

IHK Immobilienmakler Prüfung 2024 Praktisch

Teil A: Rechtliche Grundlagen (20 Punkte)

Aufgabe A1 (5 Punkte)

Sie sind beauftragt, einen beurkundeten Immobilienkaufvertrag vorzubereiten.

- Nennen Sie die zwingenden Vertragsbestandteile. (3 Punkte)
- Erklären Sie kurz die Folgen eines nicht enthaltenen Eintragungswunsches ins Grundbuch. (2 Punkte)

Aufgabe A2 (5 Punkte)

Ein Makler hat mit Verkäufer V einen Alleinauftrag über den Verkauf einer Gewerbeimmobilie abgeschlossen.

- Erläutern Sie die wesentlichen Pflichten des Maklers gemäß MaBV. (3 Punkte)
- V möchte nach Ablauf der Alleinvertragsfrist ohne Makler verkaufen. Welche Provisionsansprüche bestehen? (2 Punkte)

Aufgabe A3 (10 Punkte)

Fall: Mieter M rügt Schimmelbildung in seiner Wohnung und fordert Mietminderung.

- Legen Sie die rechtlichen Voraussetzungen für eine Mietminderung dar. (4 Punkte)
- Berechnen Sie bei einer Kaltmiete von 800 € monatl. eine angemessene Mietminderung von 15 % für 3 Monate. (3 Punkte)
- Skizzieren Sie ein Ablaufdiagramm für das Vorgehen bei Mängelanzeigen durch Mieter. (3 Punkte)

Teil B: Finanzierung und Fördermittel (20 Punkte)

Aufgabe B1 (10 Punkte)

Erstellen Sie einen Finanzierungsplan für den Kauf einer Bestandswohnung zum Kaufpreis von 300.000 € mit folgenden Parametern: Eigenkapital 20 %, Bankdarlehen 80 % zu 1,8 % Sollzins, 20-jähriger Annuitätentilgungsplan, Tilgungssatz 2 %.

- Darstellung der Darlehensraten für das 1. Jahr in tabellarischer Form. (6 Punkte)
- Zeichnen Sie den Verlauf von Zins- und Tilgungsanteil über die ersten 5 Jahre in einem Diagramm. (4 Punkte)

Aufgabe B2 (5 Punkte)

Benennen Sie drei wichtige KfW-Förderprogramme für energieeffizientes Bauen und je eine Voraussetzung dafür. (3 × 1 Punkt)

Aufgabe B3 (5 Punkte)

Berechnen Sie die Amortisationsdauer einer Solaranlage, wenn die Investitionskosten 25.000 € betragen, jährliche Einsparungen 2.500 € und ein Restwert nach 20 Jahren von 5.000 € anzusetzen ist. (5 Punkte)

Teil C: Wertermittlung (20 Punkte)

Aufgabe C1 (10 Punkte)

Vergleichswertverfahren: Ermitteln Sie den Verkehrswert eines Einfamilienhauses anhand folgender Vergleichspreise:

Objekt A: Wohnfläche 150 m², Preis 300.000 €

Objekt B: Wohnfläche 160 m², Preis 336.000 €

Objekt C: Wohnfläche 140 m², Preis 280.000 €

- Flächengewichteter Durchschnittspreis je m². (6 Punkte)
- Verkehrswert des zu bewertenden Hauses mit 155 m². (4 Punkte)

Aufgabe C2 (10 Punkte)

Ertragswertverfahren: Ein Mehrfamilienhaus erwirtschaftet Jahresnettokaltmiete 60.000 €.

Liegenschaftszinssatz 5 %, Bodenwert 200.000 €.

- Ermitteln Sie den Rohertrag, Reinertrag und Kapitalisierungsfaktor. (6 Punkte)
- Berechnen Sie den Ertragswert. (4 Punkte)

Teil D: Markt- und Standortanalyse (15 Punkte)

Aufgabe D1 (5 Punkte)

Führen Sie eine SWOT-Analyse (Stärken/Schwächen/Chancen/Risiken) für den Verkauf einer Neubauwohnung in einem aufstrebenden Stadtviertel durch. (je 1 Punkt pro Kategorie)

Aufgabe D2 (10 Punkte)

Markt- und Standortbewertung:

- Nennen Sie fünf wichtige Standortfaktoren für den Einzelhandel. (5 × 1 Punkt)
- Erstellen Sie eine Übersicht (Liste oder Tabelle) mit mindestens drei Datenquellen zur Beschaffung marktbezogener Daten und bewerten Sie kurz die Verlässlichkeit. (5 Punkte)

Teil E: Marketing und Vertrieb (15 Punkte)

Aufgabe E1 (10 Punkte)

Erarbeiten Sie ein Exposé für eine 3-Zimmer-Wohnung (75 m²) in zentraler Lage:

- Überschrift, Kurzbeschreibung, Ausstattungsmerkmale, Lagebeschreibung
- Zwei ansprechende Fotos oder Skizzen (Platzhalter reichen)
- Preisangabe incl. Nebenkostenhinweis

Bewertung nach Vollständigkeit (4 Punkte), Textqualität (3 Punkte), Gestaltung (3 Punkte).

Aufgabe E2 (5 Punkte)

Entwickeln Sie eine Online-Marketing-Strategie:

- Drei geeignete Kanäle (je 1 Punkt)
- Je Kanal ein konkretes Ziel (je 1 Punkt)

Teil F: Praxisfall (10 Punkte)

Fallbeschreibung:

Ein Bauträger plant ein Mehrparteienhaus mit 8 Wohneinheiten. Er bittet Sie um Unterstützung bei der Projektvorstellung für Investoren und spätere Mieter.

Aufgabe F1 (4 Punkte)

Skizzieren Sie eine Agenda für eine Präsentation vor Investoren (Min. fünf Punkte).

Aufgabe F2 (6 Punkte)

Entwerfen Sie eine Grundrisskizze für eine 2-Zimmer-Wohnung (ca. 50 m²) mit Einbauküche und Balkon. Beschriften Sie alle Räume. (6 Punkte)