

Prüfungssimulation Immobilienkaufmann/ Immobilienkauffrau

WPO:	Gebäudemanagement	Nr.: GM-01	
Thema:	Betriebskostenoptimierung		
Hilfsmittel	Vorbereitungszeit	Prüfungsgespräch	
Rechtsquellen, Taschenrechner	15 Minuten	max. 30 Minuten	

Ausgangssituation:

Sie sind Mitarbeiter in der „ImmoCheck – Real Estate Management Ltd.“ Ihr Unternehmen hat eine Wohnanlage (*preisfreier Wohnraum*) aus den 60er Jahren gekauft. Die Mietstrukturen sind sehr uneinheitlich, so verfügen die meisten Mieter über Bruttokaltmieten, einige hingegen über Betriebskostenpauschalen, mit zwei Mietparteien wurde eine Vorauszahlung vereinbart.

Der technische Stand ist baujahrstypisch. Die Außenanlage ist ungepflegt und zum großen Teil versiegelt. Die Müllstandsfläche ist ebenfalls ungepflegt und befindet sich an der hinteren Grundstücksgrenze. In Bezug auf verbrauchsabhängige Betriebskosten wurden bisher nur die gesetzlich verbindlichen Umlagen vorgenommen. Das Gebäude verfügt über einen Aufzug. Ein Hauswart ist nicht vorhanden.

Die Betriebskosten liegen bei ca. 3,95 €/m² (*kalte 2,20 €, warme 1,75 €*) monatlich.

Aufgabe:

Heute findet die wöchentliche Teambesprechung statt. Auf der Tagesordnung stehen u.a. folgende Punkte:

1. Möglichkeiten Betriebskosten zu senken (*Hinweis: beschränken Sie sich nicht auf die obigen Angaben*).
2. Optimierungspotenziale bei bestehenden und bei neuen Verträgen
3. Einführung eines Betriebskostenbenchmarking
4. eventuelle Probleme bei Bruttokaltmieten und Mieterhöhungen.
5. Umstellung von Bruttokaltmieten auf Nettokaltmieten mit Betriebskostenvorauszahlung.
6. Sonstiges

Zu den Punkten 1 bis 5 haben Sie auf der letzten Teambesprechung zugesagt, einige Punkte vorzubereiten, die heute besprochen werden sollen. Um Vergleichswerte zu erhalten, hat Ihr Gruppenleiter die beiliegenden Anlagen zukommen lassen, deren Relevanz Sie heute darlegen werden.

Rollenverteilung:

Prüfer: Herr Hennig (*Gruppenleiter*)
 PrüfungsteilnehmerIn: MitarbeiterIn ImmoCheck – Real Estate Management Ltd.

Anlagen!

Berliner Betriebskostenübersicht (entnommen Mietspiegel 2017)

Abrechnungsjahr 2015

Angaben in Euro/m² monatlich

Betriebskostenart	Unterer Wert der 4/5-Spanne	Mittelwert	Oberer Wert der 4/5-Spanne
Grundsteuer	0,14	0,28	0,46
Wasserversorgung	0,14	0,29	0,49
Entwässerung	0,14	0,23	0,33
Niederschlagswasser	0,02	0,05	0,07
Aufzug	0,06	0,16	0,28
Straßenreinigung	0,01	0,04	0,07
Müllbeseitigung	0,10	0,15	0,21
Hauswart/Hausmeister	0,05	0,16	0,33
Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	0,06	0,14	0,25
Schneebeseitigung	0,01	0,04	0,09
Gartenpflege	0,02	0,08	0,16
Beleuchtung (Allgemeinstrom)	0,02	0,05	0,11
Schornsteinreinigung	0,01	0,07	0,12
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,06	0,15	0,23
Betrieb der Gemeinschafts-Antennenanlage/des Breitbandnetzanschlusses	0,06	0,12	0,19
Sonstige »kalte« Betriebskosten	0,01	0,05	0,09
Heizung	0,44	0,79	1,15
Warmwasser	0,14	0,30	0,52
Sonstige »warme« Betriebskosten (z.B. Wartung Heizungsanlage)	0,02	0,10	0,20

Für das Abrechnungsjahr 2015 wurden durchschnittliche »kalte« Betriebskosten in Höhe von 1,59 Euro/m² monatlich und Kosten für Heizung und Warmwasser (»warme« Betriebskosten) in Höhe von 0,93 Euro/m² monatlich abgerechnet. Die durchschnittlichen Betriebskosten ergeben sich nicht aus der Summierung der Einzelpositionen in der oben abgebildeten Tabelle, weil nicht immer alle Betriebskostenpositionen anfallen.

Abbildung: Berliner Betriebskostenübersicht

Betriebskostenspiegel des DMB

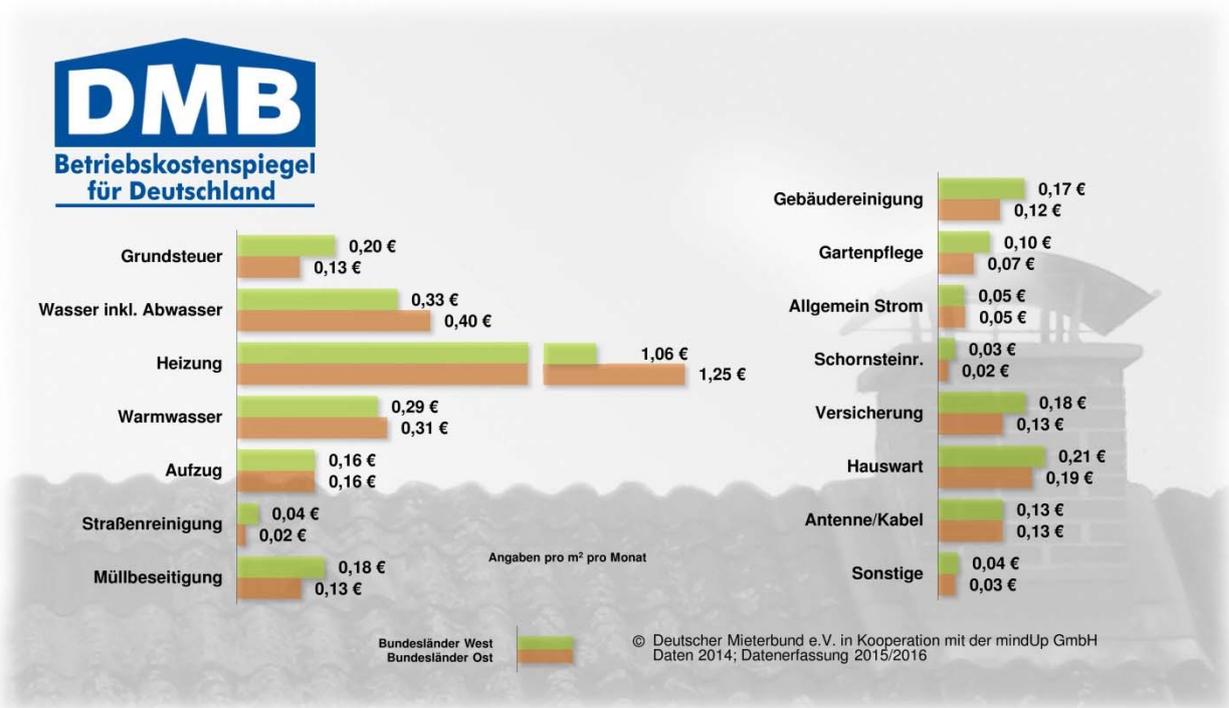


Abbildung: Betriebskostenspiegel des DMB