

Zielgruppe/Anforderungsprofil

§ 6 BelWertV regelt die Anforderungen an die Gutachter. Dort sind eine Zertifizierung nach ISO/IEC 17024 sowie das Vorhandensein von besonderen Kenntnissen und Erfahrungen auf dem Gebiet der Beleihungswertermittlung explizit aufgeführt.

Zur Ausübung der Tätigkeit als **Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke** muss der Antragssteller

- Kenntnisse über die Struktur und Funktionsweise des Immobilienmarkts besitzen (Preise, Kosten, Miete, Pacht etc.)
- die Entwicklung des Grundstücks-, Miet-, Bau- und Kapitalmarktes und insbesondere der örtlichen Angebots- und Nachfragesituation sowie der Entwicklungstendenzen beurteilen können
- Kenntnisse über die wirtschaftlichen Einflüsse von Rechten und Lasten an Grundstücken (privat- und öffentlich-rechtlicher Art) sowie deren bewertungstechnische Behandlung besitzen
- die einschlägigen finanzmathematischen, statistischen und rententheoretischen Verfahren beherrschen
- Methoden der Markt-, Standort- und Renditeanalyse beherrschen
- betriebswirtschaftliche Kenntnisse besitzen, soweit sie wertrelevant sind (Grundzüge der Bilanzierung und Rechnungslegung, Grundzüge der Baufinanzierung etc.)
- spezielle betriebswirtschaftliche Kenntnisse für die Bewertung von Management-/ Betreiberimmobilien besitzen
- technische Kenntnisse besitzen, soweit sie wertrelevant sind
- Baugrundverhältnisse einschließlich Kontaminierungen; Baukonstruktion und Baustatik; Bauweisen und Bauverfahren; Baustoffe, Eigenschaften und Anwendung; einschlägige Normen und technische Vorschriften; Verfahren und Kriterien zur Erkennung und Beseitigung von Bauschäden und Baumängeln kennen
- Kenntnisse des öffentlichen Planungs-, Bau- und Bodenrechts sowie des Bewertungsrechts besitzen (Verkehrs-/Marktwertermittlung, Beleihungswertermittlung und Versicherungswertermittlung)
- die für die Wertermittlung relevanten Teile des Bürgerlichen Gesetzbuches einschließlich der Nebengesetze, des öffentlichen und privaten Nachbarrechts, des Grundbuch- und Katasterrechts und des immobilienbezogenen Steuerrechts kennen
- die wesentlichen wohnungswirtschaftlichen gesetzlichen Bestimmungen und Regelungen kennen
- über Kenntnisse der wesentlichen Rahmenbedingungen der nationalen (Bank-) Aufsichtsbehörden und Basel II verfügen
- die wesentlichen Aspekte der Bewertung von Immobilienportfolios kennen (Rahmenbedingungen, Bewertungsdesign etc.) und diese nach den gängigen Verfahren plausibilisieren und erstellen können (aggregierte Einzelbewertung, Paketbewertung, Massenbewertung, Desktopbewertungen)
- Grundzüge der Projektentwicklung kennen, soweit sie wertermittlungsrelevant sind

- Kenntnisse zur Bewertung von Spezialimmobilien
- die Wertermittlungsverfahren kennen und ihre Anwendung beherrschen
- beurteilen und begründen können, welche Verfahren für welchen Zweck (Verkehrs-/Marktwert, Beleihungswert, Versicherungswert) bei der Wertermittlung des zu begutachtenden Objektes heranzuziehen sind und welche Aussagefähigkeit diese (z.B. hinsichtlich marktkonformer Ergebnisse, Deckungsstockfähigkeit) besitzen
- den Aufbau und die Abfassung von Gutachten beherrschen
- Kenntnisse über Haftung und Haftpflichtversicherung des Gutachters sowie Kenntnisse in der Führung und in der Organisation des Gutachterbüros besitzen
- Kenntnisse spezieller Vorschriften zum Immobiliensteuerrecht sowie zum Rechnungsabschluss besitzen
- besondere Methoden zur Analyse der Ertrags- und Kostensituation von (Betreiber)Immobilien und zur Rentierlichkeit von Grundstücksnutzungen (inkl. Gebäudenutzungen) und Nutzungspotentialen beherrschen
- die Besonderheiten bei der Bewertung und Beleihung von Immobilien (z.B. Erbbaurechte, Drittverwendungsmöglichkeit, Deckungsstockfähigkeit) kennen
- Real- und Pfandbriefsicherheiten und deren Behandlung im Rahmen der Bewertung kennen
- die regulatorischen Anforderungen, die sich aus dem PfandBG und der BelWertV ergeben, kennen
- die BelWertV im Rahmen der Wertermittlung anwenden können
- Kenntnisse über Grundlagen und Ziele von Ratings haben, Kenntnisse über die Eigenkapitalregeln für Kreditinstitute, insbesondere Basel I, II und III, Standardansatz, Interner Ratingansatz (Basisansatz, Fortgeschrittenenansatz) besitzen
- Kenntnisse über Rating-Instrumente zur objektiven Beurteilung der Qualität von Immobilien haben
- eine Chancen- und Risikoeinschätzung einzelner Immobilien, Immobilienprojekte und Immobilienportfolios vornehmen können
- Rating-Kriterien kennen, z. B. Markt, Standort, Objekt, Qualität des Cashflows, Entwicklungsrisiken und -chancen, und die Messstandards für deren Qualifizierung
- ein Markt- und Objektrating im Rahmen der Wertermittlung erstellen können
- die gebräuchlichen Verfahren zu Markt- und Objektratings bzw. ihre Analysen kennen.