

Zielgruppe/Anforderungsprofil

Die **Deltaprüfung zum CIS HypZert (F)** richtet sich an Personen, die ihre theoretischen und praktischen Fachkenntnisse im Bereich der Verkehrs-/Marktwertermittlung bereits in einem Prüfungsverfahren (nicht bei HypZert) nachgewiesen haben. Ziel ist es, bereits erfolgreich erbrachte Leistungen bei entsprechendem Nachweis anzuerkennen, um Doppelprüfungen zu vermeiden.

Wir weisen darauf hin, dass erfolgreich erbrachte Leistungen nur anerkannt werden können, soweit ein Prüfungsverfahren vorausgegangen ist, welches in seinem Aufbau, Ablauf sowie Prüfstoff vergleichbar mit dem der HypZert GmbH ist. In Anbetracht dessen sind wir verpflichtet, dies im Einzelfall zu überprüfen, was eine Mitwirkungspflicht seitens des Antragstellers voraussetzt.

Der Antragsteller soll mit dieser Prüfung nachweisen, dass er die Anforderungen an „Immobilientgutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke“, kurz: „CIS HypZert (F)“, erfüllt. Er muss

- 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 (Verkehrswert/Marktwert, Beleihungswert, Versicherungswert) bei der Wertermittlung des zu begutachtenden Objektes heranzuziehen sind und welche Aussagefähigkeit diese (z.B. hinsichtlich marktconformer 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.