

20  
JAHRE

HypZert

# INHALT

02-07

## ÜBERBLICK

/ Reiner Lux: Grußwort

08-23

## RÜCKBLICK

/ Chronik: Die HypZert Meilensteine

/ Idee & Anfang

24-55

## EINBLICK

/ HypZert Team

/ HypZert Prüfungsausschuss

/ HypZert Fachgruppen

/ HypZert Regionalgruppenkoordinatoren

/ Akkreditierung, Anerkennungen

/ Highlights: Expo Real, Jahrestagungen

/ HypZert Auszeichnungen:

    Certification & Valuation Award, Ehrensachverständige

/ Approved by HypZert

56-73

## DURCHBLICK

/ HypZert in Zahlen

/ Grüße & Wünsche

/ Vorteile für HypZert Gutachter

/ NEU: Qualifizierung Kleindarlehen, Studentenprogramm

74-79

## AUSBLICK

**ÜBER**

# BLICK

Reiner Lux: Grußwort

Wenn ich mich mit Freunden,  
Bekannten oder Geschäftspart-  
nern unterhalte und erzähle,  
dass es in den letzten zwanzig  
Jahren keine fünf Tage gab, an  
denen mir die Arbeit keinen  
Spaß gemacht hat, ...



**Reiner Lux,**  
Geschäftsführer HypZert GmbH

... schauen mich diese oft ganz ungläubig an. Für diese Tatsache möchte ich mich bei den Gesellschaftern der HypZert, den Mitgliedern des Aufsichtsrates, des Lenkungsgremiums, des Prüfungsausschusses, den Mitgliedern der Fachgruppen und natürlich bei meinen Kollegen recht herzlich bedanken. Denn nur durch die stets angenehme, konstruktive und erfolgreiche Zusammenarbeit hat sich dieser glückliche Umstand ergeben.

Oft erinnere ich mich, als wäre es gestern gewesen, an meinen ersten Arbeitstag am 2. November 1996. Auf einem ausgedienten Küchentisch stand in den damaligen Räumen in Bonn ein prall gefüllter Ordner voller Konzepte, die es umzusetzen galt: Die Gesellschaft war notariell zu gründen, die Büroräume einzurichten, der erste Mitarbeiter einzustellen bzw. die erste Prüfung vorzubereiten und durchzuführen. Da ich als Banker eher ein Seiteneinsteiger war, lernte ich bereits nach wenigen Tagen die hervorragende Zusammenarbeit mit den Mitgliedern des Prüfungsausschusses zu schätzen: ohne die langen, intensiven und fachlich sehr fundierten Gespräche und Telefonate mit zahlreichen Mitgliedern des Prüfungsausschusses wäre es nie gelungen, den hohen, aber stets fairen Standard für unsere HypZert Prüfungen zu setzen.

Als es dann in den Folgemonaten darum ging, die anderen kreditwirtschaftlichen Verbände zu gewinnen, war es dem Geschick und der Diplomatie des damaligen Hauptgeschäftsführers des VDH (heute vdp), Dr. Dieter Bellinger, zu verdanken, dass der Beitritt relativ zügig und reibungslos vonstatten ging – mit einem Schlag wurde HypZert flächendeckend zum Standardsetzer in Sachen Gutachterqualität.

*Getreu dem Motto „nicht nur Gutes tun, sondern auch darüber reden“ galt es, eine Marketingstrategie zu entwickeln. Zentraler Baustein unseres Marketings ist neben der stetig hohen Qualität unseres Zertifizierungsverfahrens sicherlich unsere HypZert Jahrestagung,...*

... zu der im Schnitt weit über 80 % aller zertifizierten Gutachter kommen und am Seminartag fast 20 unterschiedliche Themenschwerpunkte angeboten werden. Und auch unser Gemeinschaftsstand „Valuers Corner“ auf der Expo Real wird richtig gut frequentiert, der rote Bus ist schon längst ein Anziehungspunkt und unser bewährtes Erkennungszeichen.

Es nur als Teil des Marketings zu bezeichnen, würde der Sache nicht gerecht werden, wenngleich es seit vielen Jahren einen wesentlichen Teil unseres Außenauftritts darstellt. Im Nachgang zu einem HypZert Seminar zum Thema „Bewertung von Sozialimmobilien“ kam die Idee auf, aus den Vortragsfolien eine kleine Zusammenfassung zu erstellen. Aus dieser Zusammenfassung entstand eine Studie mit fast 100 Seiten – die Idee für die HypZert Fachgruppen war geboren. Es ist erstaunlich, in welcher Tiefe mittlerweile Spezialthemen von den Fachgruppen bearbeitet werden – und das alles ehrenamtlich und in der Freizeit. Diese Studien, die mittlerweile teilweise standardsetzenden Charakter haben, zeugen von allerhöchster Kompetenz unserer HypZert Gutachter und tragen ebenfalls einen großen Teil zu unserer positiven Außenwahrnehmung bei.

Einen weiteren Quantensprung haben wir im Jahr 2013 erlebt: aufgrund des steigenden Interesses an dem Konzept der Belei-

hungswertermittlung nach den Erfahrungen in der Finanzkrise wurde beschlossen, künftig auch Gutachter zu zertifizieren, die außerhalb Deutschlands Bewertungen durchführen. Die ersten 100 Gutachter werden wir schon bald zertifiziert und damit auch 100 Botschafter des Mortgage Lending Value (MLV) in die Welt entsendet haben.

Unser jüngstes Pflänzchen haben wir im Herbst 2015 gesät und es hat sich bereits gut entwickelt. Für die Bewertung von Sicherheiten im Rahmen der Kleindarlehensgrenze gemäß § 24 BelWertV kann eine vereinfachte Wertermittlung erfolgen, wobei die wertermittelnde Person ausreichend geschult und qualifiziert sein muss. Da im Kleindarlehensbereich in Deutschland mehr als 10.000 Personen aktiv sind, bietet HypZert eine kosten- und zeitsparende E-Learning-Qualifizierung an, die nach erfolgreichem Abschluss als Nachweis der besonderen Kenntnisse gilt.

Ich denke, die Bilanz der letzten 20 Jahre kann sich sehen lassen und ich bin zuversichtlich, dass uns dies auch zukünftig gelingen wird. Ich wünsche allen Besuchern unserer diesjährigen Jahrestagung anlässlich unseres 20-jährigen Bestehens einen schönen und unterhaltsamen Abend.



**Dipl.-Kfm. Reiner Lux**, Geschäftsführer

**RÜCK**

# BLICK

Chronik:  
Die HypZert Meilensteine

Idee & Anfang

# CHRONIK

## 1996

---

### OKTOBER

Gründung der HypZert GmbH, Unterzeichnung des Gesellschaftsvertrages in Bonn

### NOVEMBER

Erste Zertifizierungsprüfung für finanzwirtschaftliche Zwecke – CIS HypZert (F)

### DEZEMBER

Anerkennung "Approved by RICS" und Agreement mit der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), London

## 1998

### FEBRUAR

Erster „Tag des zertifizierten Sachverständigen“ in Frankfurt

## 1999

### JANUAR

Beitritt des Verbandes der Privaten Bausparkassen e.V.

## 2000

### JUNI

Beitritt des BVR, Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken e.V.

## 2002

---

### JANUAR

Gründung des HypZert e.V.

### APRIL

Erste Zertifizierungsprüfung zum Immobiliengutachter HypZert für Standardobjekte - CIS HypZert (S)

### JUNI

Erste Regionalgruppentreffen in Berlin und Frankfurt/M.

# 1997

## FEBRUAR

HypZert News Ausgabe Nr. 1

## JULI

Aufnahme des Deutschen Sparkassen- und Giroverbandes e.V. (DSGV), des Bundesverbandes Öffentlicher Banken Deutschlands e.V. (VÖB) und des Bundesverbandes deutscher Banken e.V. (BdB) in den Gesellschafterkreis der HypZert GmbH

## OKTOBER

Akkreditierung der Zertifizierung für finanzwirtschaftliche Zwecke - CIS HypZert (F) durch die TGA, Trägergemeinschaft für Akkreditierung GmbH, Frankfurt

# 2001

## NOVEMBER

Erste Zertifizierungsprüfung zum Immobiliengutachter HypZert für Marktwertmittlungen - CIS HypZert (M)

## FEBRUAR

HypZert erhält als erste Zertifizierungsstelle in Europa das Gütesiegel „Approved by TEGoVA“

## JULI

Umzug der Geschäftsstelle von Bonn nach Berlin

# 2003

## NOVEMBER

Erste Zertifizierungsprüfung zum Immobiliengutachter HypZert für Markt- und Objektrating – CIS HypZert (R)

# 2004

## FEBRUAR

Kooperationsabkommen mit dem Appraisal Institute, USA

## JULI

Einführung einer Deltaprüfung für externe Marktwertmittler zum Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke

# 2005

## OKTOBER

Gründung der Fachgruppe  
„Sozialimmobilien“

Erstmalige Teilnahme an der internationalen Fachmesse für Gewerbeimmobilien Expo Real, München

## DEZEMBER

Akkreditierung aller Zertifizierungsbe-  
reiche durch den niederländischen Raad  
vor Accreditatie (RvA), Utrecht

# 2006

## MAI

Einführung der Deltaprüfung für  
Immobiliengutachter HypZert (S) zum  
Immobiliengutachter HypZert für finanz-  
wirtschaftliche Zwecke - CIS HypZert (F)

# 2008

## AUGUST

Start des internationalen Austauschpro-  
grammes für HypZert Gutachter

# 2009

## JANUAR

Gründung der Fachgruppen „Energie &  
Umwelt“ sowie „Logistik“

# 2010

## JANUAR

HypZert zertifiziert den 1.000.  
HypZert Gutachter

# 2013

## FEBRUAR

HypZert goes international: neuer Zerti-  
fizierungsbereich CIS HypZert (MLV), die  
ersten drei Gutachter aus UK und USA  
erhalten ihr Zertifikat

## FEBRUAR

Erstmals über 1.000 Teilnehmer auf der  
HypZert Jahrestagung in Berlin

# 2015

## AUGUST

Start der Qualifizierung im Kleindarle-  
hensbereich als E-Learning

# 2007

## NOVEMBER

Gründung der Fachgruppe  
„Einzelhandel“

## MÄRZ

Gründung der Fachgruppen „Ausland“  
sowie „Beherbergung & Gastronomie“

## JUNI

Akkreditierung aller Zertifizierungsbereiche durch die DAP (Deutsches Akkreditierungssystem Prüfwesen GmbH)

# 2011

## SEPTEMBER

Gründung der Fachgruppe  
„Landwirtschaft“

## DEZEMBER

Gründung der Fachgruppe „Industrie“

# 2012

## MAI

CIS HypZert (F) werden als „Recognised European Valuer“ von TEGoVA ausgezeichnet

# 2016

## SEPTEMBER

Einführung eines Studentenprogrammes

## OKTOBER

20-jähriges Firmenjubiläum

## HypZert: die Idee

Es war das größte deutsche Wirtschaftsstrafverfahren gegen einen Privatinvestor, den das deutsche Baugewerbe in der Nachkriegsgeschichte erlebt hat. Seitdem gibt es bei den Banken eine neue Zeitrechnung: *vor Schneider* und *nach Schneider*.

### **Aus Schaden wird man klug ...**

Der sogenannte Baulöwe Jürgen Schneider hatte sich hohe Kreditsummen mit falschen Angaben zu den zu finanzierenden Immobilien erschwindelt und wurde 1997 zu einer Haftstrafe wegen Betrugs verurteilt.

Die Finanzwelt war wachgerüttelt. Sicherungssysteme mussten eingebaut und die Qualität auf dem Gebiet der Wertermittlung in den Banken umgehend gegen betrügerische Maßnahmen verbessert werden. Parallel dazu wurden intensive Diskussionen über die Methodik in der Wertermittlung, insbesondere um die unterschiedlichen Begrifflichkeiten „Verkaufswert“ und „Beleihungswert“ gemäß Hypothekendarlehenbankgesetz (HBG), dem Vorgänger des heutigen Pfandbriefgesetzes (PfandBG), geführt.

Finanziert durch Spekulation,  
Betrug und Dreistigkeit: Schneider-Immobilie  
in Frankfurt (© Epizentrum)



Der Verband deutscher Hypothekenbanken (VDH, heute vdp) initiierte den Ausschuss für Bewertungsfragen, der bis heute regelmäßig tagt und seit seiner Gründung viele grundlegende Papiere zur Beleihungswertermittlung veröffentlicht hat. Eng verbunden mit der Frage nach transparenten und akzeptierten Standards in der Beleihungswertermittlung stand für Dr. Dieter Bellinger, den damaligen Hauptgeschäftsführer des VDH, auch die Frage nach der Qualifikation derjenigen, die diese Standards anwenden. Die Gründung einer Zertifizierungsstelle für Immobiliengutachter in der Finanzwirtschaft war die logische Konsequenz dieser Qualitätsinitiative und die Geburtsstunde der HypZert GmbH.

Schnell erkannten auch die anderen Bankenverbände, dass diese Idee von einer einheitlichen Qualität maßgeblich für eine nachhaltige Bewertung der Immobiliensicherheiten in den Banken ist und schlossen sich der Initiative an. Bereits nach kurzer Zeit waren alle großen Bankenverbände Deutschlands Gesellschafter der HypZert GmbH. Damit vereinigt die HypZert sämtliche Spitzenverbände der deutschen Finanzwirtschaft unter einem Dach. Und egal in welchem Kreditinstitut oder für welche Gesellschaft der HypZert Gutachter arbeitet, er erfüllt jederzeit die erforderliche Qualifikation.



HypZert Aufsichtsräte unter sich: **Dr. Louis Hagen,**  
**Peter Kobiela, Joachim Plesser, Klaus Peter Pfeiffer (t)**

**Erste Rezertifizierungen:**

Helmut Engstler (rechts) erhält  
sein Zertifikat, überreicht vom  
damaligen Aufsichtsratsvorsit-  
zenden, Raymond Trotz (links)



## **„Zusammenkunft ist ein Anfang. Zusammenhalt ist ein Fortschritt. Zusammenarbeit ist der Erfolg.“ *Henry Ford***

Nachdem die HypZert am 22.10.1996 nach intensiver Konzeptionsphase gegründet wurde, ging es Schlag auf Schlag: Mit tatkräftiger Unterstützung des damaligen Prüfungsausschusses – bestehend aus den Herren Dr. Konrad Rüchardt, Prof. Dr. Jürgen Piehler, Raymond Trotz und Martyn Harrop (als Vertreter der RICS) – wurde die erste schriftliche Zertifizierungsprüfung bereits am 23.11.1996 abgehalten. Die anschließenden mündlichen Prüfungen folgten Mitte Dezember. So konnten am 19.12.1996 die ersten 21 Zertifizierungsurkunden ausgehändigt und die ersten Titel „Immobilengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke“ verliehen werden.

**Die HypZert Gutachter der ersten Stunde** nach ihrer Rezertifizierung 2001: Klaus Rutz, Claus Marcinek, Hartmut Hook, Michael Kartes, Dieter Eisenträger (von links)



**Raymond Trotz:** Initiator, Gründungsvater, langjähriger Aufsichtsratsvorsitzender und Unterstützer der HypZert GmbH



**HypZert Köpfe:** Dr. Egbert Eisele,  
Raymond Trotz, Dr. Louis Hagen,  
Jens Tolckmitt, Reiner Lux in der  
Allianz Arena in München anlässlich  
der HypZert Jahrestagung 2011 &  
Verabschiedung von Raymond Trotz als  
Aufsichtsratsvorsitzenden (v.l.n.r.)



**Ein Mann der ersten Stunde:** erstes Mitglied des HypZert Prüfungsausschusses Dr. Konrad Rüchard (links) zusammen mit Reiner Lux



Die Autoren  
der ersten Studi-  
enbriefe

Um das gesamte Ausbildungsverfahren jedoch qualitativ hochwertig mit Inhalten zu füllen, benötigt man mehr Zeit und die entsprechenden Experten:

*Reiner Allmann, Rudolf Baumgartner, Lutz Bergemann, Wolfgang Crimmann, Peter Ebenberger, Helmut Engstler, Wolfgang Feichtinger, Josef Fischl, Herbert Henkel, Hartmut Hook, Michael Kartes, Henning Knipp, Klaus Kunold, Rolf Leubner, Claus Marcinek, Prof. Dr. Jürgen Piehler, Achim Reif, Stephan Schwab (†), Günter Thiel, Raymond Trotz, Gert Weichelt (†) und Bernd Weinhold*

sind etablierte und anerkannte Experten im Bereich der Immobilienbewertung. Die Themen wurden in wochenlanger Arbeit, in vielen Nachtschichten und unzähligen Telefonaten eingegrenzt und fachlich so aufbereitet, dass auch die Vorbereitungsseminare an den kreditwirtschaftlichen Akademien zeitnah starten konnten.

Um Ausbildung und Zertifizierung gemäß ISO/IEC 17024 strikt zu trennen, lag die Verantwortung für sämtliche Studienbriefe zunächst beim vdp. Später hat dies die vdpPfandbriefAkademie übernommen, die natürlich auch weiterhin eng mit den Autoren und dem vdp zusammenarbeitet und die Studienbriefe regelmäßig aktualisiert. Die Inhalte der Studienbriefe, die in der Ausbildung genutzt werden, wuchsen mit den Jahren stark an. Neben diversen Aktualisierungen sind viele Themengebiete und ganze Studienbriefe hinzugekommen.

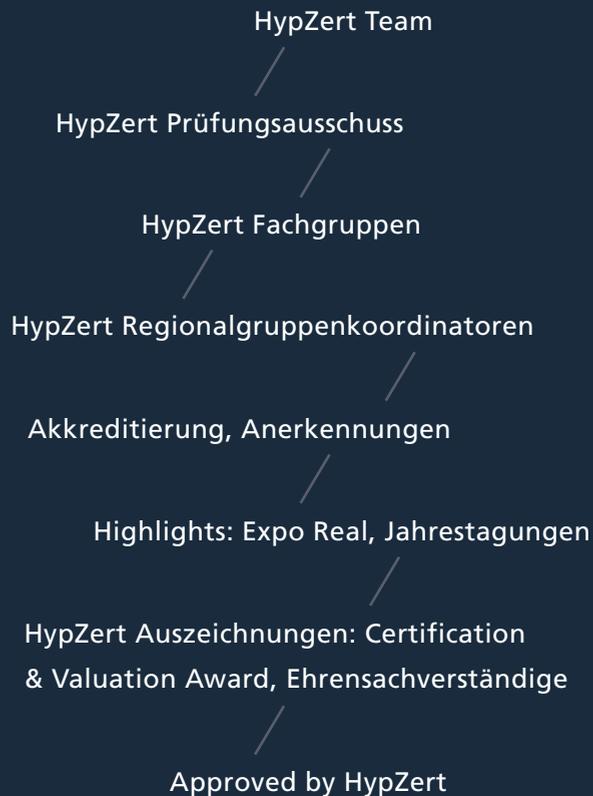
Im Gegensatz zu den Prüfungen - die laufen seit jeher nach dem gleichen Schema ab. Zwar ändern sich die Aufgaben bei jedem Durchgang; die inhaltlichen Schwerpunkte, der Schwierigkeitsgrad und der Aufbau sind jedoch weitestgehend identisch geblieben.

**Die drei „Hüter des Beleihungswertes“** Wolfgang Crimmann, Annett Wünsche, Achim Reif



**EIN**

# BLICK



## HINTER DEN KULISSEN

Wer steckt eigentlich hinter der HypZert? Die sieben Mitarbeiter der Geschäftsstelle werden tatkräftig durch unterschiedliche Gremien unterstützt. Wir stellen Ihnen im Folgenden unsere „guten Geister“ vor.



**Prüfertreffen 2011**

## Das HypZert Team

Pro Jahr mehr als 200 Anträge auf Zertifizierung, 150 mündliche Prüfungen, 280 Rezertifizierungen, 560 Rezertifizierungsgutachten und 400 Überwachungsgutachten. Insgesamt 1.661 Gutachter, einen Stand auf der Expo Real, die große Jahrestagung, Seminare und jede Menge fachliche Anfragen. Wer bearbeitet und organisiert all diese Dinge? Wer ist dafür verantwortlich, dass alles zur richtigen Zeit, am richtigen Ort, mit der entsprechenden Qualität abläuft? Wir stellen Ihnen das Team gern vor: Denn neben unseren fleißigen Gremien gibt es sieben Mitarbeiter, die Ihre Anliegen bearbeiten und den HypZert Gutachtern hilfeich zur Seite stehen.

# 200

Neuanträge\*

# 150

mündliche Prüfungen\*

# 280

Rezertifizierungen\*

# 560

Rezertifizierungsgutachten\*

# 400

Überwachungsgutachten\*

# 1.661

Gutachter

\*pro Jahr



Seit der ersten Stunde gehört Reiner Lux zum Team der HypZert. Mit der Gründung der HypZert GmbH im Jahr 1996 wurde er zum Geschäftsführer berufen und leitet seitdem die Zertifizierungsstelle. Mit einem Ohr in den Banken, mit dem anderen bei den Gutachtern, hat er noch immer die besten Lösungen für alle Beteiligten gefunden. Ob in den Banken, in den Verbänden oder an den Akademien, ob in Berlin, Frankfurt, München oder Paris – Reiner Lux baut das Image und Bekanntheitsgrad unserer HypZert Gutachter immer weiter aus.



**Tanja Reiß**, stellvertretende Geschäftsführerin; seit 2003 Mitarbeiterin der HypZert

Sie ist verantwortlich für alle fachlichen Themen rund um die Immobilienbewertung, internationale Kooperationen, den Prüfungsausschuss, die Fachgruppen und die Qualifizierung im Kleindarlehensbereich.



**Antje Wartig**, Leiterin der Zertifizierungsstelle; Mitarbeiterin der HypZert seit 2003

Sie ist für das Zertifizierungs- und Qualitätsmanagement sowie die Akkreditierungen zuständig, außerdem für die Planung und Durchführung der Jahrestagung, Messeauftritte und die Weiterentwicklung interner IT-Systeme sowie unsere Webseite.



**Sandra Schröder**, Zertifikatsverwaltung; seit 2007 bei der HypZert angestellt

Die gesamte Verwaltung – angefangen bei der Antragsbearbeitung über Rechnungen, Einladungen, Fortbildungen, Urkunden bis hin zu den individuellen Anfragen unserer Gutachter – liegt in ihrer Hand. Sie hat den Überblick über Zertifizierungen, Aussetzer und, ja, säumige Zahler.



**Antje Knoblich**, Fachreferentin;  
seit 2007 Mitarbeiterin der  
HypZert

Als Ansprechpartnerin für Gutachteneinreichung und Prüfungen ist sie für sämtliche Antrags- und Rezertifizierungsgutachten zuständig. In Zusammenarbeit mit dem Prüfungsausschuss organisiert sie den reibungslosen Ablauf der schriftlichen und mündlichen Prüfungen.



**Matthias Fischer**, Fachreferent;  
seit 2013 bei der HypZert be-  
schäftigt

Er betreut die Fach- und Regionalgruppen, ist Ansprechpartner für die Zertifizierung der MLV Gutachter und die Überwachungsgutachten. Außerdem ist er verantwortlich für unseren regelmäßig erscheinenden Newsletter.



**Stefanie Panzner**, Organisation  
und Assistenz der Geschäftsfüh-  
rung; seit 2016 bei der HypZert

Sie unterstützt uns in der Organisation sämtlicher Prüfungen und Veranstaltungen und ist ebenfalls Ansprechpartnerin für die Qualifizierung im Kleindarlehenbereich.

# Der HypZert Prüfungsausschuss – Wächter über Qualität und Know-how

Jeder Zertifizierte hatte schon mindestens eine Begegnung mit einem Mitglied unseres Prüfungsausschusses: in den mündlichen Prüfungsgesprächen und Rezertifizierungen. Aber auch in der schriftlichen Prüfung (Aufgabenerstellung und Korrekturen), bei der Aktualisierung und Erweiterung des Fragenkataloges sowie in die Prüfung der Gutachten wird dieses Gremium einbezogen.

*Seit Gründung der HypZert gibt es den Prüfungsausschuss – den „Kern“ der HypZert sozusagen. Dieses zentrale Gremium wacht über die Qualifikation der einzelnen HypZert Gutachter. Und das mit großem Erfolg: Die Kompetenz unserer Gutachter ist weit über die Banken hinaus bekannt und anerkannt.*

Die Mitglieder des Prüfungsausschusses haben unterschiedliche berufliche Hintergründe: Neben den klassischen Bankgutachtern aus Pfandbriefbanken, Landesbanken, Sparkassen, Privatbanken und Volksbanken sind unsere Prüfer in Gutachterausschüssen, im Immobilienconsulting oder als selbständige Gutachter tätig. Wir achten außerdem darauf, dass auch Gutachter anderer Organisationen wie der RICS oder öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige in unserem Prüfungsausschuss vertreten sind. Diese Mischung ist wichtig für einen fairen Prüfungsablauf, ausgewogene Prüfungsinhalte und Transparenz. Aber auch unsere Prüfer unterliegen einer ständigen



Oben: **Das HypZert Prüfergestein:**  
Rudolf Klenk, Helmut Engstler, Günter  
Thiel und Josef Fischl (v.l.n.r.)

Rechts: **Bewertungs-Know-how par  
excellence:** Dr. Karsten Schröter (links)  
und Wolfgang Crimmann (rechts)



Qualitätskontrolle, ein jährliches Prüfertreffen hält alle auf aktuellem Stand und regelmäßige Coachings geben Hilfestellungen für verschiedene Prüfungssituationen.

Das hohe Niveau dieses Gremiums ist ein Grundstein unserer Zertifizierung. Das überaus positive Feedback aus mündlichen Prüfungsgesprächen und Rezertifizierungen sowie aus diversen Audits bestätigt: Der HypZert Prüfungsausschuss arbeitet trotz höchster Ansprüche immer fair und kollegial.





## Die HypZert Fachgruppen

Wir zertifizieren Gutachter, und davon nur die Besten ... Und dann? Um das Expertenwissen unserer Gutachter und deren enormen Erfahrungsschatz allen HypZert Gutachtern zur Verfügung zu stellen, aber auch nach außen deren besondere Kompetenz zu dokumentieren, hat die HypZert in den vergangenen Jahren acht Fachgruppen mit unterschiedlichen thematischen Schwerpunkten gegründet: Ausland, Beherbergung & Gastronomie, Einzelhandel, Energie & Umwelt, Industrie, Landwirtschaft, Logistik sowie Sozialimmobilien.

Die Fachgruppenmitglieder zeichnen sich durch besondere Expertise sowie jahrelange Berufserfahrung in ihren jeweiligen Spezialbereichen aus. Dies erklärt die herausragende Qualität und Detailschärfe der veröffentlichten Studien.

*Um den Input und die Diskussionen möglichst breit zu fächern, gibt es unter den aktuell 63 Fachgruppenmitgliedern auch Spezialisten, die nicht aus dem Gutachterbereich kommen und demnach auch keine HypZert Gutachter sind. Trotzdem oder gerade deshalb bereichern sie die Fachgruppen enorm.*



Oben: **Fachgruppe Einzelhandel**  
Manuel Jahn, Anja Frankemöller,  
Paul Mattes, Carsten Vogt, Caroline  
Lutz-Herrmann, Gerd Köpp (v.l.n.r.)  
sowie Jens Rödiger (nicht im Bild)

Links: **Fachgruppe Beherbergung  
& Gastronomie** Heike Stork,  
Helmut Keber



Oben: **Fachgruppe Landwirtschaft**  
Christian Bödecker

Links: **Fachgruppe Beherbergung  
& Gastronomie** Harald Müller

Unten: **Fachgruppe Beherbergung  
& Gastronomie** Florian Pollmann



**Fachgruppe Logistik**

Peter Pfreundtner, Bodo Hollung, Jürgen Paumen, Tobias Balling, Dirk Fischer-Appelt (FG Industrie), Günter Gallina (v.l.n.r.) sowie Albrecht von Felbert, Arnim Schneider, Christoph Hellkötter, Heinz Hofmann und Henning Thelosen (nicht im Bild)



**Fachgruppe Ausland** im Gespräch:

Petra Dietrich, Monika Preithner, Mark Veit, Jan Bärthel, Torsten Kreibig (v.l.n.r.) sowie Kilian Königsberger und Simon Ritsch (nicht im Bild)



Wir freuen uns, dass wir mit den Ergebnissen unserer Fachgruppen so viel Erleichterung, Transparenz und Verbesserungen in vielen Bereichen der täglichen Bewertungsarbeit leisten konnten und so das Ansehen unserer Gutachter innerhalb und außerhalb der Banken enorm gesteigert haben. Inzwischen haben sich viele Studien als „Marktstandard“ etabliert: Sie werden nicht nur von Gutachterkollegen gelesen, sondern sind unter anderem auch bei großen Wirtschaftsunternehmen, Beratungsfirmen, Ministerien und im Ausland sehr gefragt.

Als Anerkennung für diese Verdienste ging der Certification & Valuation Award 2013 an Yves Ulrich, stellvertretend für alle Mitglieder der acht HypZert Fachgruppen für deren großes Engagement in der Fachgruppenarbeit sowie der Erstellung zahlreicher Publikationen zu Spezialthemen rund um die Immobilienbewertung.

*Wir bedanken uns an dieser Stelle ganz herzlich bei allen Fachgruppenmitgliedern für das enorme, ehrenamtliche Engagement. Ihre Kompetenz und Unterstützung hat uns weit nach vorne gebracht. Auf die neuen Veröffentlichungen sind wir alle sehr gespannt!*

**Fachgruppe Sozialimmobilien** Yves Ulrich





**Fachgruppe Energie & Umwelt** Daniel Börschig, Helmut Kolb, Monika Preithner, Dr. Martin Leinemann, Ralf Michel (v.l.n.r.) sowie Jürgen Pongratz und Dr. Klaus Völling (nicht im Bild)

## Die Koordinatoren der HypZert Regionalgruppen

Neben der Zertifizierung und dem damit verbundenen Qualifikationsnachweis bietet HypZert die Möglichkeit zur Fortbildung und zum Networking im Rahmen von Regionalgruppentreffen. Elf Regionalgruppen gibt es deutschlandweit und im europäischen Ausland. Für die inhaltliche Planung – die Suche nach geeigneten Themen und Referenten – sowie die Organisation vor Ort sind unsere Regionalgruppenkoordinatoren verantwortlich. Dank ihrer Hilfe können jährlich etwa 30 Regionalgruppentreffen durchgeführt werden. Wir bedanken uns bei allen Koordinatoren für ihre exzellente Arbeit!

*Flüchtlingsunterbringung, Studentena-partments, Schallschutz – das sind nur drei von vielen Themenfeldern, die 2016 bei Regionalgruppentreffen bereits im Fokus standen. Haben Sie einen Themenwunsch, Ideen oder Anregungen? Dann sprechen Sie uns oder Ihren Regionalgruppenkoordinator gerne an.*



Immer im Gespräch und auf der Suche nach interessanten Themen: Koordinator der Regionalgruppe Frankfurt/M. **Wolf-Dieter Haase** (Mitte)

### HypZert Regionalgruppen und deren Koordinatoren:

- / Berlin/Brandenburg: René Junge
- / Frankfurt/Rhein-Main: Wolf-Dieter Haase
- / Hamburg/Hannover: Paul Wilhelm Tewes (Hamburg) und Cnut Siebert (Hannover)
- / Köln/Düsseldorf: Rainer de Vries und Holger Keiluweit
- / Leipzig/Dresden: Thomas Wurst
- / München/Nürnberg: Horst Hecker (München) und Ernst Wild (Nürnberg)
- / Stuttgart: Günter Wattig
- / Paris: Cécile Dubois
- / Wien: Martin Roth
- / Amsterdam: N.N. HypZert GmbH
- / London: N.N. HypZert GmbH

# Unser Prädikat für Qualität: Die Akkreditierung

Wir setzen die Messlatte hoch – nicht nur in Bezug auf unsere Gutachter, sondern auch bei uns selbst. Die HypZert ist seit 1997 akkreditiert und wird jährlich durch die Deutsche Akkreditierungsstelle auf Herz und Nieren geprüft. Dabei werden alle organisatorischen und verwaltungstechnischen Belange sowie sämtliche Zertifizierungsverfahren, Prüfungen, Antragsunterlagen etc. kritisch begutachtet. Die Ergebnisse der letzten Jahre können sich sehen lassen: Die umfangreichen Stichproben, Überprüfungen und detaillierten Fragen bestätigen immer wieder unsere Qualität, gleichbleibendes und hohes fachliches Know-how unserer Gutachter, die Fairness der Prüfungen und die Gleichbehandlung unserer Kandidaten.

## Internationale Anerkennungen

In Deutschland sei das Sachverständigenwesen unterentwickelt, meinte noch 1995 die Ratingagentur Moody's. 2003 änderte sie ihre Meinung und bezeichnete die HypZert als „state of the art“.

HypZert Gutachter sind nicht nur in Deutschland bekannt. Bereits seit 1996 praktizieren wir einen lebendigen Austausch mit anderen großen Sachverständigenorganisationen. Unsere Kooperationen mit der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) oder dem Appraisal Institute bringen viele Kontakte, einen guten fachlichen Austausch und immer wieder Ideen zur konstruktiven Zusammenarbeit. Denn in Zeiten der Globalisierung müssen auch die Gutachter über den Tellerrand schau-

en. HypZert ist Mitglied bei WAVO, der World Association of Valuation Organisations sowie bei FIABCI, dem internationalen Verband der Immobilienberufe. Damit machen wir die HypZert Qualifikation auch außerhalb Deutschlands bekannter. Selbst in China ist man auf unser Zertifikat aufmerksam geworden. Mit dem größten chinesischen Sachverständigenverband haben wir Gespräche aufgenommen und stehen in regelmäßigem Austausch. Auch dort ist man interessiert, wie die deutschen Gutachter in den Banken arbeiten, welche Herangehensweisen sie haben und wie der Beleihungswert funktioniert.

Mit dem Europäischen Dachverband The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) arbeitet die HypZert seit vielen Jahren zusammen. Als Observer und indirektes Mitglied haben wir viel fachlichen Input für diverse Veröffentlichungen eingebracht. Alle Immobiliengutachter CIS HypZert (F) und (MLV) können seit einigen Jahren ohne weitere Prüfungen den Titel „Recognised European Valuer (REV)“ erhalten.

Die Kooperation mit dem Appraisal Institute besteht seit 2004



# Highlights



Zur Expo Real in München präsentiert sich HypZert jedes Jahr mit dem großen Gemeinschaftsstand „Valuers Corner“, zusammen mit nationalen und internationalen Partnern aus dem Bereich der Immobilienbewertung. Dabei steht neben Fachvorträgen der Netzwerkgedanke im Vordergrund. An unserem Stand begegnen sich alte Bekannte und Kollegen, Mitglieder des Prüfungsausschusses, Dozenten der Akademien, Fachgruppenmitglieder und Gutachter aus allen Regionen Deutschlands bzw. Europas.



Der erste HypZert Stand  
auf der Expo Real im Jahr  
2005

# Expo Real

Der rote Doppeldeckerbus – inzwi-  
schen unser Erkennungszeichen auf  
der Immobilienmesse



Jahrestagung 2006 mit der Dinnershow Bajazzo von Witzigmann  
& Roncalli - eine gelungene Abendveranstaltung auf dem Schiff  
MS Rhein Energie in Köln



## HypZert Jahrestagungen

Die HypZert Jahrestagung ist unser jährlicher Höhepunkt. Mit inzwischen fast 1.300 Teilnehmern ist es ein Treffen der Superlative. Für unsere Gutachter ist es ein großes jährliches „Klassentreffen“, bei dem man seine alten Kollegen, Teilnehmer aus den Vorbereitungskursen oder Seminaren und Leidensgenossen aus den Prüfungen wiedersehen und viele neue HypZert Gutachter treffen kann. Der Seminartag ist eine Veranstaltung mit aktuellen Vorträgen von erfahrenen Referenten. Schwerpunktmäßig werden hier neue Studien der HypZert Fachgruppen und aktuelle Themen rund um die Immobilienbewertung präsentiert.



Am Seminartag werden aktuelle Themen rund um die Immobilienbewertung vorgestellt und diskutiert.



HypZert Jahrestagung: eine gute Gelegenheit, alte Bekannte wiederzusehen und neue Kollegen kennenzulernen.





# HypZert Auszeichnungen



Günter Wattig und Wolfgang Crimmann –  
Preisträger des Certification & Valuation Awards

## Certification & Valuation Award

Ein wichtiger Teil der HypZert Jahrestagung ist die Verleihung des „Certification & Valuation Awards“. Diesen vergibt die HypZert an Personen, die sich in der Immobilienbewertung besonders engagiert haben. Zu den Preisträgern gehören zum Beispiel unsere Fachgruppen für deren großes ehrenamtliches Engagement und die Erstellung zahlreicher Publikationen, Günter Wattig für seine Verdienste als langjähriger Dozent in der Ausbildung oder Wolfgang Crimmann, der mit seinem Leitfaden „Beleihungswertermittlung gewerblicher und wohnwirtschaftlicher Immobilien“ einen wesentlichen Beitrag zur hohen Qualität in der Aus- und Weiterbildung geleistet hat. Auch der Ausschuss für Bewertungsfragen des vdp wurde für sein langjähriges Engagement hinsichtlich der Beleihungswertermittlung ausgezeichnet.

# HypZert Ehrensachverständiger



Die Ernennung zum HypZert Ehrensachverständigen wurde bislang nur wenigen zuteil:

*Dr. Konrad Rüchardt, Volker Kerl (†), Raymond Trotz, Manfred Vogels, Helmut Engstler, Prof. Jürgen Piehler, Josef Fischl, Rudolf Klenk und Wolfgang Crimmann.*

Vielen HypZert Gutachtern, aber auch uns als HypZert sind diese Herren seit vielen Jahren Lehrmeister und Ratgeber. Über viele Jahrzehnte sind sie eng vertraut mit der Immobilienbewertung und damit eng verbunden mit der HypZert.

# Approved by HypZert – Unser Gütesiegel für Bewertungsgesellschaften

Die HypZert Zertifizierung unterstreicht das Fachwissen einer Person. So kann sich jeder Arbeitgeber sicher sein, dass sein Gutachter ein gewisses Qualitätsniveau erfüllt.

*Woher weiß aber der Auftraggeber, ob die von ihm beauftragte Bewertungsgesellschaft ebenfalls qualitativ hochwertig arbeitet? Was ist in Sachen Datenschutz zu beachten? Wer soll das alles regelmäßig überprüfen und dokumentieren?*

Mit diesen Fragen musste sich die jeweilige Bank bisher selbst auseinandersetzen. Um auch in diesem Bereich für mehr Transparenz zu sorgen, wurde ein Arbeitskreis in der HypZert gegründet. In diesem Rahmen wurden hohe Anforderungen formuliert, die einen ordnungsgemäßen und durchdachten Ablauf bei der Auftragsbearbeitung gewährleisten. Nur Bewertungsgesellschaften, die diese hohen Anforderungen erfüllen, werden mit dem Gütesiegel „Approved by HypZert“ ausgezeichnet.



**Bewertungsgesellschaften auf höchstem**

**Niveau:** JKT Immobilien GmbH, LBI ImmoWert GmbH, M-Wert GmbH, VR Wert GmbH, Value AG, Kenstone GmbH



**DURCH**

# BLICK

HypZert in Zahlen

Grüße & Wünsche

Vorteile für HypZert Gutachter

NEU: Qualifizierung Kleindarlehen,  
Studentenprogramm

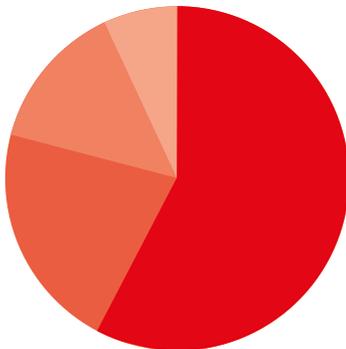
# HypZert in Zahlen\*

**Männer 74%**



**Frauen 26%**

Geschlecht



**sonstige\*\* 58%**

**Banken 21%**

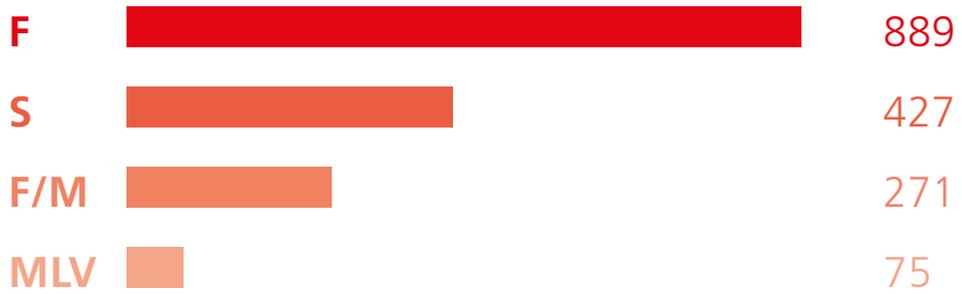
**Sparkassen 14%**

**Volksbanken 7%**

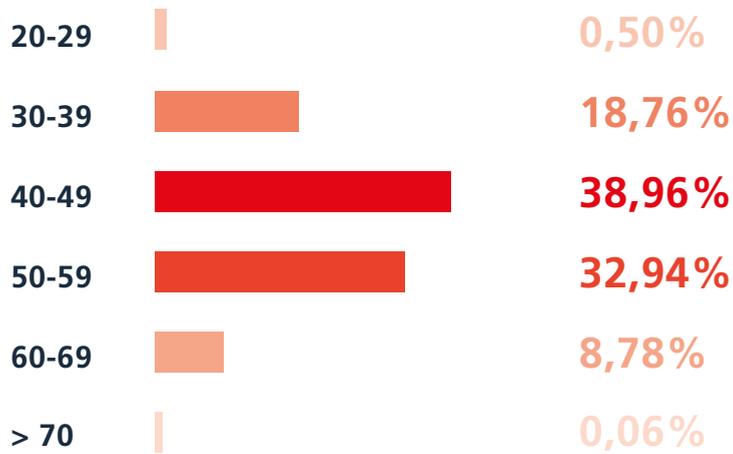
Tätigkeitsbereiche

\*Stand Juli 2016

\*\* (z.B. Freie Gutachter, Bewertungsgesellschaften, Beratungsunternehmen)

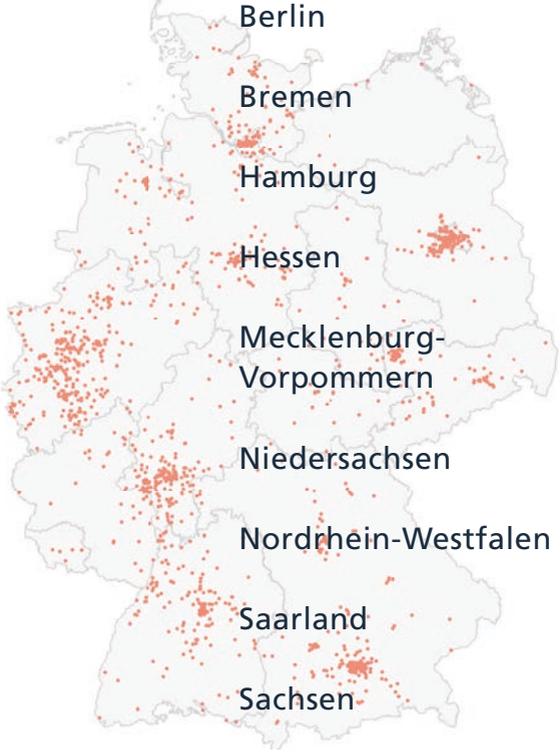


### Zertifikate



### Altersgruppen

## Verteilung der Gutachter Deutschland / Weltweit\*



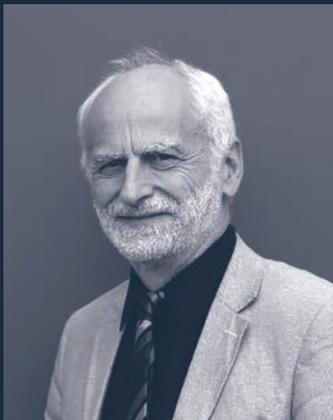
Baden-Württemberg	<b>9,6%</b>	160
Bayern	<b>14,3%</b>	237
Berlin	<b>8,5%</b>	142
Bremen	<b>0,2%</b>	4
Hamburg	<b>4,0%</b>	67
Hessen	<b>11,5%</b>	192
Mecklenburg-Vorpommern	<b>0,7%</b>	11
Niedersachsen	<b>9,6%</b>	160
Nordrhein-Westfalen	<b>20,0%</b>	330
Saarland	<b>0,4 %</b>	7
Sachsen	<b>5,7%</b>	95
Sachsen-Anhalt	<b>1,4%</b>	24
Schleswig-Holstein	<b>2,6%</b>	43
Thüringen	<b>1,4 %</b>	24
Gesamt Deutschland		<b>1584</b>

\*Stand Juli 2016

China	<b>1,3%</b>	1
Dänemark	<b>2,5 %</b>	2
Finnland	<b>1,3%</b>	1
Frankreich	<b>25,3 %</b>	20
Großbritannien	<b>19,0 %</b>	15
Niederlande	<b>16,5%</b>	13
Österreich	<b>6,3%</b>	5
Polen	<b>8,9%</b>	7
Schweden	<b>6,3%</b>	5
Schweiz	<b>1,3%</b>	1
Spanien	<b>2,5 %</b>	2
Tschechien	<b>3,8%</b>	3
Ungarn	<b>1,3 %</b>	1
USA	<b>3,8 %</b>	3
Gesamt außerhalb Deutschlands		<b>77</b>

## Grüße & Wünsche

*„Die HypZert hat mich beeindruckt durch die Weiterentwicklung von Qualitätsstandards. Die Prüfungen werden neutral und einheitlich ...*



... abgehalten und dennoch werden menschliche Aspekte nicht vernachlässigt. Ich finde es schön, wie viel Achtung mir als ‚Exot vom Gutachterausschuss‘ entgegengebracht wird. Ziel sollte es für die Zukunft sein, dass Marktwertermittlung nach ImmoWertV und Beleihungswertermittlung nicht zu weit auseinander driften. Gemeinsamkeit stärkt. Für die nächsten Jahre wünsche ich der HypZert, dass die weitere Expansion nicht zur Anonymität des Einzelnen führt und sich die unterschiedlichen Auffassungen über die deutsche Immobilienbewertung aufeinander zubewegen.“

**Michael Debus**, Leiter des Gutachterausschusses Frankfurt/M., Mitglied des HypZert Prüfungsausschusses



„Dank der zwanzig Jahre jungen HypZert hat sich die Qualität, die Anerkennung, die persönliche Kompetenz und das Image der Gutachter für Finanzinstitute erheblich gesteigert. Der Gutachter CIS HypZert ist damit nachhaltig ein verlässlicher, kompetenter und unparteiischer Partner für die Finanzwirtschaft geworden. Vielen Dank und weiter so...“

**Günter Wattig**, CIS HypZert (F/M), Geschäftsführer Kenstone GmbH und langjähriger Dozent in den Vorbereitungskursen für die HypZert Prüfungen

„Die HypZert und die RICS teilen die gleichen Werte: Höchste fachliche Standards in der Wertermittlung, Transparenz, Professionalität, konsequente Einhaltung von Berufsgrundsätzen, kontinuierliche Weiterbildung unserer Mitglieder.

*Wir freuen uns darauf, unsere enge Zusammenarbeit auch in Zukunft fortzusetzen mit dem gemeinsamen Ziel, die Wertermittlungsstandards in der Immobilienwirtschaft weiter zu erhöhen. Herzlichen Glückwunsch, (liebe) HypZert, zu einer 20-jährigen Erfolgsgeschichte!“*



**Judith Gabler**, RICS (Director of Operations Europe, Regional Manager DACH)

*„Für die genossenschaftliche Finanzgruppe hat die Bewertung von Immobilien und die Einschätzung von Immobilienrisiken aufgrund...*



*... des regen Immobilienkreditgeschäftes eine hohe Bedeutung – insbesondere*

*in Zeiten volatiler, heterogener und zum Teil rasant ansteigender Immobilienpreise. Die genossenschaftlichen Banken schätzen die hohe Qualität der HypZert zertifizierten Gutachter, deren hohes Qualifikationsniveau, die permanente Weiterbildung sowie die professionelle Arbeit u.a. aufgrund ihrer Berufsgrundsätze. Deshalb hat sich der BVR bereits im Jahre 2000 an der HypZert beteiligt.*

Bei allen Diskussionen um die künftige Entwicklung der Immobilienbewertung für Finanzierungszwecke – sei es der Technische Regulierungsstandard zum Beleihungswert (RTS), die Eigenkapitalanrechnung nach CRR evtl. auch auf Basis eines Marktwertes oder die aktuellen Entwicklungen unter Basel IV – die Erfordernis sachgerechte Werte zu ermitteln, wird aus aufsichtsrechtlicher sowie in Zeiten sinkender Margen aus betriebswirtschaftlicher Sicht zunehmen. Nachweislich qualifizierte und damit zertifizierte Gutachter werden von Banken auch in der Zukunft benötigt.

Den zertifizierten HypZert Gutachtern, den Mitarbeitern sowie der Geschäftsführung der HypZert herzlichen Glückwunsch zum 20. Geburtstag und viel Erfolg für die Zukunft!“

**Hans-Wilhelm Klemmer**, CIS HypZert (S), Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken e.V. – BVR; Mitglied der HypZert Fachgruppe Landwirtschaft

„Von Johann Wolfgang von Goethe stammt der – leicht veränderte – Satz:

*„Gewisse Gutachten scheinen geschrieben zu sein, nicht damit man daraus lerne, sondern damit man wisse, dass der Verfasser etwas gewusst hat.“*



HypZert hat in den letzten 20 Jahren Standards in der Immobilienbewertung gesetzt und ein hohes Maß an Fachwissen vermittelt. Dieses Wissen im Gutachten noch mehr ‚auf den Punkt‘ zu bringen, sehe ich als eine Herausforderung und zähle auf die tatkräftige Unterstützung durch HypZert. Denn meine Erfahrung als Prüfer hat gezeigt, dass Gutachten ‚mit Substanz‘ besonders konstruktive Fachgespräche in den Rezertifizierungsprüfungen ermöglichen.

Auch wenn wir bereits einen ausgezeichneten Qualitätsstandard erreicht haben, sollte der Prüfungsausschuss immer wachsam bleiben, aktuelle Entwicklungen verfolgen, Verbesserungspotenziale aufdecken und umsetzen. Denn wie Kafka einst sagte: ‚Wege entstehen dadurch, dass man sie geht.‘ „

**Richard Ott**, CIS HypZert (F/M), Mitglied des HypZert Prüfungsausschusses, ehemaliger Chefgutachter der Berlin Hyp

*„Als einer der Gründungsväter der HypZert GmbH bin ich stolz, dass sich das einstige ‚Start-up‘ HypZert, wie man es heute nennen würde, ...*

*... so erfolgreich entwickelt hat.*

Ein zentraler Baustein für diesen Erfolg ist sicherlich, dass es gelungen ist, sämtliche Spitzenverbände der deutschen Finanzwirtschaft als Gesellschafter zu gewinnen. Somit konnte einerseits eine Zersplitterung vermieden werden, andererseits spricht HypZert im Interesse aller zertifizierten Gutachter – national wie international – mit der Stimme der deutschen Finanzwirtschaft. Mit der frühzeitigen Akkreditierung nach ISO 17024 durch die Deutsche Akkreditierungsstelle haben wir bereits von den ersten Tagen an auf hohe Qualität und Transparenz geachtet. Durch die erfolgreiche Zusammenarbeit mit anderen nationalen und internationalen Organisationen wie z. B. IVD, RICS, TEGoVA, Appraisal Institute und den Vereinten Nationen wurde sichergestellt, dass HypZert Gutachter den ‚state of the art‘ in der nationalen und internationalen Immobilienbewertung darstellen.

Ich wünsche den HypZert Gutachtern und der HypZert weiterhin viel Erfolg! Nehmen Sie die vielfältigen Herausforderungen, die angesichts der regulatorischen Anforderungen, der Digitalisierung und den immer komplexer werdenden Immobilienmärkten in den kommenden Jahren auf Sie zukommen werden, genauso an, wie Sie das in den letzten 20 Jahren getan haben.“

**Raymond Trotz**, Vorsitzender des Aufsichtsrates der HypZert GmbH von 1996 – 2011, HypZert Ehrensachverständiger





**Wolfgang Crimmann**, HypZert Ehrensachverständiger, I&C Immobilienanalyse & Consulting GmbH & Co. KG; Mitglied des HypZert Prüfungsausschusses, Autor "Der Beleihungswert"

„1994 hatte der damalige VDH (Verband Deutscher Hypothekenbanken) die Aufgabe, eine einheitliche Qualität in der Beleihungswertermittlung zu erreichen. Der Schlüssel für diese Zielerreichung wurde beim einzelnen Gutachter gesehen, der persönlich und verantwortlich für das jeweilige Gutachten zeichnet. So kam es 1996 zur Gründung der HypZert GmbH als Garant für das Erreichen dieses Ziels. Diese Aufgabe hat sich allerdings im Laufe der Zeit als permanente Herausforderung offenbart. Dank der langjährigen, nachhaltig erfolgreichen Arbeit der HypZert gibt es heute eine Gemeinschaft von mehr als 1.600 zertifizierten Gutachtern, die diese Herausforderung angenommen haben und als Weg zum gemeinsamen Ziel betrachten.

Die HypZert prüft und zertifiziert nicht nur die Qualität der Gutachter, sie produziert in ihren zahlreichen Fachgruppen auch Qualität zu vielfältigen Fragestellungen rund um die Wertermittlung. Als Berater im Finanzbereich werden wir fast täglich mit Fragen aus unterschiedlichen Bankengruppen, Versicherungen und Bausparkassen konfrontiert, die die Umsetzung der HypZert-Qualifikation und -Qualität betreffen. Wenn das kein Markenzeichen ist?! Eine solche Gesellschaft von der Gründung an begleiten zu dürfen, zählt sicherlich auch zu den sogenannten günstigen Fügungen im Leben. Herzlichen Glückwunsch zum 20. Jahrestag und Hochachtung für diese nachhaltige Leistung.

*Der nationale, sogar internationale Erfolg der HypZert ist jedoch der Verdienst der Geschäftsleitung, der Gremien und vor allem der Mitarbeiter, die aus Ideen über 20 Jahre hinweg messbaren Erfolg produziert haben.“*

„Nahezu ‚aus dem Stand‘ wurde vor zwanzig Jahren mit Gründung der HypZert GmbH ein Modell der beruflichen Selbstregulierung im Sachverständigenwesen geschaffen, welches höchste Ansprüche an Sachkunde, Marktbeflissenheit und ethisches Handeln verkörpert und durchsetzt. Es war mir eine Freude und Ehre, diesen Weg von Anfang an begleiten zu dürfen.“

**Martin J. Brühl**, FRICS, CIS HypZert (MLV), RICS Präsident  
2015/16, Geschäftsführer Union Investment Real Estate GmbH



*„Wendeten bei Gründung der HypZert GmbH im Jahr 1996 nur zwei oder drei Dutzend Pfandbriefbanken die Beleihungswertermittlung an,...*

... so ist spätestens seit der weltweiten Immobilien- und Finanzmarktkrise im Jahr 2008, von denen der deutsche Immobilienmarkt fast gänzlich verschont geblieben ist, das Interesse am Beleihungswertkonzept – national wie international – gestiegen. Gemeinsam mit den kreditwirtschaftlichen Verbänden, federführend dem Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp), hat HypZert immer die Eigenständigkeit des Beleihungswertkonzepts gefördert und unterstrichen.

In Deutschland wird der Beleihungswert heute zunehmend auch von Nicht-Pfandbriefbanken als Variante zur Ermittlung der Eigenkapitalunterlegung für grundpfandrechtlich gesicherte Kredite genutzt. Aber auch auf europäischer/internationaler Ebene hat das Interesse an einem nachhaltigen Wert zugenommen: hier war sicherlich die Zusammenarbeit mit der Royal Institution of Chartered Surveyors oder dem amerikanischen Appraisal Institute, die Mitwirkung beim europäischen Sachverständigenverband TEGoVA oder im Real Estate Advisory Board bei den Vereinten Nationen und nicht zuletzt die Zertifizierung zum CIS HypZert (MLV) hilfreich.

Dieser Erfolg und die breite Anerkennung waren nur möglich, weil HypZert Gutachter in den vergangenen 20 Jahren Gutachten in höchster Qualität erstellt haben; sie haben zudem mit ihrer Arbeit einen wesentlichen Beitrag zur Stabilität des deutschen Immobilien- und Finanzmarktes beigetragen. Hierfür bedanke ich mich im Namen des Aufsichtsrates bei allen HypZert Gutachtern.“



**Dr. Louis Hagen**, Vorstandsvorsitzender der Münchener Hypothekbank eG, Vorsitzender des Aufsichtsrates der HypZert GmbH

# Ihre Vorteile als HypZert Gutachter

Durch die HypZert Zertifizierung entstehen Gutachtern Vorteile gegenüber Auftrag- und Arbeitgebern. Doch nicht nur das: So bietet HypZert auch in Sachen „Networking“, hinsichtlich exklusiver Seminar- und Weiterbildungsangebote sowie spezieller Fachveröffentlichungen einen Mehrwert für alle zertifizierten Gutachter:

- ✓ Exklusiver Zugang zum Mitgliederbereich der Homepage: Informationen über die Regional- und Fachgruppenarbeit, Fachartikel, vdp-Veröffentlichungen, Vorträge und Seminarunterlagen, Studienbriefe sowie Studien und Publikationen der Fachgruppen
- ✓ Kostenfreie Regionalgruppentreffen mit interessanten Vorträgen und Referenten (Anerkennung als Fortbildung)
- ✓ Kostengünstige Teilnahme an der HypZert Jahrestagung, exklusiv für HypZert Gutachter
- ✓ Regelmäßig erscheinende Newsletter mit Infos zu aktuellen Änderungen und Geschehnissen rund um die Immobilienbewertung und Zertifizierung

- ✓ Möglichkeit der Mitarbeit in Fachgruppen
- ✓ Zugriff auf bundesweite Miet- und Preisspiegel der vdpResearch GmbH
- ✓ Sonderkonditionen für den Bezug von umfangreichem, lizenziertem Kartenmaterial der Firma webmaps
- ✓ App für Besichtigungsprotokolle für Standard- und Individualobjekte der Firma interfaceMA, die in Zusammenarbeit mit vdpResearch entwickelt wurde
- ✓ Sonderkonditionen für sämtliche Versicherungen bei der HDI, insbesondere für Firmen- und Berufshaftpflichtversicherung
- ✓ Vereinfachte Aufnahmebedingungen bei der US-amerikanischen Bewerterorganisation Appraisal Institute (AI) sowie bei der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

# Neu / Qualifizierung Kleindarlehen

Die HypZert hat eine neue E-Learning-Ausbildung für die „Bewertung wohnwirtschaftlich genutzter Objekte bei der Vergabe von Kleindarlehen“ entwickelt. Beleihungswerte werden in der Regel von speziell qualifizierten Immobiliengutachtern ermittelt; für die Wertermittlung der Sicherheiten im Kleindarlehensbereich gilt jedoch eine Sonderregelung. Die jeweilige wertermittelnde Person muss kein zertifizierter Gutachter, jedoch ausreichend geschult und qualifiziert sein.

Um diese Anforderung in transparenter Form nachzuweisen, ist diese Fortbildung für Bankkaufleute bzw. Personen mit einer entsprechenden Ausbildung im Immobilienfinanzierungsbereich empfehlenswert. Deshalb hat die HypZert gemeinsam mit anerkannten Bewertungsexperten ein Weiterbildungsprogramm erstellt, das den hohen Anforderungen an Wertermittlungen gemäß den gesetzlichen Vorgaben gerecht wird.

*Das Ausbildungsprogramm umfasst insgesamt zehn Lerneinheiten, die den gesamten Bereich der Immobilienbewertung im Rahmen von Kleindarlehen abdecken.*

Die Lerneinheiten sind praxisnah gestaltet und beinhalten sämtliche für die Wertermittlung benötigten Informationen und Beispiele. Der Teilnehmer kann jederzeit und an jedem Ort per PC, Tablet oder Handy auf das E-Learning-Modul zugreifen.

Um die Kompetenz der Teilnehmer auch nach der Ausbildung auf hohem Niveau zu halten, bietet die HypZert einen jährlichen Auffrischkurs, ebenfalls als E-Learning, an. Wir freuen uns, der Finanzwirtschaft damit eine weitere Unterstützung in der Qualifizierung der Mitarbeiter und Auftragnehmer zu bieten und hoffen, auch in der Bewertung im Kleindarlehenbereich neue Maßstäbe zu setzen.

## Das HypZert Studentenprogramm

Gute Nachwuchskräfte in der Immobilienbewertung sind gefragter denn je – und gar nicht so leicht zu finden. Deshalb hat die HypZert aktuell ein Studentenprogramm ins Leben gerufen, das interessierte Studierende frühzeitig mit Banken, Bewertungsorganisationen und HypZert in Kontakt bringt. Der erste Hochschultag, an dem die finanzwirtschaftliche Immobilienbewertung und deren Besonderheiten vorgestellt wird, soll bereits im ersten Halbjahr 2017 stattfinden.

**AUS**

**BLICK**

# Es ist und war nie unser Ziel, die Größten zu werden. Aber wir versuchen immer, die Besten zu sein.

In 20 Jahren HypZert Geschichte haben wir viel erlebt: das Auf und Ab der Immobilienmärkte, Bankfusionen, die Ablösung des Hypothekendarlehenbankgesetzes durch das Pfandbriefgesetz und die Beleihungswertermittlungsverordnung sowie diverse andere gesetzliche Änderungen. Die berühmte Glaskugel haben wir nicht, die den Beleihungswertermittlern ja gern angedichtet wird. Was vor uns liegt, wissen wir nicht. Aber Sie können sicher sein, dass wir für die Finanzwirtschaft und insbesondere für unsere Gutachter weiterhin ein möglichst guter und zuverlässiger Partner sein werden. In einer Umfrage haben wir deshalb unsere Dienste auf den Prüfstand gestellt.

*Für die unzähligen positiven Rückmeldungen, die wir auf unsere Fragen nach Ihrer Zufriedenheit mit unserer Arbeit erhalten haben, möchten wir uns bedanken. Mehr als 90 Prozent haben beispielsweise die Frage, „Werden Ihre Fragen und Anmerkungen, die Sie uns gegenüber bekunden, zu Ihrer Zufriedenheit bearbeitet?“, mit „ja“ beantwortet.*

Aber darauf ruhen wir uns natürlich nicht aus. Für die nächsten 20 Jahre nehmen wir uns viel vor und beginnen damit sofort:

Einige Gutachter haben in der Umfrage angeregt, mehr zu den Ausarbeitungen in den Verbänden und Ausschüssen, über HypZert und Neuerungen rund um die Immobilienbewertung zu erfahren. Diesem Wunsch werden wir gern nachkommen und mit Hilfe unserer HypZert News in Zukunft regelmäßiger informieren, insbesondere zu Regularien, Ausarbeitungen, Positionen und Ergebnisse aus den Verbänden.

Die Antworten haben auch gezeigt, dass die Regionalgruppensitzungen für viele HypZert Gutachter ein regelmäßig fester Termin zum Netzwerken und zur Weiterbildung sind. Schwierig scheinen aber in einigen Fällen die weiten Anreisewege zu den zweistündigen Treffen zu sein. Deshalb werden wir je nach Bedarf auch an anderen Standorten Treffen unterstützen. Wenn Sie Ideen und Vorschläge sowie gleichgesinnte HypZert Gutachter-Kollegen

haben, melden Sie sich bei uns. Wir werden eine Lösung finden.

Etliche Anregungen kamen außerdem rund um mögliche Unterstützungen in der Gutachtenerstellung, beispielsweise hinsichtlich des Kartenmaterials oder einem „HypZert Wertermittlungsprogramm“.

An dieser Stelle möchten wir deshalb noch einmal auf den Bereich „Regionaldaten- & Besichtigungs-App“ im Mitgliederbereich der HypZert Homepage verweisen. Dort finden Sie einige unterstützende Hilfsmittel: Karten- und Bildmaterial zu vergünstigten Preisen, Zugriff auf die Preise und Mieten der vdpResearch, ein mobil nutzbares Besichtigungsprotokoll für HypZert Gutachter sowie eine schnelle, kostengünstige Abfrage zur Hochwassergefährdung.

Ein schnellerer Zugriff auf unsere Studien und andere Produkte ist ab sofort auch über unsere neue HypZert App möglich. Probieren Sie es aus...

Mit einem HypZert-eigenen Wertermittlungsprogramm können wir in so kurzer Zeit selbstverständlich nicht dienen. Es gibt am Markt ja einige Programme, die die Arbeit der Gutachter Tag für Tag vereinfachen und unterstützen, so auch CIB bzw. CIB plus – das Programm zur computerunterstützten Immobilienbewertung, eine Entwicklung unserer Schwesterfirma vdpResearch. Es wurde zusammen mit erfahrenen Gutachtern, Beleihungswertprofis und Banken entwickelt. Erst seit Kurzem auf dem Markt, ist es noch relativ unbekannt, jedoch uneingeschränkt empfehlenswert und BelWertV-konform. Einen Link und mehr Informationen finden Sie im Mitgliederbereich unserer Homepage.

Eine Vielzahl unserer Gutachter ist nicht in großen Expertenteams tätig. Die Umfrageergebnisse haben gezeigt, dass ein fachlicher Ansprechpartner für eine schnelle Antwort in speziellen bzw. vertraulichen Bewertungsfragen von Vorteil wäre. Wie wir das auch schon in den vergangenen Jahren gemacht haben, stehen wir Ihnen als HypZert nach wie vor in solchen Fällen gern zur Verfügung. Wenn Sie vor kniffligen, scheinbar unlösbaren oder auch nicht ganz eindeutigen Fragestellungen stehen, wenden Sie sich an uns – wir helfen Ihnen gern.

*Wir bedanken uns recht herzlich für die rege Teilnahme an der Umfrage und Ihre zahlreichen Anregungen. HypZert möchte allen Gutachtern, aber auch Banken weiterhin ein guter Partner sein und Sie so gut wie möglich unterstützen. Für Anregungen und Ideen sind wir immer offen.*

*Wir freuen uns auf die nächsten 20 Jahre.*

## **IMPRESSUM**

HypZert GmbH  
Reiner Lux (Geschäftsführer)  
Tanja Reiß (stellv. Geschäftsführerin)  
Georgenstraße 24  
10117 Berlin

Telefon: +49 (0) 30 20 62 29 - 0  
Telefax: +49 (0) 30 20 62 29 - 12

E-Mail: [info@hypzert.de](mailto:info@hypzert.de)  
Internet: [www.hypzert.de](http://www.hypzert.de)

Gestaltung: [navarra.is](http://navarra.is)

*Zu Recht genießen HypZert Gutachter einen hervorragenden Ruf. Sie bilden national wie international den „state of the art“ in der Immobilienbewertung.*

HypZert