

## Prüfungssimulation Immobilienkaufmann/ Immobilienkauffrau

|                                      |                                      |                        |  |
|--------------------------------------|--------------------------------------|------------------------|--|
| WPO:                                 | <b>Maklergeschäft</b>                | Nr.: <b>MA-19a</b>     |  |
| Thema:                               | <b>Wirtschaftlichkeitsberechnung</b> |                        |  |
| Hilfsmittel                          | Vorbereitungszeit                    | Prüfungsgespräch       |  |
| <b>Rechtsquellen, Taschenrechner</b> | <b>15 Minuten</b>                    | <b>max. 30 Minuten</b> |  |

### Ausgangssituation:

Sie sind MitarbeiterIn der Bruchmann Immobilien GmbH, deren Tätigkeitsfeld in der Immobilienentwicklung und im Immobilienvertrieb liegt.

Es ist geplant das Grundstück „Hessenweg 19“ in Berlin Schöneberg mit einer Größe von 2000 m<sup>2</sup> zu einem Preis von 400 €/m<sup>2</sup> direkt vom derzeitigen Eigentümer lastenfrei und voll erschlossen zu erwerben. Auf dem Grundstück soll eine freifinanzierte Wohnanlage mit 60 Mietwohnungen errichtet werden. Die durchschnittliche Wohnungsgröße soll 68 m<sup>2</sup> (*ermittelt nach WoFIV*) betragen.

Die Kostenschätzung liefert folgendes Ergebnis:

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Kosten des Bauwerks: | 4.800.000 € |
| Außenanlagen:        | 250.000 €   |
| Baunebenkosten:      | 900.000 €   |

Hinweis: Beachten Sie die üblichen Erwerbsnebenkosten!

Es liegt ein Finanzierungsangebot über ein Annuitätendarlehen in Höhe von 4.500.000 € (*Zinssatz 5,0 %, Tilgung 1%, 100% Auszahlung*) vor. Der Restbetrag soll mit Eigenkapital finanziert werden.

Für die Bewirtschaftung kalkulieren Sie folgende Werte:

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Abschreibung:              | 1,2% der Baukosten                             |
| Instandhaltung:            | 9,5 € je m <sup>2</sup> Wohnfläche jährlich    |
| Verwaltungskosten:         | 280 € je Wohneinheit jährlich                  |
| Mietausfallwagnis:         | 4% der Erträge                                 |
| Erzielbare Nettokaltmiete: | 12,00 € je m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich |

### Aufgabe:

Sie haben für dieses Vorhaben eine Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellt. Auf der heutigen Teambesprechung präsentieren Sie Ihr Ergebnis und stellen die Wirtschaftlichkeit des Objektes im ersten Jahr der Nutzung dar.

### Rollenverteilung:

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Prüfer:               | Herr Hennig (Gruppenleiter)                 |
| PrüfungsteilnehmerIn: | MitarbeiterIn der Bruchmann Immobilien GmbH |