

IHK Immobilienmakler Prüfung 2023 Praktisch

Prüfungsdauer: 180 Minuten
Gesamtpunktzahl: 100 Punkte

I. Teil A – Marktanalyse und Marktteilnehmer (20 Punkte)

1. Beschreiben Sie anhand eines konkreten Beispiels die Marktphasen eines Immobilienzyklus. Gliedern Sie Ihre Antwort in Aufschwung, Boom, Abschwung und Depression. (6 P)
2. Nennen Sie vier wesentliche Marktteilnehmer im Gewerbeimmobilienbereich und erläutern Sie jeweils kurz deren jeweilige Interessenlage. (8 P)
3. Erstellen Sie einen tabellarischen Vergleich zwischen Primär- und Sekundärmarkt. Mindestens fünf Kriterien. (6 P)

II. Teil B – Rechtliche Grundlagen (25 Punkte)

A) Grundstücks- und Baurecht (13 P)

4. Gegeben ist der Auszug aus dem Bebauungsplan (Skizze beifügen). Beurteilen Sie, ob auf dem Grundstück eine zweigeschossige Wohnanlage mit Flachdach zulässig ist. Begründen Sie Ihre Entscheidung unter Bezug auf § 2, 9 BauGB und BauO. (7 P)
5. Erklären Sie die Voraussetzungen, Wirkung und Eintragungsvoraussetzungen einer Grunddienstbarkeit (Wegerecht) nach § 1018 ff. BGB. (6 P)

B) Miet- und Pachtrecht (12 P)

6. Fall-Sachverhalt: Herr Müller vermietet Gewerberäume. Die Miete beträgt netto 1 200 EUR zzgl. 19 % USt. Nach zwei Jahren macht er einen Mangel geltend: Feuchte Wände.
 - a) Formulieren Sie ein rechtssicheres Schreiben an den Mieter zur Mangelanzeige mit Fristsetzung. (5 P)
 - b) Welche Rechte hat der Mieter nach § 536 BGB? Nennen und erläutern Sie drei. (4 P)
 - c) Berechnen Sie ab wann und in welcher Höhe eine Umsatzsteuerkorrektur vorzunehmen ist, wenn der Mieter von § 19 UStG (Kleinunternehmerregelung) Gebrauch macht. (3 P)

III. Teil C – Wertermittlung und Marktanalyse (25 Punkte)

7. Ertragswertverfahren (12 P)

- a) Berechnen Sie den Bodenwert (BV) aus einer Bodenfläche von 1 500 m² bei einem Bodenrichtwert von 200 EUR/m². (2 P)
- b) Ein Wohnobjekt erzielt eine Jahresnettomiete von 45 000 EUR. Bewirtschaftungskosten 25 % der Nettomiete. Ermitteln Sie den Rohertrag, den Reinertrag und den Ertragswert bei einem Liegenschaftszinssatz von 5 %. (10 P)

8. Vergleichswertverfahren (8 P)

Aus drei Vergleichsobjekten ermitteln Sie mithilfe der folgenden Daten den mittleren Quadratmeterpreis des Grundstücks:

Objekt A: 800 m², Kaufpreis 320 000 EUR

Objekt B: 600 m², Kaufpreis 204 000 EUR

Objekt C: 1 000 m², Kaufpreis 400 000 EUR

→ Berechnen Sie den Mittelwert. (8 P)

9. Skizzieren Sie eine Angebotsnachfrage-Graphik mit Preis- und Mengenachse. Markieren Sie Angebotsüberschuss, Nachfrageüberschuss und Gleichgewichtspunkt. (5 P)

IV. Teil D – Vermittlung, Marketing und Verkauf (15 Punkte)

10. Erstellen Sie ein Exposé für eine Neubauwohnung (3-Zimmer, 80 m², Kaufpreisempfehlung 350 000 EUR) mit den wichtigsten Pflichtangaben gemäß MaBV § 11. (6 P)
11. Entwickeln Sie in Stichworten eine Verhandlungsstrategie für den Verkauf der Wohnung, um einen Preisnachlass von 5 % zu vermeiden. (5 P)
12. Definieren Sie drei Kennzahlen, mit denen Sie die Erfolgsquote Ihrer Vermittlungstätigkeit messen. (4 P)

V. Teil E – Finanzierung und Wirtschaftlichkeit (15 Punkte)

13. Annuitätendarlehen (8 P)

- a) Ein Kredit über 200 000 EUR wird mit 3 % Sollzins und 2 % anfänglicher Tilgung vereinbart. Berechnen Sie die jährliche Annuität in EUR. (4 P)
- b) Erstellen Sie für die ersten drei Jahre einen Tilgungsplan mit Zinsanteil, Tilgungsanteil und Restschuld. (4 P)

14. Wirtschaftlichkeitsberechnung (7 P)

Für ein Vermietungsobjekt stehen folgende Daten zur Verfügung:

– Anschaffungskosten inkl. Nebenkosten: 400 000 EUR

– Jährliche Mieteinnahmen: 32 000 EUR

– Laufende Bewirtschaftungskosten: 20 % der Miete

– Fremdkapitalanteil: 60 % zu 2,5 % Zins

Berechnen Sie:

a) Cashflow vor Steuern (2 P)

b) Gesamtkapitalrentabilität (Formel angeben und Ergebnis ermitteln) (5 P)

Viel Erfolg!