



## LRMB - Landesrecht Ministerialblatt

---

### Stammnorm

Ausfertigungsdatum: 10.12.2024

### Fassung

Gültig ab: 01.01.2025

# Prüfungsordnung der Sparkassenakademie Nordrhein-Westfalen für die Prüfung Immobilienfachwirtin beziehungsweise Immobilienfachwirt - Bachelor Professional (S) in Real Estate Management

---

## Prüfungsordnung der Sparkassenakademie Nordrhein-Westfalen für die Prüfung Immobilienfachwirtin beziehungsweise Immobilienfachwirt - Bachelor Professional (S) in Real Estate Management

Bekanntmachung  
der Sparkassenakademie

Vom 10. Dezember 2024

Die Sparkassenakademie Nordrhein-Westfalen, Anstalt des öffentlichen Rechts, erlässt auf Grund des § 4 Absatz 2, § 7 des Sparkassenakademiegesetzes Nordrhein-Westfalen vom 16. Juli 2013 ([GV. NRW. S. 490](#)) in Verbindung mit § 2 Absatz 2, § 11 Absatz 2 Nummer 3 und § 16 Absatz 2 der Satzung der Sparkassenakademie Nordrhein-Westfalen vom 9. Mai 2023 ([MBI. NRW. S. 724](#)), beschlossen vom 21. März bis 6. April 2023, folgende Prüfungsordnung.

## **§ 1**

### **Ziel der Prüfung und Bezeichnung des Abschlusses**

(1) Im Rahmen des Studiengangs zur Immobilienfachwirtin beziehungsweise zum Immobilienfachwirt - Bachelor Professional (S) in Real Estate Management an der Sparkassenakademie Nordrhein-Westfalen werden den Teilnehmerinnen und Teilnehmern unter Berücksichtigung der Anforderungen und Veränderungen in der Berufswelt die erforderlichen fachlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und Methoden so vermittelt, dass sie zur Anwendung ihrer erlangten Kompetenzen in der beruflichen Praxis und zur kritischen Einordnung ihrer Erkenntnisse befähigt werden.

(2) Durch die Prüfung ist festzustellen, ob die notwendigen Qualifikationen und Erfahrungen vorhanden sind, um in der Immobilienwirtschaft, sowohl in Immobilienunternehmen als auch bei einer selbstständigen Tätigkeit, eigenständig verantwortliche Tätigkeiten auszuüben. Durch ein umfassendes und vertieftes Verständnis von Kernprozessen der Immobilienwirtschaft sowie durch umfassende kognitive Fertigkeiten können insbesondere folgende Aufgaben wahrgenommen werden:

1. Bewerten von immobilienwirtschaftlichen Sachverhalten auf der Basis von volkswirtschaftlichen, betriebswirtschaftlichen, technischen und rechtlichen Zusammenhängen sowie daraus die Ableitung begründbarer Handlungsschritte;
2. Teamorientiertes Konzipieren und Organisieren von immobilienwirtschaftlichen Projekten unter Anwendung und Berücksichtigung der Instrumente kaufmännischer Steuerung und Kontrolle;
3. Systematische Bearbeitung komplexer, anspruchsvoller und variantenreicher Problemstellungen in Kerngeschäftsprozessen der Immobilienwirtschaft unter Anwendung von Arbeits- und Problemlösetechniken; dazu gehört auch die Überprüfung und Entwicklung eigener und fremder Leistungen.

(3) Die erfolgreich abgelegte Prüfung führt zum Abschluss mit der Bezeichnung „Bachelor Professional (S) in Real Estate Management“. Der Abschlussbezeichnung wird die weitere Abschlussbezeichnung „Immobilienfachwirtin“ oder „Immobilienfachwirt“ vorangestellt.

## **§ 2**

### **Zulassungsvoraussetzungen**

(1) Zur Prüfung ist zuzulassen, wer

1. eine mit Erfolg abgelegte Abschlussprüfung in einem anerkannten dreijährigen Ausbildungsberuf der Immobilienwirtschaft,
2. eine mit Erfolg abgelegte Abschlussprüfung in einem anderen anerkannten kaufmännischen oder verwaltenden dreijährigen Ausbildungsberuf und danach eine mindestens einjährige Berufspraxis oder
3. eine mit Erfolg abgelegte Abschlussprüfung in einem anderen Ausbildungsberuf und danach eine mindestens zweijährige Berufspraxis oder

4. eine mindestens fünfjährige Berufspraxis

nachweist.

(2) Die Berufspraxis nach Absatz 1 muss inhaltlich wesentliche Bezüge zu den in § 1 Abs. 2 genannten Aufgaben haben.

(3) Abweichend von Absatz 1 kann zur Prüfung auch zugelassen werden, wer durch Vorlage von Zeugnissen oder auf andere Weise glaubhaft macht, Fertigkeiten, Kenntnisse und Fähigkeiten (berufliche Handlungsfähigkeit) erworben zu haben, die die Zulassung zur Prüfung rechtfertigen.

### **§ 3**

#### **Gliederung und Durchführung der Prüfung**

(1) Die Prüfung gliedert sich in folgende Handlungsbereiche:

1. Rahmenbedingungen der Immobilienwirtschaft,
2. Unternehmenssteuerung und Kontrolle,
3. Personal, Arbeitsorganisation und Qualifizierung,
4. Immobilienbewirtschaftung,
5. Bauprojektmanagement,
6. Marktorientierung und Vertrieb, Maklertätigkeit.

(2) Die Prüfung wird schriftlich durchgeführt.

(3) In den Handlungsbereichen nach Absatz 1 ist in Form von anwendungsbezogenen Aufgaben zu prüfen.

(4) Die Bearbeitungsdauer beträgt im Handlungsbereich „Rahmenbedingungen der Immobilienwirtschaft“ in der Regel 60 Minuten, im Handlungsbereich „Unternehmenssteuerung und Kontrolle“ in der Regel 90 Minuten und in den Handlungsbereichen nach Absatz 1 Nr. 3 bis 6 in der Regel jeweils 120 Minuten. Die Gesamtprüfungszeit soll 660 Minuten nicht überschreiten.

### **§ 4**

#### **Handlungsbereiche**

(1) Im Handlungsbereich „Rahmenbedingungen der Immobilienwirtschaft“ soll die Fähigkeit nachgewiesen werden, für die Immobilienwirtschaft und ihre Unternehmen relevante Informationen auf der Basis von wirtschaftlichen, rechtlichen, gesellschaftlichen und kulturellen Rahmenbedingungen zu erkennen, diese zu beurteilen und Handlungsmöglichkeiten aufzuzeigen. In diesem Rahmen können folgende Qualifikationsinhalte geprüft werden:

1. Die Immobilienbranche im nationalen und europäischen Wirtschafts- und Gesellschaftssystem,
2. spezielle Politikfelder, insbesondere Infrastrukturpolitik, Energie- und Umweltpolitik, Wettbewerbs- und Verbraucherschutzpolitik, auch im europäischen Zusammenhang,
3. Rahmenbedingungen der Kapitalmärkte,
4. Steuern und Abgaben in der Immobilienwirtschaft.

(2) Im Handlungsbereich „Unternehmenssteuerung und Kontrolle“ soll die Fähigkeit nachgewiesen werden, das Zusammenwirken der betrieblichen Aufgabenbereiche bei der Erbringung immobilienwirtschaftlicher Leistungen im Hinblick auf unternehmerische Ziele und Entscheidungen zu beurteilen und einzelne Maßnahmen zu planen, umzusetzen, zu kontrollieren und zu dokumentieren. In diesem Rahmen können folgende Qualifikationsinhalte geprüft werden:

1. Organisation, Rechtsformen und betriebswirtschaftliche Funktionen, auch unter Berücksichtigung regionaler Bedingungen,
2. Unternehmensfinanzierung, Investitions-, Liquiditäts- und Rentabilitätsplanung und -rechnung,
3. Portfoliomethoden,
4. Budgetierung, Wirtschaftspläne,
5. unternehmensbezogene Steuern,
6. Bilanzierung und Bewertung nach handelsrechtlichen Vorschriften sowie Grundlagen der internationalen Rechnungslegungsvorschriften,
7. interne Unternehmensrechnung sowie Grundlagen der Jahresabschlussanalyse,
8. Planungs- und Kontrollinstrumente.

(3) Im Handlungsbereich „Personal, Arbeitsorganisation und Qualifizierung“ soll die Fähigkeit nachgewiesen werden, betriebliche Leistungsprozesse mit Mitteln der Mitarbeiterführung und arbeitsorganisatorischen Instrumenten zu gestalten sowie Aus- und Weiterbildung zu planen, durchzuführen und zu kontrollieren unter Beachtung des Arbeits- und Tarifrechts sowie der betrieblichen Mitbestimmung. Dabei soll nachgewiesen werden, dass zielorientiert mit Mitarbeitern, Geschäftspartnern und Kunden kommuniziert sowie bei Verhandlungen und in Konfliktfällen lösungsorientiert gehandelt werden kann. In diesem Rahmen können folgende Qualifikationsinhalte geprüft werden:

1. Unternehmensleitbilder, Personalstrukturen, Kompetenzprofile,
2. Personalbedarfs-, Personaleinsatz- und Personalkostenplanung,

3. Personalauswahl, Begründung und Beendigung von Arbeits- und Ausbildungsverhältnissen,
4. Zeit- und Selbstmanagement,
5. Mitarbeiterförderung, -entwicklung und -motivation,
6. Planung und Organisation von Qualifizierungsmaßnahmen,
7. Förderung von Lernprozessen, methodische und didaktische Aspekte,
8. Moderations-, Präsentations- und Gesprächstechniken.

(4) Im Handlungsbereich „Immobilienbewirtschaftung“ soll die Fähigkeit nachgewiesen werden, Miet- und Eigentumsobjekte mit Wohn- und Gewerbenutzung eigenverantwortlich und kundenorientiert zu bewirtschaften. In diesem Rahmen können folgende Qualifikationsinhalte geprüft werden:

1. Rechtliche Besonderheiten bei Gestaltung, Auslegung und Beendigung von Mietverträgen mit privaten und gewerblichen Kunden,
2. rechtliche Besonderheiten der Wohnungseigentumsverwaltung,
3. Organisation und Überwachung von Serviceleistungen,
4. Instandhaltung und Modernisierung, auch unter Beachtung bautypischer Gegebenheiten,
5. Forderungsmanagement,
6. Konflikt-, Beschwerde- und Sozialmanagement im Rahmen spezifischer Zielgruppen- und Wohnkonzepte,
7. Optimierung von Bewirtschaftungskosten,
8. Entwicklung und Optimierung von Bestandsimmobilien unter Berücksichtigung des Produktlebenszyklus.

(5) Im Handlungsbereich „Bauprojektmanagement“ soll die Fähigkeit nachgewiesen werden, Neubau, Modernisierung, Abriss und Umnutzung unter Beachtung öffentlich-rechtlicher und zivilrechtlicher Voraussetzungen sowie ökologischer Aspekte planen, koordinieren und kontrollieren zu können. Darüber hinaus soll nachgewiesen werden, Ausschreibungen und Submissionen unter rechtlichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten nach technischen Vorgaben durchzuführen, Bauverträge zu gestalten und zu verhandeln sowie Bautätigkeiten zu überwachen. In diesem Rahmen können folgende Qualifikationsinhalte geprüft werden:

1. Projektmanagementmethoden,

2. regionale Projektbedingungen,
3. Stadt- und Raumplanungskonzepte,
4. baurechtliche Vorprüfungen,
5. Objektfinanzierung und Förderprogramme, Objektrentabilitäts- und Wirtschaftlichkeitsberechnungen,
6. Ausschreibungen, Submissionen, Vertragsbedingungen und Vertragsstörungen bei Bauleistungen,
7. Abnahme und Abrechnung von Bauleistungen,
8. Überführung von Bauprojekten in die Immobilienbewirtschaftung.

(6) Im Handlungsbereich „Marktorientierung und Vertrieb, Maklertätigkeit“ soll die Fähigkeit nachgewiesen werden, Teilmärkte in der Immobilienwirtschaft zu unterscheiden und Markterfahrung im Bereich der Akquisition und des Vertriebs unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen und unter Anwendung von Marketinginstrumenten kundenorientiert umzusetzen. Ferner soll nachgewiesen werden, wirtschaftliche Risiken bei der Vermarktung zu berücksichtigen und absatzbezogene Fachaufgaben aus Kundensicht strategisch zu planen, zu analysieren und zu steuern. In diesem Rahmen können folgende Qualifikationsinhalte geprüft werden:

1. An- und Verkauf von Immobilien,
2. Immobilienbewertung und Marktpreisbildung,
3. Kundenakquise und -bindung,
4. Gestaltung und Erschließung von Marktsegmenten,
5. rechtliche Besonderheiten der Maklertätigkeit.

## **§ 5**

### **Befreiung von einzelnen Prüfungsbestandteilen**

Wird die zu prüfende Person aufgrund einer Anrechnung von Vorleistungen von der Ablegung einzelner Prüfungsbestandteile befreit, bleiben diese Prüfungsbestandteile für die Anwendung der §§ 6 und 7 außer Betracht. Für die übrigen Prüfungsbestandteile erhöhen sich die Anteile nach § 7 Absatz 2 Satz 1 entsprechend ihrem Verhältnis zueinander. Allein diese Prüfungsbestandteile sind den Entscheidungen des Prüfungsausschusses zugrunde zu legen.

## § 6

### Bewerten der Prüfungsleistungen

Für die Bewertung der einzelnen Prüfungsleistungen sowie für die Feststellung des Gesamtergebnisses werden folgende Punkte und Noten erteilt:

100 bis 92 Punkte	sehr gut	eine den Anforderungen in besonderem Maße entsprechende Leistung
unter 92 bis 81 Punkte	gut	eine den Anforderungen voll entsprechende Leistung
unter 81 bis 67 Punkte	befriedigend	eine den Anforderungen im Allgemeinen entsprechende Leistung
unter 67 bis 50 Punkte	ausreichend	eine Leistung, die zwar Mängel aufweist, aber im Ganzen den Anforderungen noch entspricht
unter 50 bis 30 Punkte	mangelhaft	eine Leistung, die den Anforderungen nicht entspricht, jedoch erkennen lässt, dass gewisse Grundkenntnisse noch vorhanden sind
unter 30 bis 0 Punkte	ungenügend	eine Leistung, die den Anforderungen nicht entspricht und bei der selbst Grundkenntnisse fehlen

## § 7

### Bestehen der Prüfung, Gesamtnote

(1) Die Prüfung ist bestanden, wenn ohne Rundung in allen in allen Teilprüfungen nach § 3 Absatz 3 jeweils mindestens 50 Punkte erreicht worden sind.

(2) Für die Bildung der Gesamtnote ist als Gesamtpunktzahl das arithmetische Mittel aus den Bewertungen der einzelnen Teilprüfungen zu berechnen. Die Gesamtpunktzahl ist kaufmännisch auf eine ganze Zahl zu runden. Der gerundeten Gesamtpunktzahl ist nach § 6 die Note in Worten zuzuordnen. Die zugeordnete Note ist die Gesamtnote.

## § 8

### Zeugnisse

(1) Wer die Prüfung nach § 7 Absatz 1 bestanden hat, erhält von der Sparkassenakademie ein Zeugnis.

(2) Auf dem Zeugnis sind die Noten der einzelnen Prüfungsleistungen und die Gesamtnote als in Worten anzugeben.

## **§ 9**

### **Wiederholung der Prüfung**

Ist eine Prüfung nicht bestanden, kann sie zweimal wiederholt werden.

## **§ 10**

### **Inkrafttreten**

Diese Prüfungsordnung tritt mit Wirkung vom 1. Januar 2025 in Kraft.

**MBI. NRW. 2025 S. 16.**