Liegenschafts- und Kapitalisierungszinssätze in der Immobilienbewertung

Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens nach § 28 – 34 der Immobilienwertermittlungsverordnung (2021) oder nach § 8 – 13 der Beleihungswertermittlungsverordnung (2022) sowie anderer Barwertverfahren sind die eingesetzten Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätze bedeutsame Parameter für die Ermittlung von Markt- bzw. Verkehrswerten, Beleihungswerten oder bei Investitionsentscheidungen. Sie spiegeln u.a. die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf den Grundstücksmärkten sowie die mit den Immobilien verbundenen Risiken wider.
Liegenschaftszinssätze als Kapitalisierungszinssätze nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV werden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise unter Berücksichtigung der marktüblich erzielbaren Reinerträge und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer empirisch aus den Märkten abgeleitet. Zuständig sind die Gutachterausschüsse, die eine Kaufpreissammlung führen und aus den Kaufverträgen die erforderlichen Daten ermitteln sollen, wonach sie nach § 193 Abs. 5 des Baugesetzbuches verpflichtet sind. Wertermittler greifen auf diese Daten durch Anwendung eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes nach § 33 ImmoWertV zurück.
Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätze in anderen Barwertmodellen bestimmen sich auf unterschiedliche Weise, abhängig von der Art des zu ermittelnden Wertes, der zugrunde liegenden Bewertungsphilosophie sowie den verfügbaren Daten und Datenquellen.
Das Seminar soll das Hintergrundwissen über das Wesen und die Bestimmungsgründe dieser Zinssätze vertiefen und die Anwendung bei der Ableitung und der Wertermittlung unterstützen, so dass methodisch einwandfreie, sachgerechte und marktkonforme Wertermittlungsergebnisse resultieren, die möglichst wenig angreifbar sind.

Themenschwerpunkte sind u. a.

- nominale und reale Zinssätze;
- theoretische und praktische Ableitung von Liegenschaftszinssätzen;
- Ableitung von Liegenschaftszinssätzen durch Gutachterausschüsse;
- Sensitivitäten und Wechselwirkungen mit anderen Bewertungsparametern;
- „Abschreibung“ und negative Liegenschaftszinssätze;
- objektspezifische Anpassung von Liegenschaftszinssätzen;
- Anwendung von Liegenschaftszinssätzen mit Hilfskonstruktionen;
- Renditen, Risiko und Erwartungen;
- Zinssätze bei der Beleihungswertermittlung;
- Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätze in „internationalen“ Barwertmodellen;
- Zusammenhang der Zinssätze in der Immobilienbewertung mit Leitzinsen und Kapitalmarktzinsen.

Dr. Marianne Moll-Amrein

- von der IHK Hochrhein-Bodensee öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
- REV Recognised European Valuer (TEGoVA)
- Diplom-Volkswirtin mit Promotion zum Thema „Liegenschaftszinssatz“
- Autorin von Fachliteratur, Dozentin und Referentin

Zielgruppe:

Das Seminar richtet sich sowohl an erfahrene als auch an angehende Sachverständige für die Ermittlung von Grundstückswerten, Mitarbeiter/innen von Gutachterausschüssen, Sachbearbeiter/innen in Immobilienabteilungen von Banken, Beleihungs- und Kreditinstituten sowie Versicherungen, Mitarbeiter/innen der Finanzverwaltung und von Immobilienunternehmen.

Weitere Informationen:

Alle unsere Seminare finden Sie in unserem Seminarprogramm unter
www.ifbsv.de

Kontakt:

Telefon: **03471-316333**

E-Mail: **bewertungssachverstaendige@ifbsv.de**

Auf einen Blick:

Termine:	**08.04.2024 und 09.04.2024** **21.08.2024 und 22.08.2024** **18.11.2024 und 19.11.2024**
	jeweils **09:00 Uhr bis 13:00 Uhr**
Preis:	**320,00 € zzgl. 19 % MwSt.**