

## Thermografie – mehr als bunte Bilder

Um unsere Kunden noch besser rund um das Thema Bauschäden betreuen zu können, haben wir Ende vergangenen Jahres in eine Wärmebildkamera (mit einer Wärmebildqualität von 320x240 Pixeln = 76.800 Messpunkte) und in entsprechende Schulungen rund um das Thema „Thermografie“ investiert. Damit können wir nun die Ursachen von Feuchteschäden, Wärmeverlusten und Schimmel aufspüren. Lecks in Rohren, Wärmebrücken, Schäden in der Gebäudedämmung, ja sogar Schädlingsbefall können durch eine thermografische Untersuchung sichtbar gemacht werden.

Weitere Einsatzbereiche sind die Untersuchung von Fußbodenheizungen, Inspektion von Solarmodulen oder undichte Stellen in Flachdächern.

Je nach Ziel der Untersuchung muss eine thermografische Analyse sorgfältig vorbereitet und geplant werden. Dazu erhalten Sie dann die entsprechenden Hinweise.

Um Verfälschungen des Ergebnisses zu vermeiden, muss der richtige Zeitpunkt (später Abend oder früher Morgen), und eine störungsfreie Wetterlage (Windstille, kein Regen oder Nebel) gewählt werden. Darüber hinaus muss zwischen den Innen- und Außentemperaturen ein ausreichender Temperaturunterschied bestehen.



© smuki / Fotolia.com

Ein Grundverständnis physikalischer Zusammenhänge sollte beim ausführenden Thermografen vorhanden sein, um die Ergebnisse des Wärmebildes entsprechend interpretieren zu können.

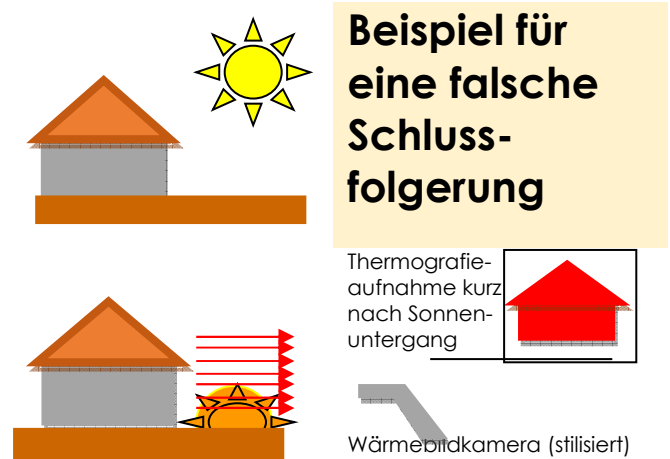
### Wussten Sie schon ....

dass die Farbskala einer Wärmebildkamera willkürlich eingestellt werden kann? So könnte unseriöser Weise ein gewisser Effekt vorgetäuscht werden!

Aktionsthermografie (so nennen wir mal Billigangebote mit Hintergedanken) kann teuer werden. Dann nämlich, wenn sie den Hausherrn auf Basis einer falschen Auswertung

zu falschen Schlussfolgerungen und dann zu falschen oder unnötigen Baumaßnahmen verleiten will.

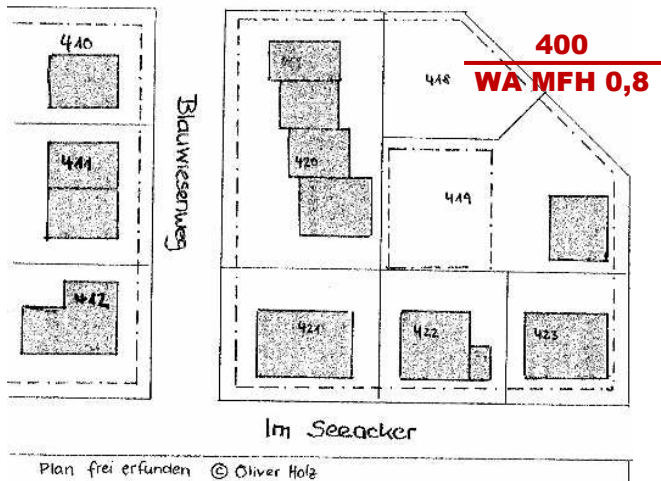
Deshalb gilt auch hier: **Thermografie ist Vertrauenssache!**



Die Sonne wärmt tagsüber das Mauerwerk eines Hauses auf. Die Mauer strahlt auch noch nach Sonnenuntergang Wärme ab – im Wärmebild erscheint dann die Mauer rot. Ein Hinweis, dass das Haus schlecht gedämmt ist, ist das aber nicht, denn das ist nur die Wärmereflexion. Man muss also eher morgens untersuchen, ob die Wärme im Haus über die Wände nach außen dringt. In der Vorbereitung muss hierzu für einen deutlichen Temperaturunterschied zwischen innen und außen gesorgt werden. Die Wärme wandert stets in Richtung Kälte. So können dann die Flächen, über die Wärme verloren geht, identifiziert werden.

## Bodenrichtwerte überprüfen

Zur Bewertung von Immobilien spielt der Grund- und Boden eine Rolle, vor allem dann, wenn der Boden mit einem Abbruchhaus oder gar nicht bebaut ist.



**Der aktuelle Bodenrichtwert – wirklich noch aktuell?**

Der Bodenrichtwert, der von den Gutachterausschüssen der Städte und Gemeinden ermittelt und veröffentlicht wird, wird auf Basis von Grundstückstransaktionen als Vergleichswert ermittelt.

In Gebieten, in denen nur wenige Transaktionen vorkommen, stellt sich die Frage, wie marktgerecht ein seit Jahren einfach nur fortgeschriebener Bodenrichtwert ist.

Hier kann eine Bodenwertanalyse wertvolle Erkenntnisse liefern.



**Mit guten Argumenten sicher verhandeln ...**

Hier handelt es sich in abgewandelter Form um eine Art Bauträgerrechnung.

Wir untersuchen, wie das Grundstück bebaut werden könnte, mit welchen Baukosten kalkuliert werden muss und wie das Bauwerk anschließend am Markt veräußert werden könnte. Idealerweise handelt es sich bei dem möglichen Objekt um ein Mehrfamilienhaus mit Eigentumswohnungen. Hier liegen oft wesentlich aktuellere Vergleichswerte vor und der Einfluss des Grund und Bodens ist bei der Wertbeimessung eher entbehrlich.

Die Differenz zwischen Verkaufserlös und Baukosten ergibt das sogenannte Residuum, also den Teil, der für das Grundstück aber auch für weitere kalkulatorische Kosten und einen Unternehmergewinn übrig bleiben.

Auch wenn dadurch kein Marktwert abgebildet werden kann, so erhalten Sie dennoch ein Gefühl, ob für ihr Grundstück nicht noch etwas mehr drin ist, als nur der Bodenrichtwert.

**Imressum:**  
**Herausgeber:**  
**Holz, Schäfer & Partner**  
 Hardter Str. 54  
 72649 Wolfschlugen  
 Tel.: 07022 217 448  
 hsp-immowert@t-online.de

**Autor:**  
 Oliver Holz, 72654 Neckartenzlingen