

Veranstaltung "Basisseminar Immobilienbewertung"

Seminarnummer	VA18-00639
Termin 1	Montag, den 28.01.2019 bis Mittwoch, den 30.01.2019
- Zeit	09:30 Uhr bis 17:00 Uhr
- Ort	, Sparkassenakademie Schloß Waldthausen
- Referent/in	Viktor-Hermann Müller
Termin 2	Montag, den 18.02.2019
- Zeit	09:30 Uhr bis 17:00 Uhr
- Ort	, Sparkassenakademie Schloß Waldthausen
- Referent/in	Viktor-Hermann Müller
Termin 3	Dienstag, den 19.02.2019
- Zeit	09:30 Uhr bis 17:00 Uhr
- Ort	Sparkassenakademie Schloß Waldthausen
- Referent/in	Viktor-Hermann Müller
Termin 4	Montag, den 25.03.2019
- Zeit	09:30 Uhr bis 17:00 Uhr
- Ort	Sparkassenakademie Schloß Waldthausen
- Referent/in	Viktor-Hermann Müller
Zielgruppen	<ul style="list-style-type: none">• Aktivgeschäft• Firmenkunden• ImmobilienCenter• Marktfolge • Baufinanzierungsberater/-innen• Baufinanzierungssachbearbeiter/-innen• Immobilienbewerter/-innen• Immobilienmakler/-innen• Kreditanalysten• Firmenkundenbetreuer/-innen• Gewerbekundenbetreuer/-innen
Zielsetzung	<p>Die Zuordnung einzelner Mitarbeiter/-innen zu einer der drei Stufen erfolgt grundsätzlich nach den durch diese/-n Mitarbeiter/-in in ihrer/seiner täglichen Praxis zu begutachtenden Objektarten.</p> <p>Die weniger strengen Anforderungen an Mitarbeiter/-innen, deren zu bewertende Objekte sich innerhalb der Kleindarlehensgrenze von 400.000 € bewegen, sind im Konzept berücksichtigt.</p> <p>Durch die Möglichkeit der Prüfung am Ende der Qualifizierungsbausteine dokumentieren Sie, dass die Mitarbeiter/-innen ihr Wissen nicht nur erworben haben, sondern auch anwenden können.</p>

Darüber hinaus stellt die im Konzept verankerte Rezertifizierung sicher, dass Ihre Mitarbeiter/-innen ihre Fachkenntnisse laufend erneuern.

Prüfung und Rezertifizierung dienen somit zur Sicherheit Ihrer Sparkasse, die Umsetzung ihres hohen Qualitätsmaßstabes nach innen und außen dokumentieren zu können.

Das Konzept steht im Einklang mit den fachlichen Anforderungen an einen Wertermittler im Sinne der Beleihungswertermittlungsverordnung.

Das komplette Qualifizierungskonzept entnehmen Sie bitte dem beigefügten Anhang.

Inhalte

1. Tag

Einführung in die Wertermittlung/Grundlagen:

- Aufgabe und Systematik der Wertermittlung von Immobilien
- Rechtlicher Rahmen der Immobilienbewertung, insbesondere Definition und Bedeutung des Beleihungswerts in der Kreditwirtschaft, insbesondere BelWertV, PfandBG, KWG, Solvabilitätsverordnung
- Verkehrs-/Marktwert nach BauGB

Das Grundstück und seine Bebaubarkeit:

- Bauplanungs- und baurechtliche Aspekte der Grundstücksbewertung
- Maß der baulichen Nutzung GRZ und GFZ
- Bodenrichtwerte richtig anwenden und anpassen
- Berücksichtigung der Lagequalität sowie von Über- und Unterausnutzungen des Grundstücks

2. Tag

Sachwertverfahren - Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern:

- Bewertungssystematik des Sachwertverfahrens
- Überblick über Baustoffe und Baukonstruktionen, Gebäudebeschreibung
- Anwendung der Normalherstellungskosten NHK 2010
- Ermittlung der Bruttogrundfläche gem. DIN 277/1987 als Basis der Baukostenkalkulation
- Gesamt- und Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- Modelle der Alterswertminderung (Ross/linear)
- Umgang mit Marktanpassungsfaktoren in der Marktwertermittlung
- Inhalt und Aufbau von Beleihungswertgutachten
- Darstellung der Befundtatsachen
- Notwendigkeit und Umfang der Begründung der Wertansätze
- Praktische Übung zur Gutachtenerstellung

3. Tag

- Bewertung von Eigentumswohnungen
- Grundzüge des Wohnungseigentumsrechts
- Bedeutung von Teilungserklärung und Teilungsplan für die Immobilienbewertung
- Bewertung im Vergleichswertverfahren
- Auswahl geeigneter Vergleichswerte
- Anpassung an die zu bewertende Wohnung
- Berücksichtigung von Mietverhältnissen
- Besonderheiten bei Aufteilungsobjekten

Ertragswertverfahren:

- Bedeutung des Ertragswertverfahrens in der Beleihungswertermittlung
- Ermittlung nachhaltig erzielbarer Mieterträge, insbesondere Auswertung von Mietspiegeln
- Anforderung an Nachhaltigkeit und Zulässigkeit der Erträge, Bewirtschaftungskosten, Definitionen und Ansatz:
- Unter besonderer Berücksichtigung der Anlage 1BelWertV
- Bedeutung und Auswirkung der Bodenwertverzinsung
- Der Kapitalisierungszinssatz als wesentliches Element der Beleihungswertermittlung
- Kapitalisierungszinssatz versus Liegenschaftszinssatz

Es schließt sich eine Vertiefungsphase und Zeit zur Erstellung des Gutachtens an.

4. Tag

Fortsetzung Ertragswertverfahren:

- Berücksichtigung mietvertraglicher Bindungen
- Vorgehensweise bei Restnutzungsdauern unter 30 Jahren (§ 13 Abs. 2 BelWertV)
- Berücksichtigung anteiliger, gewerblicher Mieterträge
- Umgang mit Over- und Underrent

Besprechung der von den Teilnehmer(n)/-innen erstellten Gutachten (Klärung zwischenzeitlich aufgetretener Fragen, stichwortartige Wiederholung der Tage 1-3)

Berücksichtigung von dokumentierten Baumängel und Bauschäden bei der Beleihungswertermittlung

- Repetitorium anhand von Praxisbeispielen und Übungsaufgaben/Prüfungsvorbereitung

5. Tag (optional)

Erbbaurecht:

- Erscheinungsformen und wirtschaftliche Bedeutungen des Erbbaurechts
- Grundzüge des Erbbaurechts/Erbbaurechtsvertrag lesen und verstehen
- Gesetzlicher und vertraglicher Inhalt des Erbbaurechtsvertrages

Der Erbbauzins:

- Bestimmtheitsgrundsatz des Erbbauzinses
- Berücksichtigung von Wertsicherungsklauseln
- Ermittlung des gesetzlich und vertraglich geschuldeten Erbbauzinses

Der Erbbauzins als Vorlast:

- Auswirkungen von Stillhaltererklärungen auf den Beleihungswert
- Das Bewertungsmodell der WertR06
- Grundzüge zur Bewertung des Erbbaurechts und des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks
- Das Münchener Modell nach Werth als Ausgangspunkt der Beleihungswertermittlung für bebaute Erbbaurechte unter Berücksichtigung des BaFiN Rundschreibens 13/2009
- Praxisbeispiele und Übungen zur Anpassung des Erbbauzinses und zur Ermittlung des Beleihungswertes des Erbbaurechts

6. Tag

Schriftliche Prüfung

Hinweis

Bausteine des Spezialseminars:

- Modul 1: 28. - 30. Januar 2019
- Modul 2: 18. Februar 2019
- (optional) Modul 3: 19. Februar 2019 (Erbbaurecht)
- Lernerfolgskontrolle (Klausur): 25.03.2019

Alle Module finden in der Sparkassenakademie Schloß Waldthausen statt.

Die Veranstaltung wird in Kooperation mit der Sparkassenakademie Schloß Waldthausen angeboten.

Bitte melden Sie Ihre TeilnehmerInnen für dieses Seminar direkt bei der Sparkassenakademie Schloß Waldthausen an.

[Sparkassenakademie Schloß Waldthausen](#)

Meldeschluss

Montag, den 31.12.2018