

IHK 34c Prüfung 2024 Praktisch

Prüfungssimulation IHK § 34c GewO – Schriftliche Prüfung (180 Minuten, 100 Punkte)

Teil A: Immobilienwirtschaft und Marketing (20 Punkte)

A1 Marktanalyse Wohngebiet (10 P)

Fall: Sie erhalten den Auftrag, für ein neu erschlossenes Wohngebiet am Stadtrand von Musterstadt eine Marktanalyse zu erstellen.

Aufgaben:

- Skizzieren Sie – maßstabsfrei – die Lagebeziehung zum Stadtzentrum, zu ÖPNV-Haltestellen und Nahversorgern. (3 P)
- Definieren Sie drei Zielgruppen mit jeweiliger Begründung. (3 P)
- Nennen Sie vier Alleinstellungsmerkmale (USPs) des Gebiets und erläutern Sie jeweils kurz. (4 P)

A2 Online-Marketing-Maßnahmen (10 P)

Aufgabe: Entwickeln Sie für denselben Auftraggeber einen Marketing-Aktionsplan mit vier konkreten Online-Maßnahmen. Geben Sie zu jeder Maßnahme an: Kanal, Ziel, Kostenrahmen, Erfolgskriterium. Pro Maßnahme 2,5 P.

Teil B: Rechtliche Grundlagen der Maklertätigkeit (30 Punkte)

B1 Wirksamkeit Maklervertrag (15 P)

Fall: Verkäufer V beauftragt Makler M und Makler N gleichzeitig mündlich, Wohnhaus zum Kaufpreis von 450.000 € zu vermitteln, Provision gesamt 3 % zzgl. 19 % MwSt.

Fragen:

- Beurteilen Sie die Wirksamkeit des maklerseitigen Provisionsanspruchs nach § 652 BGB. (5 P)
- Erläutern Sie, ob V gegenüber M oder N provisionspflichtig wird, wenn beide je einen Käufer vorführen. (5 P)
- Welche Schriftform- oder Belehrungspflichten treffen M nach MaBV? Nennen und begründen Sie. (5 P)

B2 Provisionsberechnung (15 P)

Fall: Kaufpreis 380.000 €, Provision vereinbart 3,57 % inkl. MwSt, anteilig hälftig teilbar zwischen Verkäufer- und Käufermakler.

Aufgaben:

- Berechnen Sie die Provision gesamt und die jeweilige Teilprovision in Euro. (6 P)
- Wie verändert sich Ihre Berechnung, wenn der Käufer 60 % und der Verkäufer 40 % übernimmt? (4 P)
- Skizzieren Sie einen Zahlungsplan mit Fälligkeitsterminen gemäß § 656c BGB. (5 P)

Teil C: Marktwertermittlung und Finanzierung (30 Punkte)

C1 Vergleichswertverfahren (12 P)

Daten drei Vergleichsobjekte:

Objekt A: 110 m² × 2.300 €/m²

Objekt B: 95 m² × 2.450 €/m²

Objekt C: 120 m² × 2.200 €/m²

Aufgabe:

- Ermitteln Sie den gewichteten mittleren Preis pro m². (6 P)
- Berechnen Sie den Verkehrswert für ein 105 m²-Wohnhaus. (6 P)

C2 Annuitätenfinanzierung (18 P)

Fall: Finanzierung eines Einfamilienhauses, Darlehenssumme 300.000 €, Sollzins nominal 2,8 % p.a., Laufzeit 20 Jahre, jährliche Raten (Annuität).

Aufgaben:

- Berechnen Sie die jährliche Annuität (Formel angeben). (6 P)
- Erstellen Sie einen Tilgungsplan für die ersten 3 Jahre (jeweils Zins-, Tilgungsanteil, Restschuld). (12 P)

Teil D: Wirtschafts- und Sozialkunde (20 Punkte)

D1 Sozialversicherungsrecht Makler (10 P)

Fragen:

- Erklären Sie kurz den Unterschied zwischen freiberuflicher Tätigkeit und versicherungspflichtiger Beschäftigung im Maklergewerbe. (4 P)
- Welche Versicherungen muss ein angestellter Maklerbetrieb für seine Mitarbeiter abschließen? Nennen Sie vier und jeweils die Pflichtgrundlage. (6 P)

D2 Betriebswirtschaftliche Kennzahlen (10 P)

Daten:

Umsatz maklerinterner Service 120.000 €

variable Kosten 48.000 €

fixe Kosten 35.000 €

Gewinn 12.000 €

Aufgaben:

- Berechnen Sie den Deckungsbeitrag absolut und prozentual. (4 P)
- Ermitteln Sie den Break-Even-Point in Euro Umsatz. (3 P)
- Berechnen Sie die Umsatzrentabilität. (3 P)

Gesamt: 100 Punkte