

IHK Immobilienmakler Prüfung 2024 Praktisch – Lösungen

Teil A: Rechtliche Grundlagen

Aufgabe A1

- a) Zwingende Vertragsbestandteile eines beurkundeten Immobilienkaufvertrags sind: Kaufgegenstand, Kaufpreis, Parteien des Vertrags. (3 Punkte)
- b) Ohne Eintragungswunsch ins Grundbuch kann der Käufer kein Eigentum erwerben, da die Eintragung konstitutiv für den Eigentumserwerb ist. (2 Punkte)

Aufgabe A2

- a) Wesentliche Pflichten des Maklers gemäß MaBV sind: ordnungsgemäße Verwaltung von Kundengeldern, Buchführungspflicht, Informationspflicht gegenüber dem Auftraggeber. (3 Punkte)
- b) Nach Ablauf der Alleinvertragsfrist hat der Makler keinen Provisionsanspruch, wenn der Verkauf ohne seine Mitwirkung erfolgt. (2 Punkte)

Aufgabe A3

- a) Voraussetzungen für eine Mietminderung sind: Vorliegen eines Mangels, Anzeige des Mangels beim Vermieter, keine Verschuldung des Mieters. (4 Punkte)
- b) Mietminderung: $800 \text{ €} \times 15 \% = 120 \text{ €}$; $120 \text{ €} \times 3 \text{ Monate} = 360 \text{ €}$ Gesamtreduzierung. (3 Punkte)
- c) Ablaufdiagramm: Mängelanzeige durch Mieter → Prüfung durch Vermieter → Mangelbeseitigung oder Ablehnung → ggf. Mietminderung. (3 Punkte)

Teil B: Finanzierung und Fördermittel

Aufgabe B1

- a) Darstellung der Darlehensraten: Berechnung der monatlichen Rate mit Annuitätendarlehen-Formel. (6 Punkte)
- b) Diagramm: Zinsanteil sinkt, Tilgungsanteil steigt über die Jahre. (4 Punkte)

Aufgabe B2

Drei wichtige KfW-Förderprogramme: KfW-Effizienzhaus, KfW-Programm Erneuerbare Energien, KfW-Programm Altersgerecht Umbauen. Voraussetzung: Einhaltung bestimmter Energiestandards. (3 Punkte)

Aufgabe B3

Amortisationsdauer: $(\text{Investitionskosten} - \text{Restwert}) / \text{jährliche Einsparungen} = (25.000 \text{ €} - 5.000 \text{ €}) / 2.500 \text{ €} = 8 \text{ Jahre}$. (5 Punkte)

Teil C: Wertermittlung

Aufgabe C1

- a) Flächengewichteter Durchschnittspreis: $(150 \text{ m}^2 \times 300.000 \text{ €} + 160 \text{ m}^2 \times 336.000 \text{ €} + 140 \text{ m}^2 \times 280.000 \text{ €}) / (150 \text{ m}^2 + 160 \text{ m}^2 + 140 \text{ m}^2)$. (6 Punkte)
- b) Verkehrswert: Durchschnittspreis $\times 155 \text{ m}^2$. (4 Punkte)

Aufgabe C2

- a) Rohertrag: Jahresnettokaltmiete; Reinertrag: Rohertrag - Bewirtschaftungskosten; Kapitalisierungsfaktor: $1 / \text{Liegenschaftszinssatz}$. (6 Punkte)
- b) Ertragswert: Reinertrag $\times$ Kapitalisierungsfaktor + Bodenwert. (4 Punkte)

Teil D: Markt- und Standortanalyse

Aufgabe D1

SWOT-Analyse: Stärken (z.B. moderne Ausstattung), Schwächen (z.B. hohe Preise), Chancen (z.B. steigende Nachfrage), Risiken (z.B. wirtschaftliche Unsicherheit). (4 Punkte)

Aufgabe D2

- a) Wichtige Standortfaktoren: Verkehrsanbindung, Kaufkraft, Konkurrenzsituation, Bevölkerungsstruktur, Mietpreise. (5 Punkte)
- b) Datenquellen: Statistisches Bundesamt, Immobilienportale, Handelskammern. Verlässlichkeit: hoch, da offizielle und aktuelle Daten. (5 Punkte)

Teil E: Marketing und Vertrieb

Aufgabe E1

Exposé: Überschrift (z.B. "Moderne 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage"), Kurzbeschreibung, Ausstattungsmerkmale (z.B. Einbauküche, Balkon), Lagebeschreibung, Fotos/Skizzen, Preisangabe inkl. Nebenkosten. (10 Punkte)

Aufgabe E2

- a) Geeignete Kanäle: Social Media, Immobilienportale, E-Mail-Marketing. (3 Punkte)
- b) Ziele: Reichweite erhöhen, direkte Anfragen generieren, Kundenbindung stärken. (2 Punkte)

Teil F: Praxisfall

Aufgabe F1

Agenda für Präsentation: Projektvorstellung, Marktanalyse, Finanzierungsoptionen, Bauzeitplan, Renditeprognosen. (4 Punkte)

Aufgabe F2

Grundrisskizze: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Balkon. Beschriftung aller Räume. (6 Punkte)