

IHK Immobilienkaufmann Prüfung 2022 Praktisch

Prüfung: IHK-Immobilienkaufmann 2022 – Schriftlicher Teil

Dauer: 180 Minuten

Hilfsmittel: Nicht programmierbarer Taschenrechner, Gesetzestexte, Formelsammlung

Maximalpunktzahl: 100 Punkte

Teil A – Wirtschaftsbezogene Qualifikationen (30 Punkte)

Aufgabe A1 (10 Punkte)

Einzelunternehmer Müller plant die Gründung eines Immobilienverwaltungsunternehmens. Errechnen Sie auf Basis folgender Daten die Gewinnschwelle (Break-Even-Point) in Euro und in verkauften Verwaltungsmandaten pro Monat.

- Fixkosten monatlich: 8.400 €
- variable Kosten pro Mandat: 120 €
- Erlös pro Mandat: 300 €

Zeichnen Sie ein einfaches Kosten-Erlös-Diagramm (Skizze genügt).

Punkteverteilung:

Berechnung Break-Even in Euro 4 P

Berechnung Break-Even in Mandaten 3 P

Diagrammskizze 3 P

Aufgabe A2 (8 Punkte)

Erläutern Sie kurz am Beispiel der Volkswirtschaft:

- a) den Unterschied zwischen Brutto- und Nettosozialprodukt (je 2 P)
- b) drei gesamtwirtschaftliche Konjunkturindikatoren (je 1 P)

Aufgabe A3 (12 Punkte)

Analysieren Sie die Folgen folgender Veränderungen für Mieter und Vermieter im Marktsegment preisgünstiger Wohnungen:

- a) Zinssatzanstieg für Baukredite
- b) Einführung einer Mietpreisbremse
- c) Bevölkerungswachstum in der Stadt

Nennen Sie je zwei Effekte und ordnen Sie sie nach Angebots- bzw. Nachseite des Marktes.

Teil B – Immobilienwirtschaftliche Qualifikationen (25 Punkte)

Aufgabe B1 (10 Punkte)

Fallbeispiel:

Die Familie Schneider sucht eine Kaufimmobilie. Entwickeln Sie ein strukturiertes Beratungsgespräch mit Mindestens fünf Leitfragen, um folgende Aspekte zu klären: Lage, Finanzierungsspielraum, gewünschte Objektgröße, Energieeffizienz, Steuerliche Vorteile. Geben Sie jeweils Stichworte zur methodischen Gesprächsführung (z. B. offene/geschlossene Fragen).

Punkteverteilung:

Leitfragen (5 × 1 P) 5 P

Methodische Hinweise (5 × 1 P) 5 P

Aufgabe B2 (8 Punkte)

Erstellen Sie einen einfachen Marketing-Aktionsplan für die Vermarktung eines Neubau-Mehrfamilienhauses über 12 Monate.

Planen Sie vier Aktivitäten (z. B. Online-Kampagne, Tag der offenen Tür, Flyer-Aktion, Kooperation mit Maklernetzwerk), nennen Sie Ziele, Zeitpunkte und Budgetrahmen (je Aktivität 2 P).

Aufgabe B3 (7 Punkte)

Berechnen Sie anhand folgender Werte die Bruttorendite einer vermieteten Eigentumswohnung:

- Jahresrohmiete: 14.400 €
- Kaufpreis netto: 240.000 €
- Nebenkosten Kauf: 10 % des Kaufpreises

Formel angeben (2 P), Berechnung (5 P).

Teil C – Rechtliche Grundlagen (20 Punkte)

Aufgabe C1 (8 Punkte)

Erörtern Sie Unterschiede zwischen Mietvertrag nach BGB und Gewerbemietvertrag hinsichtlich Kündigungsfristen, Miethöhe und Formvorschriften. Nennen Sie je zwei Punkte.

Aufgabe C2 (6 Punkte)

Bearbeiten Sie folgenden Musterfall:

Herr Weber erhält eine Abmahnung seiner Hausverwaltung wegen angeblicher Lärmbelästigung. Er bestreitet das Verhalten.

- a) Beschreiben Sie das weitere Vorgehen von Herrn Weber (Schritte, Fristen).
- b) Welche rechtlichen Folgen kann ein wiederholtes Verhalten haben?

Aufgabe C3 (6 Punkte)

Nennen Sie die wesentlichen Unterschiede zwischen Grundschuld und Hypothek. Erläutern Sie Vor- und Nachteile für Kreditnehmer und Bank (jeweils drei Punkte).

Teil D – Immobilienbewertung und Finanzierung (25 Punkte)

Aufgabe D1 (12 Punkte)

Fallstudie:

Ein Wohngebäude soll bewertet werden. Die Bevölkerungsentwicklung und Mieten stagnieren.

- Jahresnettomiete: 60.000 €
- Bewirtschaftungskosten: 20 % der Nettomiete
- Liegenschaftszins: 5,0 %

- a) Ermitteln Sie den Reinertrag (2 P)
- b) Berechnen Sie den Barwert (Ertragswert) des Gebäudes nach dem Ertragswertverfahren (Formel 3 P, Rechenweg 5 P, Ergebnis 2 P)

Aufgabe D2 (8 Punkte)

Kreditberechnung:

Familie Klein beantragt ein Annuitätendarlehen über 250.000 € mit 2,5 % Nominalzins p. a. und 25 Jahren Laufzeit.

- a) Berechnen Sie die jährliche Annuität (Formel angeben 2 P, Rechenweg 4 P, Ergebnis 2 P).
- b) Erstellen Sie die Tilgungs- und Zinsanteile für das erste und zweite Jahr (Tabelle oder Übersicht).

Aufgabe D3 (5 Punkte)

Skizzieren Sie den grundsätzlichen Ablauf einer Grundstückskauffinanzierung von der Anfrage bis zur Auszahlung. Nennen Sie fünf Schritte mit kurzen Erläuterungen (je 1 P).

Ende der Prüfung. Viel Erfolg!