

## Zielgruppe/Anforderungsprofil

Die HypZert bietet eine Zertifizierung an, die sich auf überwiegend wohnwirtschaftliche Immobilien und kleinere gewerbliche Standardobjekte im regionalen Umfeld der Immobiliengutachter fokussiert. Damit soll dem Anforderungsprofil vieler Immobiliengutachter Rechnung getragen werden, die sich auf die Bewertung von Immobilien im standardisierten Geschäft konzentrieren.

Zur Ausübung der Tätigkeit als **Immobiliengutachter HypZert für Standardobjekte** muss der Zertifikatsinhaber

- 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 Grundkenntnisse besitzen, soweit sie wertrelevant sind (Grundzüge der Bilanzierung und Rechnungslegung, Grundzüge der Baufinanzierung etc.)
- technische Kenntnisse besitzen, soweit sie wertrelevant sind
- Baugrundverhältnisse einschließlich Kontaminationen; 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
- die Wertermittlungsverfahren kennen und ihre Anwendung beherrschen
- über Kenntnisse der wesentlichen Rahmenbedingungen der nationalen (Bank-) Aufsichtsbehörden und Basel II verfügen
- 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 marktconformer Ergebnisse, Deckungsstockfähigkeit) besitzen

- den Aufbau und die Abfassung von Gutachten beherrschen
- Kenntnisse über Haftung und Haftpflichtversicherung des Sachverständigen sowie Kenntnisse in der Führung und in der Organisation des Sachverständigenbüros besitzen
- die Besonderheiten 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.

In das Tätigkeitsgebiet eines Immobiliengutachters für Standardobjekte fallen insbesondere nicht die folgenden Objekte:

- Objekte für die im Rahmen der Beleihungswertermittlung ein Modernisierungsrisiko (entsprechend Anlage 1 BelWertV – Modernisierungsrisiko b, c, d) angesetzt werden muss
- Objekte für die spezielle betriebswirtschaftliche Kenntnisse für die Bewertung von Management-/Betreiberimmobilien erforderlich sind; z. B. Gewerbeparks, Logistikimmobilien, Handelsimmobilien, Hotelimmobilien, Freizeitimmobilien, Sozialimmobilien, Tankstellen/Autohöfe und Ähnliches
- Immobilienportfolios