

Wegleitung

über die

Berufsprüfungen für

- **Immobilienbewirtschafterinnen / Immobilienbewirtschafter**
- **Immobilienbewerterinnen / Immobilienbewerter**
- **Immobilienvermarkterinnen / Immobilienvermarkter**
- **Immobilienentwicklerinnen / Immobilienentwickler**



Schweizerischer Verband der
Immobilienwirtschaft



Union suisse des professionnels
de l'immobilier



Schweizerische Vereinigung kantonaler
Grundstückbewertungsexperten

Inhalt

| | | |
|------|--|-----------|
| I. | Einleitung, Ziel und Zweck | 4 |
| II. | Zielsetzung der Prüfung | 4 |
| III. | Positionierung in der Praxis | 5 |
| | Berufsbild | 5 |
| | Laufbahnmodell in der Immobilienbranche | 7 |
| IV. | Zulassungsbedingungen | 7 |
| V. | Prüfungsstruktur | 9 |
| | Prüfungsformen und Prüfungsinhalte | 9 |
| | Stufe 1: Basiskompetenz | 10 |
| | Stufe 2: Vertiefungskompetenz | 10 |
| | Vertiefungskompetenz Immobilienbewirtschaftung | 10 |
| | Vertiefungskompetenz Immobilienbewertung | 11 |
| | Vertiefungskompetenz Immobilienvermarktung | 11 |
| | Vertiefungskompetenz Immobilienentwicklung | 12 |
| | Erläuterungen zur Projektarbeit | 12 |
| VI. | Prüfungsteile, Themen und Anforderungen | 13 |
| | 1 Volkswirtschaft, Betriebswirtschaft | 13 |
| | 2 Immobilienfinanzierung | 14 |
| | 3 ZGB, OR, SchKG, Spezialgesetze | 15 |
| | 4 Umweltrecht, Baurecht, Planungsrecht | 18 |
| | 5 Steuern | 19 |
| | 6 Immobilieninvestitionen | 20 |
| | 7 Immobilienbewirtschaftung | 21 |
| | 8 Immobilienbewertung | 23 |
| | 9 Immobilienvermarktung | 25 |
| | 10 Immobilienentwicklung | 27 |
| VII. | Anhang | 29 |
| | Terminologie | 29 |
| | Taxonomie | 30 |

Hinweis:

Wo die männliche Form erwähnt ist, ist auch die weibliche gemeint.

I. Einleitung, Ziel und Zweck

Die vorliegende Wegleitung für die

Berufsprüfungen mit Abschluss zur / zum

- Immobilienbewirtschafterin / Immobilienbewirtschafter
- Immobilienbewerterin / Immobilienbewerter
- Immobilienvermarkterin / Immobilienvermarkter
- Immobilienentwicklerin / Immobilienentwickler
mit eidg. Fachausweis

zeigt das Prüfungsmodell und definiert die Prüfungsinhalte und –anforderungen. Um das gesamte Prüfungssystem verstehen zu können, muss die Prüfungsordnung in die Auseinandersetzung mit einbezogen werden.

Konkret werden folgende Ziele angestrebt:

- Erklärung des Prüfungskonzepts
- Übersicht über
 - Bildungsweg
 - Prüfungsformen
 - Prüfungsinhalte und Anforderungen
- Hilfsmittel für die Ausbildungsplanung
- Hilfsmittel zur Prüfungsvorbereitung für die Kandidaten
- Transparenz in Bezug auf Inhalte und Anforderungsstufen

II. Zielsetzung der Prüfung

Mit der hier beschriebenen Prüfung soll sichergestellt werden, dass das für die qualifizierte Tätigkeit in der Immobilienbranche erforderliche Rüstzeug mit einem Leistungsnachweis belegt werden kann. Die Kombination von theoretischem Wissen und praktischer Erfahrung befähigt den Kandidaten zu einer ganzheitlichen, lösungsorientierten Denk- und Handlungsweise. Die Prüfungen orientieren sich in hohem Mass an der Praxis und sollen für die Kandidaten eine echte Herausforderung darstellen, um ihnen die Möglichkeit zu bieten, ihre Handlungskompetenz in ganz unterschiedlichen Formen unter Beweis zu stellen. Dies wird erreicht mit:

- zeitgemässen, praxisbezogenen und innovativen Prüfungsformen
- Prüfungsaufgaben aus aktuellen Themengebieten und praxisgerechten Anforderungen

Die Berufsprüfung ist nicht bloss als Vorstufe zur Höheren Fachprüfung zu verstehen. Wohl sind beide Prüfungen aufeinander abgestimmt, jedoch autonom positioniert.

III. Positionierung in der Praxis

Die Berufsprüfung spricht Personen an, die sich mit einer Laufbahn in der Immobilienbranche verwirklichen oder die sich nach längerer Tätigkeit in dieser Branche einen entsprechenden Leistungsnachweis erarbeiten wollen. Der Fokus auf der Stufe Berufsprüfung liegt klar auf der Fachkompetenz.

Das Bestehen der Berufsprüfung zeigt, dass die erfolgreichen Kandidaten über Kenntnisse und Kompetenzen in definierten Themengebieten der Immobilienwirtschaft verfügen. Damit entsprechen sie dem Berufsbild und sind in der Lage, anspruchsvolle Aufgaben und Problemstellungen in diesen Bereichen selbstständig und zielorientiert zu lösen.

Berufsbild

Das berufliche Umfeld eines Immobilienfachmanns lässt sich in vier Vertiefungsrichtungen gliedern, woraus sich die entsprechenden Berufsbilder ableiten lassen.

Vertiefungsrichtung Immobilienbewirtschaftung

Schlüsselkompetenzen

- notwendige Kompetenzen, um ein Team zu führen und sich kundengerecht zu verhalten
- notwendiges Fachwissen im Bereich Immobilienbewirtschaftung

Aufgabenbereiche

- Führung eines Teams in der Immobilienbewirtschaftung und / oder eines Immobilienportefeuilles
- Bewirtschaftung eines Immobilienportefeuilles in technischer und administrativer Hinsicht
- Betreuung der administrativen und finanziellen Führung eines Immobilienportefeuilles und Erstellung eines kundengerechten Reportings
- Erstellung von liegenschaftsbezogenen Zustandsanalysen und Investitionsplanungen

Vertiefungsrichtung Immobilienbewertung

Schlüsselkompetenzen

- notwendige Kompetenzen, um ein Team zu führen
- notwendiges Fachwissen und praktische Erfahrung im Bereich Immobilienbewertung
- Beherrschen der gängigen Bewertungsmethoden sowie der nationalen und internationalen Standards

Aufgabenbereiche

- Führung eines Teams in der Immobilienbewertung
- Bewertung von Immobilien
- Formulierung bedürfnisgerechter Berichte aufgrund von Bewertungen

Vertiefungsrichtung Immobilienvermarktung

Schlüsselkompetenzen

- notwendige Kompetenzen, um ein Team zu führen
- notwendiges Fachwissen und praktische Erfahrung im Bereich Immobilienvermarktung (Vermietung, Verkauf)
- notwendige Sozialkompetenz, um Verhandlungen und Beratungen zielgerichtet zu führen

Aufgabenbereiche

- Führung eines Teams im Bereich Immobilienvermarktung
- Erstellung von Marktanalysen und Immobilienmarketingkonzepten, Definition von Kommunikationsmassnahmen und objektspezifische Umsetzung
- Vermarktung von Geschäftsflächen, Einzel- und Anlageobjekten

Vertiefungsrichtung Immobilienentwicklung

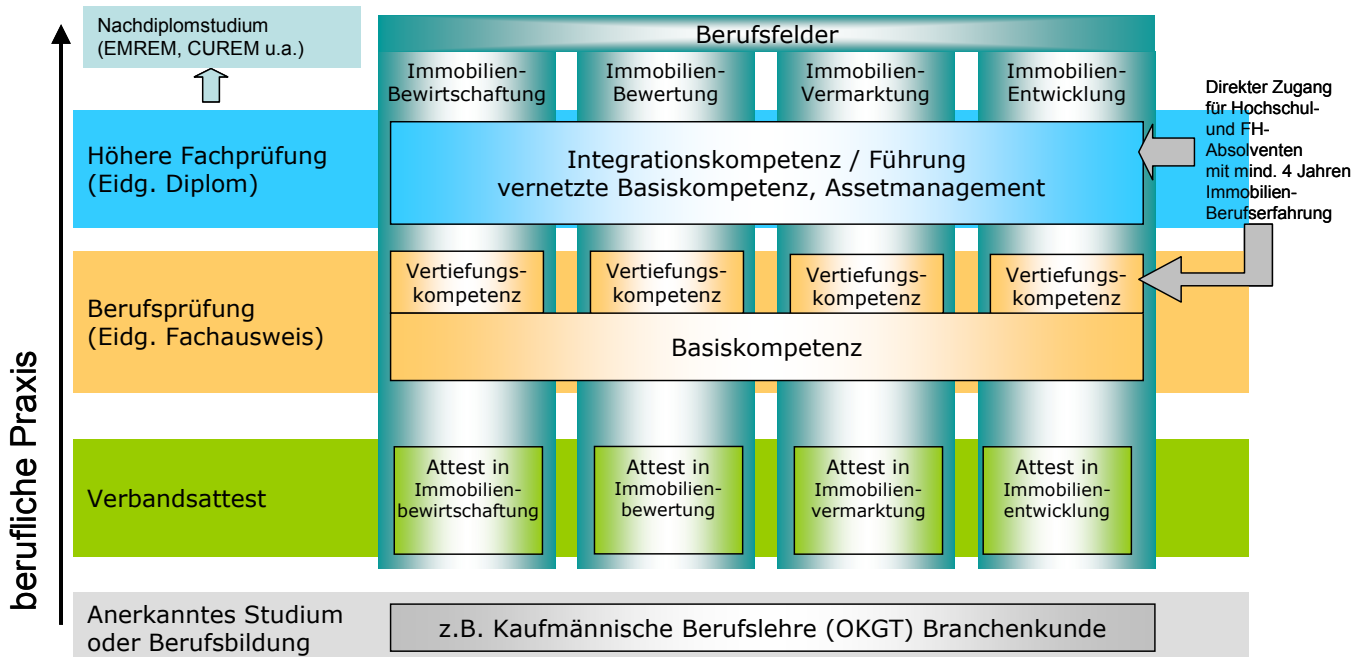
Schlüsselkompetenzen

- notwendige Kompetenzen, um ein Projektteam zu führen
- notwendiges Fachwissen und praktische Erfahrung, um markttaugliche Nutzungsideen zu entwickeln
- notwendige Sozial- und Methodenkompetenz bezüglich Projektmanagement

Aufgabenbereiche

- Entwurf und Entwicklung von markttauglichen Produkten
- Führung eines Projektteams
- Einleitung und Umsetzung aller erforderlichen Massnahmen zur erfolgreichen Projektabwicklung von der Produktidee bis zur Realisierung
- Überwachung und Einhaltung von Projektzielen

Laufbahnmodell in der Immobilienbranche



Das oben abgebildete Modell stellt eine durchgängige Laufbahn sicher. Es basiert auf den Bereichen Basiskompetenz, Kernkompetenz sowie Vertiefungskompetenz (Terminologie siehe Seite 29).

IV. Zulassungsbedingungen

Zur Berufsprüfung zugelassen sind:

Basiskompetenz

- Inhaber
 - eines Fähigkeitszeugnisses einer mindestens dreijährigen beruflichen Grundbildung
 - eines Maturitätszeugnisses (alle Typen)
 - eines vom Bund anerkannten Handelsdiploms
 - oder eines gleichwertigen Ausweises, die sich über mindestens zwei Jahre hauptberufliche Praxis nach Abschluss der Ausbildung ausweisen können.
- Kandidaten ohne obige Vorbildung bzw. Ausweise, sofern sie sich über mindestens vier Jahre hauptberufliche Praxis, davon wenigstens zwei Jahre in der Schweiz, ausweisen.

Vertiefungskompetenz

- a) Kandidaten, welche die Prüfung Basiskompetenz erfolgreich abgeschlossen haben.
- b) Inhaber eines eidgenössischen Fachausweises für Immobilien-Verwalter oder Immobilien-Schätzer oder des Diploms für Immobilien-Treuhänder.
- c) Kandidaten mit einem Hochschul- oder Fachhochschulabschluss, die sich über mindestens vier Jahre hauptberufliche Praxis in einem Beruf der Immobilienwirtschaft ausweisen können.

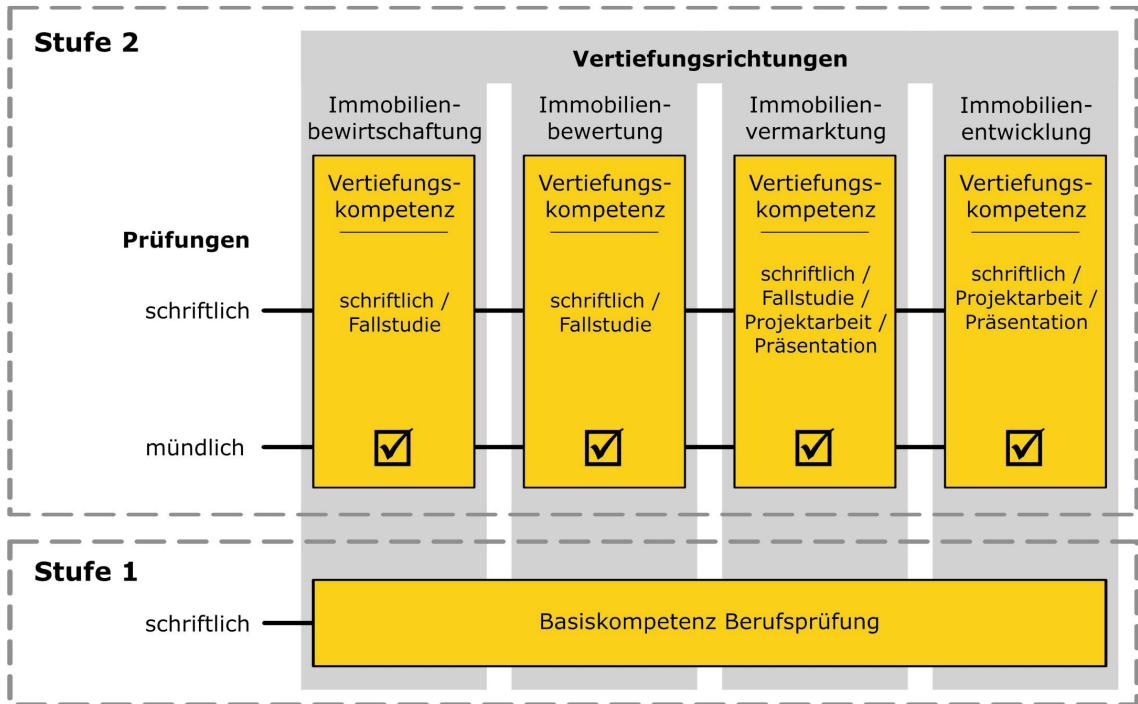
Erläuterungen zur Berufspraxis (Ziff. 3.41 und 3.42 der PO)

- a) Die geforderten Praxisjahre müssen im Zeitpunkt der Prüfung erreicht sein.
- b) Unter hauptberuflicher Praxis wird eine Tätigkeit zu 100% verstanden. Teilzeitpensen werden pro rata angerechnet, d.h. die erforderliche Praxisdauer verlängert sich entsprechend.
- c) Als Beruf der Immobilienwirtschaft werden folgende Tätigkeiten anerkannt:
 - Verwaltung, Kauf, Verkauf von Liegenschaften,
 - Nachweis oder Vermittlung von Liegenschafts- und Liegenschaftsfinanzierungs-Geschäften (Mäklertätigkeit),
 - Treuhänderische Funktionen in der Baubegleitung und Bauherrenbetreuung, bei der Ausführung von Bauträgerschaften sowie bei der Betätigung in der Generalunternehmung,
 - Ausübung von Expertenfunktionen im Immobilienwesen, im Schätzungs- und Wertberechnungswesen,
 - Tätigkeiten im Immobilien-Beratungswesen.

V. Prüfungsstruktur

Prüfungsformen und Prüfungsinhalte

Berufsprüfung



Wie die Grafik zeigt, ist die gesamte Berufsprüfung folgendermassen strukturiert:

| Stufen | Prüfungen | Prüfungsteile |
|-------------------------|-------------|---------------------------------|
| 1. Basiskompetenz | schriftlich | siehe folgende Zusammenstellung |
| 2. Vertiefungskompetenz | mündlich | siehe folgende Zusammenstellung |
| | schriftlich | siehe folgende Zusammenstellung |

Stufe 1: Basiskompetenz

In Form einer schriftlichen Prüfung stellen die Kandidaten ihre Fähigkeiten und Kenntnisse im Bereich Basiskompetenz unter Beweis. Nur wer diesen Schritt erfolgreich absolviert, wird zur Prüfung in einer Vertiefungskompetenz zugelassen.

Die Basiskompetenz wird in folgende Prüfungsteile gegliedert:

| Prüfungsteile | Dauer in h | Gewicht Note | Bemerkungen |
|---|-------------|--------------|-------------|
| 1 Volkswirtschaft, Betriebswirtschaft | 2.0 | 1 | schriftlich |
| 2 Immobilieninvestitionen, Immobilienfinanzierung | 1.5 | 1 | schriftlich |
| 3 ZGB, OR, SchKG, Spezialgesetze, Steuern | 2.0 | 1 | schriftlich |
| 4 Umweltrecht, Baurecht, Planungsrecht, Immobilienentwicklung | 2.0 | 1 | schriftlich |
| 5 Immobilienbewirtschaftung | 1.5 | 1 | schriftlich |
| 6 Immobilienbewertung | 1.5 | 1 | schriftlich |
| 7 Immobilienvermarktung | 1.5 | 1 | schriftlich |
| Total | 12.0 | 7 | |
| Die Gesamtnote ist das Mittel aus den 7 Noten. | | | |

Stufe 2: Vertiefungskompetenz

In Form von mündlichen und schriftlichen Prüfungen stellen die Kandidaten ihre Fähigkeiten und Kenntnisse in der jeweiligen Vertiefungskompetenz unter Beweis.

Die Vertiefungskompetenz wird entsprechend der jeweiligen Vertiefungsrichtung in die unten stehenden Prüfungsteile unterteilt.

Vertiefungskompetenz Immobilienbewirtschaftung

| Prüfungsteile | Dauer in h | Gewicht Note | Bemerkungen |
|---|-------------|--------------|--------------------------|
| 1 ZGB, OR, Steuern | 1.0 | 1 | mündlich |
| 2 Immobilieninvestitionen, Immobilienvermarktung | 1.0 | 1 | mündlich |
| 3 Immobilienbewirtschaftung | 1.0 | 1 | mündlich |
| 4 Immobilienbewirtschaftung | 8.0 | 3 | schriftlich / Fallstudie |
| Total | 11.0 | 6 | |
| Die Gesamtnote ist das gewichtete Mittel aus den 4 Noten. Die Note des Prüfungsteils 4 muss mindestens 4.0 betragen (vergleiche Ziff. 7.12 c der Prüfungsordnung). | | | |

Vertiefungskompetenz Immobilienbewertung

| Prüfungsteile | Dauer in h | Gewicht Note | Bemerkungen |
|---|-------------|--------------|--------------------------|
| 1 ZGB, Umweltrecht, Baurecht | 1.0 | 1 | mündlich |
| 2 Immobilienentwicklung | 1.0 | 1 | mündlich |
| 3 Immobilienbewertung | 1.0 | 1 | mündlich |
| 4 Immobilienbewertung | 8.0 | 3 | schriftlich / Fallstudie |
| Total | 11.0 | 6 | |
| Die Gesamtnote ist das gewichtete Mittel aus den 4 Noten. Die Note des Prüfungsteils 4 muss mindestens 4.0 betragen (vergleiche Ziff. 7.12 c der Prüfungsordnung). | | | |

Vertiefungskompetenz Immobilienvermarktung

| Prüfungsteile | Dauer in h | Gewicht Note | Bemerkungen |
|--|------------|--------------|--|
| 1 ZGB, OR, Spezialgesetze | 1.0 | 1 | mündlich |
| 2 Steuern, Immobilienfinanzierung | 1.0 | 1 | mündlich |
| 3 Immobilienvermarktung | 1.0 | 1 | mündlich |
| 4 Immobilienvermarktung | 4.0 | 2 | schriftlich / Fallstudie |
| 5 Projektarbeit | | | |
| - schriftliche Arbeit | | 1 | schriftlich, ist vor der Prüfung einzureichen |
| - Präsentation | 1.0 | 1 | mündliche Präsentation der vorgängig erstellten Projektarbeit mit anschliessendem Vermarktungsgespräch |
| Total | 8.0 | 7 | |
| Die Gesamtnote ist das gewichtete Mittel aus den 5 Noten. Der gewichtete Mittelwert der Prüfungsteile 4 und 5 muss mindestens 4.0 betragen (vergleiche Ziff. 7.13 c der Prüfungsordnung). | | | |

Vertiefungskompetenz Immobilienentwicklung

| Prüfungsteile | Dauer in h | Gewicht Note | Bemerkungen |
|--|-------------|--------------|--|
| 1 ZGB, OR, Spezialgesetze, Immobilienbewirtschaftung | 1.5 | 1 | mündlich |
| 2 Umweltrecht, Baurecht, Planungsrecht | 1.0 | 1 | mündlich |
| 3 Volkswirtschaft, Betriebswirtschaft, Immobilienvermarktung | 1.5 | 1 | mündlich |
| 4 Steuern, Immobilienfinanzierung, Immobilienbewertung | 1.0 | 1 | mündlich |
| 5 Immobilienentwicklung, Immobilieninvestitionen | 4.0 | 2 | schriftlich / Fallstudie |
| 6 Projektarbeit | | | |
| - schriftliche Arbeit | | 1 | schriftlich, ist vor der Prüfung einzureichen |
| - Präsentation | 1.0 | 1 | mündliche Präsentation der vorgängig erstellten Projektarbeit mit anschliessendem Expertengespräch |
| Total | 10.0 | 8 | |
| Die Gesamtnote ist das gewichtete Mittel aus den 6 Noten. Der gewichtete Mittelwert der Prüfungsteile 5 und 6 muss mindestens 4.0 betragen (vergleiche Ziff. 7.13 c der Prüfungsordnung). | | | |

Erläuterungen zur Projektarbeit

Dieser Prüfungsteil prüft das vernetzte Denken über mehrere Gebiete hinweg. Der Kandidat soll die Möglichkeit haben, in dieser Präsentation möglichst umfassend seine Kenntnisse und Fähigkeiten aufzeigen zu können. Die Projektarbeit umfasst ein praktisches Thema. Das Thema wird dem Kandidaten in der Regel von der Prüfungskommission mitgeteilt. Der Kandidat kann der Prüfungskommission ein oder zwei Themen aus seinem Betrieb vorschlagen. Diese entscheidet über das definitive Thema und gibt es ihm mindestens 16 Wochen vor der mündlichen Prüfung bekannt. Der Kandidat muss die Projektarbeit 8 Wochen vor Prüfungsbeginn der Prüfungskommission einreichen. Das anschliessend an die Präsentation der Projektarbeit folgende Expertengespräch baut auf der Projektarbeit auf.

Anforderungen:

- Umfang: ca. 25 bis 30 Seiten.
- Präsentation unter Verwendung von verschiedenen Hilfsmitteln wie Beamer, Flipchart, Hellraumprojektor, Pinwand etc.
- Ablauf der Präsentation: Der Kandidat präsentiert seine Projektarbeit. Nachher findet ein Gespräch mit den Experten zur Arbeit statt. Je nach Fall werden auch schon während der Präsentation Fragen gestellt. Die ganze Präsentation inklusive Fragen der Experten dauert ca. 1 Stunde.

VI. Prüfungsteile, Themen und Anforderungen

Kantonale und regionale Gesetzgebungen und Gepflogenheiten werden in den entsprechenden Prüfungsteilen bei der Korrektur berücksichtigt.
Die Basiskompetenz aus der Berufsprüfung wird als Grundlagenwissen für das Lösen von vernetzten Aufgabenstellungen vorausgesetzt. Aus Gründen der Übersicht sind diese Prüfungsinhalte bei den Anforderungen für die Vertiefungskompetenzen nicht mehr aufgeführt.

1 Volkswirtschaft, Betriebswirtschaft

| Thema Inhalt Detail 1 | Legende Taxonomie 1 Wissen und Verstehen 2 Anwenden 3 Analyse 4 Synthese und Beurteilung | Anforderungen | | | | |
|--|---|----------------------|---------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | Basiskompetenz | Immobilienbewirtschaftung | Immobilienbewertung | Immobilienvermarktung | Immobilienentwicklung |
| 1.1 VWL Struktur der Umwelt Umweltsphären Anspruchsgruppen Märkte, Konkurrenten Issues, Trends und Auswirkungen auf die Unternehmung Immobilienmärkte Wesen der Immobilienmärkte Einflüsse (Volkswirtschaft, Staat, Gesellschaft, Architektur) Mikro- und Makroökonomie Preisbildung (Angebot, Nachfrage) Wirtschaftliche Entwicklung: Konjunktur Geldpolitik, Zinsentwicklung, Inflation | | 1 | | | | |
| | | 2 | | | | 3 |
| | | 2 | | | | |
| 1.2 BWL Finanzielle Führung Rechnungslegungsvorschriften Kennzahlenanalyse, Controlling Unternehmensfinanzierung Unternehmensbewertung Riskmanagement Operatives Prozessmanagement Prozessmanagement Prozessführung Qualitätsmanagement Kundenperspektive Marketing Dienstleistungsmarketing Kundenprozesse Marketinginstrumente, Marketing Mix -> siehe 9.3 Marketingaktivitäten Rechnungswesen Finanzbuchhaltung -> siehe 7.2 Bewirtschaftung von Mietliegenschaften Betriebsbuchhaltung Mittelflussrechnung Investitionsrechnung Personal Personalgewinnung Führung und Entwicklung Entlohnung Führung und Leadership Kommunikation Gruppenprozess Konfliktverhalten | | 1 | | | | |
| | | 1 | | | | 2 |
| | | 2 | | | | 2 |
| | | 1 | | | | |
| | | 2 | | | | |
| | | 1 | | | | 2 |

2 Immobilienfinanzierung

| Thema Inhalt Detail 1 | Legende Taxonomie 1 Wissen und Verstehen 2 Anwenden 3 Analyse 4 Synthese und Beurteilung | Anforderungen | | | | |
|--|--|----------------|--------------------------------|--------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | | Basiskompetenz | Immobilien- bewirtschaftung | Immobilien- bewertung | Immobilien- vermarktung | Immobilien- entwicklung |
| 2.1 Grundlagen und Begriffe Das Schweizerische Bankwesen Bankgeschäfte, Gesetze Rechtliche Aspekte Struktur und Strukturwandel | | 1 | | | | |
| 2.2 Grundpfand und Kredite Formen von Grundpfandkrediten Baukredite Hypothekendarlehen Sonderformen: Baurechtsfinanzierungen Produkte | | 2 | | | | |
| Grundpfandkreditbeschaffung Finanzierungsgrundsätze Kreditbedarf und Verwendungszweck Eigenmittel Fremdkapital Sicherstellung Amortisation Kündigung und Rückzahlung | | 2 | | | 3 | 2 |
| Kreditprüfungs- und Bewilligungsprozess Tragbarkeitsrechnung und Belehnungsrichtlinien Kreditwürdigkeit und -fähigkeit Objektbeurteilung Verhandlungsprozess Kreditbewilligung Kreditverträge | | 2 | | | 3 | 2 |

3 ZGB, OR, SchKG, Spezialgesetze

| Thema | Inhalt | Detail 1 | Legende Taxonomie 1 Wissen und Verstehen 2 Anwenden 3 Analyse 4 Synthese und Beurteilung | Anforderungen | | | | |
|--|---|--|--|----------------|---------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | | | Basiskompetenz | Immobilienbewirtschaftung | Immobilienbewertung | Immobilienvermarktung | Immobilienentwicklung |
| 3.1 Einführung in die Rechtsordnung | Rechtsbegriffe, Rechtsgrundsätze | | | 1 | | | | |
| | Aufbau der Rechtsordnung | | | 1 | | | | |
| 3.2 ZGB | Einleitungsartikel | | | 1 | | | | |
| | Personenrecht | Natürliche und juristische Personen Rechtsfähigkeit / Handlungsfähigkeit Schutz der Persönlichkeit | | 1 | | | | |
| | Familienrecht | Konkubinats / Registrierte Partnerschaft Begründung, Wirkung und Auflösung der Ehe Güterrecht Verwandschaft Vormundschaft | | 1 | | | 2 | |
| | Erbrecht | Erbbefugung Erbgang | | 1 | | | 2 | |
| | Einführung in das Sachenrecht | Grundlagen und Begriffe Prinzipien des Sachenrechts | | 2 | | | | |
| | Besitz und Eigentum | Erwerb und Verlust Rechtsschutz Inhalt des Eigentums Grundeigentum | | 2 | | | | |
| | Stockwerkeigentum | Grundlagen und Begriffe -> siehe 7.3 Bewirtschaftung von Stockwerkeigentum | | 2 | 4 | | | |
| | Beschränkte dingliche Rechte | Dienstbarkeiten und Grundlasten Grundpfandrechte Fahnispfandrechte | | 1 | | 2 | 2 | 2 |
| | Das Grundbuch | Aufgaben, Zweck und Bedeutung Organisation Rechtskraft Grundbuchauszug | | 1 | | 2 | 2 | 2 |
| 3.3 OR | Einführung | Struktur und Grundbegriffe des Obligationenrechts Objektives Recht / Subjektives Recht Rechtssubjekte | | 1 | | | | |
| | Allgemeiner Teil | Entstehung, Wirkung und Erlöschen der Obligationen Besondere Verhältnisse bei Obligationen Forderungsabtretung / Schuldübernahme | | 2 | | | | |
| | Kauf und Schenkung | | | 2 | | | 3 | |

3 ZGB, OR, SchKG, Spezialgesetze

| Thema | Inhalt | Detail 1 | Legende Taxonomie 1 Wissen und Verstehen 2 Anwenden 3 Analyse 4 Synthese und Beurteilung | Anforderungen | | | | |
|-------|--|----------|---|----------------|---------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | | | Basiskompetenz | Immobilienbewirtschaftung | Immobilienbewertung | Immobilienvermarktung | Immobilienentwicklung |
| | Grundstückkaufvertrag | | | 2 | | | 4 | 3 |
| | Formvorschriften | | | | | | | |
| | Gewährleistung | | | | | | | |
| | Übergang von Nutzen und Gefahr | | | | | | | |
| | Unterschied Beglaubigung / Beurkundung | | | | | | | |
| | Miete | | | 2 | 4 | | | |
| | Grundlagen | | | | | | | |
| | Mietvertragsabschluss / Mietvertragsinhalt | | | | | | | |
| | Mietzins- / Nebenkostengestaltung und Vertragsänderungen | | | | | | | |
| | Beendigung des Mietvertrages | | | | | | | |
| | Kündigungsschutz bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen | | | | | | | |
| | Behörden und Verfahren | | | | | | | |
| | -> siehe 7.2 Bewirtschaftung von Mietliegenschaften | | | | | | | |
| | Pacht | | | 2 | 3 | | | |
| | Begriff und Arten der Pacht | | | | | | | |
| | Leihe | | | 1 | | | | |
| | Begriff, Wirkung, Beendigung | | | | | | | |
| | Arbeitsvertrag | | | 2 | | | | |
| | Werkvertrag | | | 2 | | | | 3 |
| | Einfacher Auftrag | | | 2 | | | | 3 |
| | Mäklervertrag | | | 1 | | | 3 | |
| | Geschäftsführung ohne Auftrag | | | 1 | | | | |
| | Handlungsvollmachten | | | 1 | | | | |
| | Gesellschaftsrecht | | | 1 | | | | |
| | Handelsregister | | | 1 | | | | |
| | Sicherungsmittel | | | 2 | | | 3 | 3 |
| | Kaution | | | | | | | |
| | Konventionalstrafe | | | | | | | |
| | Reuegeld | | | | | | | |
| | Retentionsrecht | | | | | | | |
| | Eigentumsvorbehalt | | | | | | | |
| | Sicherungsübereignung | | | | | | | |
| | Zession | | | | | | | |
| | Übersicht über die Pfandrechte | | | | | | | |
| | Bürgschaft / Garantie / Schuldübernahme | | | | | | | |
| | Wertpapiere | | | 1 | | | | |
| | Begriff, Klauseln, Einredebeschränkung | | | | | | | |
| | Kraftloserklärung | | | | | | | |
| | Wertpapierarten | | | | | | | |
| | Wertpapiertypen | | | | | | | |

3 ZGB, OR, SchKG, Spezialgesetze

| Thema Inhalt Detail 1 | Legende Taxonomie 1 Wissen und Verstehen 2 Anwenden 3 Analyse 4 Synthese und Beurteilung | Anforderungen | | | | |
|--|--|----------------|--------------------------------|--------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | | Basiskompetenz | Immobilien- bewirtschaftung | Immobilien- bewertung | Immobilien- vermarktung | Immobilien- entwicklung |
| 3.4 SchKG Schuldbetreibung und Konkurs Organisation der Behörden / Verfahrensvorschriften Einleitungsverfahren Betreibung auf Pfändung Betreibung auf Pfandverwertung Betreibung auf Konkurs Verwertung von Liegenschaften Sicherungsmittel in der Zwangsvollstreckung Nachlassverfahren / Nachlassvertrag -> siehe 7.2 Bewirtschaftung von Mietliegenschaften | | 2 | | | | |
| 3.5 Spezialgesetzgebung Geldwäschereigesetz Allgemeine Bestimmungen Aufsicht, Amtshilfe, Strafbestimmungen Pflichten der Finanzintermediäre | | 1 | | | | |
| Strafrecht Rechtsquellen des Strafrechts Allgemeiner Teil Besonderer Teil | | 1 | | | | |
| Enteignungsrecht Begriffe und Inhalt Rechtsquellen Formelle Enteignung Materielle Enteignung | | 1 | | | | |
| Umweltrecht -> siehe 4.1 Umweltrecht | | | | | | |
| Natur- und Heimatschutz Denkmalschutz Gewässerschutz | | 1 | | | | 2 |
| Weitere aktuelle Gesetzgebungen Bundesgesetz über Erwerb von Grundstücken durch | | 1 | | | 2 | |

4 Umweltrecht, Baurecht, Planungsrecht

| Thema | Inhalt | Detail 1 | Anforderungen | | | | |
|--|---|----------|----------------|---------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | | Basiskompetenz | Immobilienbewirtschaftung | Immobilienbewertung | Immobilienvermarktung | Immobilienentwicklung |
| <p>Legende Taxonomie</p> <p>1 Wissen und Verstehen 2 Anwenden 3 Analyse 4 Synthese und Beurteilung</p> | | | | | | | |
| 4.1 | Umweltrecht | | | | | | |
| | Einführung | | 1 | | | 2 | |
| | Grundlagen und Rechtsquellen | | | | | | |
| | Umweltschutz | | | | | | |
| | Einwirkungen | | | | | | |
| | Lärmschutz | | | | | | |
| | Luftreinhaltung | | | | | | |
| | Abfälle | | | | | | |
| | Umweltverträglichkeitsprüfung | | | | | | |
| | Altlasten | | 1 | 2 | | 2 | |
| 4.2 | Baurecht / Baugesetze | | | | | | |
| | Rechtsquellen | | 1 | | | | |
| | Bauvorschriften | | 1 | 2 | | 3 | |
| | Bau- und Zonenreglement | | | | | | |
| | Orts- und Landschaftsschutz | | | | | | |
| | Energie | | | | | | |
| | Umweltschutz | | | | | | |
| | Benützungsbestimmungen | | | | | | |
| | Baubewilligung | | 2 | | | 3 | |
| | Baubewilligungspflicht und Ausnahmen | | | | | | |
| | Bauten und Anlagen | | | | | | |
| | Baubewilligungsverfahren, vereinfachtes Verfahren | | | | | | |
| | Nebenbestimmungen | | 1 | | | | |
| 4.3 | Planungsrecht | | | | | | |
| | Einführung | | 1 | | | 2 | |
| | Begriff, Aufgaben der Raumplanung | | | | | | |
| | Nutzung des Bodens | | | | | | |
| | Koordination und Entwicklung | | | | | | |
| | Raumplan | | 1 | | | 2 | |
| | Rechtsnatur der Raumpläne | | | | | | |
| | Planungsgrundsätze | | | | | | |
| | Festsetzung und Änderung der Raumpläne | | | | | | |
| | Richtplan | | 1 | | | 2 | |
| | Nutzungsplan | | 1 | | | 2 | |
| | Rahmennutzungsplan | | 1 | | | 2 | |
| | Bauzonen | | | | | | |
| | Kantonale und kommunale Bauzonen | | | | | | |
| | Kantonale und kommunale Nichtbauzonen | | | | | | |
| | Zonenüberlagerungen | | | | | | |
| | Landwirtschaftszone | | | | | | |
| | Schutzzone | | | | | | |
| | Sondernutzungsplan | | 1 | | | 2 | |
| | Bebauungsplan | | | | | | |
| | Gestaltungsplan, Arealüberbauung, Quartierplan | | | | | | |
| | Plansicherungsmassnahmen | | 1 | | | 2 | |
| | Planungszone | | | | | | |
| | Landsicherungsmassnahmen | | | | | | |

5 Steuern

| Thema | Inhalt | Detail 1 | Anforderungen | | | | | |
|------------|--|----------|---|---------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|--|
| | | | Basiskompetenz | Immobilienbewirtschaftung | Immobilienbewertung | Immobilienvermarktung | Immobilienentwicklung | |
| | | | Legende Taxonomie 1 Wissen und Verstehen 2 Anwenden 3 Analyse 4 Synthese und Beurteilung | | | | | |
| 5.1 | Direkte Steuern | | | | | | | |
| | Das Schweizerische Steuersystem | | 1 | | | | | |
| | Grundbegriffe der direkten Steuern | | | | | | | |
| | Interkantonale Steuerauscheidungen | | | | | | | |
| | Steuerverfahrens- und Steuerstrafrecht | | | | | | | |
| | Verhältnis zum internationalen Steuerrecht | | | | | | | |
| | Steuern Natürliche Personen | | 1 | | | | | |
| | Einkommens- und Vermögenssteuer | | | | | | | |
| | Besteuerung von Grundstücken | | | | | | | |
| | Grundzüge Selbständige Erwerbstätigkeit | | | | | | | |
| | Gewerbmässiger Liegenschaftshändler | | | | | | | |
| | Grundzüge Umstrukturierungen | | | | | | | |
| | Umstrukturierungen i.Z.m. Immobilienpersonengesellschaften | | | | | | | |
| | Sanierung, Liquidation i.Z.m. Immobilienpersonengesellschaften | | | | | | | |
| | Sozialversicherungsaspekte | | | | | | | |
| | Steuern Juristische Personen | | 1 | | | | | |
| | Gewinn- und Kapitalsteuern | | | | | | | |
| | Besteuerung von Grundstücken | | | | | | | |
| | Grundzüge Umstrukturierungen | | | | | | | |
| | Umstrukturierungen i. Z. mit Immobiliengesellschaften | | | | | | | |
| | Sanierung, Liquidation i. Z. mit Immobiliengesellschaften | | | | | | | |
| | Gesellschaften mit besonderem Steuerstatus | | | | | | | |
| | Verrechnungssteuer | | 1 | | | | | |
| 5.2 | Indirekte Steuern | | | | | | | |
| | MWST | | 1 | 2 | | 2 | 2 | |
| | Grundbegriffe der MWST | | | | | | | |
| | Steuerpflicht | | | | | | | |
| | Vorsteuerabzug | | | | | | | |
| | Eigenverbrauch | | | | | | | |
| | Baugewerblicher Eigenverbrauch | | | | | | | |
| | Option i. Z. mit Immobilien | | | | | | | |
| | Grundstückgewinnsteuer | | 1 | | | 3 | 3 | |
| | Grundbegriffe der GGSt | | | | | | | |
| | Steuersysteme | | | | | | | |
| | Handänderungsarten | | | | | | | |
| | Bemessungsgrundlagen | | | | | | | |
| | Ersatzbeschaffung | | | | | | | |
| | Handänderung- und Grundbuchabgaben | | 1 | | | 3 | 2 | |
| | Grundbegriffe | | | | | | | |
| | Handänderungsarten | | | | | | | |
| | Bemessungsgrundlagen | | | | | | | |
| | Erbschafts- und Schenkungssteuern | | 1 | | | 2 | | |
| | Steuerhoheit und Merkmale der Erbschaftssteuern | | | | | | | |
| | Steuerhoheit und Merkmale der Schenkungssteuern | | | | | | | |
| | Verhältnis zum internationalen Steuerrecht | | | | | | | |
| | Stempelabgaben | | 1 | | | | | |

6 Immobilieninvestitionen

| Thema Inhalt Detail 1 | Anforderungen | | | | |
|--|----------------|--------------------------------|--------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | Basiskompetenz | Immobilien- bewirtschaftung | Immobilien- bewertung | Immobilien- vermarktung | Immobilien- entwicklung |
| Legende Taxonomie 1 Wissen und Verstehen 2 Anwenden 3 Analyse 4 Synthese und Beurteilung | | | | | |
| 6.1 Nutzung und Betrieb von Bauten und Liegenschaften | | | | | |
| Arbeitsinstrumente | 1 | 2 | | | |
| Strategien Einzelimmobilie Immobilien-Portfolios | 1 | | | | 2 |
| Konzepte Raumbewirtschaftungskonzept Betriebskonzept Erhaltungskonzept Umsetzung, Daten und Kennzahlencontrolling Controlling | 1 | 2 | | | 2 |
| Bauerneuerung Unterhalt Erneuerungsziele Ablauf der Erneuerung | 1 | 2 | | | 2 |
| Nutzung der Immobilie Sicherstellung und Optimierung Erhalt von Gebrauchstauglichkeit und Wert | 1 | 2 | | | 3 |
| Bauphysik / Bauschäden Bauphysikalische Grundkenntnisse Bauschäden | 1 | 2 | 2 | | 2 |
| Ökologie Moderne Techniken Materialien und Elemente Energiepolitik | 1 | 2 | 2 | | 2 |
| 6.2 Werterhaltung / Wertvermehrung | | | | | |
| Alterungsprozess und Unterhalt einer Baute Baufertigstellung und Unterhaltsarbeiten Alterungsverhalten und Lebensdauer Abnützung von Bauteilen | 1 | 2 | 2 | | 2 |
| Instandhaltungs- und Instandsetzungszyklen Idealer Instandsetzungszeitpunkt Ersatzzeitpunkt bei Bauteilen | 1 | 2 | 2 | | 2 |
| Wirtschaftliche Aspekte bei der Werterhaltung Analyse Entscheidungsgrundlagen | 1 | 2 | 2 | | 2 |
| Änderungen des Nutzungsverhaltens Bevölkerungsentwicklung Demodierung Überangebote | 1 | 2 | 2 | | 2 |
| Änderungen von Vorschriften Bauordnung Zonenplan Energetische Verbesserungen | 1 | 2 | 2 | | 2 |
| Wirtschaftliche Aspekte bei der Wertvermehrung Analyse Entscheidungsgrundlagen | 1 | 2 | 2 | | 2 |
| 6.3 Rückbau | | | | | |
| Wirtschaftliche Aspekte Analyse Entscheidungsgrundlagen | 1 | 2 | 2 | | 3 |
| Rechtliche Aspekte | 1 | 2 | 2 | | 2 |

7 Immobilienbewirtschaftung

| Thema | Inhalt | Detail 1 | Legende Taxonomie | Anforderungen | | | | |
|---|--|----------|---|----------------|---------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | | | Basiskompetenz | Immobilienbewirtschaftung | Immobilienbewertung | Immobilienvermarktung | Immobilienentwicklung |
| | | | Legende Taxonomie 1 Wissen und Verstehen 2 Anwenden 3 Analyse 4 Synthese und Beurteilung | | | | | |
| 7.1 Grundlagen und Begriffe | | | | | | | | |
| | Der Immobilienbewirtschafter | | | 1 | 4 | | | |
| | Umfeld | | | | | | | |
| | Wirtschaftliche Verantwortung | | | | | | | |
| | Hauptaufgaben | | | | | | | |
| | Anforderungsprofil | | | | | | | |
| | Verwaltungsauftrag | | | | 4 | | | |
| | Grundlagen | | | | | | | |
| | Verwaltungsvertrag | | | | | | | |
| | Übernahme und Abgabe einer Liegenschaftsverwaltung | | | | | | | |
| | Honorare | | | | | | | |
| 7.2 Bewirtschaftung von Mietliegenschaften | | | | | | | | |
| | Vermietung | | | | 4 | | 4 | |
| | -> siehe 9.3 Marketingaktivitäten | | | | | | | |
| | Erstvermietung | | | | | | | |
| | Wiedervermietung | | | | | | | |
| | Auswahl der Mieter | | | | | | | |
| | Mietvertrag | | | 2 | 4 | | | |
| | Form und Arten | | | | | | | |
| | Dauer | | | | | | | |
| | Inhalt | | | | | | | |
| | Auflösung | | | | | | | |
| | Kündigungsschutz bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen | | | | | | | |
| | Spezielle Vereinbarungen und Beilagen zu Mietverträgen | | | | | | | |
| | Geschäftsmietvertrag und dessen Besonderheiten | | | | | | | |
| | weitere Vertragsarten | | | | | | | |
| | -> siehe 3.3 OR | | | | | | | |
| | Mietvertragliche Leistungsänderungen | | | 1 | 4 | | | |
| | Gesetzliche Grundlagen | | | | | | | |
| | Formvorschriften | | | | | | | |
| | Berechnung der Mietzinsänderung | | | | | | | |
| | Andere Forderungen | | | | | | | |
| | Mietzinsvorbehalte | | | | | | | |
| | Mietrecht | | | | 4 | | | |
| | VMWG | | | | | | | |
| | -> siehe 3.3 Mietrecht | | | | | | | |
| | Übergabe von Mietobjekten | | | | 4 | | | |
| | Kündigungen | | | | | | | |
| | Abnahme und Übergabe | | | | | | | |
| | Instandstellungen | | | | | | | |
| | Schlussabrechnung | | | | | | | |
| | Mietzinsdepot | | | | | | | |
| | Nebenkostenabrechnung | | | 2 | 4 | | | |
| | Gesetzliche Grundlagen | | | | | | | |
| | Heizungs- und Warmwasserkostenabrechnung | | | | | | | |
| | Verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung (VHKA) | | | | | | | |
| | Übrige Betriebskosten | | | | | | | |

7 Immobilienbewirtschaftung

| Thema | Inhalt | Detail 1 | Legende Taxonomie 1 Wissen und Verstehen 2 Anwenden 3 Analyse 4 Synthese und Beurteilung | Anforderungen | | | | |
|-------|---|----------|--|----------------|---------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | | | Basiskompetenz | Immobilienbewirtschaftung | Immobilienbewertung | Immobilienvermarktung | Immobilienentwicklung |
| | Liegenschaftsbuchhaltung | | | 1 | 4 | | | |
| | Aufgaben der Liegenschaftsbuchhaltung | | | | | | | |
| | Kontenplan | | | | | | | |
| | Mietersammelkonto | | | | | | | |
| | Nebenkostenabrechnungen | | | | | | | |
| | Buchhaltungssysteme | | | | | | | |
| | Abgrenzungen / Wertberichtigungen | | | | | | | |
| | Budget | | | | | | | |
| | Kennzahlen | | | | | | | |
| | Mahn- und Inkassowesen | | | | 4 | | | |
| | -> siehe 3.4 SchKG | | | | | | | |
| | Mahnung | | | | | | | |
| | Betreibung und Retention | | | | | | | |
| | Ausweisung des Mieters | | | | | | | |
| | Werterhaltung / Wertvermehrung | | | | | | | |
| | -> siehe 6.2 Werterhaltung / Wertvermehrung | | | | | | | |
| | Hauswartung | | | | 4 | | | |
| | Aufgaben | | | | | | | |
| | Hauswartvertrag | | | | | | | |
| | Führen eines Hauswartes | | | | | | | |
| | Personalgewinnung, -entwicklung, -entlohnung | | | | | | | |
| | Versicherungswesen | | | 1 | 4 | | | 2 |
| | Gebäudeversicherung | | | | | | | |
| | Sachversicherung | | | | | | | |
| | Haftungsfragen | | | | | | | |
| | Sozialversicherungen | | | | | | | |
| | Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG), Wohnraumförderungsgesetz (WFG) | | | 1 | | | | 2 |
| | 7.3 Bewirtschaftung von Stockwerkeigentum | | | | | | | |
| | Grundlagen und Begriffe | | | 2 | 4 | | | |
| | Gesetzliche Grundlagen | | | | | | | |
| | -> siehe 3.2 Stockwerkeigentum Grundbegriffe | | | | | | | |
| | Begründung und Untergang | | | 2 | 4 | | | |
| | Materielle Voraussetzungen | | | | | | | |
| | Formelle Voraussetzungen | | | | | | | |
| | Entstehungsakt | | | | | | | |
| | Umwandlung Mietliegenschaften - Stockwerkeigentum | | | | | | | |
| | Untergang | | | | | | | |
| | Aufteilung der Gesamtliegenschaft | | | 2 | 4 | | | |
| | Grundsatz | | | | | | | |
| | Wertquoten | | | | | | | |
| | Gemeinschaftliche Teile | | | | | | | |
| | Gewillkürt gemeinschaftliche Teile | | | | | | | |
| | Sonderrecht | | | | | | | |
| | Ausschliessliches Benützensrecht | | | | | | | |
| | Betrieb, Bewirtschaftung | | | 1 | 4 | | | |
| | Nutzungsvorschriften | | | | | | | |
| | Stockwerkeigentümerversammlung | | | | | | | |
| | Administrative Bewirtschaftung | | | | | | | |
| | Technische Verwaltung | | | | | | | |

8 Immobilienbewertung

| Thema | Inhalt | Detail 1 | Legende Taxonomie 1 Wissen und Verstehen 2 Anwenden 3 Analyse 4 Synthese und Beurteilung | Anforderungen | | | | | |
|------------------------------------|---|----------|---|----------------|---------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|---|
| | | | | Basiskompetenz | Immobilienbewirtschaftung | Immobilienbewertung | Immobilienvermarktung | Immobilienentwicklung | |
| 8.1 Begriffe und Grundlagen | | | | | | | | | |
| | Begriffe der Wertermittlung (siehe Bewertungsmethoden) | | | 1 | | 2 | | | 2 |
| | Realwert | | | | | | | | |
| | Ertragskapitalisierung | | | | | | | | |
| | Barwert | | | | | | | | |
| | Discounted Cash Flow-Methode | | | | | | | | |
| | Hedonische Bewertung / Vergleichswertmethode | | | | | | | | |
| | Allgemeine Wertbegriffe | | | 1 | | 2 | | | |
| | Wert / Preis / Kosten | | | | | | | | |
| | Verkehrswert | | | | | | | | |
| | Beleihungswert | | | | | | | | |
| | Liquidationswert / Fortführungswert / Liebhaberwert | | | | | | | | |
| | Weitere Werte | | | | | | | | |
| | Wertbegriffe der Rechnungslegung | | | | | 2 | | | |
| | Relevante Rechnungslegungsstandards nach Swiss GAAP FER | | | | | | | | |
| | Relevante Rechnungslegungsstandards nach IAS / IFRS | | | | | | | | |
| | Begriffe nach RICS und TEGOVA | | | | | 2 | | | |
| | (Open) Market Value | | | | | | | | |
| | Alternative Use Value | | | | | | | | |
| | Market Value for Existing Use | | | | | | | | |
| | Highest and Best Use Value | | | | | | | | |
| | Wertbeeinflussende Faktoren | | | | | 4 | 1 | | 2 |
| | Grundbuch | | | | | | | | |
| | Bau- und Planungsrecht | | | | | | | | |
| | Alllasten | | | | | | | | |
| | Privatrechtliche Vereinbarungen | | | | | | | | |
| 8.2 Bewertungsobjekte | | | | | | | | | |
| | Nichtüberbaute Grundstücke (inkl. Baurecht) | | | | | 4 | 1 | | 2 |
| | Bauland | | | | | | | | |
| | Werk- / Lagerplätze | | | | | | | | |
| | Abbau / Deponie | | | | | | | | |
| | Verkehrsflächen | | | | | | | | |
| | Baurechtsgrundstücke | | | | | | | | |
| | Überbaute Grundstücke (inkl. StWE und Baurecht) | | | | | 4 | 1 | | 2 |
| | Wohnobjekte | | | | | | | | |
| | Dienstleistung, Handel | | | | | | | | |
| | Gewerbe / Industrie | | | | | | | | |
| | Gastgewerbe | | | | | | | | |
| | Sport / Freizeit | | | | | | | | |
| | Gesundheit / Fürsorge | | | | | | | | |
| | Landwirtschaftliche Objekte (BGBB): Abgrenzungen | | | | | | | | |
| | Spezielle Objekte | | | | | | | | |

8 Immobilienbewertung

| Thema | Inhalt | Detail 1 | Anforderungen | | | | | |
|------------|--------------------------------------|----------|---|---------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|--|
| | | | Basiskompetenz | Immobilienbewirtschaftung | Immobilienbewertung | Immobilienvermarktung | Immobilienentwicklung | |
| | | | Legende Taxonomie 1 Wissen und Verstehen 2 Anwenden 3 Analyse 4 Synthese und Beurteilung | | | | | |
| 8.3 | Bewertungsmethoden | | | | | | | |
| | Sachwertmethoden | | | | 4 | 1 | 1 | |
| | Realwert / Substanzwert | | | | | | | |
| | Landwertmethoden | | | | 4 | 1 | 1 | |
| | Lageklassentheorie | | | | | | | |
| | Differenzwertberechnung | | | | | | | |
| | Ertragswertmethoden | | | | 4 | 1 | 1 | |
| | Ertragskapitalisierung | | | | | | | |
| | Barwert | | | | | | | |
| | Discounted Cash Flow | | | | | | | |
| | Vergleichsmethoden | | | | 4 | 1 | 1 | |
| | Gleichsetzung mit dem Kaufpreis | | | | | | | |
| | Hedonische / Statistische Methode | | | | | | | |
| | Mischwertmethode | | | | 4 | 1 | 1 | |
| 8.4 | Bewertungsprozess | | | | | | | |
| | Vorbereitung | | | | 4 | 1 | 1 | |
| | Auftrag | | | | | | | |
| | Grundlagen | | | | | | | |
| | Durchführung | | | | 4 | 1 | 1 | |
| | Augenschein | | | | | | | |
| | Daten | | | | | | | |
| | Bewertung | | | | 4 | 1 | 1 | |
| | Berechnungen | | | | | | | |
| | Bericht | | | | 4 | 1 | 1 | |
| | Vorbemerkungen - Erläuterungen | | | | | | | |
| | Beschreibung des bewerteten Objektes | | | | | | | |
| | Bewertungskriterien | | | | | | | |
| | Berechnungen - Bewertungen | | | | | | | |
| | Schlussbemerkungen | | | | | | | |
| | Anhang | | | | | | | |

9 Immobilienvermarktung

| Thema | Inhalt | Detail 1 | Legende Taxonomie 1 Wissen und Verstehen 2 Anwenden 3 Analyse 4 Synthese und Beurteilung | Anforderungen | | | | | |
|------------------------------------|---|----------|--|----------------|--------------------------------|--------------------------|----------------------------|----------------------------|--|
| | | | | Basiskompetenz | Immobilien- bewirtschaftung | Immobilien- bewertung | Immobilien- vermarktung | Immobilien- entwicklung | |
| 9.1 Grundlagen und Begriffe | | | | | | | | | |
| | Grundlagen | | | 1 | | | 2 | 2 | |
| | Bedeutung des Immobilienmarketings | | | | | | | | |
| | Besonderheiten des Immobilienmarketings | | | | | | | | |
| | Immobilien-Qualität | | | | | | | | |
| | Marketing-Rendite | | | | | | | | |
| | Einsatzgebiete des Immobilienmarketings | | | | | | | | |
| | Marktsegmentierung | | | | | | | | |
| | Immobilienmärkte | | | 1 | | 2 | 2 | 2 | |
| | -> siehe 1.1 VWL | | | | | | | | |
| | Immobilienmarkt Schweiz | | | | | | | | |
| | Immobilienmarketing in der Entwicklungsphase | | | | | | | | |
| | Immobilienmarketing in der Vermarktungsphase | | | | | | | | |
| 9.2 Immobilienmarketing | | | | | | | | | |
| | Beschaffungsmarketing | | | 1 | | | 4 | 2 | |
| | Segmentierung / Positionierung | | | | | | | | |
| | Markenbildung | | | | | | | | |
| | Controlling | | | | | | | | |
| | Absatzmarketing | | | 1 | 2 | | 4 | 2 | |
| | Marketingkonzept | | | | | | | | |
| | Werbung | | | | | | | | |
| | Vorgehen / Phasen | | | | | | | | |
| | Reporting / Controlling | | | | | | | | |
| 9.3 Marketingaktivitäten | | | | | | | | | |
| | Marktbeobachtung | | | 2 | | | 4 | 3 | |
| | Dauernde Beobachtung / Analyse | | | | | | | | |
| | Konkurrenzanalysen und Angebotsanalysen | | | | | | | | |
| | Marktforschung | | | 1 | 2 | | 4 | 3 | |
| | Grundlagen | | | | | | | | |
| | Motivation für die "Marktforschung" | | | | | | | | |
| | Methoden der Marktforschung | | | | | | | | |
| | Ablauf einer Marktforschungsanalyse | | | | | | | | |
| | Marktanalyse | | | 1 | 2 | | 4 | 3 | |
| | Grundlagen / Sinn und Zweck | | | | | | | | |
| | Datenbeschaffung | | | | | | | | |
| | Segmentierung / Positionierung | | | | | | | | |
| | Analyse aufgrund spezifizierter Fragestellung | | | | | | | | |
| | PR & Kommunikation | | | 1 | 2 | | 4 | | |
| | Grundlagen | | | | | | | | |
| | PR-Arbeit in der Vermarktung | | | | | | | | |
| | Planung / Organisation | | | | | | | | |
| | Kommunikationskonzept | | | | | | | | |
| | Corporate Identity | | | | | | | | |
| | Controlling | | | | | | | | |
| | Werbung | | | 1 | 2 | | 4 | | |
| | Mittel | | | | | | | | |
| | Einsatz, Strategie, Kosten | | | | | | | | |
| | Budgetierung | | | | | | | | |
| | Kennzahlen | | | | | | | | |
| | Kontrollmechanismen | | | | | | | | |

9 Immobilienvermarktung

| Thema Inhalt Detail 1 | Legende Taxonomie 1 Wissen und Verstehen 2 Anwenden 3 Analyse 4 Synthese und Beurteilung | Anforderungen | | | | |
|------------------------------------|--|----------------|--------------------------------|--------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | | Basiskompetenz | Immobilien- bewirtschaftung | Immobilien- bewertung | Immobilien- vermarktung | Immobilien- entwicklung |
| 9.4 Vermarktungsaktivitäten | | | | | | |
| Vermarktungstaktik | | | | | | |
| Phasen der Vermarktung | | | | | | |
| Information / Kommunikation | | | | | | |
| Abschlusstaktiken | | | | | | |
| Kompetenz | | | | | | |
| Vermarktungsorganisation | | | | | | |
| Verkaufsauftrag | | | | | | |
| Erstvermietungsauftrag | | | | | | |
| Vermarktungskonzept | | | | | | |
| Preisgestaltung | | | | | | |
| Prozesse und Strukturen | | | | | | |
| Honorierung | | | | | | |
| Verkaufpsychologie | | | | | | |
| Verkaufsgespräch | | | | | | |
| Gesprächsführung / Rhetorik | | | | | | |

10 Immobilienentwicklung

| Thema | Inhalt | Detail | Legende Taxonomie | Anforderungen | | | | |
|--|---|--------|---|----------------|---------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | | | Basiskompetenz | Immobilienbewirtschaftung | Immobilienbewertung | Immobilienvermarktung | Immobilienentwicklung |
| | | | Legende Taxonomie 1 Wissen und Verstehen 2 Anwenden 3 Analyse 4 Synthese und Beurteilung | | | | | |
| 10.1 Baugeschichte | | | | | | | | |
| | Baugeschichtliche Grundlagen | | | 1 | | | | 2 |
| | Bautypologien des 20. Jahrhunderts Schweiz | | | 1 | | 2 | | 2 |
| | Entwicklung der Wohnungstypen | | | | | | | |
| | Wandel der Bebauungsformen | | | | | | | |
| | Siedlungsentwicklung | | | 1 | | | | 2 |
| | Raumplanung und Städtebau | | | | | | | |
| 10.2 Projekt-Management | | | | | | | | |
| | Grundlagen und Bedeutung | | | 1 | | | | 3 |
| | Umfeld, Auslöser | | | | | | | |
| | Projektarten in der Immobilienbranche | | | | | | | |
| | Bauprojekte | | | | | | | |
| | Bewilligungsverfahren | | | | | | | |
| | Projektplanung, Konzeption | | | | | | | |
| | Kernprozess | | | 1 | | | | 3 |
| | Prinzipien des Bauprozesses | | | | | | | |
| | Projektdefinition, Initialisierung | | | | | | | |
| | Projektplanung, Konzeption | | | | | | | |
| | Projektrealisierung | | | | | | | |
| | Projektabschluss | | | | | | | |
| | Supportprozesse | | | 1 | | | | 3 |
| | Teammanagement | | | | | | | |
| | Claimmanagement | | | | | | | |
| | Konfigurationsmanagement | | | | | | | |
| | Projektmarketing | | | | | | | |
| | Führungsprozesse | | | 1 | | | | 3 |
| | Qualitätsmanagement | | | | | | | |
| | Projektleitung | | | | | | | |
| | Controlling | | | | | | | |
| | Projektportfoliomanagement | | | | | | | |
| | Projektstruktur | | | 1 | | | | 3 |
| | Formen der Projektorganisation | | | | | | | |
| | Rollen im Projekt | | | | | | | |
| | Information / Kommunikation | | | | | | | |
| | Hilfsmittel | | | | | | | |
| | Methoden und Techniken | | | 1 | | | | 3 |
| | Bedürfnisanalyse | | | | | | | |
| | Auftragsformulierung | | | | | | | |
| | Planungstechniken (Zeit, Kosten, Qualität) | | | | | | | |
| | Bewertungs- und Beurteilungstechniken | | | | | | | |
| | Methoden der Projektsteuerung | | | | | | | |
| | Realisierung | | | | | | | |
| 10.3 Immobilien-Entwicklungsprozess | | | | | | | | |
| | Grundlagen und Begriffe | | | | | | | 4 |
| | Lebenszyklus der Immobilie | | | | | | | |
| | Akteure im Lebenszyklus | | | | | | | |
| | Rolle und Umfeld des Immobilienentwicklers | | | | | | | |
| | Immobilienentwicklung als Nutzer (Eigenbedarf) | | | | | | | |
| | Immobilienentwicklung als Anleger | | | | | | | |
| | Immobilienentwicklung als Dienstleister | | | | | | | |
| | Projektorganisationsformen | | | | | | | |

VII. Anhang

Terminologie

| | |
|-----------------------------|---|
| Handlungskompetenz | Umfassende Fähigkeit, Problemstellungen und Herausforderungen im beruflichen Alltag selbstständig und situationsgerecht zu lösen. |
| Basiskompetenz | Kenntnisse und Fertigkeiten, die sowohl für den Immobilienfachmann aller Vertiefungsrichtungen als auch für andere Berufsbilder Voraussetzung bilden, um Problemstellungen der beruflichen Praxis erfolgreich bearbeiten zu können. |
| Kernkompetenz | Grundkenntnisse und –fertigkeiten in einer Vertiefungsrichtung, durch welche sich der Aufgabenbereich des Immobilienfachmanns gegenüber anderen Berufsbildern, aber auch anderen Vertiefungsrichtungen abgrenzen lässt. |
| Vertiefungskompetenz | Vertiefte Kenntnisse und Fertigkeiten, die für die erfolgreiche Lösung spezifischer Aufgabenstellungen in einer Vertiefungsrichtung Voraussetzung sind. |
| Vertiefungsrichtung | Hauptsächliche Tätigkeitsgebiete in der Berufspraxis des Immobilienfachmanns, die spezielle Kenntnisse und Fähigkeiten erfordern. |
| Themengebiet | Zusammenfassung mehrerer Themen, die inhaltlich und / oder logisch zusammenpassen. |
| Fachgebiet | Kompetenzfeld in der Immobilienwirtschaft, das sich aus mehreren Themen zusammensetzt. |

Taxonomie

Stufe 1 – Wissen und Verstehen

Der Kandidat muss den Unterrichtsstoff in der ihm gewohnten sowie in einer anderen, neuen Form wiedergeben können. Insbesondere muss er Fakten nennen, Fachausdrücke erklären, Kriterien und Bestandteile aufzählen, Gesetzmässigkeiten kennen, Analogien erstellen, Gesetzmässigkeiten darstellen, Regeln umsetzen, Theorien interpretieren.

| Kategorien / Inhalte | Verben |
|--|--|
| Begriffe, Beziehungen, Fachausdrücke, Kriterien, Merkmale, Gesetzmässigkeiten, Methoden, Verfahren, Zusammenhänge, Regeln, Theorien, Analogien | aufzählen, aufzeichnen, definieren, darstellen, erkennen, erklären, erläutern, gliedern, interpretieren, nennen, schildern, umsetzen, vergleichen, wiedergeben |

Stufe 2 – Anwenden

Der Kandidat muss das Gelernte in einer neuen, ihm nicht vertrauten Situation anwenden können; insbesondere Verfahren anwenden, Prinzipien und Regeln interpretieren, Methoden umformen, Standpunkte begründen.

| Kategorien / Inhalte | Verben |
|--|---|
| Aussagen, Gesetze, Kriterien, Methoden, Prinzipien, Regeln, Standpunkte, Verfahren | anwenden, begründen, interpretieren, benützen, übersetzen, unterscheiden, verdeutlichen, umformen |

Stufe 3 – Analyse

Der Kandidat muss praxisnahe Problemstellungen und Ausgangslagen analysieren können; Aussagen begründen, Fehleranalyse bei neuem Sachverhalt durchführen, Vorgänge zuordnen.

| Kategorien / Inhalte | Verben |
|---|---|
| Anwendungen, Verfahren, Schlussfolgerungen, Argumente, Aussagen, Konzepte, Modelle, Probleme, Situationen, Vorgänge | begründen, interpretieren, übersetzen, verdeutlichen, analysieren, aufzeigen, erkennen, klassifizieren, nachweisen, untersuchen, zuordnen |

Stufe 4 – Synthese und Beurteilung

Der Kandidat muss praxisnahe Lösungsvorschläge entwickeln und dabei die entsprechenden Lösungselemente selber erarbeiten; insbesondere Ergebnisse kombinieren, Konzepte entwerfen, Methoden und Vorgehen entwickeln und Alternativen vergleichen.

Ebenso muss er fachlich kompetente Urteile über Methoden, Ideen, Lösungen etc. abgeben - insbesondere Alternativen bewerten, Argumente und Ergebnisse beurteilen können.

| Kategorien / Inhalte | Verben |
|--|--|
| Alternativen, Arbeiten, Argumente, Auffassungen, Aussagen, Ergebnisse, Ideen, Konzepte, Lösungen, Lösungswege, Methoden, Mittel, Modelle, Projekte, Situationen, Thesen, Urteile, Verfahren, Vorgehen | ableiten, beurteilen, bewerten, entscheiden, entwerfen, entwickeln, folgern, gewichten, kombinieren, messen, verfassen, vergleichen, vertreten, vorschlagen, werten, zuordnen |

Diese Wegleitung tritt am 9. Februar 2007 in Kraft.

Basel / Zürich, den 23. Oktober 2006

SCHWEIZERISCHER VERBAND DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT - SVIT

Präsident

sig. Urs Gribi

Vizepräsident

sig. Jürg Müller

Marin / Paudex, le 10 janvier 2007

UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER - USPI

Le Président

sig. Francis Godel

Le Secrétaire

sig. Olivier Feller

Chur / Aarau, den 19. Dezember 2006

**SCHWEIZERISCHE VEREINIGUNG KANTONALER GRUNDSTÜCKBEWERTUNGSEXPERTEN - SVKG /
UNION SUISSE DES EXPERTS CANTONAUX EN MATIÈRE D'ÉVALUATION DES IMMEUBLES - USECE**

Präsident

sig. Jachen Erni

Aktuar

sig. Gerhard Roesch