Akademie der
Sparkassen-Finanzgruppe Saar

Basisseminar Immobilienbewertung

Seminarnummer	13.07.5720.01
Termin 1	Donnerstag, den 04.07.2013 bis Freitag, den 05.07.2013
- Zeit	09.00 Uhr bis 16.30 Uhr
- Ort	Raum 1, Akademie der Sparkassen-Finanzgruppe Saar
- Referent/in	Viktor-Hermann Müller, ö. b. u. v. Sachverständiger, Stuttgart
Termin 2	Dienstag, den 17.09.2013 bis Mittwoch, den 18.09.2013
- Zeit	09.00 Uhr bis 16.30 Uhr
- Ort	Raum 1, Akademie der Sparkassen-Finanzgruppe Saar
- Referent/in	Viktor-Hermann Müller, ö. b. u. v. Sachverständiger, Stuttgart
Zielgruppen	Baufinanzierungsberater Baufinanzierungssachbearbeiter Immobilienbewerter Immobilienmakler Kreditanalysten Firmenkundenbetreuer Gewerbekundenbetreuer

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 2000
- 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

Es schließt sich eine Vertiefungsphase und Zeit zur Erstellung des Gutachtens, bevorzugt über ein Ein- oder Zweifamilienhaus an.

3. Tag
Besprechung der von den Teilnehmer(n)/-innen erstellten Gutachten (Klärung zwischenzeitlich aufgetretener Fragen, stichwortartige Wiederholung der Tage 1 und 2):

- 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 1 BelWertV
- Bedeutung und Auswirkung der Bodenwertverzinsung
- Der Kapitalisierungszinssatz als wesentliches Element der Beleihungswertermittlung
- Kapitalisierungszinssatz versus Liegenschaftszinssatz

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

Berücksichtigung von dokumentierten Baumängel und Bauschäden bei der Beleihungswertermittlung:

- Repetitorium anhand von Praxisbeispielen und Übungsaufgaben/Prüfungsvorbereitung

Voraussetzungen

Teilnehmerzahl: mindestens 12

Hinweis

Die Zulassung zur Gutachterprüfung ist an die Voraussetzung geknüpft, dass der Teil Erbbaurecht im Basisseminar besucht und die Prüfung zum Basisseminar Immobilienbewertung mit mindestens 70 % bestanden wurde.

Folgende Arbeitsmaterialien bringen Sie bitte zum Seminar mit:
Die neueste Textausgabe des BauGB (Beck-Texte Nr. 5018)
Die Landesbauordnung Saarland
Taschenrechner und Lineal

Akademie der
Sparkassen-Finanzgruppe Saar

Die Komplettausgabe der NHK 2000 und die Beleihungswertermittlungsverordnung wird mit den Seminarunterlagen zur Verfügung gestellt.

Die Neuerungen der Sachwertrichtlinie und der NHK 2010 werden unter Berücksichtigung der aktuellen Anwendungsrelevanz im Seminar besprochen.

Zuständig	
- Organisation	Backes, Timo timo.backes@svsaar.de
- Inhalt	Stephan, Lisa-Marie lisa-marie.stephan@svsaar.de
Meldeschluss	Freitag, den 07.06.2013