

Themen Diplomarbeit – HFP IT 2025

Thementeil 1 - Unternehmensführung

1a Risiko- und Versicherungsmanagement in Immobilienunternehmen

Befassen Sie sich mit der Identifikation und dem Management der relevanten Versicherungen in einem Immobilienunternehmen. Analysieren Sie die wichtigsten Versicherungen wie Krankentaggeld, UVG und UVG-Zusatz, BVG sowie Betriebshaftpflicht und erläutern Sie deren spezifische Bedeutung für die Branche. Dabei ist die Abwicklung von Versicherungsanmeldungen und Leistungen ebenfalls zu berücksichtigen.

Entwickeln Sie zusätzlich ein Konzept, wie ein Immobilienunternehmen ein effektives Versicherungsmanagement aufbauen kann, das nicht nur gesetzliche Anforderungen erfüllt, sondern auch die spezifischen Risiken im Immobiliengeschäft abdeckt. Hierzu gehört die Auswahl geeigneter Versicherungsprodukte sowie die Überprüfung bestehender Policen auf deren Aktualität und Relevanz.

1b Risikomanagement und digitale Transformation im Immobilienunternehmen

Entwickeln Sie ein umfassendes Risikomanagementkonzept für ein Immobilienunternehmen, das sowohl strategische als auch operative Risiken berücksichtigt. Definieren Sie die Grundlagen des Risikomanagements beschreiben Sie die Prozesse zur Identifikation und Bewertung von Risiken und schlagen Sie Massnahmen zur Risikobewältigung vor. Zusätzlich soll die Rolle der Risikokultur im Unternehmen analysiert und praktische Empfehlungen zur Förderung einer proaktiven Risikomanagementstrategie gegeben werden.

Berücksichtigen Sie ebenfalls die Auswahl und Implementierung geeigneter IT-Applikationen im Immobilienbereich. Definieren und beschreiben Sie Kriterien für die Auswahl der benötigten Software und erläutern Sie deren potenziellen Beitrag zur Optimierung von Prozessen und Risikomanagement.

1c Personalmanagement - Anwerbung und Bindung von Talenten

Die Rekrutierung und Bindung von ausgebildeten und qualifizierten Mitarbeitern ist eine Kernaufgabe für die Entwicklung eines Unternehmens, insbesondere in einem wettbewerbsorientierten Wirtschaftsumfeld.

Erarbeiten Sie eine Personalmanagementstrategie für ein KMU und gehen Sie dabei detailliert auf die Organisationsstruktur, das Teamprofil sowie die Methoden der Personalbeschaffung ein. Beschreiben Sie, wie Sie Talente erkennen und welche Massnahmen Sie zur Personalentwicklung ergreifen können.

Erläutern und begründen Sie, welche Methoden Sie zur Mitarbeitermotivation anwenden, mit denen Ihre Mitarbeiter zum Verbleib im Unternehmen motiviert werden.

Thementeil 3 - Immobilienbewirtschaftung

3a Beschlussfassung in Stockwerkeigentümergeinschaften

Ausgangslage:

Sie sind Verwalter einer grösseren Stockwerkeigentümergeinschaft mit über 60 Stockwerkeigentümer in Zürich. Im Nachgang zu einer Stockwerkeigentümersammlung bereiten Sie das Protokoll vor und versenden dieses an die Stockwerkeigentümer. Ein Stockwerkeigentümer meldet sich bei Ihnen und offenbart, dass er mit einem gefassten Beschluss nicht einverstanden ist und diesen "umstossen" wolle.

Aufgabe:

Diskutieren Sie, wie die Beschlussfassung im Stockwerkeigentum abläuft. Gehen Sie dabei insb. auf folgende Aspekte ein (wobei es sich im Folgenden nicht um eine abschliessende Aufzählung, sondern lediglich um unvollständige Anregungen zum Thema handelt):

- Welche gesetzlichen Voraussetzungen bestehen in Bezug auf eine gültige Beschlussfassung in der Stockwerkeigentümersammlung?
- Gehen Sie auf die Anwesenheits- und Beschlussquoten ein: Was gilt in gesetzlicher Hinsicht, was kann reglementarisch bestimmt werden?
- Welche Möglichkeiten zur digitalen Abhaltung von Stockwerkeigentümersammlungen bestehen? Können online gefasste Beschlüsse rechtskonform ausgestaltet werden und wenn ja, wie?
- Welche Möglichkeiten bestehen aus Sicht einzelner Stockwerkeigentümer, einen Beschluss anzufechten? Und aus welchen Gründen kann eine solche Anfechtung erfolgen?

3b Umnutzung von Gewerbeflächen zu Wohnraum

Ausgangslage:

Sie sind Bewirtschafter einer Geschäftsliegenschaft (Büro), welche vom Eigentümer gerade erst von einem Dritten erworben wurde. Der Eigentümer beauftragt Sie, eine gänzliche oder zumindest teilweise Umnutzung der Geschäftsliegenschaft zu einer Wohnliegenschaft zu prüfen.

Aufgabe:

Erläutern Sie, unter welchen (rechtlichen) Voraussetzungen eine solche (gänzliche oder teilweise) Umnutzung einer Geschäftsliegenschaft zu Wohnen möglich ist. Gehen Sie dabei auch auf die praktischen Herausforderungen und insb. auf die wirtschaftliche Machbarkeit einer solchen Umnutzung ein, idealerweise anhand eines konkreten Beispiels.

3c Rechtliche Implikationen und Einschränkungen bei Sanierungsarbeiten

Ausgangslage:

Sanierungsarbeiten in Mietshäusern können erhebliche Auswirkungen auf die Mieter haben und ihren Komfort und manchmal auch ihre Lebensqualität beeinträchtigen. Diese Sanierungen werfen sowohl für Vermieter als auch für Mieter verschiedene rechtliche Fragen auf, welche die Rechte und Pflichten der Mietparteien sowie die Modalitäten der Durchführung der Arbeiten betreffen.

Aufgabe:

Das Hauptziel Ihrer Arbeit besteht darin, die rechtlichen Auswirkungen von Sanierungsarbeiten zu untersuchen, welche wesentliche Auswirkungen auf die Mieter und die Wohnqualität haben. Dabei sollen insbesondere die rechtlichen Verpflichtungen der Vermieter analysiert werden. Gehen Sie in Ihrer Arbeit auch auf die möglichen Rechtsbehelfe der Mieter bei Sanierungsarbeiten durch den Mieter ein (z.B. Mietzinsherabsetzung etc.).

Ein weiterer zentraler Punkt Ihrer Arbeit soll die Strategie sein, die ihm Hinblick auf die Sanierungsarbeiten verfolgt werden soll: Sollte man versuchen, die Arbeiten in einem vermieteten Zustand durchzuführen, indem man die Mieter entschädigt und über den Fortgang der Arbeiten auf dem Laufenden hält, oder sollte man Mietvertragskündigungen in Betracht ziehen, um eine vollständige Sanierung ohne Unterbrechung zu ermöglichen? Von welchen Faktoren hängt diese strategische Entscheidung vor Durchführung von Sanierungsarbeiten ab? Gehen Sie auch darauf ein, wie ein Gleichgewicht hergestellt werden kann zwischen der Ertragssituation bezüglich der Liegenschaft und allfälligen Entschädigungen zugunsten der Mieter für Inkonvenienzen aus der Sanierungstätigkeit.

Analysieren Sie im Rahmen Ihrer Arbeit auch praktische Beispiele (z.B. aus Ihrer eigenen Tätigkeit, aufgrund von Presseberichten etc.), welche zeigen, wie mit umfassenden Sanierungsarbeiten umgegangen wurde, um zu verstehen, wie zwischen den gesetzlichen Anforderungen und den technischen Erfordernissen navigiert und wie die Beziehungen zu den Mietern während des gesamten Prozesses gestaltet wurden.

Thementeil 4 - Immobilienvermarktung

4a Nachhaltigkeit ein Pluspunkt in der Immobilienvermarktung?

Nachhaltigkeitslabel gibt es viele. Deren Einfluss auf die Vermarktung der gelabelten Immobilie wollen Sie untersuchen.

- Beschreiben und analysieren Sie die Nachhaltigkeit in Bezug auf Immobilienvermarktung.
- Geben Sie eine Übersicht über verschiedene Labels und bewerten sie deren Einfluss auf die Vermarktung.
- Erklären Sie, welche Vorteile nachhaltige Gebäude für Eigentümer, Mieter und die Umwelt bieten.
- Stellen Sie Thesen auf und begründen sie diese, weshalb Nachhaltigkeit und Labels zum Vermarktungserfolg führen können.
- Gehen Sie in mindestens einem ausgewählten Fallbeispiel auf die von Ihnen aufgestellten Thesen bzgl. Einfluss auf die Vermarktung vertieft ein.
- Welche negativen Aspekte sehen Sie für den Vermarkter / Endnutzer / Projektentwickler bei einer Zertifizierung?
- Erhält man bei Zertifizierten Immobilienprojekten einen Vorteil bei der Immobilienfinanzierung?

4b Mietkauf/Immobilienleasing - eine gute Alternative bei fehlendem Eigenkapital für den Immobilienkauf?

- Erläutern Sie, wie dieses System funktioniert.
- Untersuchen Sie die verschiedenen Modelle/Varianten.
- Erläutern Sie vor dem Hintergrund der aktuellen Wirtschaftslage, der verschiedenen Regelungen für den Immobilienkauf (rechtlich und finanziell) und des heutigen Lebensstils die Vor- und Nachteile dieser Alternative und ihre Entwicklungsperspektiven in der Schweiz. Welche Maßnahmen könnten eine breitere Akzeptanz fördern?
- Analysieren Sie die steuerlichen Herausforderungen dieses Systems, sowohl für den „Mieter“ als auch für den „Vermieter“. Wie beeinflussen diese Herausforderungen die Entscheidung, diese Art der Finanzierung zu nutzen?
- Wie kann dieses System zum Erfolg einer Immobilienentwicklung führen? Welche Mittel würden Sie bei der Vermarktung dieses Bauvorhabens einsetzen, um diese Lösung attraktiv zu machen?

4c Zinssenkungen und deren Einfluss auf das Wohnraumangebot

Führen Zinssenkungen zu einer beschleunigten Wohnraumverknappung aufgrund erhöhter Nachfrage oder überwiegen die positiven Auswirkungen von erhöhtem Investitionsverhalten?

- Gehen Sie der einleitend gestellten Frage empirisch nach und stellen Sie Thesen auf.
- Begründen und vertreten Sie ihre gewonnen Erkenntnisse.
- Betrachten Sie die Auswirkungen und Ihre Thesen fokussiert auf die Vermarktung von Immobilien.
- Welche Massnahmen ergreifen Sie um für Zinsanpassungen als Immobilienvermarkter vorbereitet zu sein?
- Beleuchten Sie das Zusammenspiel von finanztechnischen Eingriffen wie Zinssenkungen und deren Einfluss auf die Immobilienvermarktung.
- Welche Anreize entstehen für die Projektentwickler mit fallenden Zinssätzen?
- Wie wird sich die gesamthafte Wohnraumsituation durch die Veränderung?

Thementeil 5 - Immobilienbewertung

5a Schätzung des Wertes eines Grundstücks nach der Umzonung in eine Zone mit erhöhter Dichte

Im Rahmen der Ausarbeitung eines kantonalen Richtplans planen die Behörden Zonenänderungen in bestimmten Perimetern, die von der demografischen Entwicklung und der Realisierung von Verkehrsinfrastrukturen abhängen. Diese Perimeter sollen die Realisierung neuer Wohnviertel für Mehrfamilienhäuser und/oder Verwaltungsgebäude ermöglichen, während die aktuelle Zone anderen Nutzungen gewidmet ist (Villen, Industriebetriebe, landwirtschaftliche Betriebe).

Eine der Kompetenzen eines Immobilienrehänders besteht darin, die Grundstücksausnutzung von Grundstückspartzen zu definieren, die für eine Einstufung als dicht besiedeltes Gebiet in Frage kommen könnte. In der vorliegenden Fallstudie betrachten wir die folgenden Parameter:

- Grundstück mit einer Fläche von 20'000 m², das derzeit in einer Einfamilienhauszone liegt und 50 Meter von einer neuen Strassenbahnhaltestelle entfernt ist.
- Umzonung in eine Wohnzone mit erhöhter Dichte von 1,8 (ohne öffentliche Einrichtungen).
- Abtretung von 5'000 m² an die Behörden, um eine öffentliche Einrichtung (Schule) zu errichten.

Bei dieser Schätzung müssen die Merkmale des Verkäufers (insbesondere in Bezug auf die Steuern) und des Käufers (Ertragsziel, Risikoprofil, Steuern usw.) berücksichtigt werden, aber auch die marktkonformen Mietzinsprognosen und die aktuellen Baukosten, unter der aktuellen Wirtschaftslage mitberücksichtigt.

5b Investitionsstrategie für ein Gebäude aus den 1970er Jahren: Vergleichende Analyse und steuerliche Implikationen im Zusammenhang mit der geschaffenen Wertsteigerung.

In einem Kontext, in dem Umweltstandards, die Entwicklung des Immobilienmarktes und die wirtschaftliche Zwänge Investitionsentscheidungen stark beeinflussen, erfordert die Verwaltung des Immobilienvermögens eine strategische Entscheidung. Für ein Gebäude, das in den 70er Jahren gebaut wurde, sind mehrere Investitionsszenarien denkbar:

- Den aktuellen Zustand beibehalten
- eine umfassende Sanierung durchführen
- sich für einen Abriss und Neubau unter maximaler Ausnutzung der Baurechte entscheiden.

Diese Entscheidungen beinhalten nicht nur finanzielle und technische Aspekte, sondern auch steuerliche Konsequenzen, insbesondere im Falle einer Zonenänderung, die den Mehrwertausgleich von Immobilien nach sich zieht.

Bei dieser Einschätzung müssen die strukturellen und regulatorischen Merkmale eines Gebäudes aus den 1970er Jahren untersucht werden. Die Auswirkungen von einer möglichen Änderung der Bauzone auf die Bewertung der Immobilie, die Berechnung der Immobilienwertsteigerung erforscht werden und die strategischen Empfehlungen für die optimale Wahl unter Berücksichtigung der Rentabilitätsaussichten, der steuerlichen Verpflichtungen und der gesellschaftlichen Herausforderungen zu geben.

5c Aufstockung eines bestehenden Gebäudes: Strategie: Begründung von Stockwerkeigentum und Verkauf der Eigentumswohnungen im Stockwerkeigentum.

Angesichts der Überalterung alter Gebäude verlagern sich die Strategien zur Vermögensbildung zunehmend auf Renovierungsprojekte und die Verdichtung des Stadtgebiets. Die Aufstockung eines bestehenden Gebäudes bietet eine einzigartige Möglichkeit, neue Wohnflächen zu schaffen und gleichzeitig die Rentabilität des Gebäudes zu optimieren. Allerdings ist diese Art von Projekt mit grossen Herausforderungen verbunden: Einhaltung der aktuellen Normen (Sicherheit, Zugänglichkeit, Wärme- und Schalldämmung), Einhaltung der kantonalen gesetzlichen Auflagen und Anpassung an die Erwartungen des Immobilienmarktes.

Ziel ist es, ein kohärentes Projekt zu entwickeln, das eine Aufstockung erlaubt und die Begründung von Stockwerkeigentum mit einer Strategie durch den Verkauf der Eigentumswohnungen eine Maximierung der Wertschöpfung zu generieren.

Der Kandidat hat die Wahl der geografischen Lage des Gebäudes und wird sein Projekt in Übereinstimmung mit der kantonalen Gesetzgebung entwickeln.

In dieser Einschätzung ist es notwendig, die technische, reglementarische und wirtschaftliche Machbarkeit eines Aufstockungsprojekts zu analysieren, die notwendigen Arbeiten zur Anpassung des bestehenden Gebäudes an die Vorschriften (insbesondere Aufzug, Schalldämmung, Sicherheit) zu identifizieren und die für das Projekt geltenden kantonalen gesetzlichen Besonderheiten zu berücksichtigen. Zudem soll ein Modell für die finanzielle Bewertung entwickelt werden, das auf der Gründung von Stockwerkeigentum und den Verkauf von Eigentumswohnungen basiert und eine Methodik für die Planung und Umsetzung eines solchen Projekts vorgeschlagen werden.

Thementeil 6 - Immobilienreuhand

6a Biodiversität am und ums Gebäude

Biodiversität – ein vielseitig präsent Thema. Ob in der Politik und Landwirtschaft, in den Medien, bei Tier- und Naturschutzorganisationen oder rund um das eigene Zuhause.

In dieser Arbeit ist die Begriffsdefinition und dessen Einordnung in die Thematik Nachhaltigkeit vorzunehmen. Wo, weshalb, wie und warum dient Biodiversität dem Grundeigentümer, der Natur, den Nutzern, der Gesellschaft und weiteren Stakeholdern? In welchem Zielkonflikt kann Biodiversität zu weiteren Zielen von Immobilieninvestments stehen?

Erarbeiten Sie in einem weiteren Teilbereich Ihrer Diplomarbeit konkrete Bauteile und Massnahmen zur Förderung der Biodiversität am und ums Gebäude. Welchen Mehrwert bieten diese für die oben beschriebenen Stakeholder? Verwenden Sie dazu konkrete Beispiele aus Ihrer Arbeitspraxis. Welche baulichen Umsetzungen haben sich bewährt und weshalb? Welche rechtlichen Vorschriften sind zu beachten? Wie stehen die Baukosten für die Biodiversität im Verhältnis zum Mehrwert für den Eigentümer? Gibt es Unterschiede für institutionelle Investoren und private Eigentümer? Was würden Sie in Ihrem Eigenheim umsetzen und was würden Sie einem Portfoliomanager einer grossen Immobilienaktiengesellschaft zur Umsetzung empfehlen?

Schliessen Sie Ihre Arbeit mit einer qualitativen Beurteilung und konkreten Empfehlungen auf die oben gestellten Fragen. Ergänzen Sie das Schlussfazit mit Ihrer persönlichen Meinung.

6b Lex Koller – ein politischer Dauerbrenner

Der Erwerb von Grundstücken in der Schweiz durch ausländische Staatsangehörige, Gesellschaften mit Sitz im Ausland oder Gesellschaften mit Sitz in der Schweiz, die ausländisch beherrscht sind, ist durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG; auch Lex Koller genannt) beschränkt. Dieses Gesetz ist ein politischer Dauerbrenner, stets abhängig von der weltwirtschaftlichen Lage, werden dessen Anpassungen und Erweiterungen heiss diskutiert. Jüngste Beispiele: Energieanlagen die der Lex Koller unterstellt werden sollen.

Verschaffen Sie sich einen Überblick über die Lex Koller und erörtern an mindestens 3 Beispielen aus der Praxis, wie das Gesetz zur Anwendung gelangt: Welche Geschäfte unterliegen der Lex Koller? Wer bestimmt ob ein Geschäft bewilligungspflichtig ist? Wer erteilt die Bewilligung? Was sind die Bewilligungsgründe? Wie lange dauert der Bewilligungsprozess? Was bedeutet dies für einen Verkauf einer Liegenschaft? Was sind die Konsequenzen falls die Bewilligung nicht erfolgt? Gibt es zulässige Ausnahmen?

In einem weiteren Teil der Arbeit greifen Sie die aktuellsten Diskussionen aus Politik und Gesellschaft auf: Wie beurteilen Sie die Ideen des Nationalrats (Energieanlagen) auf fachlicher Ebene. Was ist Ihre persönliche Meinung? Was halten Sie davon, dass ein ausländischer Hotelbesitzer einer Gewerbeliegenschaft für seine Mitarbeiter Wohnliegenschaften als Personalunterkünfte erwerben möchte? Oder das Chalets reicher Ausländer über Airbnb & Co. zu überhöhten Preisen vermietet werden, trotz Mietverbot? Führen Sie qualitative und quantitative Argumente ins Feld und diskutieren Sie mit. Ihre persönliche Meinung ist ebenfalls gefragt.

6c Die Flucht der Verwaltungen vor Stockwerkeigentum

Am Markt ist eine Angebotsreduktion vieler Immobiliendienstleister im Bereich Bewirtschaftungstätigkeit feststellbar: Die Bewirtschaftung von Stockwerkeigentum wird teilweise gar nicht mehr oder nur noch in einem eingeschränkten Mass angeboten. Nicht zuletzt infolge der mässig attraktiven Ertragsmöglichkeiten dieser doch aufwändigen Tätigkeit. Dieser Entwicklung gegenüber steht die, gemäss RPG gewünschte Verdichtung. Eine Verdichtung ohne Stockwerkeigentum ist jedoch schwer vorstellbar.

Verschaffen Sie sich einen Überblick zum angesprochenen Thema: Wie lässt sich erklären, dass Stockwerkeigentum zur Persona «non grata» für gewisse Immobiliendienstleister geworden ist. Andere aber wiederum ihre Kerndienstleistung darauf ausrichten? Worin begründen sich diese diametralen Entwicklungen? Und was für Chancen und Risiken entstehen hinsichtlich dieser Eigentumsform?

Beleuchten Sie in einem weiteren Teil Ihrer Arbeit die Honorarmodelle in Bezug auf die Bewirtschaftung von Stockwerkeigentum. Greifen Sie die vorherrschenden Unterschiede, auch Regionen übergreifend auf. Wie sind diese zustande gekommen? Seien Sie kreativ und tauschen sich mit Experten aus der Branche aus: Welche alternative Tarifmodelle müssten erarbeitet und angewendet werden um das Eis zu brechen? Und welche Themen nebst der Ertragsproblematik könnten anders, neu gelöst werden, um die Bewirtschaftung von Stockwerkeigentum attraktiver gestalten? Wo sehen Sie Mehrwerte durch die jüngste, aber auch künftige Technologieentwicklung?

Von Ihnen wird eine Marktanalyse ebenso erwartet, wie auch die Erarbeitung von Handlungsempfehlungen unter Berücksichtigung der gewünschten Entwicklung in der Raumplanung, quantitativer Angaben aus dem Markt und der Unternehmensstrategien von Immobiliendienstleistern. Schliessen Sie Ihre Arbeit mit einer qualitativen Beurteilung.