

Protokoll

10. Treffen der Regionalgruppe Frankfurt / Rhein- Main des HypZert e.V. vom 15.09.2005

Ort / Zeit HVB Frankfurt (Gastgeber), Mainzer Landstrasse 23
Donnerstag, 15.09.05 - 18.00 h bis 20.00 h

20 Teilnehmer (siehe beiliegende Teilnehmerliste)

Tagesordnung:

Nr.	Tagesordnungspunkte
1.	<p>Neues aus der Organisation</p> <p>Herr Haase berichtete über das diesjährige, zweite Treffen der Regionalkoordinatoren am 01.08.05 in München. Neben einer Kurzdarstellung der Aktivitäten der einzelnen Regionalgruppen wurden die weiteren Themenbereiche des Treffens „Umfrageergebnisse, Karrierebörse, Fachgruppen, Verschiedenes“ dargestellt. Insbesondere der Fachgruppenaufbau fand Interesse, zumal mit dem Kollegen S. Walch ein Mitglied der Regionalgruppe bei der erstgebildeten Fachgruppe „Sozialimmobilien“ mitarbeitet. Die weiteren Mitglieder der Regionalgruppe wurden gebeten, entlang ihrer Schwerpunktthemen und –qualifikationen die Mitarbeit in weiteren Fachgruppen zu prüfen.</p> <p>Bei der Erörterung der „Umfrageergebnisse“ erschien das Volumen der von den SV p.a. erstellten Gutachten als deutlich überhöht und vielleicht eher durch den Kleindarlehensbereich von Sparkassen und Volksbanken geprägt. Die anwesenden Kollegen, mehrheitlich von größeren Privat- bzw. öffentlich-rechtlichen Finanzinstituten stammend, hielten Gutachtenvolumina von eher unter 100 pro SV für realistisch.</p>
2.	<p>Vortrag von Herrn Martini</p> <p>Herr Martini, Eigentümer einer Consulting GmbH und freier Sachverständiger mit Bankhintergrund, berichtete über verschiedene Objekte mit spezifischen Problemlagen.</p> <p>Neu und überzeugend war seine Falldarstellung, in Form von fünf bis sieben Objektfotos ohne weitere textliche Abhandlung, die wesentlichen Lage- und Objektkriterien visuell zu präsentieren, ergänzt um weitere Ausführungen zu Marktumfeld, technische und rechtliche Gegebenheiten etc.</p> <p>Die daraus folgende gutachterliche Risikoeinschätzung wurden in der Runde aktiv – z.T. kontrovers – diskutiert im Hinblick sowohl auf Marktwertaussagen im Transaktionsfall (z.B. Erbaueinandersetzungen) als auch vor dem Hintergrund einer kreditwirtschaftlichen Betrachtung (Finanzierung).</p> <p>Die erste Präsentation umfasste ein über 30 Jahre altes gewerbliches Mischobjekt mit Baumängeln, das aus Anlass einer gewünschten Krediterhöhung (u.a. für noch zu erfolgende Fertigstellungsarbeiten am Objekt) bewertet wurde. In der Diskussion wurde insbesondere die als kritisch anzusehende Vermietbarkeit und Vermarktbarkeit herausgearbeitet, beleihungswertmäßig sei eher residual auf den Bodenwert bei</p>

Nr.	Tagesordnungspunkte
	<p>optimaler Nutzung abzustellen. In diesem Zusammenhang wurde auch die Altlastenthematik aufgegriffen. Wie umfangreich sollen Immobiliengutachter hier Stellung beziehen, wo beginnt die Aufgabe eines spezialisierten Fachingenieurs? Der Verweis auf Nichtzuständigkeit des SV wird heute nicht mehr akzeptiert. In jedem Fall kann die historische Nutzung recherchiert werden, wie auch die Existenz bereits bestehender Untersuchungen (z.B. Altlastenkataster u.ä.). Schließlich können Anhaltspunkte bei der Objektbesichtigung gefunden werden. Sind bereits gravierende Kontaminationen bekannt, scheidet ein solches Objekt als Pfandverband / Sicherheit i.d.R. für das Kreditinstitut aus.</p> <p>Als nächstes wurde die Problematik erörtert, inwieweit bei hochwertigen Wohnimmobilien in exklusivem Umfeld (hier > 700 TEUR) Abschläge für Ausstattungsmerkmale (sehr individuelle, wenig drittverwendbare Ausstattung), Lagemerkmale (Hanglage) und Vermarktungsrestriktionen (i.d.R. sehr eingeschränkter Käuferkreis) vorgenommen werden sollten. Der Auffassung, den Marktwert (auf Sachwert- / Vergleichswertbasis berechnet) mit einem deutlichen Abschlag für die Beleihungswertermittlung zu belegen, stand entgegen, dass derartige Objekte in unikaten Lagen im Verkaufsfalle wegen der Standortsicherung meistens gute Marktpreise von einer kaufkräftigen Klientel erzielen können und anschließend die Umstrukturierung nach käuferindividuellen Kriterien erfolgt. Insoweit wäre das Risiko eher als geringer anzusehen. In jedem Fall erschien es wichtig, die jeweiligen Stärken und Schwächen des Objektes im Rahmen der Gutachtenerstellung hervorzuheben um der Kreditseite Informationen für die konkrete Darlehensgestaltung an die Hand zu geben (covenants, Tilgungsmodalitäten, LTV, EK-Einsatz etc.)</p> <p>Bei einem weiteren Objekt handelte es sich um eine als WEG-Einheit genutzte Souterrain-Wohnung, die aufgrund baulicher Gegebenheiten (Deckenhöhe < 2,10 m) nicht als Wohnraum geeignet ist. Die gegenwärtige Nutzung ist daher nicht als Bewertungsgrundlage anzusetzen, vielmehr eine rechtlich unbedenkliche Alternativnutzung (z.B. Kellerraum u.ä.). Bei Häusern mit Innen- bzw. Außenschwimmbad sollten diese Ausstattungsmerkmale nicht in den Beleihungswert aufgenommen werden. Sie stellen im heutigen Geschäftsverkehr keine verwertbare Werts substanz dar.</p> <p>Allgemein stieß die Vortrags- und Diskussionsform wegen ihrer hohen Anschaulichkeit und des regen Teilnehmerinteresses auf große Zustimmung.</p>
<p>3.</p>	<p>Nächstes Treffen Die nächste Sitzung der Regionalgruppe wurde auf Donnerstag, den 19. Januar 2006 festgelegt, als Gastgeber fungiert wiederum die HVB Frankfurt. Es bleibt beim Zeitrahmen von 18.00 – 20.00h.</p> <p>H. Herrmann erklärte sich bereit, ebenfalls Objekte mit spezifischen Problemlagen vorzustellen, eventuell in Assistenz von Herrn Knussmann.</p>

Mainz, 19.09.2005

W.-D. Haase