

Protokoll

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

Veranstaltungsort: HVB, Rondellzimmer, Mainzer Landstraße 23 in Frankfurt

am: Donnerstag, 14.04.2005

18.00 – gegen 20.15 Uhr

Teilnehmer: 23 Teilnehmer, siehe anliegende Teilnehmerliste der Regionalgruppe

Gastgeber: Herr Halling, HVB

Gastreferenten:

- Herr Dr. Volker Neitzert, TÜV Süd Eschborn,
- Herren Gisbert Wienke und Arturo Pollozek, Inframation AG Dortmund

Verteiler: Teilnehmer,
Herr Lux, HypZert GmbH

Das Protokoll kann auf der Homepage der HypZert e.V. eingesehen werden.

Thema

Einführung

Herr Haase begrüßt alle Anwesenden und weist im Zusammenhang mit den Vorträgen im Rahmen des Regionaltreffens hin insbesondere auf das

Herr Haase

- Seminar zum Thema Altlasten in der Immobilienbewertung

Referent Achim Lenzen am 15.06.05 im Sheraton Hotel Rhein-Main Flughafen, Frankfurt

Die Veröffentlichungen der Vorträge und Fotos zur HypZert Veranstaltung **Tag des Zertifizierten Sachverständigen** im Februar in München sind auf der Homepage der HypZert einzusehen.

Neuerscheinung: Der neue Studienbrief zum Markt- und Objektrating von Herrn Bärwald ist erschienen; dient als Grundlage zur Prüfung zum Immobilienanalysten.

geplante Seminarveranstaltung

HypZert plant eine Veranstaltung zum soeben erschienenen Buch Fachbuch

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 6. Aufl. von Herausgeber Pohnert, Ehrenberg, Haase und Horn in Zusammenarbeit mit einigen Autoren zu den Themen: sozialer Wohnungsbau, Hotels- und Gaststätten, Einkaufsstätten, Autohäuser und Fitness-Studios.

Vorgesehen ist jeweils ein rd. einstündiger Vortrag und Diskussion.

Ort: Berlin, Maritim Hotel pro arte, Zeit: 21.09.2005, ca. 9.30 bis 17.00 Uhr

Näheres hierzu wird zu gegebener Zeit noch bekannt

Protokoll

Thema

Fachvortrag

Schadstoffe im Gebäude – ein Risikofaktor bei der Wertermittlung?

Referent
Dr. Volker
Neitzert

1) Einführung und rechtliche Grundlagen

Rechtliche Bestimmungen ist u.a. zu finden in der Hessischen Bauordnung (HBO) insbesondere unter dem Punkt Technischen Baubestimmungen, im Chemikaliengesetz beispielsweise §1 sowie in Verordnungen zu einzelnen Schad- bzw. Gefahrstoffen (z.B. Asbestrichtlinie)

2) Relevante Schadstoffe und deren Ermittlung

Als ein Beispiel: Radon. Das radioaktive Edelgas entsteht geodän; kommt als natürlicher Stoff im Boden vor. Informationen zu u.a. Vorkommen im Boden anhand von Karten im Internet erhältlich.

3) Sanierung, Kosten und Einfluss auf den Wert eines Gebäudes

Beispielsweise Kosten der Sanierung bei Vorhandensein von Asbest können erfahrungsgemäß ca. 10% des Gebäudeneubauwertes ausmachen. In manchen Fällen kein jedoch ein Abriss gegenüber einer Sanierung kostengünstiger erscheinen, hierbei sind dann aber mit oftmals kostenintensiven Entsorgungsaufwendungen zu rechnen.

Weiteres Beispiel: US-housing Abriss- und Entsorgungskosten beliefen sich auf 15 % des Wohnwertes.

In welchen Gebäudetypen sind Altlasten zu vermuten? Insbesondere bei den Baujahresklassen vor 1985. Teer z.B. wird in Gebäuden ab 1950 verbaut; Holzschutzmittel insbesondere in den Gebäuden ab 1960 / 70.

Die Kosten für eine Inspektion liegen bei ca. 300 EUR, bei weiteren Maßnahmen (Messungen etc.) bis zu 2.000 EUR und mehr je nach Größe bei EFH.

Es zeichnet sich die Tendenz ab, dass immer mehr Stoffe in den Katalog der Grenzwerte aufgenommen werden, dieser Katalog besteht seit rund 20 Jahren.

Adresse: www.tuev-sued.de

Jedem Teilnehmer wurden begleitend eine Vortragsmappe sowie weitere Informationen zur TÜV Süd GmbH zur Verfügung gestellt.

Referenten:
A. Pollozek,
G. Wienke

Fachvortrag

Geoport Inframation AG: Das geobasierte Daten-Service-Portal für die Finanzwirtschaft

Es besteht bereits eine fachliche Kooperation mit der NordLB, dem VÖB und der HypZ GmbH.

Als wichtige Merkmalsinhalte der zur Verfügung gestellten Daten werden hervorgehoben

- Quellentreue
- Online-Verfügbarkeit
- Fallbezogenheit
- Datenplattform für von Dritten generierte Daten
- Nichterfordernis einer Anfangsinvestition durch den Nutzer
- Bezahlung erfolgt „pay per use“
- Flächendeckend und automatisiert

Das System ist seit 3 Jahren etabliert, es gibt bereits über 200 Nutzer.

Produktbeispiel: objektbezogene Zustandsprüfung innerhalb von 48 Stunden mit Foto und Protokoll.

Protokoll

Adresse: www.geoport.de *Beispiel Applikationen*

Information strebt die Teilnahme und Vortragspräsentation auch in anderen regionalgruppen des HypZ e.V. an

Weiteres Infomaterial kann unter den genannten Internet-Adressen von den Referenten beider Vorträge zur Verfügung gestellt werden.

H. Halling, HVB, kündigte in diesem Zusammenhang an, dass in seinem Hause eine standardisierte Wertermittlung für Wohnbaufinanzierungen entwickelt wird.

Schlussworte

Herr Haase

Hinweis auf Programm für das **nächste Treffen**

Thema:

Herr Martini stellt eine Gutachtenkonzeption vor und referiert über einzelne Darstellungsmöglichkeiten

sonstiges:

Besprechung des zukünftigen Themenkataloges für Regionalgruppentreffen; woran wird z.Zt. in den einzelnen Häusern gearbeitet? Welche Referate können ggfs. daraus generiert werden?

Für die Alltagspraxis wird vorgeschlagen, zentral bei HypZert (homepage) eine „Fragenecke“ zu installieren zwecks Austausch von aktuellen Gedanken und Antworten

Verabschiedung

**Termin nächstes Treffen: Do., 15.09.05
18.00 bis 20.00 h
wieder in den gleichen Räumen der
HVB, Mainzer Landstr. 23, Frankfurt / Main**

Aufgestellt: Elke Buhl – W.-D. Haase
am: 01.07.2005

Anlage: Teilnehmerliste