

IHK Immobilienkaufmann Prüfung 2021 Praktisch

Teil 1: Immobilienbewertung (30 P)

Aufgabe 1.1 Ertragswertverfahren (10 P)

Gegeben:

- Jahresrohertrag (Ist): 50 000 €
- Bewirtschaftungskostenquote: 20 % des Rohertrags
- Liegenschaftszinssatz: 5 %
- Restnutzungsdauer: 50 Jahre
- Bodenwert: 100 000 €

- a) Berechnen Sie den Jahresreinertrag. (2 P)
- b) Ermitteln Sie den Bodenwertanteil im Ertragswert. (2 P)
- c) Ermitteln Sie den Reinertragswert (Kapitalisierung). (4 P)
- d) Bestimmen Sie den Gesamtertragswert. (2 P)

Aufgabe 1.2 Vergleichswertverfahren (10 P)

Vergleichsobjekte (kaufpreisbereinigt):

Objekt A: 300 000 €, 100 m², Lagefaktor 1,05

Objekt B: 320 000 €, 110 m², Lagefaktor 1,00

Objekt C: 280 000 €, 95 m², Lagefaktor 0,95

Zielobjekt: 120 m², mittlere Lage (Faktor 1,00)

- a) Flächenbezogenen Basispreise je Objekt ermitteln. (3 P)
- b) Auf das Zielobjekt anpassen und mittleren Preis pro m² berechnen. (4 P)
- c) Gesamtvergleichswert des Zielobjekts bestimmen. (3 P)

Aufgabe 1.3 Sachwertverfahren (10 P)

Gegeben:

- Bodenfläche: 800 m², Bodenrichtwert 120 €/m²
- Herstellungskosten Gebäude: 800 € / m³ umbauter Raum, umbauter Raum 1 200 m³
- Alterswertminderung: 20 %

- a) Bodenwert berechnen. (2 P)
- b) Herstellungswert des Gebäudes berechnen. (3 P)
- c) Gebäudesachwert nach Alterswertminderung ermitteln. (3 P)
- d) Gesamtsachwert (Boden + Gebäude) bestimmen. (2 P)

Teil 2: Finanzierung und BWL (25 P)

Aufgabe 2.1 Annuitätendarlehen (10 P)

Darlehensbetrag: 200 000 €, Sollzins 3 % p.a., Laufzeit 30 Jahre

- a) Monatliche Annuität berechnen. (6 P)
- b) Zins- und Tilgungsanteil der ersten Rate ausweisen. (4 P)

Aufgabe 2.2 Break-Even-Analyse (5 P)

Fixkosten: 120 000 €/Jahr

Variable Kosten pro Einheit: 800 €

Verkaufspreis pro Einheit: 1 500 €

- a) Break-Even-Menge berechnen. (3 P)
- b) Break-Even-Umsatz ermitteln. (2 P)

Aufgabe 2.3 Liquiditätsplanung (10 P)

Erstellen Sie eine Liquiditätsvorschau für sechs Monate. Basisdaten (monatlich):

- Mieteinnahmen: 15 000 €
- Verwaltungskosten: 3 000 €
- Instandhaltung: 2 000 €
- Personalkosten: 5 000 €
- Sonstige Ausgaben: 1 500 €

Fügen Sie eine Spalte „Saldo“ hinzu. (10 P)

Teil 3: Immobilienrecht (20 P)

Aufgabe 3.1 Teilungserklärung (10 P)

Entwerfen Sie kurz die wesentlichen Inhaltsbestandteile einer Teilungserklärung für eine neunstöckige Wohnanlage. Formulieren Sie besonders den Abschnitt zu Sondernutzungsrechten. (10 P)

Aufgabe 3.2 Mietvertragsklausel (5 P)

Klausel: „Der Mieter zahlt pauschal 2,50 €/m² für Gartenpflege.“

Prüfen Sie die Zulässigkeit nach Betriebskostenverordnung und BGB. (5 P)

Aufgabe 3.3 Grundbuch (5 P)

Nennen Sie Aufbau (Abteilungen I–III) und erläutern Sie Wirkung der Eintragungen. (5 P)

Teil 4: Vermietung & Verwaltung (15 P)

Aufgabe 4.1 Mängelprotokoll (5 P)

Ein Mieter meldet Schimmelbildung im Schlafzimmer. Erstellen Sie ein Protokoll mit: Datum, Sachverhalt, Fotoskizze, Fristsetzung. (5 P)

Aufgabe 4.2 Nebenkostenabrechnung (10 P)

Wohnfläche: 100 m², Vorauszahlungen gesamt: 14 000 €

Umlagefähige Kosten:

- Grundsteuer 2 000 €
- Wasser 3 000 €
- Heizung 12 000 €

Erstellen Sie die Abrechnung, ermitteln Sie Nachforderung oder Guthaben. (10 P)

Teil 5: Marketing & Vertrieb (10 P)

Aufgabe 5.1 Vertriebskonzept Neubau (5 P)

Reihenhausprojekt, 20 Einheiten, Budget 50 000 €. Skizzieren Sie Zielgruppen, Vertriebskanäle, Zeitplan. (5 P)

Aufgabe 5.2 Online-Marketing (5 P)

Planen Sie Maßnahmen (SEO, SEA, Social Media) mit grober Budgetaufteilung. (5 P)

Gesamtpunktzahl: 100 Punkte