

**Treffen der Regionalgruppe Frankfurt/Rhein-Main  
des HypZert e.V.**

**Veranstaltungsort:** HVB, Mainzer Landstraße 23 in Frankfurt am Main  
**am:** Donnerstag, den 27. August 2009  
 18.00 Uhr bis 20.00 Uhr

**Teilnehmer:** Teilnehmer, siehe anliegende Teilnehmerliste der Regionalgruppe

**Gastgeber:** HypoVereinsbank

**Referenten:** Dipl.-Ing. Stefan Walch, Deutsche Anlagen-Leasing GmbH  
 Dipl.-Volkswirt Wolf-Dieter Haase, Westdeutsche ImmobilienBank AG

**Verteiler:** Teilnehmer  
 Das Protokoll kann auf der Homepage der HypZert e.V. eingesehen werden.

Nr.	Tagesordnungspunkte
1.	<p><b>Begrüßung</b></p> <p>Herr Haase begrüßt die Anwesenden und stellt die Tagesordnung des heutigen Treffens vor.</p> <p>Vor Eintritt in die Tagesordnung weist Herr Haase darauf hin, dass das Regionalgruppentreffen heute letztmals in den Räumen der HVB stattfinden kann. Er bedankt sich nochmals bei der HVB für die Übernahme der Rolle des Gastgebers in den vergangenen Jahren.</p> <p>Ein neuer Versammlungsort ist noch nicht gefunden. Es besteht Einvernehmen, dass die Treffen an einem zentralen Ort in Frankfurt stattfinden sollten, da dies für die Anreise der meisten Teilnehmer am günstigsten ist. Herr Haase bittet insbesondere die Mitglieder aus den in Frankfurt ansässigen Banken um Prüfung, ob ein geeigneter Tagungsraum (30 – 40 Teilnehmer) zur Verfügung gestellt werden kann. Er kündigt an, hierzu noch eine E-Mail an die Mitglieder zu versenden.</p> <p>Sollte die Suche nicht zu einem positiven Ergebnis führen, bietet sich als – allerdings kostenpflichtige – Alternative die Anmietung eines Tagungsraums – z.B. bei der Frankfurt Business School oder im Steigenberger Airport Hotel – an.</p>
2.	<p><b>Neues von HypZert</b></p> <p>Herr Haase informiert über folgende Veranstaltungen und Aktivitäten im Bereich der HypZert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In der kommenden Woche findet ein 3-tägiges Vorbereitungsseminar zum Erwerb der Vollmitgliedschaft als Member of the Appraisal Institute (MAI) statt, das in deutscher Sprache abgehalten wird.</li> </ul>

Nr.	Tagesordnungspunkte
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Am 10.09.2009 findet die Mitgliederversammlung der HypZert e.V. im Steigenberger Airport Hotel in Frankfurt am Main statt. In Verbindung damit werden von HypZert zwei Seminarveranstaltungen zu den Themen „Sanierung und Abwicklung von Krediten“ und „Pflegeheime“ durchgeführt.</li> <li>• Auf der EXPO Real München wird die HypZert wiederum mit einem Gemeinschaftsstand vertreten sein.</li> <li>• Die nächste HypZert Jahrestagung ist auf den 18./19.02.2010 terminiert. Das Programm wird in Kürze bekanntgegeben.</li> <li>• Im Jahr 2009 werden voraussichtlich rd. 200 Kandidaten an den Zertifizierungsprüfungen teilnehmen. Dies ist ein absoluter Höchststand.</li> <li>• Aus dem neuen Akkreditierungsgesetz, das inzwischen verabschiedet wurde, ergeben sich keine unmittelbaren Auswirkungen für den Bereich der zertifizierten Gutachter.</li> </ul>
<p><b>3.</b></p>	<p><b>Vortrag von Herrn Walch, Deutsche Anlagen-Leasing GmbH</b>  <b>Thema: Bewertung von Krankenhäusern</b></p> <p>Herr Walch stellt die wesentlichen Ergebnisse der Studie „Bewertung von Krankenhäusern“ vor, die von der Fachgruppe „Sozialimmobilien“ des HypZert e.V. erarbeitet und im September 2008 veröffentlicht wurde. Dabei geht er insbesondere auf die Anforderungen an eine zeitgemäße bauliche Konzeption und Struktur von Krankenhäusern, die bei der Bewertung zu beachtenden Problemfelder und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des staatlich stark regulierten Krankensektors ein. Er betont, dass für eine sachgerechte Bewertung von Krankenhäusern Spezialkenntnisse erforderlich sind, die in der Regel nur durch interdisziplinäre Teams abgedeckt werden können.</p>
<p><b>4.</b></p>	<p><b>Diskussion</b></p> <p>In der sich anschließenden Diskussion wird die Frage erörtert, ob angesichts der dargestellten Abhängigkeit der Ertragslage von regulatorischen Vorgaben, der nur geringen Anzahl von Transaktionen und der in der Regel nicht gegebenen Drittverwendungsfähigkeit für Krankenhäuser überhaupt Marktwerte und Beleihungswerte abgeleitet werden können. Des weiteren wird die Schwierigkeit einer sachgerechten Abgrenzung zwischen Immobilienbewertung und Unternehmensbewertung, die freilich auch bei anderen „Betrieberimmobilien“ anzutreffen ist, thematisiert.</p> <p>Im Ergebnis wird festgestellt, dass aufgrund der sehr begrenzten Zahl von Marktakteuren und des geringen Transaktionsvolumens verlässliche Marktdaten nicht vorliegen und die Bewertung von Krankenhäusern insofern mit sehr hohen Unsicherheiten verbunden ist.</p>

<p><b>5.</b></p>	<p><b>Vortrag von Herrn Haase, Westdeutsche Immobilienbank</b>  <b>Thema: Logistikmarkt und Logistikimmobilien in Europa</b></p> <p>Herr Haase gibt anhand eines umfangreichen Folienvortrags einen umfassenden Überblick über den Logistikmarkt in Europa. Er betont, dass sich Logistikimmobilien, anders als Krankenhäuser, aufgrund zunehmender Standardisierung und der erreichten Marktbreite zu einem handelbaren Asset entwickelt haben. Nach überdurchschnittlichen Wachstumsraten in den letzten fünf Jahren ist im Zuge der weltweiten Rezession zwar eine deutliche Marktabkühlung eingetreten, an den wichtigsten europäischen Standorten sei aber inzwischen wohl eine „Bodenbildung“ eingetreten. Die Renditen für gute Objekte, die zeitweise auf bis zu 9 % hochgeschneit waren, bewegten sich wieder in Richtung 7 %.</p> <p>Die mittelfristigen Perspektiven werden von Herrn Haase positiv eingeschätzt, da nach Überwindung der Wirtschaftskrise wieder von einem wachsenden Handels- und Transportvolumen und damit von einer stabilen Nachfrage nach zeitgemäßen Logistikimmobilien auszugehen sei.</p> <p>Der Vortrag wird auf der Homepage der HypZert e.V. den Mitgliedern der Regionalgruppe zur Verfügung gestellt.</p>
<p><b>6.</b></p>	<p><b>Schlussworte / Nächstes Treffen</b></p> <p>Herr Haase bedankt sich bei Herrn Walch für den interessanten Vortrag und den Teilnehmern für die rege Diskussion.</p> <p>Das nächste Regionalgruppentreffen findet am Donnerstag, den <b>19.11.2009</b> statt. Der Ort wird noch bekannt gegeben.</p>

Bad Homburg, 03.11.2009  
Dr. Peter Lindenthal