

6. TAG DES ZERTIFIZIERTEN SACHVERSTÄNDIGEN

## Zertifizierung im Aufwind!

**E**rstmals fand der 6. Tag des zertifizierten Sachverständigen an dem neuen Sitz der Hyp Zert GmbH in Berlin statt. Dazu begrüßte der Geschäftsführer Reiner Lux am 20. Februar 2003 in den Räumlichkeiten des Maritim Hotels über 250 zertifizierte Immobiliensachverständige für Beleihungswertermittlung. Ebenfalls dabei waren dieses Jahr auch die ersten Gutachter für Beleihungswertermittlung für Wohnimmobilien und Standardobjekte. Insgesamt waren an diesem Abend mehr als 300 Immobiliengutachter sowie zahlreiche Gäste aus dem In- und Ausland der Einladung gefolgt. In seiner Ansprache gab Lux zu Beginn einen Überblick über das abgelaufene Jahr 2002. So konnte die Zahl der zertifizierten Gutachter von 330 auf 382 erhöht werden, insgesamt 55 Gutachter bestanden erfolgreich die Re-Zertifizierung, die bekanntlich alle fünf Jahre ansteht. Weiterhin, so Lux, wurden 2002 erstmals zwei Prüfungen für den Abschluss zum Gutachter für Beleihungswertermittlung für Wohnimmobilien und Standardobjekte angeboten, welche 35 Gutachter mit Erfolg absolvierten (siehe hierzu auch Seite 7). Aber auch die Hyp Zert GmbH selber musste sich einer Prüfung unterziehen: So bestand sie erfolgreich die alle 5 Jahre erforderliche Re-Akkreditierung durch die Trärgemeinschaft für Akkreditierung (TGA). Aber nicht nur die Hyp Zert GmbH entwickelte sich vielversprechend weiter, sondern auch die „Familie“ der Zertifizierungsstellen für Immobilienbewertungen in Europa ist weiter gewachsen. So ergab eine



Umfrage anlässlich der Frühjahrs-Generalversammlung der europäischen Sachverständigenorganisation, TEGoVA, dass mindestens in 9 Ländern Zertifizierungsstellen nach der EN 45013 bestehen und weitere 8 Länder in Kürze die Gründung einer entsprechenden Stelle anstreben.

### Boom bei Zertifizierungsstellen

Als größte Überraschung erwies sich die Gründung einer Zertifizierungsstelle in UK durch die Royal Institution of Chartered Surveyors, London. Aber auch in Griechenland, Norwegen, Dänemark, den Niederlanden, Estland und Lettland sind entsprechende Stellen gegründet worden und werden in einem weiteren Schritt sich auch um das Gütesiegel „Approved by TEGoVA“ bemühen. Einen weiteren Boom erwarte Reiner Lux, wenn die Euronorm im Laufe des Jahres 2003 zur Weltnorm ISO 17024 wird.

HYP ZERT GESCHÄFTSFÜHRER, REINER LUX, BEGRÜSSTE MEHR ALS 300 GÄSTE AUF DEM 6. TAG DES ZERTIFIZIERTEN SACHVERSTÄNDIGEN IM MARTIN HOTEL IN BERLIN.

### INHALT:

6. TAG DES ZERTIFIZIERTEN SACHVERSTÄNDIGEN IN BERLIN SEITE 1-3

MITGLIEDERVERSAMMLUNG SEITE 4

SEMINARE UND WORKSHOPS SEITE 4-5

NETZWERK SEITE 6

INTERNATIONALE ENTWICKLUNGEN SEITE 7

ERFOLGREICHE KANDIDATEN 2002 SEITE 7

TERMINE SEITE 8

IN KÜRZE SEITE 8

Hervorzuheben ist ferner, dass die Hyp Zert GmbH eine weitere Anerkennung erfahren hat: So hat das Bayerische Innenministerium die Einsichtnahme in die Kaufpreissammlung für Hyp Zert-zertifizierte Sachverständige zugestanden. Aus Sicht der Hyp Zert GmbH bedeutet dies einen weiteren Fortschritt bei den Bemühungen um die Gleichstellung der Hyp Zert-zertifizierten Gutachter mit den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen. Reiner Lux versprach an dieser Stelle, sich auch in den anderen Bundesländern verstärkt um diese Anerkennung zu bemühen.

Die positive Entwicklung wird jedoch durch zwei „Dauerbaustellen“ getrübt. So haben sich die Gespräche mit der Royal Institution of Chartered Surveyors

(RICS) nochmals verzögert, weitere Gespräche sind jedoch für das erste Halbjahr 2003 vorgesehen. Bei der Akkreditierung für den Bereich der Marktwertermittlung dagegen erwartet Reiner Lux noch in diesem Jahr eine endgültige Entscheidung durch einen anerkannten europäischen Akkreditierer. Für das Jahr 2003 ist er trotz des gesamtwirtschaftlich negativen Umfeldes vorsichtig optimistisch.

So rechnet er mit der Zertifizierung des 400. Gutachters im Laufe des Jahres 2003. Damit wird unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Gutachter für Beleihungswertermittlung für Wohnimmobilien und Standardobjekte die Zahl der zertifizierten und geprüften Gutachter die Zahl 500 übersteigen. Im Bereich der Marktwertzertifizierung wird immerhin der 250. zertifizierte Gutachter erwartet.

Weiterhin kündigte Lux an, dass die Hyp Zert GmbH im Laufe des Jahres 2003 ein Standardkomitee einberufen wird, welches die Aufgabe hat, die verbandsübergreifendere Diskussion zur Sicherung und Weiterentwicklung von Qualitätsstandards in der Immobilienbewertung zu führen. Zum Abschluss seiner Rede lieferte der Geschäftsführer noch kurz einen Ausblick in das internationale Bewertungswesen. So verwies Lux auf die sehr gut besuchte TEGoVA-Konferenz von November 2002 zum Thema „Securitization“. Die dort erarbeiteten und präsentierten Standards haben zwischenzeitlich große Anerkennung erfahren und sind auf der Homepage von TEGoVA ([www.tegova.org](http://www.tegova.org)) abzurufen. Darüber hinaus entwickelt TEGoVA derzeit Standards zum Thema „Markt- und Objektrating“.

#### 6. TAG DES ZERTIFIZIERTEN SACHVERSTÄNDIGEN

## Verleihung des Ehrenzertifikates an Dipl.-Ing. Manfred Vogels

**E**in weiteres „Highlight“ des Abends war die Verleihung des Hyp Zert-Ehrenzertifikates. Manfred Vogels, ehemals Chefgutachter der West LB, erhielt nach Dr. Rüchardt, Volkher Kerl und Raymond Trotz als vierter Gutachter das Ehrenzertifikat der Hyp Zert GmbH. Mit der Vergabe des Ehrenzertifikates wurden seine Leistungen und sein Engagement in der Immobilienbewertung gewürdigt. Vogels ist langjähriger Dozent an der Rheinischen und Westfälischen Sparkassenakademie, seit 1983 Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Neuss.

#### Federführende Entwicklung der Marktschwankungskonzepte

Im Jahre 1985 hat er mit der selbst entwickelten Software „Wert“ ein weiteres Mal Neuland beschritten und ein Wertermittlungsprogramm entwickelt, welches über viele Jahre dominierend im Bereich der öffentlichen Banken, aber auch darüber hinaus, eingesetzt wurde. In vielen Häusern ist es auch heute noch erstes Handwerkszeug. Bereits bei der ersten Ausgabe seines Programms war eine eigenständige Beleihungswertermittlung für die verschiedenen Abnehmerkreise Landesbanken oder Sparkassen integriert. Im Rahmen der Überlegungen im Bereich der öffentlichen Banken und der Sparkassen, sich an der vom VdH initiierten Zertifizierungsgesellschaft Hyp Zert GmbH zu beteiligen, hat sich Herr Vogels von Anfang an stark engagiert und maßgeblich an der Entscheidungsfindung zum Beitritt mitgewirkt. Bis heute ist er ein engagiertes Mitglied im Ausschuss für Qualitätssicherung der Hyp Zert GmbH. Im Zuge der Erfüllung der Anforderungen der Solvabilitätsrichtlinie ist von ihm für den Bereich der Öffentlichen Banken ein Marktschwankungskonzept federführend entwickelt worden. Die Ergebnisse werden inzwischen in das gemeinsame Konzept mit dem VdH eingebracht. Trotz seines inzwischen vollzogenen Eintritts in den Ruhestand ist er weiterhin engagiert in der Kommission für Bewertung des VÖB vertreten.



RAYMOND TROTZ, VORSITZENDER DES AUFSICHTS-RATES DER HYP ZERT GMBH, VERLEIHT MANFRED VOGELS DAS HYP ZERT-EHRENZERTIFIKAT.

6. TAG DES ZERTIFIZIERTEN SACHVERSTÄNDIGEN

## Hyp Zert Certification & Valuation Award

Der zum dritten Mal vergebene Hyp Zert Certification & Valuation Award ging an den Ausschuss für Bewertungsfragen des Verbandes deutscher Hypothekbanken e.V., der damit für seine Verdienste um den Beleihungswert gewürdigt wurde. Hervorgehoben wurden insbesondere die Arbeiten zum „Grundsatzpapier zum Beleihungswert von Immobilien“, „Die wesentlichen Aspekte der Beleihungswertermittlung“, das sog. Auslandspapier, d. h. die „Ermittlung des Beleihungswertes auf der Grundlage ausländischer Bewertungen“ und die Arbeiten rund um das Thema der Immobilienbewertungen für „Securitizeds“. Alle vier Werke haben verbandsübergreifenden Charakter erlangt und damit nicht nur in der deutschen Finanzwirtschaft den Harmonisierungsprozess unterstützt; Produkte wie der Mortgage Lending Value und Immobilienbewertungen für „Securitizeds“ finden auch zunehmend internationale große Anerkennung. Entgegengenommen wurde der Preis stellvertretend durch Achim Reif, Bereichsleiter im Verband deutscher Hypothekbanken e.V. (VDH).



Wir freuen uns schon heute auf die Beiträge der zertifizierten Sachverständigen für den Certification & Valuation Award 2003/2004 !

ACHIM REIF, BEREICHSLEITER IM VERBAND DEUTSCHER HYPOTHEKENBANKEN NAHM DEN HYP ZERT CERTIFICATION & VALUATION AWARD STELLVERTRETEND FÜR DEN AUSSCHUSS FÜR BEWERTUNGSFRAGEN DES VDH ENTGEGEN.

6. TAG DES ZERTIFIZIERTEN SACHVERSTÄNDIGEN

### RAYMOND TROTZ STELLTE „MARKT- UND OBJEKTRATING“ VOR

In Anlehnung an die „Grundsatzrede“ aus dem letzten Jahr stellte der Vorsitzende des Aufsichtsrates der Hyp Zert GmbH, Raymond Trotz, das „Markt- und Objektrating“ vor. Mit Hinweis auf die Arbeiten bei der europäischen Sachverständigenorganisation, TEGoVA, führte er aus, dass das Markt- und Objektrating ein standardisiertes Verfahren sei, um die nachhaltige Qualität einer Immobilie in ihrem relevanten Markt darzustellen. Maßstab der Qualität sei dabei die mittelfristige Verkäuflichkeit der Immobilie zu einem angemessenen Preis zwischen Experten, denen alle Markt- und Objektinformationen zur Verfügung stünden.

Das vorgestellte Markt- und Objektrating solle insbesondere der Unterstützung der Kreditanalyse, der Risikoanalyse von Portfolios im Rahmen von „Securitization“, dem „Internal Rating Advanced Approach“ nach Basel II und der Portfolioanalyse und -steuerung dienen. Vor diesem Hintergrund erwarte Trotz, dass „die Erstellung klarer Chancen- und Risiko-profile im Sinne eines Markt-, Standort- und Objektratings durch die Gutachter, aber auch die professionelle Anwendung internationaler Wertermittlungsmethoden immer wichtiger werde.“

MITGLIEDERVERSAMMLUNG

**HYP ZERT E.V. BEGRÜSST 300. MITGLIED SOWIE ERSTES FÖRDERMITGLIED**

Am 20. Februar 2003 fand die erste Mitgliederversammlung des Hyp Zert e.V. statt. Der Vorsitzende, Reiner Lux, begrüßte im Namen des gesamten Vorstandes die zahlreich anwesenden Vereinsmitglieder. Er berichtete, dass der Verein 296 Mitglieder zum Jahresende 2002 hatte und im Laufe des Januar 2003 das 300. Mitglied begrüßt werden konnte. Bis zum 6. Februar 2003 stieg die Zahl der Mitglieder nochmals an und zwar auf 315. Berücksichtigt man, dass der Hyp Zert e.V. erst im Februar 2003 gegründet worden ist, eine wirklich erstaunliche Entwicklung!

Weiterhin berichtete er über die Ergebnisse aus der Umfrage im Februar 2002. Eine wesentliche Aussage dieser Umfrage war der Wunsch der Mitglieder, Regionalgruppen zu gründen. Dies wurde aufgegriffen und es wurden insgesamt 6 Regionalgruppen gegründet. Im Einzelnen sind dies:

**Regionalgruppe Berlin/Neue Länder,  
Regionalgruppe FFM/Rhein-Main,  
Regionalgruppe Köln/Düsseldorf,  
Regionalgruppe München/Nürnberg,  
Regionalgruppe HH/Hannover,  
Regionalgruppe Stuttgart/Karlsruhe.**



Reiner Lux führte weiter aus, dass sich die ersten Regionalgruppen bereits getroffen haben und dass es zum einen gelungen sei, sog. Regionalgruppenkoordinatoren als Ansprechpartner und Koordinator vor Ort zu finden, zum anderen konnten wir auch gute Referenten zu interessanten Themen gewinnen, u. a. Michael Gerling vom EHI zum Thema Einzelhandel (Köln/Düsseldorf), Michael Debus vom Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt/Main zum Thema „Standort Frankfurt“ (FFM/Rhein-Main), Freiherr von Weichs zum Thema „Property Price“ (München), in Berlin hat man sich mit den Themen „Sanierungsgebiete“ und „Geförderter Wohnungsbau“ beschäftigt. Hartmut Bulwien hat am 13.03.2003 die aktualisierte Version des Studienbriefes „Immobilienmarkt in Deutschland“ vorgestellt.

Darüber hinaus wurden zwei Seminare zum Thema „DCF-Verfahren“ abgehalten. Der Vorstand bedankte sich ausdrücklich bei den beiden Referenten, Hans Jörg Horn und Wolf-Dieter Haase (beide Westdeutsche Immobilienbank Mainz). Zwischenzeitlich sind auch weitere Termine angedacht: So wird beispielsweise in Hamburg in Kürze die nächste Regionalgruppensitzung stattfinden. Das Thema lautet: „Bewertung von Tankstellen und Rastanlagen“ (Termine der Regionalgruppen sind auch der Hyp Zert-Homepage zu entnehmen). Abschließend wurde darauf hingewiesen, dass einige Berufshaftpflichtversicherungen Rabatte für Hyp Zert e.V.-Mitglieder gewähren; Einzelheiten sind auf dem geschützten Bereich des Hyp Zert e.V. zu erfahren. Im weiteren Verlauf der Sitzung wurde auch die Satzung geändert. So ist ab sofort eine Fördermitgliedschaft im Hyp Zert e.V. möglich. Kaum zurück im Büro lag auch schon der erste Antrag auf Fördermitgliedschaft vor und wurde zwischenzeitlich auch positiv entschieden. Als erstes Fördermitglied konnte die Inframation AG, ein Anbieter von Geoinformationsdaten gewonnen werden. Weitere Anträge auf Fördermitgliedschaft wurden bereits angekündigt.



SEMINARE & WORKSHOPS

**Aktuelle Themen, erstklassig besetzt, bestens besucht!**

**A**ktuelle Themen, erstklassig besetzt und bestens besucht“, so können die Hyp Zert-Seminare, die am 21.02.2003 in Berlin stattfanden, zusammengefasst werden. Über 300 Sachverständige, verteilt auf die Seminare „Neuerungen in der Wertermittlung in Deutschland und international“ (Seminar I), „Portfoliobewertungen“ (Seminar II) und „Spezialimmobilien“ (Seminar III) waren begeistert.

**Überblick „Neuerungen in der Wertermittlung“**

Im ersten Seminar ging Wolfgang Kälberer, Bereichsleiter Europäische Union im VDH auf die aktuelle Entwicklung in der internationalen Immobilienbewertung ein. Neben den Themen „Basel II“ und „Brüssel II“ berichtete er über die Ergebnisse der Arbeitsgruppe „Securitization“ bei TEGoVA, die im neuen „Blue Book“ EVS 2003 in einer Guidance-Note aufgenommen worden sind.

Lothar Jerzembek, Bereichsleiter beim Bundesverband Öffentlicher Banken Deutschlands e.V. (VÖB), Berlin, stellte zunächst die VÖB-Kommission für Bewertungsfragen (Immobilien) und deren Aufgabenfelder sowie Einbindungen in und Zusammenarbeit mit nationalen und internationalen Organisationen vor. Auf besonders großes Interesse stießen seine Ausführungen zum Thema „Basel II“ und zum Thema IAS – International Accounting Standards.

Achim Reif, der am Vortag noch den Certification & Valuation Award stellvertretend für den Ausschuss für Bewertungsfragen im VDH entgegennehmen durfte, berichtete über die aktuellen Themen, die derzeit im Ausschuss für Bewertungsfragen behandelt werden. Im Einzelnen sind dies die Themen: Marktschwankungskonzept (Umsetzung Grundumsatz I), Musterwertermittlungsanweisung, Modernisierungsrücklage,

Anteilige Tilgung auf Deckungsteile, Verbesserung der Ausbildungsmaterialien, Objekt- und Markttrating im Rahmen der Immobilienbewertung.

Am Nachmittag stellte Herr Dr. Klaus Wiegel von „on-geo“ die Bedeutung der Bereitstellung von Geodaten zur Unterstützung von Marktanalysen dar und Herr Dr. Franz Eilers, HVB Expertise, gab einen hervorragenden Überblick über die in Deutschland bestehenden Immobilienprognosemodelle und präsentierte das HVB-Immobilienprognosemodell.

#### **Blickpunkt „Portfoliobewertungen“**

Das Seminar II beschäftigte sich mit dem Thema „Portfoliobewertungen“. Während das Thema bereits im Rahmen der Seminare zur „Marktwertermittlung“ in groben Zügen angerissen wurde, ging Martin J. Brühl dieses Mal sehr vertieft auf dieses Thema ein. Dabei stellte er einige bekannte Portfoliobewertungen vor und untersuchte diese Bewertungen anhand portfoliotheoretischer Ausführungen und Performancemessungen. Wenngleich ein Teil seiner Ausführungen, so z. B. zum CAPM, sehr theoretisch waren, so zeigt sich, dass dieses Thema zunehmend die Arbeit der Bewerter beeinflusst. Zum Abschluss des Tages stellte Frank Schickram (HVB), Hyp Zert-zertifizierter Sachverständiger, Portfoliobewertungen im Rahmen der Immobilienfinanzierung und Securitization vor.

#### **Fokus „Spezialimmobilien“**

Das Seminar III widmete sich den Themen „Hotelbewertungen“ und „Einzelhandel“. Das Thema „Bewertung von Spezialimmobilien“ stand bereits vor ziemlich genau einem Jahr auf der Tagesordnung, damals wurden allerdings in sehr ehrgeiziger Form insgesamt fünf Spezialimmobilien unter die Lupe genommen. Im Nachgang zu dem damaligen Seminar ist die Anregung an die Hyp Zert GmbH herangetragen worden, das Thema „Spezialimmobilien“ systematisch weiterzuentwickeln. Vor diesem Hintergrund war auch die Ausgestaltung dieses Seminars zu sehen. Statt auf fünf hat man sich auf zwei Spezialimmobilien konzentriert und dabei auch einen etwas anderen Schwerpunkt als im letzten Jahr gesetzt.

So ging es in diesem Jahr bei den Handelsimmobilien mehr um das Thema „Transparenz“, Daten und Informationsquellen und weniger um das Thema „Methodische Besonderheiten bei der Wertermittlung von Handelsimmobilien“. Es war daher eine große Freude der Hyp Zert GmbH, den Geschäftsführer des Einzelhandelsinstitutes, des EHI, Michael Gerling, und Bruno Groner, Abteilungsdirektor beim EHI, als Referenten für diesen Teil begrüßen zu dürfen.

Am Nachmittag beschäftigte man sich mit der Hotelimmobilie. Aber auch hier wurde auf die methodischen Besonderheiten verzichtet, zumal auf diese im letzten Jahr intensiv eingegangen wurde. Statt dessen konnte Stephan Gerhard, Geschäftsführer der Treugast Unternehmensberatungsgesellschaft mbH, als kompetenter Referent für das Seminar gewonnen werden. Die Firma Treugast beschäftigt sich mit der Sanierung von in Schwierigkeiten geratenen Hotelimmobilien und konnte daher detailliert ausführen, welche Einflussfaktoren den Erfolg bzw. Misserfolg von Hotelimmobilien beeinflussen.

**Sämtliche Seminarunterlagen sind für Hyp Zert e.V.-Mitglieder kostenlos auf der Homepage der Hyp Zert GmbH nachzulesen.**

#### SEMINARE & WORKSHOPS

## „Geoleistungen im E-Business für Banken“

**A**m 11. September 2002 hat die Hyp Zert GmbH gemeinsam mit dem InGeoForum in Frankfurt am Main einen Round-Table-Workshop zum Thema „Geoleistungen im E-Business für Banken“ veranstaltet, an dem sich fast 40 Teilnehmer aus Banken, Verwaltung und Wirtschaft beteiligt haben.

Das InGeoForum wurde 1997 unter Federführung des Fraunhofer Instituts mit der Zielsetzung gegründet, eine Informations-, Kooperations- und Kommunikationsplattform für den deutschen Geodatenmarkt zur Verfügung zu stellen. Eines der wesentlichen Ziele des InGeoForum und zugleich Anlass für die Organisation der Veranstaltung ist die Förderung der Zusammenarbeit zwischen Anbietern und Anwendern von Geodaten. Nachdem zunächst die Teilnehmer ihre Interessen und Motive für den Besuch des Workshops vorgestellt hatten, formulierte Richard Ott die Anforderungen der Banken und der Immobilienwirtschaft an die Geodatenanbieter. Als wesentliche Punkte stellte er die Zugriffsmöglichkeiten auf bewertungsrelevante Geodaten und die Beurteilung der Datenqualität heraus. Darüber hinaus wurden die praktischen Anwendungsmöglichkeiten und die Einbindung in bankinterne EDV-Systeme hinterfragt.

#### **Praxisbeispiel „Onlinedienst“**

Im Anschluss daran stellte Ewald Ehrmantraut vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung am Beispiel eines Onlinedienstes zum Liegenschaftskataster den aktuellen Stand zur Verfügbarkeit öffentlicher Geodaten dar. Die privaten Geodaten-Dienstleister sahen sich mit der Forderung konfrontiert, dass die von ihnen angebotenen Daten und Dienstleistungen hinsichtlich Aktualität und Qualität nachvollziehbar sein sollten. Für sie spielte vor allem die Frage nach den konkreten Anforderungen seitens der Anwender eine Rolle für die Gestaltung ihrer Angebote.

Die Veranstaltung hat einen wichtigen Diskussionsbeitrag zur Verbesserung der Kommunikation zwischen Anbietern und Anwendern von Geodaten geleistet. Die Teilnehmer haben mehrheitlich den Wunsch geäußert, die Diskussion und den Informationsaustausch zum Thema Geodaten fortzusetzen. Das InGeoForum und die Hyp Zert GmbH werden daher den Dialog zwischen den Beteiligten auch in Zukunft mit Veranstaltungen zu diesem spannenden Thema unterstützen.

## NETZWERK

**HYP ZERT – ANERKENNUNGEN, AUSZEICHNUNGEN, MITGLIEDSCHAFTEN & KOOPERATIONEN:**

Nachdem wir aufgrund des zunehmenden Interesses an den Hyp Zert-Zertifizierungen in den vergangenen Tagen insbesondere von Interessenten außerhalb der Kreditwirtschaft immer wieder gefragt werden „wer wir sind“ und über welche Anerkennung wir verfügen, möchten wir nachfolgend unsere Auszeichnungen, die wir in den letzten Jahren im Interesse der zertifizierten Gutachter erhalten haben, auf einen Blick zusammenstellen:

- > **Akkreditierung nach EN 45013 durch die Trägergemeinschaft für Akkreditierung – TGA, Frankfurt/M.**  
Seit Herbst 1997 ist die Hyp Zert GmbH als eines der ersten Unternehmen in der Branche durch die TGA GmbH nach EN 45013 für den Bereich der Beleihungswertermittlung akkreditiert. Ein Antrag auf Akkreditierung von Gutachtern für den Bereich der Marktwertermittlung ist gestellt.
- > **Agreement mit der Royal Institution of Chartered Surveyors, London**  
Bereits frühzeitig im Jahr 1996 wurde ein Agreement mit der Royal Institution of Chartered Surveyors, London, vereinbart, in dem die RICS die hohe Qualität des Hyp Zert-Zertifizierungsverfahrens bestätigte. Zum Zwecke der regelmäßigen Überprüfung der hohen Qualität sitzen Vertreter der RICS sowohl im Lenkungsgremium als auch im Prüfungsausschuss der Hyp Zert GmbH.
- > **Anerkennung von TEGoVA durch das neue Gütesiegel: „Approved by TEGoVA“**  
Im Februar 2001 erhielt die Hyp Zert GmbH als erste Zertifizierungsstelle in Europa das neue europäische Gütesiegel „Approved by TEGoVA“. Zwischenzeitlich ging dieses Gütesiegel auch an SCA – einer Zertifizierungsstelle in Prag/Cz. Fast ein Dutzend weitere Stellen sind bereits gegründet worden, fast ein weiteres Dutzend befindet sich im Aufbau. Viele von diesen Stellen streben laut einer TEGoVA-Umfrage auch das „Approved by TEGoVA“ an.
- > **Anerkennung durch das Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen**  
Mit Schreiben vom 07.09.1999 sieht das Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen die Qualifikation der Gutachter im Rahmen der Grosskreditrichtlinie dann als gegeben an, „... wenn die Gutachter die Voraussetzungen für die Zertifizierung bei der Hyp Zert GmbH erfüllen.“
- > **Bundesweite Anerkennung der Zertifizierung**  
Gutachten von Hyp Zert-zertifizierten Sachverständigen (CIS hyp zert) im Rahmen der Bewertung von Grundstücken für Zwecke der Erbschafts- und Schenkungssteuer werden durch die Finanzbehörden aller Bundesländer akzeptiert.
- > **Kooperation mit der Hypothekenstiftung Warschau**  
Mit dem Ziel, sowohl für die Zertifizierung nach EN 45013 als auch den Beleihungswert die internationale Anerkennung zu erhöhen, wurde eine Kooperation mit der Hypothekenstiftung Warschau geschlossen.
- > **Kooperation mit der FHTW Berlin**  
Die bereits seit dem Jahr 1999 laufende Zusammenarbeit mit der FHTW Berlin soll in Kürze erweitert werden: es ist vorgesehen, dass der Immobilienlehrstuhl eine gemeinsame Veranstaltung mit dem Lehrstuhl für Bankwirtschaft anbieten wird. Darüber hinaus wurde der Lehrstuhlinhaber für den immobilienwirtschaftlichen Zweig, Prof. Dr. Werner Nann, im Februar 2001 in das Lenkungsgremium der Hyp Zert gewählt.
- > **Mitgliedschaft im Urban Land Institute**  
Seit Januar 2001 ist die Hyp Zert GmbH, vertreten durch ihren Geschäftsführer, auch Mitglied im Urban Land Institute (ULI). Ziel des ULI (weltweit 16.000 Mitglieder) ist die Förderung von hohen Standards in der Immobilienwirtschaft. Ein erstes Ergebnis dieses Engagements war das zweitägige Seminar über den US-Immobilienmarkt mit Prof. Mark Eppli von der George Washington University, Washington D.C. Darüber hinaus ist auf die z. T. sehr hervorragenden Publikationen rund um die Immobilie zu verweisen. Der Katalog „ULI Bookstore“ kann jederzeit bei der Hyp Zert GmbH angefordert werden.
- > **Mitgliedschaft in der g.i.f.**  
Seit 12/2000 ist Reiner Lux in seiner Funktion als Geschäftsführer der Hyp Zert GmbH Mitglied bei der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (g.i.f.). Zielsetzung der g.i.f. ist die Erhöhung der Markttransparenz, die Schaffung von Standards für die Analyse und Bewertung von Märkten und Objekten sowie die Anregung und Förderung von Forschungsarbeiten zu immobilienwirtschaftlichen Themen. Eine aktive Mitarbeit erfolgt im Arbeitskreis 3 (Bewertung) und ist für AK 6 (Immobilienrisikomanagement) noch geplant.
- > **Zusammenarbeit im Bereich der Beleihungswertermittlung mit der TÜV Rheinland Akademie**  
Bereits seit einigen Jahren bietet die TÜV Rheinland Akademie Vorbereitungskurse für die öffentliche Bestellung für den Bereich „bebauter und unbebauter Grundstücke“ an. Da die Beleihungswertermittlung im Rahmen dieser Seminare bisher nicht ausreichend berücksichtigt wurde, andererseits aber die Teilnehmer häufig auch für Kreditinstitute tätig sind, wurde mit der TÜV Akademie vereinbart, ein Modul „Beleihungswertermittlung“ aufzunehmen. Als kompetenten Referenten konnten wir für diese zweitägige Veranstaltung, die mittlerweile in Köln und in Berlin stattfindet, Herrn Dipl.-Ing. Klaus Thelen, CIS hyp zert, ehem. Rheinhyp AG und nun freiberuflicher Sachverständiger, gewinnen.
- > **Zusammenarbeit mit der Akademie der Architektenkammer Hessen**  
Ähnlich wie die TÜV Rheinland Akademie bietet auch die Akademie der Architektenkammer Hessen Seminare zur Grundstücksvertermittlung und Vorbereitungskurse für die öffentliche Bestellung für den Bereich „bebauter und unbebauter Grundstücke“ an. Da die Beleihungswertermittlung auch hier nur sehr knapp berücksichtigt wurde, wurde mit der Akademie vereinbart, ebenfalls das Modul „Beleihungswertermittlung“ aufzunehmen. Als Referenten für diese Seminare konnten wir ebenfalls Herrn Dipl.-Ing. Klaus Thelen, CIS hyp zert, gewinnen.



IGOR ARTEMEHOV, VICE-PRESIDENT DER RSA, BEGRÜSST REINER LUX ANLÄSSLICH DES 10JÄHRIGEN BESTEHENS DER RSA.

#### INTERNATIONALE ENTWICKLUNGEN

### Russian Society of Appraisers beschließt Gründung einer Zertifizierungsstelle

Anlässlich des 10jährigen Bestehens verkündete die Russian Society of Appraisers (RSA) die Gründung einer Zertifizierungsstelle.

Auf Einladung des russischen Bewerterverbandes, der mehr als 2.000 Mitglieder hat, hielt der Geschäftsführer der Hyp Zert GmbH, Reiner Lux, einen Vortrag zur Personalzertifizierung nach EN 45013 und stellte das System als Instrument zur Harmonisierung von Gutachterleistungen in ganz Europa dar. Seinen Vortrag „rundete“ Lux ab mit dem Überblick der Zertifizierungsstellen in Europa (vergleiche auch Seite 6).

#### TEGoVA news

Anlässlich der TEGoVA-Generalversammlung in Tallin (Estland) wurde der Vorsitzende des Aufsichtsrates der Hyp Zert GmbH, Raymond Trotz, für die nächsten drei Jahre zum Präsidenten der europäischen Vereinigung der Grundstücksachverständigen, TEGoVA, gewählt. Neben der Aufgabe als Sprecher des Vorstandes obliegt ihm die fachlich-inhaltliche Verantwortung für das Thema „Certification“. Wie bekannt, konzentriert sich TEGoVA auf drei Felder:

- > Standards für die Immobilienbewertung
- > Corporate Governance/Ethik für Gutachter
- > Ausbildung/Qualifikation (Zertifizierung nach EN 45013).

Aus dem Bereich der Standards für die Immobilienbewertung erschien am 28. April 2003 die Neuauflage des sogenannten „Blue Books“, der European Valuation Standards. Die deutsche Übersetzung wird zeitnah folgen!

#### ERFOLGREICHE KANDIDATEN 2002

## Die Hyp Zert GmbH gratuliert

#### Beleihungswert

Frank Bartholomäi, Bieter Bläck, Elke Buhl, Rainer de Vries, Mathias Dürow, Michael Flüge, Barbara Freiberger, Christiane Götz, Thomas Heiden, Susanne Heidger, Frank Iggesen, Barbara Jugan, Frank Klingebiel, Pamela Kloss, Stefan Knabben, Christine Krombholz, Klaus Kümmerle, Hans-Peter Lauth, Florian Lehn, Simone Leicht, Dr. Martin Leinemann, Sylvia Lohse, Dirk Loose, Petra Lürssen, Holmer Maack, Jörg Müller, Franz Muschler, Axel Naruhn, Norbert Nöbel, Reinhold Onnen, Ignazio Pipitone, Heike Rais-Bohn, Guido Radlspeck, Michael Rauber, Sven Reinartz, Friedrich Reitbauer, Christian Schaffner, Christian Schlenker, Andreas Schmitt, Kirsten Schmitt, Klaus Schmitt, Nicole Schmitt, Christian Speckmaier, Axel Sternberg, Heike Stork, Uwe Tönjes, Irmela von der Osten, Peter von Lützu, Markus Wagner, Kathrin Werkmeister, Ried Werner, Ralf Westermann, Ulrich Wilms, Joachim Wendt, Stephan Zerbe

#### Marktwert

Markus Albrecht, Norbert Auras, Dr. Dieter Bärwald, Peter Buchwald, Franc Butzmühlen, Jürgen Czichowski, Gaby Deike, Günther Deml, Roland Falkenstein, Uwe Finke, Barbara Freiberger, Christiane Götz, Stephan Halling, Thomas Heiden, Ludwig Hoch, Volker Holzkamp, Frank Iggesen, Rudolf Kleeberger, Christoph Klein, Stefan Knabben, Andreas Kruse, Simone Leicht, Dr. Martin Leinemann, Dirk Loose, Ruth Meiser, Norbert Nöbel, Andreas Ostermann, Ulrich Peters, Heike Rais-Bohn, Michael Rauber, Thomas Reinhold, Friedrich Reitbauer, Christian Schaffner, Klaus Schmitt, Christian Speckmaier, Ernst Stahlberger, Axel Sternberg, Uwe Tönjes, Jürgen Weber, Kathrin Werkmeister, Ralf Westermann, Ernst Wild, Stephan Zerbe, Rolf Zimmermann

#### Rezertifizierung Beleihungswert/Marktwert

Norbert Auras, Tobias Balling, Dr. Dieter Bärwald, Max-Otto Becker, Dr. Hermann Bentrup, Peter Buchwald, Lothar Ebel, Dieter Eisenträger, Peter Ellenrieder, Maximilian Frings, Axel Gabriel, Harald Geib, Frank Giertz, Ulrich Graß, Wolfgang Gumpert, Fritz Hammel, Thomas Hansen, Stephan Halling, Frank Hemmer, Ludwig Hoch, Gabriele Höfert-Voigt, Kurt Horn, Manfred Hülpüsch, Rudolf Kleeberger, Dirk Klingebiel, Petrus Kok, Klaus Krasberg, Thomas Krautwurm, Susanne Mayer-Köhler, Michael Neumann, Hans Peter Meul, Hans Peter Moll, Roland Nowak, Jürgen Paumen, Rudolf Pecker, Dieter Pieper, Stefan Pilzweiger, Gebhart Reyelts, Heinz-Peter Röhrig, Jens Rödiger, Eckart Rübener, Dr.-Ing. Robert Scheuring, Astrid Schneider, Volker Schneider, Dr.-Ing. Christian Schwiertz, Dr.-Ing. Manfred Semmer, Olaf Steitz, Dieter Stemshorn, Paul Tewes, Klaus Thelen, Michael Tracht, Günter Wattig, Ernst Wild, Helmuth Wurzer, Rolf Zimmermann

#### Beleihungswert Wohnimmobilien und Standardobjekte

Bernd Alt, Jürgen Buchalski, Jürgen Dittmer, Ulf Dolze, Hubert Ebbert, Andreas Ehmer, Herbert Freymuth, Marina Fickert, Jürgen Gemünd, Klaus Peter Griegel, Ronald Großbauer, Reinhold Große Rechten, Torsten Gustafsson, Wago Habbes, Jörg Hahn, Volker Hahn, Horst-Günter Herde, Mathias Heyen, Klaus-Günter Horn, Heike Kampmann, Reinhold Knoth, Gerd Koschmieder, Marita Kuypers, Holmer Maack, Johannes Peuler, Adolf Roth, Uwe Roth, Manfred Schäfer, Xaver Schretzenmaier, Walter Sigloch, Ingeburg Sperlich, Ansgar Stahl, Teodoro Verdolin

TERMINE

**PRÜFUNGSTERMINE  
BELEIHUNGSWERT**

**Frühjahr 2003**  
schriftlich 13. Mai 2003  
mündlich 14.–18. Juli 2003  
**Herbst 2003**  
schriftlich 4. November 2003\*  
mündlich 8.–12. Dezember 2003\*

**PRÜFUNGSTERMINE  
MARKTWERT**

**Frühjahr 2003**  
schriftlich 14. Mai 2003  
**Herbst 2003**  
schriftlich 5. November 2003\*

**REZERTIFIZIERUNG BELEIHUNGS-  
WERT UND MARKTWERT**

**Frühjahr 2003**  
19.–23. Mai 2003  
**Herbst 2003**  
28.–29. Oktober 2003

**PRÜFUNG FÜR WOHN-  
IMMOBILIEN UND  
STANDARDOBJEKTE**

**Herbst 2003**  
30. Oktober 2003

Bitte denken Sie an unsere freecall-Nummer, unter der Sie uns jederzeit kostenlos anrufen können, unabhängig davon, in welcher Region Deutschlands Sie sich befinden oder um welche Tageszeit Sie den Kontakt zu uns suchen. Wählen Sie einfach die Nummer 08 00-HYPZERT (08 00-4 97 93 78)!

**Der „7. Tag des zertifizierten Sachverständigen“ findet am 16.02.2004 in Berlin statt.**

+++ IN KÜRZE +++ IN KÜRZE +++ IN KÜRZE +++ IN KÜRZE +++ IN KÜRZE +++ IN KÜRZE +++ IN KÜRZE +++

**Neuer Internetauftritt der Hyp Zert GmbH**



Der Internetauftritt der Hyp Zert GmbH wurde zu Beginn des Jahres 2003 neu aufgefrischt. Obwohl bereits die „alte Version“ sich großer Nachfrage erfreute, immerhin „klickte“ es im Monat durchschnittlich ca. 1.000 Mal auf [www.hypzert.de](http://www.hypzert.de), erhielt der Internetauftritt der Hyp Zert GmbH ein „neues

Gesicht“. Auf Grund der neu gewählten Technologie/Software ist Hyp Zert GmbH nun in der Lage, Änderungen und Aktualisierungen selbst vorzunehmen und kann sich damit noch aktueller präsentieren. Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

**Prüfungsstandard IDW PS 322**

Das Institut für Wirtschaftsprüfer (IDW) hat im Jahr 2002 den Prüfungsstandard IDW PS 322 verabschiedet. Darin geht es insbesondere darum, welche Arbeit von Sachverständigen bei Abschlussprüfungen als Prüfungsnachweis verwertet werden können. Dabei sind Sachverständige im Sinne des IDW-Prüfungsstandards Personen, Unternehmen und sonstige Einrichtungen, die in Bereichen außerhalb der Rechnungslegung oder Prüfung über spezielle Fähigkeiten, Kenntnisse und Erfahrungen verfügen und in dieser Eigenschaft tätig werden.

Unter Nr. 1 (9) werden dort auch exemplarisch Sachverständige für die Bewertung von Grund und Boden genannt (siehe hierzu auch [www.idw.de](http://www.idw.de)). Nr. 3.1. beschäftigt sich mit der Beurteilung der beruflichen Qualifikation und der fachlichen Kompetenz sowie der Objektivität der Sachverständigen. Auf ausdrückliche Nachfrage der Hyp Zert GmbH bestätigte das IDW, dass Hyp Zert-zertifizierte Sachverständige i.d.R. die Anforderungen gemäß Nr. 3.1. erfüllen.

**Studienbriefe**

Mit den Studienbriefen „Immobilienmarkt in Deutschland“ und „Volks- und betriebswirtschaftliche Grundlagen für den Immobiliensachverständigen“ wurden zwei weitere Studienbriefe aktualisiert. Hyp Zert e.V.-Mitgliedern stehen die Studienbriefe zum kostenlosen Download im Internet zur Verfügung.

Gleichzeitig können Studienbriefe auch weiterhin als CD-Rom erworben werden. Insgesamt liegen folgende Studienbriefe jetzt als CD-ROM vor: Grundlagen der Wertermittlung, Mathematik und Statistik, Sondereinflüsse auf die Immobilien und ihre Auswirkungen auf die Wertermittlung, Der Immobilienmarkt in Deutschland, Absicherung von Darlehen durch Grundpfandrechte, Der Beleihungswert, Europäische Immobilienmärkte und Bewertungsverfahren, Volks- und betriebswirtschaftliche Grundlagen für Immobiliensachverständige, Bautechnische Grundlagen für Nicht-Techniker.