

Immobilienfachwirt Gepr.

Rahmenbedingungen der Immobilienwirtschaft

Benennen Sie 10 Kennzahlen, welche im wirtschaftlichen Bereich von Immobilien verwendet werden.



Die Kennzahlen sind:

- Leerstandsquote Mieteinheiten
- Instandhaltung pro Quadratmeter Wohnfläche
- Mieteinnahmen pro Quadratmeter Wohnfläche
- Fluktuationsquote
- Kosten pro Mitarbeiter
- durchschnittliche Afa-Sätze
- durchschnittlicher Tilgungssatz
- Anzahl Wohneinheiten pro Mitarbeiter
- Netto-/Bruttomietrendite
- Cashflow



Immobilienfachwirt Gepr.

Rahmenbedingungen der Immobilienwirtschaft

Die staatliche Wohnungspolitik übt auf die Entscheidungen der Immobilienunternehmen Einfluss aus.

Erläutern Sie wie Bund, Länder und Kommunen, anhand von je drei Beispielen, die Wohnungspolitik beeinflussen können.



Einflussmöglichkeiten des Bundes:

Wohnungsbauförderung

Gewährung von Sonderabschreibungen (Bsp.: Modernisierung)

Erlassen von Gesetzen zur Regelung des Mietrechtes

Einflussmöglichkeit des Landes:

Gewährung von Strukturhilfen beim Wohnungsbau

Erstellung von Plänen zur Landesentwicklung

Gewährung von Zuschüssen als Förderung von Baulandentwicklung

Einflussmöglichkeit der Kommune:

Verkauf von preisgünstigen Grundstücken

Zahlung von Subventionen für den Bau von Sozialwohnungen

Unterbringung von bedürftigen Personen in Kommunalwohnungen



Immobilienfachwirt Gepr.

Rahmenbedingungen der Immobilienwirtschaft

Beschreiben Sie vier Möglichkeiten, wie ein Gebäude energetisch modernisiert werden kann.



Möglichkeiten für das energetische Modernisieren sind:

- Anbringen einer Außendämmung, z. B.: Wärmedämmverbundsystem, mit dem Ziel den Wärmedurchgang der Fassade zu verringern.
- Einbau von Fenstern mit Wärmeschutzverglasung zur Verringerung des Wärmedurchgangs dieser Bauteile.
- Austausch veralteter technischer Anlagen im Bereich der Heizung, Warmwasser und der Klimatisierung.
- Nutzung regenerativer Energien



Immobilienfachwirt Gepr.

Rahmenbedingungen der Immobilienwirtschaft

Erläutern Sie drei Ursachen für das Wechselkursrisiko.



Ursachen können z. B.: sein:

- Einflüsse auf spekulativer und politischer Ebene verzerren die Wechselkursrelationen.
- Nachfrage- und Angebotsungleichgewichte aufgrund unterschiedlicher Bewertung von Ressourcen an den Rohstoffmärkten.
- Auf- und Abwertungseffekte durch die unterschiedliche Entwicklung der Volkswirtschaften.



Immobilienfachwirt Gepr.

Rahmenbedingungen der Immobilienwirtschaft

Erläutern Sie, warum die EZB (Europäische Zentralbank) auf die Wechselkurse Einfluss nehmen muss. (Wechselkurspolitik)



Die EZB muss auf die Wechselkurse Einfluss nehmen, um die Wechselkursrisiken, bezogen auf den Handel mit Ländern außerhalb der Eurozone, zu verringern.

Zudem um inflationäre Einflüsse aus dem Nichteuroraum abzuwehren.



Immobilienfachwirt Gepr.

Rahmenbedingungen der Immobilienwirtschaft

Benennen Sie fünf Abgabearten, welche für die Immobilienwirtschaft relevant sind.



Für die Immobilienwirtschaft relevante Abgabearten sind z. B.:

- Erschließungsbeiträge
- Grunderwerbssteuer
- Umsatzsteuer
- Müllgebühren
- Baugenehmigungsgebühren



Immobilienfachwirt Gepr.

Rahmenbedingungen der Immobilienwirtschaft

Beschreiben Sie die Abgabeart „Steuern“.



Steuern werden zur Deckung des allgemeinen Finanzbedarfes erhoben und endgültig vereinnahmt. Es sind Geldleistungen die per Gesetz allen natürlichen und juristischen Personen in seinem Gebietsbereich ohne Gewährung einer individuellen Gegenleistung auferlegt werden. Auferlegt werden diese Geldleistungen durch ein öffentlich-rechtliches Gemeinwesen.



Immobilienfachwirt Gepr.

Rahmenbedingungen der Immobilienwirtschaft

Beschreiben Sie die Abgabeart „Beiträge“.



Für die Möglichkeit der Inanspruchnahme einer öffentlichen Gegenleistung unabhängig von ihrer konkreten Inanspruchnahme sind Beiträge als Geldleistung zu zahlen. Definiertes werden vom Gemeinwesen Einrichtungen zur Verfügung gestellt für deren Nutzung, zu den Kosten für ihre Einrichtung, Erweiterung und Unterhaltung, beizutragen ist.



Immobilienfachwirt Gepr.

Rahmenbedingungen der Immobilienwirtschaft

Beschreiben Sie die Abgabeart „Gebühren“.



Gebühren sind Geldleistungen. Die Geldleistungen sind bei einer konkreten Inanspruchnahme öffentlicher Gegenleistungen zu zahlen. Die Gebühr zu bezahlen, hat derjenige, der die öffentliche Gegenleistung tatsächlich erhält, der sogenannte Leistungsempfänger. Die Kosten für die öffentliche Leistung werden durch die erhobene Gebühr ganz oder teilweise gedeckt.



Immobilienfachwirt Gepr.

Rahmenbedingungen der Immobilienwirtschaft

Definieren Sie den Begriff „gesicherte Erschließung“.



Unter der gesicherten Erschließung versteht man die verkehrsmäßige Anbindung und die Ver- und Entsorgung von Energie und Wasser. Ohne eine gesicherte Erschließung ist eine Baugenehmigung nach den Bauordnungen der Länder nicht zulässig.



Immobilienfachwirt Gepr.

Rahmenbedingungen der Immobilienwirtschaft

Nennen Sie die beiden Kostengruppen, in welche die Erschließungskosten bei der Kostenermittlung von Bauvorhaben in der DIN 276 eingeordnet werden.



Die Kostengruppen sind:

- Kosten des Baugrundstückes
- Kosten der Außenanlagen



Was unterscheidet die beiden Kostengruppen „Kosten des Baugrundstückes“ und „Kosten der Außenanlagen“?



Diese beiden Kostengruppen unterscheiden sich darin, dass die Kosten der Außenanlagen abschreibungsfähige Baukosten sind. Die Kosten des Baugrundstückes hingegen sind nicht planmäßig abschreibungsfähig.



Immobilienfachwirt Gepr.

Rahmenbedingungen der Immobilienwirtschaft

Nennen Sie drei Beispiele zu der Kostengruppe „Kosten des Baugrundstückes“.



Beispiele für Kosten des Baugrundstückes sind:

- Anlagen des Immissionsschutzes
- Straßenbeleuchtung
- Parkflächen oder Grünanlagen



Immobilienfachwirt Gepr.

Rahmenbedingungen der Immobilienwirtschaft

Nennen Sie drei Beispiele zu der Kostengruppe „Kosten der Außenanlagen“.



Beispiele für Kosten der Außenanlagen sind:

- Versorgungsleistungen vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz für Wasser
- Entsorgungsleistungen vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz für Abwasser
- Versorgungsleistungen vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz für Fernwärme



Immobilienfachwirt Gepr.

Rahmenbedingungen der Immobilienwirtschaft

Benennen Sie fünf Einflussfaktoren, wodurch das Angebot nach Wohnungen bestimmt wird.



Mögliche Einflussfaktoren beim Angebot sind:

- Herstellungskosten
- verfügbares Eigenkapital
- verfügbares Bauland
- staatliche Förderung
- technischer Fortschritt

