

IHK Immobilienkaufmann Prüfung 2024 Praktisch

Prüfungssimulation IHK-Immobilienkaufmann 2024 (schriftlich) – 100 Punkte
Bearbeitungszeit: 240 Minuten

Teil I: Immobilienwirtschaft und Recht (30 Punkte)

Aufgabe 1: Mietrechtliche Prüfung (15 Punkte)

1.1 Sie erhalten folgenden Auszug aus einem Wohnraummietvertrag. Prüfen Sie, ob die Klauseln A und B gemäß §§ 305–310 BGB wirksam sind. Begründen Sie kurz. (je Klausel 7,5 Punkte)

Klausel A: „Die Miete erhöht sich alle drei Monate um 5 % des zuletzt entrichteten Basisbetrags.“

Klausel B: „Der Mieter hat die Kautions ausschließlich in bar zu leisten; Bankbürgschaften sind unzulässig.“

Aufgabe 2: Grundstücks- und Immobilienrecht (15 Punkte)

2.1 Ermitteln Sie nach dem vereinfachten Sachwertverfahren den Verkehrswert eines Einfamilienhauses. Gegeben: Bodenwert 200 000 €, Gebäudewert 350 000 €, Liegenschaftszins 6 %, Alterswertminderung: Alter 10 Jahre, Restnutzungsdauer 50 Jahre. Formel angeben und Rechenweg führen. (8 Punkte)

2.2 Skizzieren Sie als Flussdiagramm den Ablauf eines Grundstückskaufvertrags bis zur Eintragung im Grundbuch (Grundbuchamt, Notar, Käufer, Verkäufer). (7 Punkte)

Teil II: Markt- und Objektanalyse (25 Punkte)

Aufgabe 3: Objektbeschreibung und Wertermittlung (15 Punkte)

3.1 Verfassen Sie eine prägnante Objektbeschreibung (max. 100 Wörter) für ein 8-Familienhaus. (5 Punkte)

3.2 Ermitteln Sie den jährlichen Rohertrag und die Nettorendite. Gegeben: Jahreskaltmiete 96 000 €, Bewirtschaftungskosten 20 %, Kaufpreis 1 500 000 €. (Rohertrag 4 Punkte, Nettorendite 6 Punkte)

Aufgabe 4: Marktanalyse (10 Punkte)

4.1 Erstellen Sie eine SWOT-Analyse für eine neu erschlossene Wohnbaufläche im innerstädtischen Bereich (Stärken, Schwächen, Chancen, Risiken). (4 Punkte)

4.2 Schätzen Sie die Quadratmeterpreisentwicklung bis 2025, wenn 2019 der Durchschnittspreis 3 500 €/m² und 2022 4 200 €/m² betrug. Gehen Sie von linearer Entwicklung aus und zeigen Sie die Rechnung. (6 Punkte)

Teil III: Finanzierung und Kalkulation (20 Punkte)

Aufgabe 5: Finanzierungsplan (12 Punkte)

Ein Privatkunde kauft für 500 000 € mit 20 % Eigenkapital, 80 % Fremdfinanzierung. Sollzins 2,5 %, anfängliche Tilgung 2 %, Zinsbindung 10 Jahre. Erstellen Sie eine Tabelle für die ersten 5 Jahre: Jahresrate (Zins, Tilgung, Restschuld). (je Jahr 2,4 Punkte auf 12 Punkte gerundet)

Aufgabe 6: Renditekalkulation (8 Punkte)

Berechnen Sie den Kapitalwert (Net Present Value) eines Projekts über 5 Jahre bei einem Kalkulationszinssatz von 4 %. Gegeben: Anschaffungskosten 100 000 €, Rückflüsse Jahr 1: 20 000 €, Jahr 2: 25 000 €, Jahr 3: 30 000 €, Jahr 4: 35 000 €, Jahr 5: 40 000 €. (Formel angeben, Rechenweg, Ergebnis)

Teil IV: Marketing und Beratung (15 Punkte)

Aufgabe 7: Exposé-Erstellung (9 Punkte)

Erstellen Sie ein Exposé für eine 3-Zimmer-Eigentumswohnung (80–120 Wörter). Struktur: Objektbeschreibung (Lage, Fläche, Ausstattung), Lagebeschreibung, Besonderheiten. Fügen Sie drei grobe Skizzen zur Raumaufteilung als Piktogramme bei. (Text 6 Punkte, Skizzen 3 Punkte)

Aufgabe 8: Beratungsgespräch (6 Punkte)

Formulieren Sie acht offene Leitfragen für ein Erstberatungsgespräch mit Verkäufern zum Thema „Immobilienbewertung und Vermarktung“. (je Frage 0,75 Punkte)

Teil V: Technische Grundlagen und Baukunde (10 Punkte)

Aufgabe 9: Grundrissplanung (6 Punkte)

Zeichnen Sie im Maßstab 1 : 100 den Grundriss einer 2-Zimmer-Wohnung (55 m²) mit Küche, Bad, Flur und Balkon. Beschriften Sie jeden Raum und geben Sie die Maße an. (Zeichnung, Beschriftung, Maßangaben)

Aufgabe 10: Energieeffizienz (4 Punkte)

10.1 Nennen Sie drei wirksame energetische Modernisierungsmaßnahmen bei einem Altbau. (je Maßnahme 1 Punkt)

10.2 Berechnen Sie den spezifischen Jahreswärmebedarf (kWh/m²·a), wenn die Heizlast 50 kW und die beheizte Nettogrundfläche 200 m² beträgt. (Formel angeben und Ergebnis)