

Qualifikation

„Kenntnisse in der Bewertung von Immobilien sind unerlässlich“

Redaktionsgespräch mit Jörg Schwagenscheidt

Ob Immobilien veräußert, gekauft oder saniert werden – stets sind Wertgutachter gefragt. GSW-Chef Jörg Schwagenscheidt hält es deshalb für nötig, Bewertungsspezialisten im eigenen Unternehmen zu haben. Deshalb hat er die BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft bei einem neuen Lehrgang zur Immobilienbewertung für Wohnungsgesellschaften unterstützt. Die geschulten Mitarbeiter sollten neben der Objektbewertung auch externe Gutachten analysieren und das Asset Management aktiv unterstützen können. (Red.)

I&F Die BBA wird im April einen Intensivlehrgang „Immobilienbewertung“ starten. Wozu brauchen Wohnungsunternehmen spezialisierte Bewerter?

Der Bewertung von Immobilien kommt eine hohe Bedeutung zu. Wenn es um den Kauf oder die Veräußerung von Gebäuden oder um die Finanzierung von Grundstückstransaktionen geht, spielen Bewertungsfragen immer eine zentrale Rolle. Auch bei der Bilanzierung oder bei der Objektverwaltung sind in einem Immobilienunternehmen Kenntnisse der Immobilienbewertung unerlässlich. Insofern erfüllen Fachleute, die sich auf Immobilienbewertung spezialisiert haben, eine ganz wesentliche Aufgabe.

I&F Welche Gesetze machen den Lehrgang erforderlich?

Die Immobilienbewertung basiert auf rechtlichen, steuerlichen und technischen Grundlagen. So ist es für den Bereich der kaufmännischen Due Diligence zum Beispiel notwendig, dass Immobilienbewerter mit den relevanten steuerrechtlichen Rahmenbedingungen vertraut und auch im Umgang mit dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) versiert sind. Darüber hinaus spielt für die Bewertung von Grundstücken eine Reihe von Aspekten eine Rolle, die eng mit speziellen rechtlichen Vorschriften zusammenhängen. Das betrifft zum Beispiel die Bestimmungen zur Altlastenthematik, den Denkmalschutz oder auch das öffentliche Baurecht. Um die bestehenden Mietverhältnisse bewerten zu können, ist nicht zuletzt auch ein solides Wissen im Mietrecht nötig. Und selbstverständlich muss der Bewerter auch wertbeeinflussende dingliche Rechte und Nutzungsbeschränkungen

aus dem Grundbuch einschätzen können.

I&F In welchen Bereichen und auf welcher Ebene in Wohnungsunternehmen arbeiten spezialisierte Immobilienbewerter?

In Wohnungsunternehmen ist die Immobilienbewertung auf Führungsebene von Bedeutung, da hier wichtige Entscheidungen getroffen werden, für die eine genaue Kenntnis des Werts der Immobilie unabdingbar ist. Im Rahmen der Due Diligence wird die Bewertung vor allem von Fach- und Führungskräften verantwortet. Spezialisierte Immobilienbewerter sind aufgrund ihres detaillierten Wissens auch insbesondere im Portfolio- und Asset Management gut einsetzbar.

I&F Für wen ist der Lehrgang geeignet? Was müssen die Teilnehmer an Vorkenntnissen mitbringen?



Der Lehrgang ist grundsätzlich für alle Fach- und Führungskräfte von Immobilienunternehmen von Interesse, insbesondere aber natürlich für Portfolio- und Asset Manager sowie Transaktionsmanager. Er eignet sich aber ebenso für Architekten, Mitarbeiter von Banken und Immobilienberater oder Wirtschaftsprüfer.

I&F Sie haben den Lehrgang mitkonzipiert. Was war Ihnen dabei wichtig? Wie tief kann in die Bewertungsmethodik vorgedrungen werden?

Uns war bei der Konzeption wichtig, dass der Lehrgang die Teilnehmer zum einen dazu befähigt, selbst zu bewerten, zum anderen aber auch Fremdgutachten nachvollziehen zu können. Im Grunde genommen geht es also darum, dass die Teilnehmer durch das vermittelte Wissen eine gewisse Unabhängigkeit erlangen.

Wie tief in die Materie eingedrungen wird, entscheidet letztendlich der Teilnehmer selbst. Die einzelnen Module sind inhaltlich abgeschlossen und werden auch separat angeboten. So ist es beispielsweise möglich, in das Thema einzusteigen und zunächst die verschiedenen Bewertungsmethoden grundsätzlich kennen zu lernen. Unser Ziel ist es hierbei, dass die Teilnehmer den Kurs verlassen und selbst in der Lage sind einzuschätzen, bis zu welchem Punkt sie sich die Bewertung von Immobilien zutrauen.

Es können auch alle vier Module belegt oder einzelne Themengebiete vertieft werden. Da der Lehrgang systematisch alle Facetten der Grundstücksbewertung abdeckt, erlangen die Teilnehmer ein durchaus detailliertes Wissen. Dieses Wissen erproben sie auch anhand von Fallstudien und Praxisbeispielen selbst. Das gibt ihnen Sicherheit für die Bewertungspraxis.

Jörg Schwagenscheidt, Geschäftsführer, GSW Immobilien GmbH, Berlin, und Mitglied des Vorstands der BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e.V., Berlin

I&F Der Lehrgang umfasst vier Module, die auch einzeln gebucht werden können. Für wen ist welches Modul zu empfehlen?

In Modul 1 werden Bewertungsverfahren vermittelt und auch kreditwirtschaftliche Ansätze behandelt. Darüber hinaus erhalten die Teilnehmer eine Übersicht über den nationalen und internationalen Immobilienmarkt. Die Zielgruppe umfasst dementsprechend ein breites Spektrum aus der gesamten Immobilienbranche, von Fach- und Führungskräften aus Immobilienunternehmen über Architekten, Asset- und Portfoliomanager bis hin zu Beratern und Wirtschaftsprüfern.

In Modul 2 und 3 werden die Grundlagen der bautechnischen und kaufmännischen Due Diligence vermittelt. Sie werden von der Hypzert als Weiterbildungsmaßnahme anerkannt und richten sich damit insbesondere auch an Teilnehmer, die für die Wertermittlungen für Banken zuständig sind. Zudem profitieren auch Mitarbeiter von Immobilienberatungen und Wirtschaftsprüfungunternehmen von den im zweiten und dritten Modul vermittelten Inhalten.

Modul 4 umfasst die rechtlichen Aspekte der Immobilienbewertung. Kenntnisse auf diesem Gebiet sind für jeden unumgänglich, der mit der Bewertung von Immobilien zu tun hat. Somit ist Modul 4 beispielsweise für Mitarbeiter von Wohnungsunternehmen, Architekten, Fachanwälte und Asset- und Portfoliomanager hilfreich.

I&F Sie sprechen die Zertifizierung des zweiten und dritten Moduls an. Was bedeutet diese und welche Vorteile sind damit verbunden?

Die Hypzert zertifiziert Immobiliengutachter nach den international anerkannten Kriterien der Norm ISO/IEC 17024. Dass der Lehrgang der BBA Hypzertifiziert ist, bedeutet, dass er von der Hypzert als eine Weiterbildungsmaßnahme anerkannt wird. Der Vorteil liegt in dem Nachweis der fachlichen Kompetenz. An zertifizierte Immobilienbewerter werden hohe Erwartungen gestellt: Neben einem hohen Ausbildungsstand werden auch professionelle Arbeit, Expertise und die Einhaltung der Berufsgrundsätze vorausgesetzt. Dies schafft Vertrauen in die Arbeitsqualität.

I&F Wie hoch ist der Unterrichtsumfang und wie lässt er sich mit der normalen Arbeit vereinbaren?

Um die Inhalte möglichst kompakt zu vermitteln und den täglichen Arbeitsfluss möglichst wenig zu behindern, wurde dieser Lehrgang als Intensiv-Lehrgang konzipiert. Die in sich abgeschlossenen Module bieten den Teilnehmern Raum für Flexibilität. Die Module bestehen aus sieben Unterrichtsstunden à 45 Minuten pro Tag. Der Unterricht findet jeweils montags und dienstags von 10 bis 17 Uhr statt. Mit insgesamt sieben Tagen ist Modul 1 das umfangreichste. Die Module 2 und 3 umfassen zwei beziehungsweise dreieinhalb Tage. Das vierte Modul dauert einen Tag.

I&F Dieser Lehrgang kostet Unternehmen erst einmal Geld. Warum sollten Wohnungsunternehmen ihre Mitarbeiter dafür freistellen?

Auf lange Sicht zahlen sich die Investitionen in die Weiterbildung der Mitarbeiter eindeutig aus. Das Wissen, das die Mitarbeiter in dem Lehrgang erwerben, können sie anschließend im Unternehmen effektiv einsetzen. Mit soliden Kenntnissen der Wertermittlung, des Steuer- und Immobilienrechts können im Unternehmen Einsparpotenziale erkannt und genutzt, Fehler vermieden und die zeitliche Effizienz verbessert werden. Dies erhöht die Qualität der Arbeit und spart Kosten in einem Maß, das langfristig sicherlich den Wert der Lehrgangsgelühren übersteigt.

I&F Was kann ein Mitarbeiter, der den Lehrgang absolviert hat?

Die Teilnahme am Lehrgang verschafft den Mitarbeitern Wissen über verschiedene nationale und internationale Bewertungsverfahren, die relevanten Fachbegriffe und den Immobilienmarkt. Damit können sie potenzielle Einflüsse auf das Eigenkapital selbstständig untersuchen und Vermögensgegenstände realistischer einschätzen. Dazu wird im Lehrgang insbesondere die Verknüpfung von Finanz- und Investitionswissen geschult. Zudem sind Absolventen des Lehrgangs fähig, die aktuellen Auswirkungen der Finanzkrise richtig einzuschätzen und können so vermeidbarem Abschreibungsbedarf vorbeugen.

Das erste Modul des Lehrgangs „Immobilienbewertung“ startet am 19. April 2010 in Berlin. Weitere Informationen zum Lehrgang und Fördermöglichkeiten bei Christine Wieland, BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft, Telefon: 030 230855-17, E-Mail: christine.wieland@bba-campus.de sowie unter www.bba-campus.de

Immobilienfinanzierung nach Maß

Ein praxisbezogener Leitfaden zur strukturierten, am Cashflow ausgerichteten Immobilienfinanzierung.

Neben den Besonderheiten von Bau-, Hotel- und Portfoliofinanzierungen werden auch die Themen Risikomanagement und Verbriefungsprodukte angesprochen. Zahlreiche neue Fallbeispiele und Gestaltungstipps veranschaulichen die Darstellung – für Praktiker aus Immobilienwirtschaft und Immobilienfinanzierung, aus Kreditwirtschaft und Anlageberatung.

Strukturierte Immobilienfinanzierung

Von Jörg Lauer.

2., überarbeitete Auflage 2008.
240 Seiten, broschiert, 32,00 Euro.
ISBN 978-3-8314-0821-4.



Fritz Knapp Verlag

Postfach 11 11 51
60046 Frankfurt am Main
Telefon (069) 97 08 33-21
Telefax (069) 707 84 00
E-Mail: vertrieb@kreditwesens.de
www.kreditwesens.de