

Prüfungssimulation Immobilienkaufmann / Immobilienkauffrau

Spezialisierung:	Bauprojektmanagement	Nr.: BP-05
Thema:	Wirtschaftlichkeitsberechnung	
Hilfsmittel	Vorbereitungszeit	Prüfungsgespräch
Rechtsquellen, Taschenrechner	15 Minuten	max. 30 Minuten

Ausgangssituation:

Sie sind Mitarbeiter der BPM GmbH im Bauprojektmanagement. Dort sind Sie u.a. mit der Finanzierung von Wohn- und Gewerbebauten beschäftigt. Sie betreuen das aktuelle Bauvorhaben im Fliederweg 23. Es handelt sich um 20 freifinanzierte Wohnungen mit insgesamt 1.400 m² Wohnfläche.

Kosten	Betrag
Grundstückskaufpreis	150.000 €
Kosten des Bauwerks	1.400.000 €
Gerichts- / Notariatskosten für Grundschuldbestellung	3.000 €
Erschließungskosten	15.000 €
Zinsen während der Bauzeit	10.000 €
Gerichts- und Notariatskosten für den Grunderwerb	2.250 €
Wege auf dem Grundstück	7.000 €
Pkw-Stellplätze (auf dem Grundstück)	15.000 €
Architektenhonorar	35.000 €
Bauleistungs- und Bauherrenhaftpflicht	2.000 €
Entwässerungsanlagen auf dem Grundstück	6.000 €
Grunderwerbsteuer	6.750 €
Baubetreuung	25.000 €
Bereitstellungszinsen	2.000 €
Nicht öffentlicher Kinderspielplatz	20.000 €
Richtfest	3.000 €
Damnum (5%)	€

Die Finanzierung erfolgt über ein Darlehen in Höhe von 1.500.000 €. Konditionen: 5 % Zinsen (*nominal*), 1,5 % Tilgung, Zinsbindung 10 Jahre. Die verbleibende Finanzierungslücke ist mit Eigenkapital zu schließen.

Für die Mietkalkulation sind anzusetzen:

- Kalkulierte Nutzungsdauer beträgt 80 Jahre
- 300 € Verwaltungskosten jährlich je Wohnung gemäß internem Rechnungswesen (*Hinweis: Wert gemäß II. BV liegt bei ca. 254 €*)
- Instandhaltung: 9,00 € je m² Wohnfläche
- Mietausfallwagnis: 3% der Jahresmiete
- Opportunitätskosten (*Zinssatz für eine vergleichbare Kapitalanlage*) des Eigenkapitals liegen bei 4,5 % jährlich

Aufgabe:

Auf der heutigen Teambesprechung nehmen auch Mitarbeiter aus der Bestandsverwaltung teil. Sie haben hierfür die Gesamtkosten gemäß den Bestimmungen der II. BV gegliedert und werden die Ermittlung der kostendeckenden Miete anhand einer Wirtschaftlichkeitsberechnung darstellen.

Rollenverteilung:

Prüfer: Herr Hennig (*Teamleiter Bestandsverwaltung*)
 PrüfungsteilnehmerIn: MitarbeiterIn BPM GmbH