

# **Sachverständiger für Immobilienbewertung – Stufe II**

## **Fachfortbildung**

16.01.2025 - 16.09.2025

**Bildungscampus EIPOS - Freiburger Straße 37, 01067 Dresden**

### **Eventcode**

WE2\_20\_DD

### **Seminarstunden**

120 UE je 45 min

### **Ziel**

Die Fachfortbildung Sachverständiger für Immobilienbewertung – Stufe II baut auf der Stufe I auf und erweitert das vorhandene Wissen um zusätzliche komplexe Bewertungsaspekte. Das Beherrschen der Wertermittlungsverfahren nach der ImmoWertV sowie der Anforderungen an Sachverständige und Wertgutachten wird dabei vorausgesetzt.

Themenschwerpunkte in der Stufe II sind Bewertungsfragen zu Sonderimmobilien, speziellen Wertermittlungsanlässen sowie zu bodenrechtlichen Besonderheiten. Dazu erlangen die Teilnehmer detaillierte Kenntnisse für die Lösung derartiger komplexer Bewertungsfälle. Es werden rechtliche, bauliche, immobilien- und finanzwirtschaftliche Zusammenhänge an konkreten Bewertungsbeispielen dargestellt und Bewertungsfälle im Teilnehmerkreis trainiert. Die Fachfortbildung bietet damit wichtiges Know-how für die hauptberufliche Sachverständigentätigkeit.

### **Zielgruppe**

Immobilienfachverständige, Architekten und Bauingenieure, Vermessungsingenieure, Bauträger und Projektentwickler, Betriebs- und Volkswirte, Fachwirte der Wohnungs- und Grundstückswirtschaft, Makler sowie Bankfachleute mit Kenntnissen in der Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

### **Nutzen**

Die Stufe II ist geeignet, das üblicherweise für eine öffentliche Bestellung und Vereidigung bzw. Zertifizierung nach DIN EN ISO 17024 nachzuweisende Fachwissen zu ergänzen.

### **Zugangsvoraussetzungen**

- akademischer Abschluss in einem technischen oder kaufmännischen Bereich **oder**
- einschlägiger Berufsabschluss und eine mindestens einjährige Berufserfahrung in der Bau- oder Immobilienwirtschaft

Zusätzlich ist der erfolgreiche Abschluss der Fachfortbildung „Sachverständiger für Immobilienbewertung – Stufe I (EIPOS)“ oder gleichwertige Qualifikation (Einzelfallprüfung) erforderlich.

Die Zulassung von Teilnehmern mit abweichenden Voraussetzungen ist auf Anfrage möglich.

### **Aus dem Inhalt**

#### **Herleitung ausgewählter Markt- und Objektdaten**

- Bemessung von Zu- und Abschlägen bei Verkehrswert-gutachten, Marktanpassungsfaktoren
- Häufige Fehler in Gutachten und Plausibilitätskontrollen für Wertermittlungsergebnisse
- Gutachtenfehler und ihre Auswirkungen im Rahmen von Sach- und Ertragswert
- Plausibilitätskontrollen

#### **Bewertung von Sozialimmobilien**

- Betreutes Wohnen, Alten- und Pflegeheime, Krankenhäuser und Kliniken
- Standortanforderungen und Herstellungskosten
- Investitionskostenpauschale und Pflegewohngeld
- Kriterien für die Umsatzermittlung
- Bewertungsansätze und Bewertungsmethoden

#### **Bewertung von Objekten nach der Umsatzpacht und Managementimmobilien**

- Hotels und Gaststätten
- Freizeitimmobilien

- Einzelhandelsimmobilien
- Industrie- und Logistikimmobilien
- Bewertung von innerstädtischem Nutzungs-Mix

### **Bewertung von Erbbaurechten**

- Inhalte von Erbbaurechten
- Erbbauzins und Bewertungsansätze

### **Steuerliche Bewertung**

- Steuerliche Verfahren zur Immobilienbewertung
- Steuerliche Bewertungsgegenstände und Wertbegriffe
- Ertragssteuerliche Bewertungsanlässe
- Grundbesitzbewertung für Zwecke der Erbschafts- und Schenkungssteuer sowie Grundsteuer

### **Wertermittlungen bei Familiensachen**

- Güterstände und Güterstand der Zugewinnngemeinschaft
- Gutachten in Ehescheidungs- und Zugewinnausgleichverfahren

### **Wertermittlungen in Erbschaftsfragen**

- Gewillkürte und gesetzliche Erbfolge
- Erbengemeinschaften
- Pflichtteilsrechte
- Gutachten zur Ermittlung von Pflichtteilsergänzungsansprüchen

### **Praxisfälle aus der Beleihungswertermittlung**

- Zusammenfassung der gesetzlichen Grundlagen
- wesentliche Unterschiede zur VKW-Ermittlung
- Praxisbeispiele: Auswirkungen der unterschiedlichen Bewertungsansätze

### **Mietwertgutachten**

- Begründungsmittel und Vergleichsdaten
- Mietwertermittlung und Mietwertgutachten

### **Bewertung von Immobilien-Portfolios**

- Ziele und Anforderungen der Portfoliobewertung
- Instrumentarium zur Bewertung von Immobilien-Portfolios

### **Internationale Bewertungsverfahren nach Red Book**

- Überblick internationaler Bewertungsverfahren und Begrifflichkeiten
- DCF-Verfahren
- Investment Method
- Yields / Renditen

### **Regenerative Energien**

- PV-Anlagen
- Biogas
- BHKW
- Solarthermie
- Windenergieanlagen

### **ESG-Kriterien in der Immobilienbewertung**

- Allgemeine Entwicklung von Nachhaltigkeitsaspekten
- Regulatorische Anforderungen, Ausgangssituation und Datenquellen
- Auswirkungen auf die Markt- und Beleihungswertermittlung

### **Das zukunftsfähige Sachverständigenbüro**

- Anforderungen an Infrastruktur und Qualifikationen des Sachverständigen
- Digitalisierung und deren Grenzen
- Anforderungen an Besichtigung
- Anforderungen unterschiedlicher Auftraggeber (Gericht, Privatperson, institutionelle Investoren und Immobilienfonds)

### **Prüfung**

- Schriftliche Prüfung

- Belegarbeit
- Mündliche Prüfung

Nach erfolgreichem Abschluss besteht die Möglichkeit für eine Zertifizierung nach der europäischen Norm DIN EN ISO/IEC 17024 bei der akkreditierten Zertifizierungsstelle [EIPOSCERT](#) im Bereich Immobilienbewertung.

### **Abschluss**

Geprüfter Sachverständiger für Immobilienbewertung (EIPOS)

### **Teilnahmegebühr**

4.100 €

Teilnahmegebühr für EIPOS-Absolventen: 3.900 €

Teilnahmegebühr ist mehrwertsteuerfrei, einschließlich Seminarunterlagen und Prüfungsgebühr; Ratenzahlung ohne Aufschlag möglich

### **Ansprechpartner für fachliche Fragen**

Herr Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Peter Neumann

Telefon: +49 351 404 70-444

Email: p.neumann@eipos.de

### **Ansprechpartner für organisatorische Fragen**

Frau Melanie Kögler

Telefon: +49 351 404 70-423

Email: m.koegler@eipos.de