

Prüfungssimulation Immobilienkaufmann/ Immobilienkauffrau

| | | | |
|--------------------------------------|--|------------------------|--------------------|
| WPO: | Maklergeschäft | | Nr.: MA-24 |
| Thema: | Beratung bei der Wertermittlung | | |
| Hilfsmittel | Vorbereitungszeit | Prüfungsgespräch | Level |
| Rechtsquellen, Taschenrechner | 15 Minuten | max. 30 Minuten | Einfach - 2 |

Ausgangssituation:

Sie sind Mitarbeiter der TRUST GmbH, deren Tätigkeitsfeld in der Immobilienberatung und im Immobilienvertrieb liegt. Die TRUST GmbH wurde von Herrn Hennig mit dem Verkauf der Liegenschaft Salvatore Straße 5 beauftragt. Sie möchten mit Herrn Hennig einen Makleralleinvertag mit einer Laufzeit von 6 Monaten schließen. Im Rahmen der Objektaufnahme erstellen Sie ein Ertragswertverfahren.

Daten zum Objekt:

| | | | |
|----------------------|----------------------|---|------------|
| Art: | Mehrfamilienhaus | Wohnlage: | einfach |
| Baujahr: | 1958 | Ausstattung: | Standard |
| | | Wohnwert: | einfach |
| Gesamtnutzungsdauer: | 80 Jahre | Typ: | Mittelhaus |
| Wohnfläche: | 1.700 m ² | notwendige Instandsetzung | 30.000 € |
| Bruttogrundfläche: | 2.000 m ² | monatliche Nettokaltmiete (<i>Soll</i>) | 6.800 € |
| Wohnungen: | 25 WE | Jährliche Betriebskosten: | 65.000 € |
| Grundstücksgröße: | 1.400 m ² | Vermietungsstand | 93% |
| | | aktuell | |
| Bodenrichtwert: | 280 €/m ² | | |

Die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ endete im Jahr 1999.

Angaben zur Wertermittlung:

Liegenschaftszinssatz = 5,00%, Barwertfaktor = 14,64, Bewirtschaftungskosten (*ohne Betriebskosten*) 18% der jährlichen Mieteinnahmen

Weitere Informationen:

Vergleichbare Objekte werden derzeit auf dem regionalen Markt mit einem Marktfaktor von ca. 12 und einem Quadratmeterpreis zwischen 550 € bis 900 € angeboten. Bei einem Angebot im Internet für ein vergleichbares Objekt wird eine Rendite von 7,69% ausgewiesen. Herr Hennig hat eine Kaufpreisvorstellung von 1.300.000 €.

Aufgabe:

Beim heutigen Kundengespräch erläutern Sie Herrn Hennig die Verkehrswertermittlung anhand eines Ertragswertverfahrens des Objektes Salvatore Straße 5 zum Stichtag Juni 2013.

Rollenverteilung:

Prüfer: Herr Hennig
 PrüfungsteilnehmerIn: ImmobilienberaterIn TRUST GmbH