IHK Immobilienkaufmann Prüfung 2022 Praktisch – Lösungen

Teil A – Wirtschaftsbezogene Qualifikationen (30 Punkte)

Aufgabe A1 (10 Punkte)
Berechnung Break-Even in Euro: Fixkosten / (Erlös pro Mandat - variable Kosten pro Mandat) = 8.400 € / (300 € - 120 €) = 8.400 € / 180 € = 46,67 Mandate. Der Break-Even in Euro ist 46,67 * 300 € = 14.001 €.
Berechnung Break-Even in Mandaten: 47 Mandate (aufgerundet).
Diagrammskizze: Zeichnen Sie ein Diagramm mit der x-Achse als Anzahl der Mandate und der y-Achse als Euro. Zeichnen Sie die Fixkostenlinie bei 8.400 €, die Gesamtkostenlinie (Fixkosten + variable Kosten) und die Erlöslinie. Der Schnittpunkt der Gesamtkosten- und Erlöslinie ist der Break-Even-Point.

Aufgabe A2 (8 Punkte)
a) Bruttosozialprodukt (BSP) ist der Gesamtwert aller Waren und Dienstleistungen, die in einem Jahr von den Bürgern eines Landes produziert werden, inklusive der im Ausland erzielten Einkommen. Nettosozialprodukt (NSP) ist das BSP abzüglich der Abschreibungen.
b) Drei gesamtwirtschaftliche Konjunkturindikatoren: Bruttoinlandsprodukt (BIP), Arbeitslosenquote, Inflationsrate.

Aufgabe A3 (12 Punkte)
a) Zinssatzanstieg für Baukredite: Angebot - Bauaktivität sinkt, da Finanzierung teurer wird. Nachfrage - Mietnachfrage steigt, da weniger Menschen kaufen können.
b) Einführung einer Mietpreisbremse: Angebot - Investitionen in Mietwohnungen könnten sinken. Nachfrage - Mietnachfrage könnte steigen, da Mieten gedeckelt sind.
c) Bevölkerungswachstum in der Stadt: Angebot - Druck auf Wohnungsbau steigt. Nachfrage - Mietnachfrage steigt, da mehr Menschen Wohnraum benötigen.

Teil B – Immobilienwirtschaftliche Qualifikationen (25 Punkte)

Aufgabe B1 (10 Punkte)
Leitfragen:
1. Welche Lage bevorzugen Sie? (offene Frage)
2. Wie hoch ist Ihr Finanzierungsspielraum? (geschlossene Frage)
3. Welche Objektgröße stellen Sie sich vor? (offene Frage)
4. Wie wichtig ist Ihnen die Energieeffizienz? (offene Frage)
5. Haben Sie steuerliche Vorteile im Blick? (geschlossene Frage)
Methodische Hinweise: Offene Fragen fördern detaillierte Antworten, geschlossene Fragen klären spezifische Punkte.

Aufgabe B2 (8 Punkte)
Marketing-Aktionsplan:
1. Online-Kampagne: Ziel - Bekanntheit steigern, Zeitpunkt - Monat 1-3, Budget - 5.000 €.
2. Tag der offenen Tür: Ziel - direkte Kundenansprache, Zeitpunkt - Monat 4, Budget - 2.000 €.
3. Flyer-Aktion: Ziel - lokale Bekanntheit, Zeitpunkt - Monat 5-6, Budget - 1.500 €.
4. Kooperation mit Maklernetzwerk: Ziel - Vertriebskanäle erweitern, Zeitpunkt - Monat 7-12, Budget - 3.000 €.

Aufgabe B3 (7 Punkte)
Formel: Bruttorendite = (Jahresrohmiete / (Kaufpreis + Nebenkosten)) * 100
Berechnung: Nebenkosten = 240.000 € * 10% = 24.000 €. Gesamtkosten = 240.000 € + 24.000 € = 264.000 €. Bruttorendite = (14.400 € / 264.000 €) * 100 = 5,45%.

Teil C – Rechtliche Grundlagen (20 Punkte)

Aufgabe C1 (8 Punkte)
Mietvertrag nach BGB: Kündigungsfrist - 3 Monate, Miethöhe - gesetzlich reguliert, Formvorschriften - formfrei.
Gewerbemietvertrag: Kündigungsfrist - vertraglich vereinbar, Miethöhe - frei verhandelbar, Formvorschriften - Schriftform erforderlich.

Aufgabe C2 (6 Punkte)
a) Herr Weber sollte schriftlich auf die Abmahnung reagieren, Beweise sammeln und ggf. Zeugen benennen. Frist: Innerhalb von 2 Wochen.
b) Wiederholtes Verhalten kann zur Kündigung des Mietvertrags führen.

Aufgabe C3 (6 Punkte)
Grundschuld: Flexibel, bleibt bestehen, auch wenn der Kredit getilgt ist. Vorteil für Kreditnehmer - Flexibilität, Nachteil - höhere Kosten. Vorteil für Bank - Sicherheit, Nachteil - aufwendigere Verwaltung.
Hypothek: Erlischt mit Tilgung, weniger flexibel. Vorteil für Kreditnehmer - geringere Kosten, Nachteil - weniger flexibel. Vorteil für Bank - klare Tilgung, Nachteil - weniger flexibel.

Teil D – Immobilienbewertung und Finanzierung (25 Punkte)

Aufgabe D1 (12 Punkte)
a) Reinertrag: Jahresnettomiete - Bewirtschaftungskosten = 60.000 € - 12.000 € = 48.000 €.
b) Barwert (Ertragswert): Formel: Reinertrag / Liegenschaftszins. Berechnung: 48.000 € / 0,05 = 960.000 €.

Aufgabe D2 (8 Punkte)
a) Annuität: Formel: (Kreditbetrag * Zinssatz) / (1 - (1 + Zinssatz)^-Laufzeit). Berechnung: (250.000 € * 0,025) / (1 - (1 + 0,025)^-25) = 13.505,88 €.
b) Tilgungs- und Zinsanteile: Jahr 1 - Zinsanteil: 6.250 €, Tilgungsanteil: 7.255,88 €. Jahr 2 - Zinsanteil: 6.093,60 €, Tilgungsanteil: 7.412,28 €.

Aufgabe D3 (5 Punkte)
1. Anfrage: Kunde stellt Finanzierungsanfrage bei der Bank.
2. Prüfung: Bank prüft Bonität und Objektwert.
3. Angebot: Bank erstellt Finanzierungsangebot.
4. Vertragsabschluss: Kunde und Bank schließen Darlehensvertrag.
5. Auszahlung: Bank zahlt Darlehenssumme aus.