der ersten Besprechung erhalten Sie folgende Informationen:

- Frau Weber, geb. 31.12.1979, und Herr Keller, geb. 13.01.1978, leben seit mehreren Jahren in einer Partnerschaft, sind aber nicht verheiratet. Ihnen gehört eine Stockwerkeigentumswohnung.
- Herr Keller hat einen Sohn aus erster Ehe und eine Schwester. Seine Eltern sind bereits verstorben.
- Die Mutter der kinderlosen Frau Weber ist bereits verstorben. Ihr Vater lebt in einer Beziehung mit Frau Glarner.
- Frau Weber und ihre beiden Geschwister arbeiten in der Familienbäckerei, die dem Vater von Frau Weber gehört.

Aufgabe B22

Der Vater von Frau Weber stirbt unerwartet. Er hinterlässt ein namhaftes Vermögen. Das Vermögen besteht aus der Familienbäckerei, mehreren Grundstücken sowie Bargeld in Millionenhöhe.

Herr Weber hat seine Lebenspartnerin, Frau Glarner, in einem teilweise handschriftlichen Testament als Alleinerbin eingesetzt.

- a) Ist dieses Testament nichtig? Begründen Sie Ihre Antwort.
- b) Was können die Kinder von Herrn Weber dagegen tun? Nennen Sie zwei Möglichkeiten inkl. der genauen rechtlichen Grundlage(n).

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

1.5	

Aufgabe B23

Frau Weber hat im Rahmen der Erbteilung ein Grundstück zu Alleineigentum übernommen und es an einen Dritten verkauft. Die Nachbarin behauptet nun gegenüber dem Dritten, dass ihr Herr Weber vor seinem Tode auf dem Grundstück ein Wegrecht eingeräumt habe. Sie kann hierzu nichts Schriftliches vorweisen.

Muss der Dritte etwas befürchten? Begründen Sie Ihre Antwort.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2	

Aufgabe B24

Frau Weber und Herr Keller planen, zu heiraten. Herr Keller soll beruflich kürzer treten, damit sich Frau Weber voll und ganz um die Familienbäckerei kümmern kann. Die beiden kommen mit folgenden Fragen zu Ihnen:

- a) Welche Güterstände gibt es?
- b) Was gilt in güterrechtlicher Hinsicht, wenn sie nichts vereinbaren? Nennen Sie die genaue rechtliche Grundlage.
- c) Welcher Gütermasse ist der Familienbetrieb zuzuordnen, wenn sie nichts vereinbaren? Begründen Sie die Antwort.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2.5	

Aufgabe B25

Herr Keller fragt sich zudem, welchen Erbanteil sein Sohn erhält, wenn er

- a) weder heiratet noch eine erbrechtliche Anordnung trifft?
- b) heiratet und keine erbrechtliche Anordnung trifft?
- c) heiratet und eine erbrechtliche Anordnung trifft, die Frau Weber bestmöglich begünstigt?

1.5

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe B27

Aufgrund des starken Rauches ist den Nachbarn der Einbau des Cheminée nicht entgangen. Der erste hat sich diesbezüglich auch gleich beklagt.

- a) Was ist der Fachbegriff für diese "Störung"?
- b) Was können die Nachbarn rechtlich dagegen unternehmen?
Nennen Sie die genaue(n) rechtliche(n) Grundlage(n).

2

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe B28

Frau Weber und Herr Keller überlegen sich, ihre Stockwerkeigentumswohnung zu verkaufen. Am Kauf sind ein deutscher Grenzgänger, der in der Schweiz arbeitet sowie eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Zürich, die je zu 50% einem Schweizer und einem afrikanischen Geschäftsmann gehört, interessiert. Frau Weber und Herr Keller fragen sich,

- a) ob sie die Stockwerkeigentumswohnung ohne weiteres an den deutschen Grenzgänger verkaufen können? Begründen Sie Ihre Antwort.
- b) ob sie die Stockwerkeigentumswohnung ohne weiteres der Aktiengesellschaft mit Sitz in Zürich verkaufen können? Begründen Sie Ihre Antwort.
- c) ob sich etwas an der Situation ändert, wenn sie der Gesellschaft bloss ein Nutzniessungsrecht einräumen? Begründen Sie Ihre Antwort.

2.5

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe B29

Ein neuer Vorfall bereitet Frau Weber und Herrn Keller Sorge. Der Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft hat vergessen, die Rechnung für den Gärtner zu begleichen. Der Gärtner hat die einzelnen Stockwerkeigentümer zur Zahlung aufgefordert und droht, sie zu betreiben.

Wie ist die Rechtslage für Frau Weber und Herrn Keller?

Nennen Sie die genaue(n) rechtliche(n) Grundlage(n) und begründen Sie diese.

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

3	

Aufgabe B30

Der Gärtner hat die Idee, für seine offene Forderung ein Pfand- und Retentionsrecht nach Art. 712i und 712k ZGB zu errichten. Müssen Frau Weber und Herr Keller die Eintragung eines Pfandrechts durch den Gärtner fürchten?

Begründen Sie Ihre Antwort.

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

1	

Fortsetzung Lösung B32

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

--	--

Aufgabe B33

Herr Keller hat seit Jahrzehnten von seinem Nachbarn einen Bauernhof ausserhalb der Bauzone gepachtet, welchen er zusammen mit einem Angestellten bewirtschaftet. Der Nachbar überlegt sich, den Hof an einen Dritten zu verkaufen. Herr Keller hat ebenfalls Interesse an einem Kauf.

Hat Herr Keller bezüglich des Kaufs ein besseres Recht als der Dritte?

Begründen Sie Ihre Antwort und nennen Sie die dazu nötigen Voraussetzungen.

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

2	

C) Portfoliomanagement 60 Punkte

Fragegruppe mit richtig / falsch Antworten 6 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 – Indirekte Immobilienanlagen		4	
Bitte beurteilen Sie folgende Aussagen:			
Der „ <i>Maximale Verlust</i> “ bezeichnet den stärksten Wert-rückgang, den ein Fonds während eines bestimmten Zeit-raums (meist sechs oder zwölf Monaten) innerhalb der letzten drei, fünf oder zehn Jahre verzeichnet hat. Dabei bietet der ermittelte Wert zwar keine Gewähr dafür, dass es innerhalb eines entsprechenden Zeitraums in der Zu-kunft nicht zu noch stärkeren Verlusten kommt, er liefert andererseits aber einen guten Anhaltspunkt dafür, was unter Ausschluss von Extremsituationen maximal an Ver-lusten zu erwarten ist.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die „ <i>Volatilität</i> “ gibt die Schwankungsbreite von Anlage-fondspreisen innerhalb eines bestimmten Zeitraums wie-der. Sie stellt damit die mathematische Grösse (Stan-dardabweichung) für das Mass des Risikos einer Kapital-anlage dar. Zu ihrer Ermittlung wird die durchschnittliche Kursentwicklung innerhalb einer Periode berechnet und anschliessend gemessen, wie weit sich der Fondspreis im entsprechenden Zeitraum von diesem Wert entfernt hat. Je grösser die Schwankungsbreite ausfällt, desto volatiler und risikoreicher ist ein Fonds.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der Zweck des Bundesgesetzes über die kollektiven Ka-pitalanlagen (z. B. Immobilienfonds) ist der Schutz der An-legerinnen und Anleger sowie die Transparenz und die Funktionsfähigkeit des Marktes für kollektive Kapitalanla-gen.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Das Anlageziel und die Anlagepolitik sind zwingende Be-standteile eines Immobilien-Fondsvertrages.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Gemäss Schweizer Recht (Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen) muss das Fondsvermögen auf mindestens zehn Grundstücke verteilt werden und der Verkehrswert eines Grundstückes darf nicht mehr als 25% des Fondsvermögens betragen.

richtig falsch

0.5	
0.5	
0.5	
0.5	

Einzelne Instrumente, die innerhalb eines Fonds eingesetzt werden, können ein Gegenparteirisiko aufweisen. Dies gilt zum Beispiel für Exchange Traded Funds (ETFs), die einen Index synthetisch nachbilden.

richtig falsch

Im Portfoliomanagement werden Netto- und Bruttorendite auf dem Anlagewert berechnet.

richtig falsch

Aus einem Immobilienfondanalysebericht können u.a. folgende Informationen entnommen werden: Marktkommentar, Marktstatistik, Umsatz, Kalender, Nachrichten, %-Anteil Umsatz Closing, gehandelte Titel, Kurs.

richtig falsch

Aufgabe C2 – Direkte Immobilienanlagen	2	
Bitte beurteilen Sie folgende Aussagen:		

Systematische Risiken lassen sich durch Diversifikation nicht eliminieren. (Beispiel: Ertragsrisiko)

richtig falsch

Als CAPEX werden Investitionen über die Anlagebuchhaltung bezeichnet.

richtig falsch

Die „Performance“ ist die Nettorendite plus Wertveränderung in % während einer bestimmten Zeitperiode.

richtig falsch

Asset Allocation beinhaltet u.a. die Ermittlung der Renditen und Risiken (Volatilität). Sie versucht die Anlagen so festzulegen, dass die Rendite des Anlageportfolios der benötigten Rendite entspricht.

richtig falsch

0.5	
0.5	
0.5	
0.5	

Allgemeine Fragen

35 Punkte

Aufgabe C3

Bei Transaktionen, die einen Immobilienfonds betreffen, dürfen keine Geschäfte mit „**nahestehenden Personen**“ getätigt werden.

- a) Weshalb sieht das Gesetz diese Einschränkung vor?
- b) In welchem Gesetz ist dies geregelt?
- c) Nennen Sie zudem vier Beispiele von „**nahestehenden Personen**“.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

4	

<p>Aufgabe C4</p> <p>Wie nennt man einen Immobilienfonds, welcher wiederum in verschiedene Immobilienfonds investiert?</p> <p>Nennen Sie je einen Vorteil und je einen Nachteil eines solchen Fonds?</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	2	

<p>Aufgabe C5</p> <p>Sie sind Immobilien Portfolio Manager. Ihr Portfolio ist überwiegend auf Wohnliegenschaften ausgerichtet und hat einen Wert von CHF 600 Millionen. Sie erhalten von Ihrem Transaktionsmanager eine Seniorenresidenz (direkte Immobilienanlage) angeboten mit einem Investitionsvolumen von CHF 45 Millionen.</p> <p>Welche Fragen müssen beantwortet sein, damit Sie das neue Objekt kaufen?</p> <p>Nennen Sie fünf objektspezifische Fragen.</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	5	

Aufgabe C6

Was wird mittels **SWX Immobilienfonds Index** abgebildet? Erklären Sie in ein bis zwei Sätzen.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

1	

Aufgabe C7

Professionelle Anleger halten Immobilienanlagen im Gesamtportefeuille, weil diese im Gegensatz zu Nominalwerten (Bsp. Obligationen) einen realen Gegenwert repräsentieren und als Inflationsschutz dienen. Dazu folgende Fragen:

- a) Was bedeutet *Inflationsschutz*? Definieren Sie den Begriff in ein bis zwei Sätzen.
- b) Nennen Sie zwei Gründe, weshalb man Immobilien als Inflationsschutz einsetzen kann?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2	

Aufgabe C8

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

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

2	

Aufgabe C9

Nennen Sie den grössten Immobilienfonds der Schweiz (Stand 2019)?

.....
.....

1	

Aufgabe C10

Wie charakterisiert sich ein offener bzw. geschlossener Fonds? Erläutern Sie in je zwei bis vier Sätzen.

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

3	

Fortsetzung Lösung C10

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

--	--

Aufgabe C11

Wer kann einen Immobilienfonds nach Schweizer Recht (KAG) auflegen?
Nennen Sie vier Aufgaben/Kompetenzen dieses Fondsauflegers in Bezug auf das Herausgeben eines Fonds.

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

3	

Aufgabe C12

Welche Institution bewahrt das Vermögen eines Immobilienfonds auf?
Nennen sie drei konkrete Verantwortungen, welche von dieser Stelle wahrgenommen wird.

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

4	

Aufgabe C13

Was bedeutet ein "passiv verwalteter Immobilienfonds"?
Erklären Sie in ein bis zwei Sätzen.

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

2	

Aufgabe C14

Was bedeutet ein "aktiv verwalteter Immobilienfonds"?
Erklären Sie in zwei bis vier Sätzen.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2	

Aufgabe C15

Sie arbeiten als Immobilienfondmanager bei einem institutionellen Anleger.
Ein neuer Mitarbeiter wendet sich an Sie mit folgenden Fragen:

- a) Können Sie zwei Beispiele von *qualifizierten Anlegern* nennen?
- b) Ist ein Immobilienfonds eine juristische Person?
- c) Was braucht es, um einen Fondsvertrag ändern zu können (zwei Massnahmen)?
- d) Wofür steht die Abkürzung KAG?

4

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Fragegruppe Fallbeispiel 1 **14 Punkte**

Sie sind Portfolio Manager der Firma XYZ und betreuen diverse **Wohnobjekte** in der gesamten Schweiz. Der Geschäftsführer benötigt von Ihnen hinsichtlich einer Verwaltungsratssitzung diverse Auskünfte. Folgende Zahlen stehen Ihnen zur Verfügung:

Mietertrag (Soll)	CHF	15'000'000
Eigentümerkosten	CHF	2'500'000
Realisierter Gewinn aus Verkäufe	CHF	5'000'000
Aufwand aus Leerstand	CHF	600'000
Anlagen im Bau	CHF	8'000'000
Anlagewert	CHF	300'000'000
Aktuelle Verkehrswerte	CHF	350'000'000
Wertzunahme (Wiederbewertung)	CHF	2'800'000
CF-Rendite		3.20%

Aufgabe C16:

Bitte berechnen Sie für den Geschäftsführer folgende Kennzahlen:

(Die Formel und der jeweilige Lösungsweg sind pro Antwort detailliert und nachvollziehbar aufzuzeigen)

1. Bruttorendite
2. Nettorendite
3. Performance

3

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe C17

Was bedeutet ROE?

Die Antwort muss sowohl den ausgeschriebenen Begriff wie auch die Formel enthalten.

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

2

Aufgabe C18

Sie erhalten den Auftrag, die aktuelle Immobilienperformance bis Ende 2019 um 3% zu steigern.

- a) Ist dieses Ziel realistisch? Begründen Sie Ihre Antwort.
- b) Wirkt sich eine **hohe Bautätigkeit** (Investitionen in Bestandesliegenschaften) kurzfristig positiv oder negativ auf die Performance aus?

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

2

Aufgabe C19

Bitte berechnen Sie für den Geschäftsführer nachvollziehbar das Verhältnis der Eigentümerkosten zum Mietertrag (Ist).

Wie beurteilen Sie diese Kennzahl? Begründen Sie bitte Ihre Antwort kurz und präzise.

Wie hoch ist die in der Schweiz übliche Bandbreite?

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

3	

Aufgabe C20

Der Geschäftsführer möchte, dass Sie für die Firma einen Immobilientransaktionsprozess definieren.

Bitte erläutern Sie einen solchen Prozess (vier Prozessschritte in logischer Abfolge).

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

2	

Aufgabe C21

Was versteht man unter einem „positiven Leverage-Effekt“?

Was ist die Voraussetzung für einen positiven Leverage-Effekt?

Beantworten Sie die beiden Fragen in zwei bis vier Sätzen.

2

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Fragegruppe Fallbeispiel 2

5 Punkte

Aufgabe C22

Fallbeispiel Kapitalerhöhung Immobilienfonds:

Aufgabe:

UBS (CH) Property Fund – Direct Residential führt eine Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht durch.

Emissionskonditionen:

Anzahl bestehende Anteile	35'000'000
Anzahl neue Anteile	7'000'000
Bezugsverhältnis	5 : 1
Bezugspreis neue Anteile	CHF 14.00
Aktueller Börsenkurs der Anteile	CHF 15.00

- a) Aus welchen Gründen macht ein Immobilienfonds eine Kapitalerhöhung? Nennen Sie zwei Gründe.
- b) Wie hoch ist das Neugeldvolumen dieser Kapitalerhöhung?
- c) Wie hoch ist der rechnerische Preis eines Bezugsrechtes?

Bitte stellen Sie Ihre Antworten inkl. Berechnungen bei den Teilaufgaben b) und c) nachvollziehbar dar und begründen Sie diese.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

5	

D Kundenberatung in finanziellen Fragen 30 Punkte

Fragegruppe 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	
Bitte beurteilen Sie, ob die nachfolgenden Aussagen zu den Hypotheken richtig oder falsch sind.				
Der kalkulatorische Zinssatz bei Hypotheken liegt bei 3 %.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Selbst gehaltene Wertschriften gelten als Eigenmittel.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Eine Amortisation über das Sparen 3A (3. Säule) kann auch bei nicht selbst bewohntem Eigentum verwendet werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Bei der indirekten Amortisation wird die Zinslast laufend kleiner.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Aufgabe D2			2	
Bitte beurteilen Sie, ob die nachfolgenden Aussagen zu den Zinsen richtig oder falsch sind.				
Der Zinssatz einer kürzeren Laufzeit ist immer tiefer als derjenige einer längeren.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Bei einer Zinserhöhung der Schweizerischen Nationalbank steigt automatisch der Zins für 10jährige Hypotheken.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die kurzfristigen Zinsen werden primär von der Notenbank geprägt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Je tiefer der LIBOR ins Negative fällt, desto billiger werden Libor-Hypotheken.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Allgemeine Fragen

11 Punkte

Aufgabe D3

Nennen Sie vier unterschiedliche Branchen/Institutionen (keine Namen von Unternehmen), welche Hypotheken anbieten.

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

2	

Aufgabe D4

Was versteht man unter einer Zahl- und Treuhandstelle?
Erklären Sie in 2 bis 3 Sätzen.

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

2	

Aufgabe D5

Per November 2018 waren 9 % der Hypothekarschulden in Form von Libor-Hypotheken, 1 % in Form von variablen Hypotheken und 90 % als Festhypotheken vergeben.

Wo liegt der Unterschied zwischen variablen Hypotheken und LIBOR-Hypotheken?

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

1	

Aufgabe D6

Nennen Sie vier mögliche Gründe für die Zwangsauflösung einer Hypothek.

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

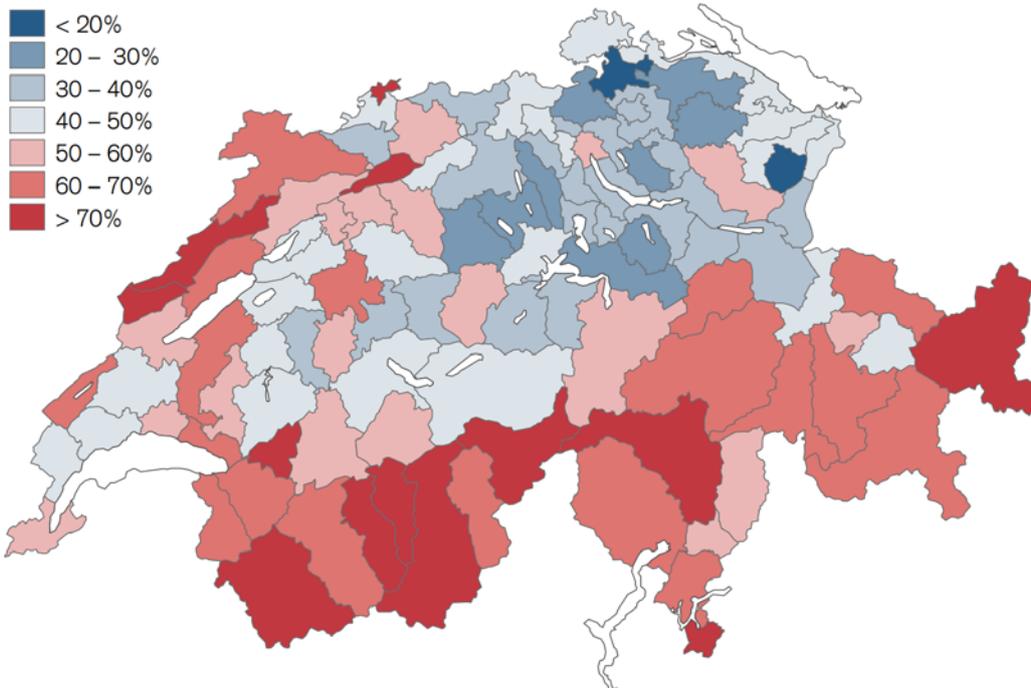
2	

Aufgabe D7

4

Abb. 8: Anteil Eigentumswohnungen älter als 25 Jahre

Erstwohnungen, in %, 2015



Quelle: Bundesamt für Statistik, Credit Suisse, Geostat

- a) Nennen Sie vier Erkenntnisse, die Sie aus der obigen Grafik gewinnen.
- b) Nennen Sie vier mögliche Gründe, weshalb sich die obige Situation so präsentiert.

Aufgabe D9

Ist die Tragbarkeit zum jetzigen Zeitpunkt gegeben?

.....

0.5	

Aufgabe D10

Das Ehepaar Junghans verfügt auch noch über Guthaben aus der beruflichen Vorsorge in der Höhe von CHF 200'000.

- a) Wie hoch wäre in unserem Fallbeispiel der maximal mögliche Bezug aus der beruflichen Vorsorge für die Wohneigentumsförderung aus Sicht der Bank? Notieren Sie den Rechnungsweg und das Resultat.
- b) Welcher Prozentsatz muss gegenüber der Bank als hartes Eigenkapital nachgewiesen werden können?

.....

1.5	

Aufgabe D11

Was raten Sie dem Ehepaar Junghans bei einem Bezug der Pensionskassengeldern bezüglich der Leistungen bei Pensionierung und weshalb?

Erläutern Sie in ein bis zwei Sätzen.

.....

1	

Aufgabe D12

Die Eltern von Herrn Junghans haben erwähnt, dass Sie auch bereit wären, den Kauf zusätzlich mit einem Darlehen zu unterstützen.

Was sind die Bedingungen, dass ein Darlehen als Eigenkapital angerechnet wird? Erläutern Sie in ein bis zwei Sätzen.

.....

.....

.....

.....

1	

Aufgabe D13

Wie lauten die geltenden FINMA-Richtlinien für die Amortisation von Hypotheken? (Die Punkte werden nur gegeben, wenn die komplette Antwort wiedergegeben wird.)

.....

.....

.....

1	

Aufgabe D14

Das Ehepaar Junghans hat von der Bank erfahren, dass diese noch genau überprüfen wird, ob der Verkaufspreis von CHF 1'450'000 tatsächlich als Belehnungswert akzeptiert und hinzugezogen werden kann oder ob die Bank einen tieferen Wert festlegen wird.

- a) Welches Prinzip verfolgt hier die Bank?
- b) Erklären Sie den Begriff und den Grund für diese Massnahme.
- c) Nennen Sie zwei Folgen dieser Massnahme.

2.5

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe D15

Herr Junghans erwähnt, dass ihm die Bank gesagt habe, dass es den LIBOR in Zukunft nicht mehr geben werde.

Stimmt diese Aussage? Wenn ja, was ist das Nachfolgeprodukt?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

1	

Aufgabe D16

Im Gespräch erwähnt Herr Junghans, dass er für seine Metall-Werkstatt einen neuen Lastkran für CHF 550'000 mit einer Lebensdauer von 10 Jahren anschaffen muss.

Berechnen Sie ihm nachvollziehbar die jährlichen kalkulatorischen Kosten in der Annahme, dass der Kran nach 7 Jahren für einen Betrag von CHF 80'000 wieder verkauft werden kann. Der kalkulatorische Zinssatz beträgt 5.00%.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

1.5	