

**Bericht vom 11. Stammtisch der
Immobilienfachverständigen
in Bremerhaven**

Auf Einladung der Fachbereichsleiter Immobilienwertermittlung im B.V.S. Ina Viebrok-Hörmann und Thomas Thiele trafen sich am 22. November 2011 15 Immobilienfachverständige zu einem ungezwungenen Stammtisch.

Thomas Thiele eröffnete den Stammtische mit der Bekanntgabe, dass der B.V.S. mit einem Messestand jeweils auf der Hansebau in Bremen (20.01.2012 - 22.01.2012) und in Oldenburg auf der Nordhaus (03.02.2012 - 05.02.2012) vertreten ist. Für beide Veranstaltungen werden noch Kollegen gesucht, die zusammen mit dem B.V.S. ihre Dienstleistung präsentieren und eventuell an den interessanten Vorträgen teilnehmen. Weiterhin dient auch die Besetzung des Standes dem Austausch der Kollegen untereinander innerhalb des B.V.S.

Aus den Teilnehmerkreisen der Stammtische an den verschiedenen IHK-Standorten wurde in der Vergangenheit mehrfach der Wunsch nach ortsnahe Seminarveranstaltungen geäußert. Die Fachbereichsleiter Immobilienbewertung haben für 2012 daraufhin folgende Seminare organisiert:

- 13.04.2012 Altlasten erkennen – Hinweise für Wertermittlungsfachverständige und Makler
Referent: Dr. Jens-Peter Wagner
- 14.05.2012 Internetauftritte für Sachverständige
Referent: BK Medien (Herr Kleinhanns)
- 19.07.2012 Coaching für Sachverständige (u. a. Auftreten vor Gericht)
Referenten N.N.
- 18.10.2012 Altlasten erkennen – Hinweise für Wertermittlungsfachverständige und Makler
Referent: Dr. Jens-Peter Wagner

09.02.2012 12. Stammtisch der Wertermittler Bremerhaven

Der Kollege Jörg Denzel berichtete sodann von einer Zusammenkunft der Stadt Bremerhaven (Stadtbaurat Holm), einigen ehrenamtlichen Gutachtern sowie Mitgliedern des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Bremerhaven. Die Stadt Bremerhaven untersucht, ob die unmittelbare Nachbarschaft zu den sog. Schrottimmobilen einen messbaren Einfluss auf die Verkaufs- bzw. Mietpreise der benachbarten Immobilien hat. Die vorgenannte Gruppe hat sich insbesondere Straßen mit einer Häufung von Schrottimmobilen angesehen und diskutiert, in welcher Form Wertbeeinflussung auch für die anliegenden Ge-

**Fachbereichsleitung
Immobilienwertermittlung**

Ina Viebrok-Hörmann
Mörkenstraße 18
27572 Bremerhaven
Tel.: 0471/97 20 00
Fax: 0471/972 00 20

e-Mail: info@sv-hoermann.de

Thomas Thiele
Lehmkuhle 2
27472 Cuxhaven
Tel.: 04721/745 99 11
Fax: 04721/745 99 99

e-Mail: thiele@schoon-sachverstaendigenbuero.de

G e s c h ä f t s s t e l l e :

Hermann-Böse-Straße 17
28209 Bremen
Tel.: 0421/249512
Fax: 0421/249516

e-Mail:
info@lvs-niedersachsen-bremen.info
internet:
www.lvs-niedersachsen-bremen.info

bierte messbar sind.

Das Fazit aus der Diskussion und Besichtigung ergibt, dass die Nachbarschaft zu Schrottimmobilien einen Werteeinfluss hat, der jedoch nicht in Mark und Pfennig oder prozentualen Ab- oder Zuschlägen genannt werden und daher jeweils individuell erfasst und ausgewiesen werden muss. Hier gibt es erhöhte Anforderungen an die Sachverständigen, dieses aus dem vorhandenen eigenen Markt abzuleiten und zu begründen.

Ein weiteres Themengebiet waren Einfluss und wertmäßige Erfassung von energetischen Maßnahmen im Bereich der Wertermittlung. Beispielsweise wurde genannt, dass Einfamilienhäuser oder Immobilien mit den Baujahren 1950er und 1960er Jahre häufig nach dem Sachwertverfahren der NHK erfasst werden. Aufgrund der Vorgaben aus der NHK lassen sich die Gebäude sehr gut einordnen. In der Diskussion stellt sich heraus, dass die Darstellung der NHK zum passenden Baujahr mit den entsprechenden Zu- oder Abschlägen im Sachwertverfahren eine zuverlässige Ermittlung des Wertes zulässt. Der Einfluss von fehlenden energetischen Maßnahmen wie beispielsweise Dachdämmung, Fenster, Fassadendämmung usw. gerade in dieser Baujahresaltersklasse braucht nicht gesondert berücksichtigt zu werden. Einige Teilnehmer berichteten, sie würden die Modernisierungskosten als sonstige objektbezogene Umstände berücksichtigen. Dem hielten andere Teilnehmer entgegen, dass grundlegende Modernisierungen die Baujahresklasse der NHK beeinflussen, so dass am Ende zu hohe Werte herauskämen. Eine Mehrheit hielt die Vorgehensweise, nötige energetische Maßnahmen als objektspezifische Besonderheiten zu berücksichtigen, dennoch für den richtigen Weg.

Von den anwesenden Maklerkollegen wurde mitgeteilt, dass der Markt in der Angebots- und Interessentenphase sich anders darstellt. Die Interessenten fragen oft nach genau diesen energetischen Maßnahmen. Aber in der Diskussion stellte sich heraus, dass dieses Kriterium nur dazu dient, den angestrebten Kaufpreis weiter zu reduzieren. Auch wurde eingebracht, dass für Immobilien im „Niedrigpreissegment“, wo es vor einigen Jahren noch keine Interessenten am Markt gegeben hat und oft im Bewertungsfall die Liquidation berechnet worden ist, heute ein bestimmtes Klientel vorhanden ist und somit auch für diese „Niedrigpreisimmobilien“ ein gewisser Markt vorhanden ist. Die Teilnehmer berichteten, dass die Käufer in diesem Preissegment oft energetische Maßnahmen vor oder während des Einzuges oder nach und nach durchführen. Oftmals werden die Immobilien aber auch ohne weitere Veränderung noch Jahre lang benutzt.

Herr Polzin hat angekündigt, ein Seminar zum Einfluss energetischer Maßnahmen auf den Verkehrswert zu besuchen, und wird hoffentlich auf dem nächsten Stammtisch über diese Problematik weiter berichten.

Ein weiteres Thema waren Honorare für Gutachten. Angesichts des wachsenden Angebotes an Internet-Bewertungen zu niedrigsten Preisen waren sich die Teilnehmer weitgehend darüber einig, dass Sachverständige heutzutage ein weit gefächertes Angebot an gutachterlichen Dienstleistungen anbieten müssen, um am Markt zu bestehen.

Nach 2 Stunden intensiver Gespräche verabschiedeten sich die Teilnehmer mit guten Wünschen für Weihnachten und das Neue Jahr bis zum nächsten Stammtisch am 09.02.2012.

Fachbereichsleiter

Immobilienwertermittlungen im BVS Landesverband Niedersachsen-Bremen

Thomas Thiele