

# Renditeimmobilie an zentraler Lage (fiktiv)

## Renditeimmobilie

Barckhausstraße 1  
60325 Frankfurt am Main

**Marktwert** 87'627'000 EUR

Bewertungsstichtag 31.1.2023  
Bewertungszweck Beispielbericht

## Auftraggeber

Muster AG  
Muster Str. 19  
60306 60306

## Ersteller

Fahrländer Partner FPRE  
Max Muster  
Seebahnstrasse 89  
8003 Zürich

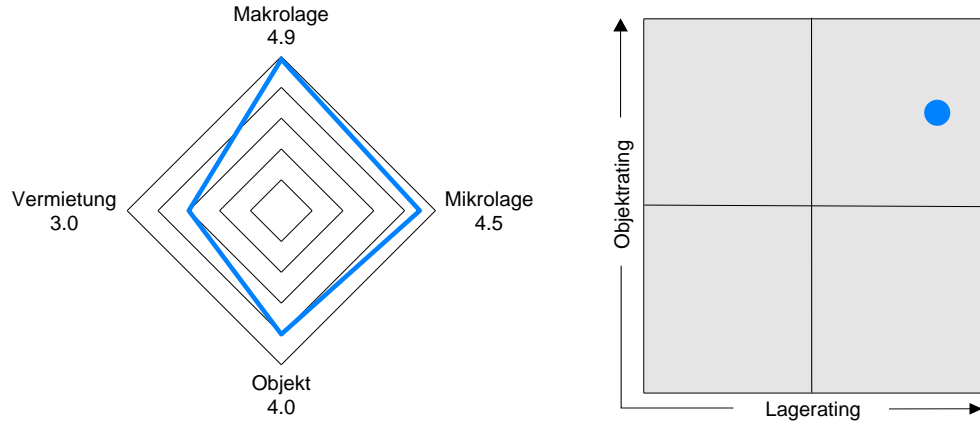


Projektleiter/in: Max Muster

Besichtigungsdatum: 14.12.2022

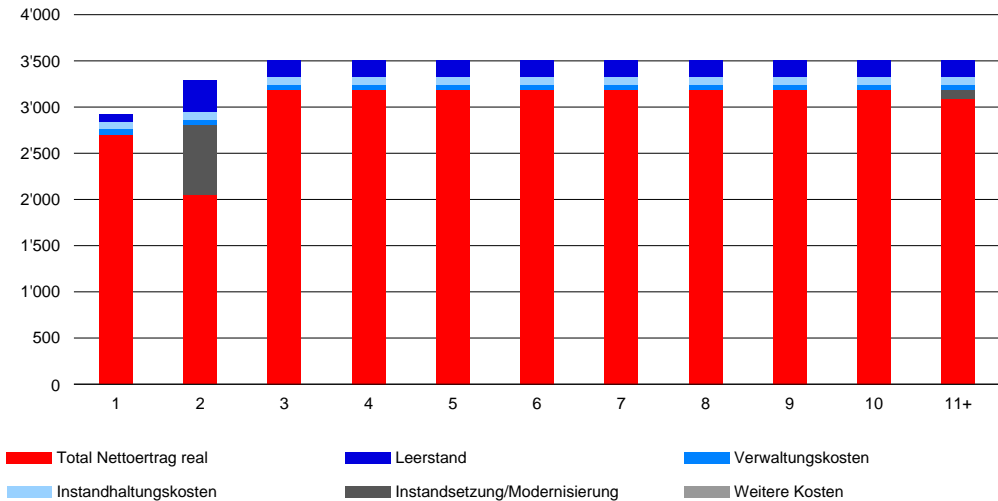
# Überblick

## Qualitätsprofil Liegenschaft



Hinweis: 1.0 - sehr schlecht, 2.0 - schlecht, 3.0 - durchschnittlich, 4.0 - gut, 5.0 - sehr gut

## Ertrags- / Kostenprofil (TEUR)



## Wertgutachten

	Annuität	Relative Sensitivität				
Bruttorendite (real)	3.95%		3.50%	3.40%	3.30%	
Nettorendite (real)	3.50%	Delta	+10	+/-	-10	
Diskontierung netto (real)	3.40%	Soll- Miettrug	-5%	-8.1%	-5.7%	-3.1%
Diskontierung netto (nominal)	5.60%		+0%	-2.6%	0.0%	2.7%
Teuerung	2.00%		+5%	3.0%	5.7%	8.5%
Bewertungsstichtag	31.1.2023					
<b>Marktwert</b>	<b>87'627'000 EUR</b>					
		Leerstand	+50%	-5.4%	-2.9%	-0.3%
			+0%	-2.6%	0.0%	2.7%
			-50%	0.2%	2.9%	5.6%
		Instand- setzung	+5%	-2.7%	-0.1%	2.5%
			+0%	-2.6%	0.0%	2.7%
			-5%	-2.4%	0.1%	2.8%

## Kurzbeschreibung

Sämtliche Angaben in diesem Bericht sind frei erfunden. Das Objekt existiert nicht.

# Kennwerte

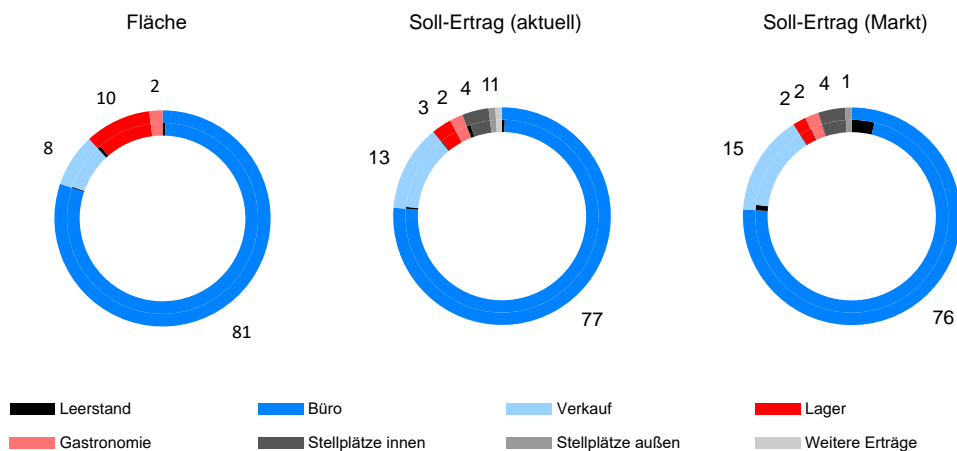
## Ertragsstruktur (real)

	Aktuell					Potential nach Maßnahme 1			
	Einheiten (Stk.)	Fläche (m²)	Soll-Ertrag		LS (%)	Soll-Ertrag		Pot/Akt (%)	LS (%)
			(EUR/a)	(EUR/m²a)		(EUR/a)	(EUR/m²a)		
Wohnen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Büro	28	8'644	2'125'000	246	0.6	2'645'064	306	124.5	5.0
Verkauf	5	804	350'885	436	2.3	537'072	668	153.1	6.0
Gewerbe	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Andere	98	1'259	299'405	-	7.7	318'945	253	106.5	3.2
<b>Total Ertrag</b>	<b>131</b>	<b>10'707</b>	<b>2'775'290</b>	<b>259</b>	<b>1.6</b>	<b>3'501'081</b>	<b>327</b>	<b>126.2</b>	<b>5.0</b>

## Kostenstruktur (real)

	Annuität			
	(EUR/a)	(% Soll)	(EUR/m²a)	% GV
Verwaltungskosten	58'000	1.7	5.4	0.1
Instandhaltungskosten	81'200	2.3	7.6	0.2
Instandsetzung/Modernisierung	89'764	2.6	8.4	0.2
Erbbaurechtskosten	-	-	-	-
Weitere Kosten	-	-	-	-
<b>Total Kosten</b>	<b>228'964</b>	<b>6.6</b>	<b>21.4</b>	<b>0.4</b>

## Nutzungsverteilung in %



## Geplante große bauliche Maßnahmen

	Maßnahme 1
Umfang	Erneuerung Ausbau
Zeitraum	Februar 2024 - Juli 2024
Investitionsbetrag	750'000 EUR

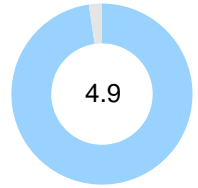
---

# Inhaltsverzeichnis

---

Überblick	Seite 1
Inhaltsverzeichnis	Seite 3
Makrolage	Seite 4
Mikrolage	Seite 6
Umgebungsanalyse	Seite 7
Grundstück	Seite 8
Gebäude	Seite 9
Geplante große bauliche Maßnahmen	Seite 11
Ertragsstruktur (real)	Seite 12
Ertragsentwicklung (real)	Seite 13
Kostenstruktur (real)	Seite 14
Prognose Cashflows (real)	Seite 15
Ertragswert gem. §§ 17 - 20 ImmoWertV	Seite 18
Unterlagenverzeichnis	Seite 20
Kontext / Impressum	Seite 21

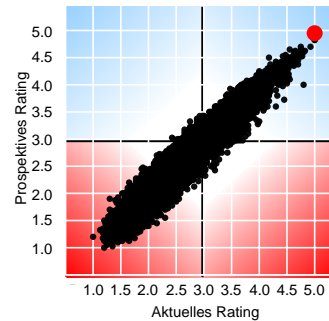
# Makrolage



## Standortanalyse

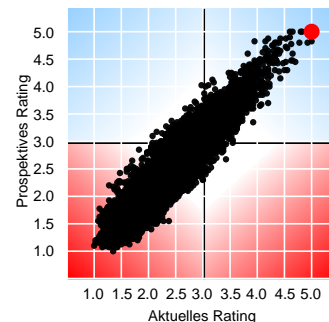
### Makro-Lagerating Wohnen (MWG)

	Aktuelles Rating	Prospektives Rating
Marktgröße	5.0	4.5
Bevölkerungsentwicklung	4.5	4.5
Soziale Schichtung	4.5	4.5
Kaufkraft	4.0	4.0
Gesamtrating Wohnen	5.00	4.95
Einschätzung	Exzellenter Standort mit gleichbleibendem relativem Ausblick	



### Makro-Lagerating Büro

	Aktuelles Rating	Prospektives Rating
Marktgröße	5.0	5.0
Entwicklung Beschäftigte Büro	4.0	4.5
Wertschöpfungsstarke Branchen	3.0	3.0
Steuerbelastung	1.0	1.0
Gesamtrating Büro	5.00	5.00
Einschätzung	Exzellenter Standort mit gleichbleibendem relativem Ausblick	



## Beschreibung Makrolage

Frankfurt am Main (PLZ: 60325) ist Teil der kreisfreien Stadt Frankfurt am Main im Bundesland Hessen. Frankfurt am Main zählt 764.104 Einwohner (31.12.2020), verteilt auf 406.429 Haushalte (2021), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 1,91 Personen beträgt. Frankfurt am Main ist dicht besiedelt und liegt gemäß Definition des BBSR innerhalb des Verdichtungsraumes Rhein-Main. Das BBSR teilt Frankfurt am Main räumlich der Wohnungsmarktregion Frankfurt am Main zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als überdurchschnittlich wachsende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2015 und 2020 beläuft sich auf Ebene der kreisfreien Stadt Frankfurt am Main auf 4.435 Personen. Damit weist Frankfurt am Main im Vergleich zur nationalen Entwicklung einen durchschnittlichen Wanderungssaldo auf. Im Jahr 2020 fallen insbesondere die Altersklassen 18-24 und 25-29 mit den höchsten Wanderungssaldi von 3.604 bzw. 2.584 Personen und die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den tiefsten Wanderungssaldi von -4.397 bzw. -2.246 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 39,0% der ansässigen Haushalte im Jahr 2021 zu den oberen Schichten (Deutschland: 33,4%), 30,7% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 35,7%) und 30,3% zu den unteren Schichten (Deutschland: 30,9%). Die Mehrheit, rund 19,6% (Deutschland: 19,3%) kann der Lebensphase «Älterer Single» (55+ J.) zugewiesen werden, gefolgt von «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) mit 18,9% (Deutschland: 25,1%) und «Mittlerer Single» (35 bis 54 J.) mit 14,9% (Deutschland: 9,7%).

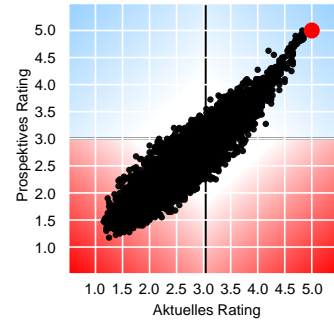
Bei den Landtagswahlen 2018 wählten in Frankfurt am Main rund 26,0% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) DIE GRÜNEN (Bundesland Hessen: 19,8%), 22,8% CDU/CSU (Bundesland Hessen: 27,0%) und 18,4% SPD (Bundesland Hessen: 19,8%). Bei den Bundestagswahlen 2021 wählten in Frankfurt am Main rund 24,6% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) DIE GRÜNEN (Deutschland: 14,8%), 22,5% SPD (Deutschland: 25,7%) und 7,9% Sonstige Parteien (Deutschland: 8,7%). Bei den Europawahlen 2019 erzielten die Parteien DIE GRÜNEN mit 31,3% (Deutschland: 20,5%), CDU/CSU mit 19,7% (Deutschland: 28,9%) und SPD mit 15,1% (Deutschland: 15,8%) die meisten Stimmen.

Frankfurt am Main weist per Ende 2020 einen Wohnungsbestand von 402.210 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 31.373 Einfamilienhäuser und 370.837 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 7,8% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30,1%) stark unterdurchschnittlich. Mit 30,4% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 3 Räumen. Auch Wohnungen mit 4 Räumen (26,7%) und 2 Räumen (16,1%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2015 und 2020 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,97% höher aus als in Deutschland (0,59%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 22.151 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene kreisfreie Stadt mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2020 bis 2035 um 7,4% oder 57.300 Personen (Deutschland: -0,7%). Auf Ebene Haushalt wird mit einer Veränderung von 5,8% bzw. einer Zunahme von 24.400 Haushalten gerechnet (Deutschland: 1,1%).

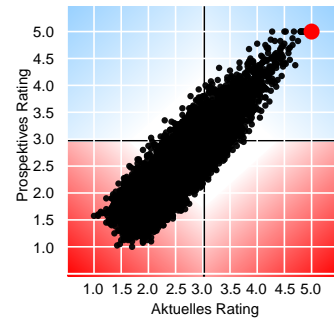
## Makro-Lagering Verkauf

	Aktuelles Rating	Prospektives Rating
Marktgröße	5.0	5.0
Bevölkerungsentwicklung	4.5	5.0
Kaufkraft	4.0	4.0
Gesamtrating Verkauf	5.00	5.00
Einschätzung	Exzellenter Standort mit gleichbleibendem relativem Ausblick	



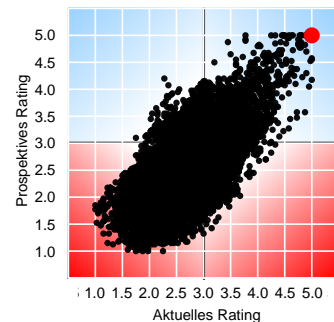
## Makro-Lagering Spitzenindustrie

	Aktuelles Rating	Prospektives Rating
Marktgröße	4.5	5.0
Beschäftigung Spitzenindustrie	5.0	4.5
Steuerbelastung	1.0	1.0
Lage / Erreichbarkeit	5.0	5.0
Gesamtrating Spitzenindustrie	5.00	5.00
Einschätzung	Exzellenter Standort mit gleichbleibendem relativem Ausblick	



## Makro-Lagering Traditionelle Industrie

	Aktuelles Rating	Prospektives Rating
Marktgröße	4.0	5.0
Beschäftigung trad. Industrie	5.0	4.5
Steuerbelastung	1.0	1.0
Lage / Erreichbarkeit	5.0	5.0
Gesamtrating Traditionelle Industrie	5.00	5.00
Einschätzung	Exzellenter Standort mit gleichbleibendem relativem Ausblick	



Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. September 2022) in Frankfurt am Main (PLZ: 60325) bei den EFH bei 13.637 EUR/m<sup>2</sup>, bei den ETW bei 13.850 EUR/m<sup>2</sup>. Die Nettomarktmiete von MWG liegt derweil an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 22,2 EUR/m<sup>2</sup>Mt bzw. 17,8 EUR/m<sup>2</sup>Mt bei Altbauten.

Auf Ebene kreisfreie Stadt wurden im Jahr 2020 42.969 Betriebe gezählt, die sich auf insgesamt 42.189 Unternehmen verteilen. Diese liegen 2019 hinsichtlich ihrer Produktivität, gemessen am Bruttoinlandprodukt (BIP) je Erwerbstätigen, mit 99.116 EUR vor Deutschland mit 76.188 EUR. Das nominale BIP ist dabei von 2010 bis 2019 um 27,6% gewachsen; dies im Vergleich zu einer Veränderung von 33,7% auf nationaler Ebene. Gemessen an der Bruttowertschöpfung (BWS) je Erwerbstätigen zeigte sich im Jahr 2019 der 2. Sektor mit 116.590 EUR am produktivsten (Deutschland: 84.399 EUR). Unterteilt nach Wirtschaftsabschnitten (WZ2008) weist der Abschnitt «Verarbeitendes Gewerbe» mit 132.378 EUR je Erwerbstätigen (BWS Wachstum 2010 - 2019: -8,9%) die höchste Produktivität auf, gefolgt von den Abschnitten «Produzierendes Gewerbe» mit 116.590 EUR (BWS Wachstum 2010 - 2019: 3,2%) und «Unternehmensdienstleister» mit 112.515 EUR je Erwerbstätigen (BWS Wachstum 2010 - 2019: 21,4%).

Gemessen an der Anzahl SvB ist die Branche «Unternehmensdienstleistungen» mit 186.096 SvB und einem Gesamtanteil von 30,6% die dominierende Branche auf Kreisebene. Danach folgen die Branchen «Admin., soziale u. öffentl.nahe Dienste» mit 117.140 SvB (19,2%) sowie «Verkehr, Lagerei und Logistik» mit 83.881 SvB (13,8%).

Auf kommunaler Ebene liegt der Hebesatz für die Gewerbesteuer im Jahr 2021 bei 460. Auf Ebene Bundesland reicht die Spannweite derweil von 300 bis 550 und in Deutschland von 200 bis 600.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene kreisfreie Stadt mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2020 bis 2035 um 7,4% oder 57.300 Personen (Deutschland: -0,7%). Auf Haushaltsebene wird derzeit mit einer Veränderung von 5,8% bzw. einer Zunahme von 24.400 Haushalten gerechnet (Deutschland: 1,1%). Bezugnehmend auf den Arbeitsmarkt rechnet das BBSR bei seiner Prognose bis 2035 auf Ebene Raumordnungsregion Rhein-Main mit einer Abnahme der Erwerbspersonen um -1,0% (Deutschland: -6,7%). Dazu trägt insbesondere die Abnahme bei der Altersklasse 50+ von -28.700 Erwerbspersonen bei.

Die Marktmiete einer typischen Bürofläche (Neubau) liegt in Frankfurt am Main (PLZ: 60325) gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. September 2022) bei 30,8 EUR/m<sup>2</sup>Mt. Tvoische Verkaufsflächen-Mieten liegen derweil bei 51.8 EUR/m<sup>2</sup>Mt.

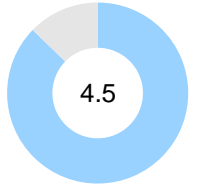
## Interpretation der Ratings

Das aktuelle und das prospektive Makro-Lagering von Fahrländer Partner beurteilt einen Standort im Vergleich zu allen anderen Standorten. Es handelt sich um ein relatives Rating. Das heißt: Eine Verbesserung des prospektiven Ratings gegenüber dem aktuellen Rating kann in einem sinkenden Markt eine negative Entwicklung bedeuten, wobei diese weniger ungünstig ist, als die Entwicklung des Gesamtmarktes.

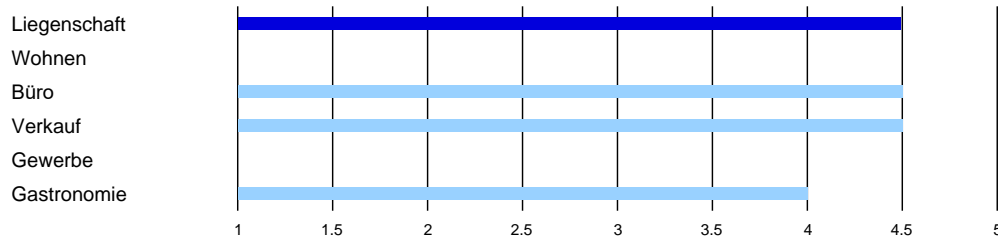
### Relatives Rating

4.50 - 5.00: exzellent	3.00 - 3.49: durchschnittlich
4.00 - 4.49: sehr gut	2.50 - 2.99: ungünstig
3.50 - 3.99: gut	2.00 - 2.49: schlecht

# Mikrolage



## Mikro-Lagerating



Hinweis: 1.0 - ungeeignete Lage, 2.0 - Lage mit Defiziten, 3.0 - durchschnittliche Lage, 4.0 - gute Lage, 5.0 - beste Lage

## Beschreibung Mikrolage

Die Renditeimmobilie befindet sich an der Barckhausstraße 1 in der Stadt Frankfurt am Main, im Postleitzahlgebiet 60325.

Insgesamt handelt es sich um eine gute Lage für Wohnnutzungen (4,0 von 5,0), eine sehr gute Lage für Büro-Immobilien (4,5 von 5,0) sowie eine sehr gute Lage für Verkaufsliegenschaften (4,5 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine durchschnittliche Besonnung (3,2 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagerating von FPRE zufolge eine eingeschränkte Fernsicht vor (2,5 von 5,0). Es handelt sich um eine ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 0,0 und 1,0 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine durchschnittliche Lage. Das Image für Büronutzungen ist sehr gut, es handelt sich um einen Dienstleistungsschwerpunkt. Das Image für Verkaufsnutzungen ist hervorragend, es handelt sich um eine repräsentativen Zentrumslage. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde in der Zeit zwischen 1949 und 1978 errichtet. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist eher dicht besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt zwischen 100 und 150 Personen pro Hektar.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als gut zu beurteilen (3,8 von 5,0). Es befinden sich mehrere Lebensmittelgeschäfte und Schulen in Gehdistanz.

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als gut (4,0 von 5,0). Die nächste städtische Grünfläche ist etwa 450 m entfernt, der nächste Wald rund 1,5 km. Die Distanz zum nächsten Gewässer, ein Fluss, beträgt rund 1,3 km.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist bestens (Rating: 4,9 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in Gehdistanz. Die Entfernung zur nächsten Straßenbahn-Haltestelle beträgt ungefähr 725 m, diejenige zur nächsten Bus-Haltestelle rund 200 m. Die Entfernung zum nächsten Bahnhof beträgt ca. 250 m.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 4,0 von 5,0). Die Distanz bis zur nächsten Autobahnauffahrt beläuft sich auf ca. 1,9 km.

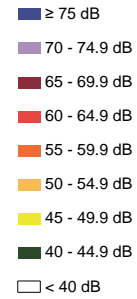
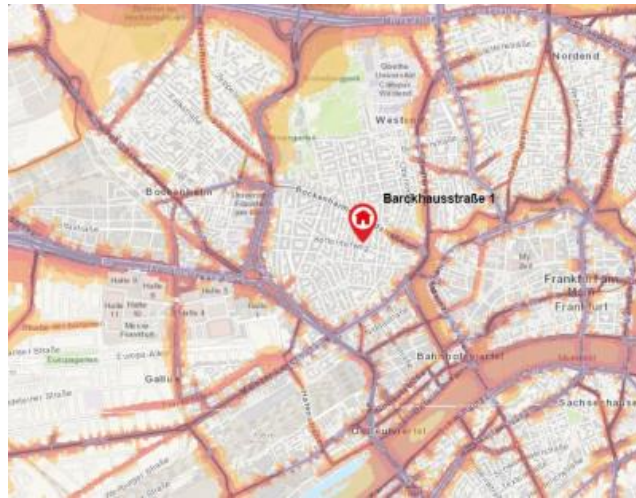
Der Standort ist ruhig (Rating: 3,6 von 5,0).

## Lage der Liegenschaft



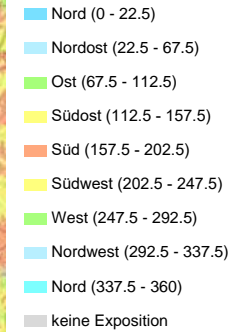
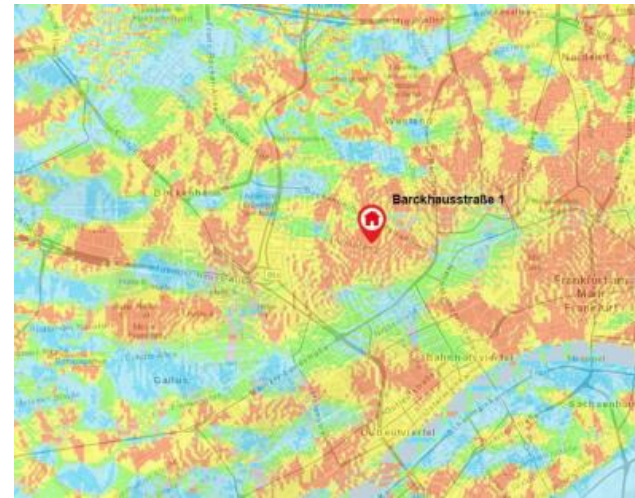
# Umgebungsanalyse

## Lärmbelastung Tag



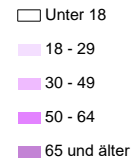
Quelle: Umweltbundesamt, FPPE.

## Exposition



Quelle: ArcGIS Online (Nasa).

## Dominante Altersklasse



Quelle: Statistisches Bundesamt (Zensus 2011).

## Einkaufsmöglichkeiten





# Grundstück

---

## Kataster und Baurechtliches

Liegenschaftskataster-Nr.	DE159753
Art der baulichen Nutzung	urbane Gebiete (MU)
Baumassenzahl (BMZ)	-
Geschossflächenzahl (GFZ)	-
Grundstückfläche	3'373 m <sup>2</sup>
Eigentümer	Muster GmbH

---

## Rechtliche Gegebenheiten & andere Nutzungsbeschränkungen

Wesentl. recht. Gegebenheiten	nein
Beilagen	-
Bemerkungen	-
Wertkorrektur	-
Altlasten	-
Bemerkungen	-
Sanierungskosten	-
Berücksichtigung Sanierungskosten	-
Denkmalschutz	-
Art des Schutzes	-
Bemerkungen	-
Wertkorrektur	-

---

## Erbbauerecht

Objekt im Erbbauerecht	nein
------------------------	------

---

## Beschreibung Grundstück

Das Grundstück befindet sich in bester Lage des Frankfurter Westend. Die Lage hat Morgensonne und eine gute Fernsicht.

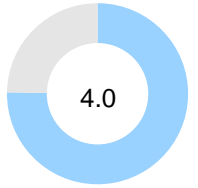
Es handelt sich um eine ebene Lage. Das Grundstück verfügt über keine wesentlichen Nutzungsbeschränkungen.

---

## Außenansicht



# Gebäude



## Eckwerte

Amtliche Hauskoord. (HK-DE)	-
Gebäudenutzung	Bürogebäude
Konstruktionsart	Massivbau
Anzahl Gebäude	1
Gebäudeversicherung	-
Versicherungsnummer	-
Versicherungswert	52'120'000 EUR
Schätzungsjahr	2022
Rauminhalt Gebäude	59'295 m <sup>3</sup> DIN 277 2005
Anzahl Geschosse	6
Dachart	Satteldach
Unterkellerung	vollständig unterkellert
Ursprüngliches Baujahr	1956
Technisches Baujahr	-

## Beschreibung Objekt

Das Gebäude wurde ca. 1998 erbaut und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Im Jahr 2000 wurde das Objekt aufwändig saniert.

Alle Räumlichkeiten wurden im Zuge der Instandsetzung- und Modernisierungsarbeiten im Jahre 2000 ebenfalls komplett renoviert.

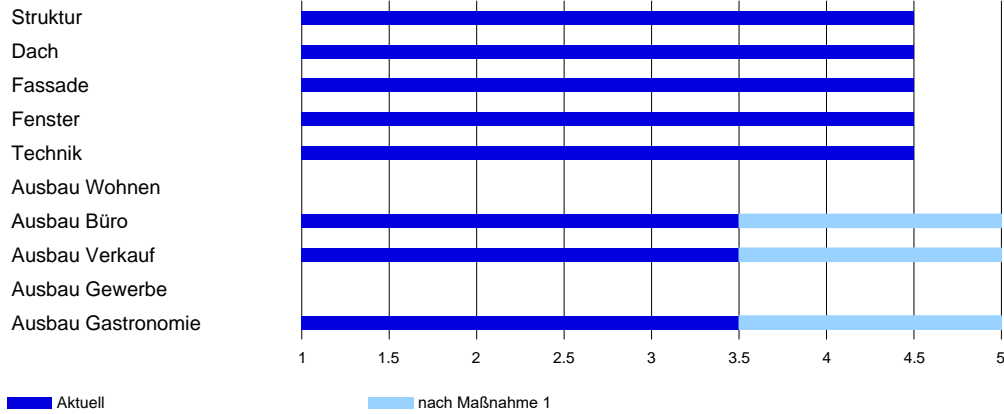
Im Jahr 2022 stehen umfangreiche Instandsetzung- und Modernisierungsarbeiten an.



## Ausbauart

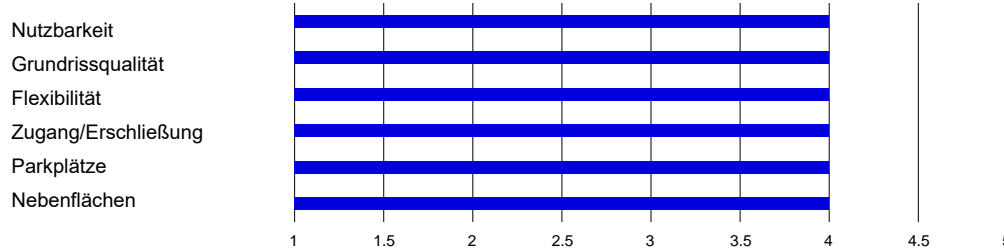
	Aktuell	nach Maßnahme 1
Liegenschaft	voll ausgebaut	voll ausgebaut
Wohnen	-	-
Büro	voll ausgebaut	voll ausgebaut
Verkauf	voll ausgebaut	voll ausgebaut
Gewerbe	-	-
Gastronomie	voll ausgebaut	voll ausgebaut

## Zustand (Eigentümerteil)



Hinweis: 1.0 - akut sanierungsbedürftig, 2.0 - sanierungsbedürftig, 3.0 - gebrauchsfähig/intakt, 4.0 - gut, 5.0 - neuwertig

## Nutzbarkeit Geschäft

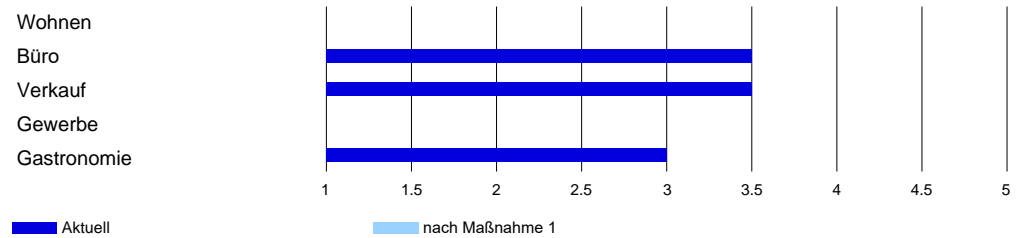


Hinweis: 1.0 - sehr schlecht, 2.0 - schlecht, 3.0 - durchschnittlich, 4.0 - gut, 5.0 - sehr gut

## Standard (Allgemeine Teile, Eigentümerteil)

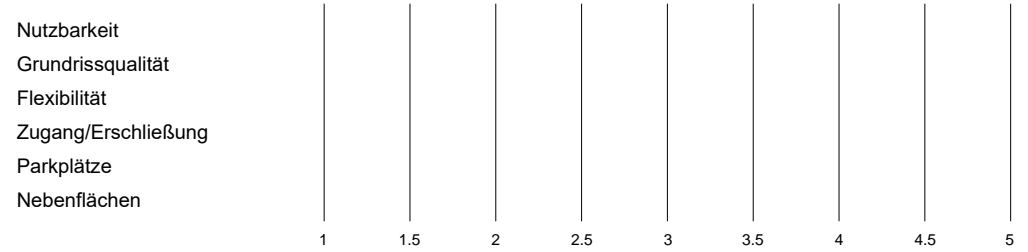
	Aktuell	nach Maßnahme 1
Allgemeine Repräsentativität	4.0 - repräsentativ	4.0 - repräsentativ
Umgebung	2.0 - begrenzter Umschwung	2.0 - begrenzter Umschwung
Technik	4.0 - modern/guter Stand	4.0 - modern/guter Stand
Wärmeerzeugung	Gas-Zentralheizung	Gas-Zentralheizung
Wärmeverteilung	Radiatoren	Radiatoren
Energiestandard	Hülle gedämmt	Hülle gedämmt
Energieausweis	-	-
Passivhaus	Nicht zertifiziert	Nicht zertifiziert
LEED	Nicht zertifiziert	Nicht zertifiziert
BREEAM	Nicht zertifiziert	Nicht zertifiziert

## Standard (Ausbau, Eigentümerteil)



Hinweis: 1.0 - bescheiden, 2.0 - veraltet, 3.0 - üblich/durchschnittlich, 4.0 - gehoben, 5.0 - luxuriös ausgebaut

## Nutzbarkeit Wohnen



Hinweis: 1.0 - sehr schlecht, 2.0 - schlecht, 3.0 - durchschnittlich, 4.0 - gut, 5.0 - sehr gut

# Geplante große bauliche Maßnahmen

---

## Maßnahme 1

Umfang	Erneuerung Ausbau
Zeitraum	Februar 2024 - Juli 2024
Investitionsbetrag	750'000 EUR
Ertragsausfall	12%

---

## Potential (EUR/a)

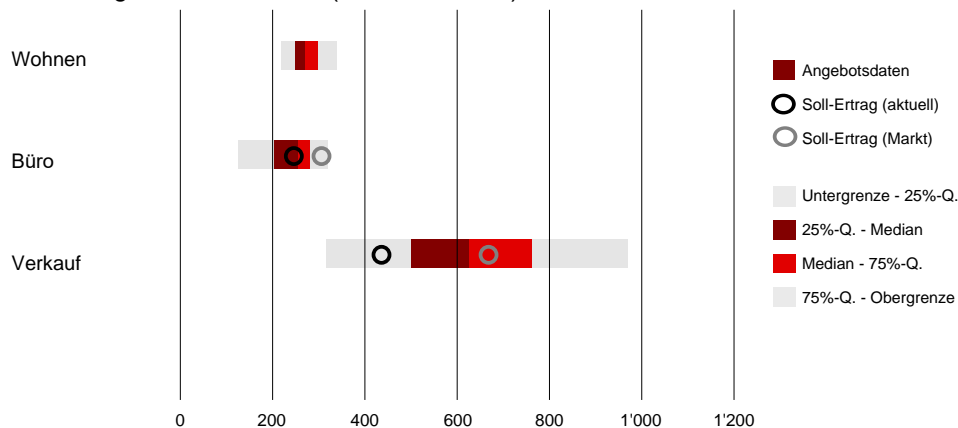
	Situation vor Maßnahme 1	Situation nach Maßnahme 1
Total Soll-Ertrag vor Ausfällen	3'501'081	3'501'081
Leerstände	174'785	174'785
Verwaltungskosten	58'000	58'000
Instandhaltungskosten	81'200	81'200
Instandsetzung/Modernisierung	(89'800)	(89'800)
Weitere Kosten	-	-
Nettoertrag	3'187'096	3'187'096

Bemerkungen -

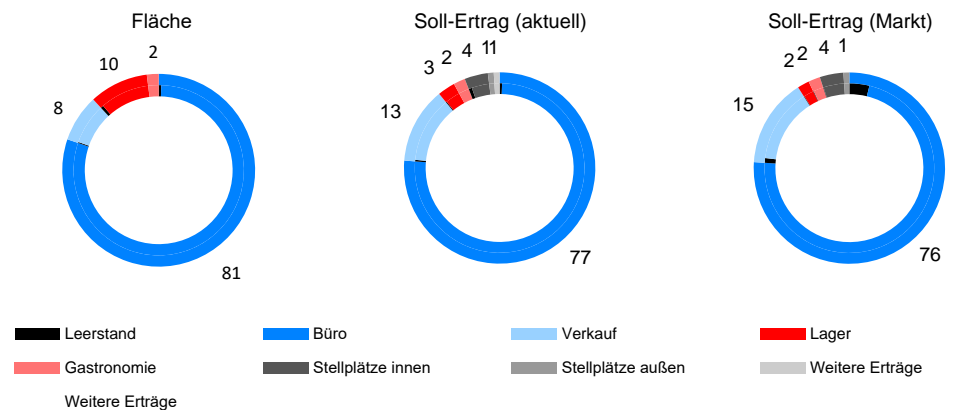
# Ertragsstruktur (real)

Nutzung	Aktuell					Potential nach Maßnahme 1			
	Einheiten (Stk.)	Fläche (m²)	Soll-Ertrag		LS (%)	Soll-Ertrag		Pot/Akt (%)	LS (%)
			(EUR/a)	(EUR/m²a)		(EUR/a)	(EUR/m²a)		
Wohnen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Büro	28	8'644	2'125'000	246	0.6	2'645'064	306	124.5	5.0
Verkauf	5	804	350'885	436	2.3	537'072	668	153.1	6.0
Gewerbe	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lager	27	1'068	72'410	68	5.5	76'450	72	105.6	5.0
Gastronomie	1	186	52'770	284	0.1	59'780	321	113.3	5.0
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Insgesamt</b>	<b>61</b>	<b>10'702</b>	<b>2'601'065</b>	<b>243</b>	<b>1.0</b>	<b>3'318'366</b>	<b>310</b>	<b>127.6</b>	<b>5.2</b>
Stellplätze innen	38		120'080	263	15.8	125'650	276	104.6	2.0
Stellplätze außen	23		38'280	139	0.0	41'200	149	107.6	2.0
<b>Insgesamt</b>	<b>122</b>	<b>10'702</b>	<b>2'759'425</b>	<b>258</b>	<b>1.6</b>	<b>3'485'216</b>	<b>326</b>	<b>126.3</b>	<b>5.0</b>
Weitere Erträge	9	5	15'865	3173	0.0	15'865	3'173	100.0	1.0
<b>Total Ertrag</b>	<b>131</b>	<b>10'707</b>	<b>2'775'290</b>	<b>259</b>	<b>1.6</b>	<b>3'501'081</b>	<b>327</b>	<b>126.2</b>	<b>5.0</b>

Verteilung der Marktmieten (EUR/m²a netto)



Nutzungsverteilung in %



# Ertragsentwicklung (real)

Beschreibung Heatmap: % der Summe der Jahre 1-10 pro Zeile

< 5%	< 10%	< 20%	< 50%	< 80%	< 100%
< 5%	< 10%	< 20%	< 50%	< 80%	< 100%

	Aktuell	Potential	Annuität	Beschreibung Heatmap: % der Summe der Jahre 1-10 pro Zeile												
				Jahr	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11+	
				01.02.23 31.01.24	01.02.24 31.01.25	01.02.25 31.01.26	01.02.26 31.01.27	01.02.27 31.01.28	01.02.28 31.01.29	01.02.29 31.01.30	01.02.30 31.01.31	01.02.31 31.01.32	01.02.32 31.01.33	01.02.33 31.01.34	01.02.34 31.01.35	
Wohnen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Büro	2'125'000	2'645'064	2'626'256	2'229'013	2'490'327	2'645'064	2'645'064	2'645'064	2'645'064	2'645'064	2'645'064	2'645'064	2'645'064	2'645'064	2'645'064	2'645'064
Verkauf	350'885	537'072	529'483	388'122	481'675	537'072	537'072	537'072	537'072	537'072	537'072	537'072	537'072	537'072	537'072	537'072
Gewerbe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lager	72'410	76'450	76'242	73'218	75'248	76'450	76'450	76'450	76'450	76'450	76'450	76'450	76'450	76'450	76'450	76'450
Gastronomie	52'770	59'780	59'478	54'172	57'694	59'780	59'780	59'780	59'780	59'780	59'780	59'780	59'780	59'780	59'780	59'780
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Insgesamt	2'601'065	3'318'366	3'291'459	2'744'525	3'104'944	3'318'366	3'318'366	3'318'366	3'318'366	3'318'366	3'318'366	3'318'366	3'318'366	3'318'366	3'318'366	3'318'366
Stellplätze innen	120'080	125'650	125'426	121'194	123'993	125'650	125'650	125'650	125'650	125'650	125'650	125'650	125'650	125'650	125'650	125'650
Stellplätze außen	38'280	41'200	41'082	38'864	40'331	41'200	41'200	41'200	41'200	41'200	41'200	41'200	41'200	41'200	41'200	41'200
Total Soll-Mietertrag	2'759'425	3'485'216	3'457'967	2'904'583	3'269'268	3'485'216	3'485'216	3'485'216	3'485'216	3'485'216	3'485'216	3'485'216	3'485'216	3'485'216	3'485'216	3'485'216
Weitere Erträge	15'865	15'865	15'865	15'865	15'865	15'865	15'865	15'865	15'865	15'865	15'865	15'865	15'865	15'865	15'865	15'865
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Soll-Ertrag vor Ausfällen	2'775'290	3'501'081	3'473'832	2'920'448	3'285'133	3'501'081	3'501'081	3'501'081	3'501'081	3'501'081	3'501'081	3'501'081	3'501'081	3'501'081	3'501'081	3'501'081
Leerstand in EUR	44'070	174'785	177'073	78'674	340'246	174'785	174'785	174'785	174'785	174'785	174'785	174'785	174'785	174'785	174'785	174'785
Leerstand in %	1.6	5.0	5.1	2.7	10.4	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Ertrag nach Ausfällen	2'731'220	3'326'296	3'296'759	2'841'774	2'944'888	3'326'296	3'326'296	3'326'296	3'326'296	3'326'296	3'326'296	3'326'296	3'326'296	3'326'296	3'326'296	3'326'296
Entwicklung in %				100.0	103.6	117.1	117.1	117.1	117.1	117.1	117.1	117.1	117.1	117.1	117.1	117.1

## Zeitdauer bis zur Erreichung des Marktpotentials:

Ertrag 5 Jahre  
 Leerstand 3 Jahre

## Mietvertragsstruktur

Liegenschaft 3.0 - durchschnittlich  
 Wohnen -  
 Büro 3.0 - durchschnittlich  
 Verkauf 3.0 - durchschnittlich  
 Gewerbe -  
 Gastronomie 3.0 - durchschnittlich

# Kostenstruktur (real)

	Abrechnung (EUR/a)					Potential nach Maßnahme 1		Annuität			
	-	-	-	Ø	(% Soll)	(EUR/a)	(% Soll)	(EUR/a)	(% Soll)	EUR/m²a	% GV
Verwaltungskosten	-	-	-	-	-	58'000	1.7	58'000	1.7	5	0.1
Instandhaltungskosten	-	-	-	-	-	81'200	2.3	81'200	2.3	8	0.2
Total Verwaltung und Unterhalt	-	-	-	-	-	139'200	4.0	139'200	4.0	13	0.3
Instandsetzung/Modernisierung	-	-	-	-	-	(89'800)	(2.6)	89'764	2.6	8	0.2
Erbbaurechtskosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total weitere Kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Kosten	-	-	-	-	-	229'000	6.5	228'964	6.6	21	0.4

# Prognose Cashflows (real)

Beschreibung Heatmap: % der Summe der Jahre 1-10 pro Zeile

< 5%	< 10%	< 20%	< 50%	< 80%	< 100%
< 5%	< 10%	< 20%	< 50%	< 80%	< 100%

	Aktuell	Potential	Annuität	Jahr											11+
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
				01.02.23 31.01.24	01.02.24 31.01.25	01.02.25 31.01.26	01.02.26 31.01.27	01.02.27 31.01.28	01.02.28 31.01.29	01.02.29 31.01.30	01.02.30 31.01.31	01.02.31 31.01.32	01.02.32 31.01.33	01.02.33 31.01.23	
Total Soll-Ertrag vor Ausfällen	2'775'290	3'501'081	3'473'832	2'920'448	3'285'133	3'501'081	3'501'081	3'501'081	3'501'081	3'501'081	3'501'081	3'501'081	3'501'081	3'501'081	3'501'081
Leerstand in EUR	44'070	174'785	177'073	78'674	340'246	174'785	174'785	174'785	174'785	174'785	174'785	174'785	174'785	174'785	174'785
Leerstand in %	1.6	5.0	5.1	2.7	10.4	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
Total Ertrag nach Ausfällen	2'731'220	3'326'296	3'296'759	2'841'774	2'944'888	3'326'296	3'326'296	3'326'296	3'326'296	3'326'296	3'326'296	3'326'296	3'326'296	3'326'296	3'326'296
Entwicklung in %				100.0	103.6	117.1	117.1	117.1	117.1	117.1	117.1	117.1	117.1	117.1	117.1
Verwaltungskosten	-	58'000	58'000	58'000	58'000	58'000	58'000	58'000	58'000	58'000	58'000	58'000	58'000	58'000	58'000
Instandhaltungskosten	-	81'200	81'200	81'200	81'200	81'200	81'200	81'200	81'200	81'200	81'200	81'200	81'200	81'200	81'200
Instandsetzung/Modernisierung	-	(89'800)	89'764	-	750'000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	92'254
Total Verwaltung und Unterhalt	-	139'200	139'200	139'200	889'200	139'200	139'200	139'200	139'200	139'200	139'200	139'200	139'200	139'200	231'454
Erbbaurechtskosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total weitere Kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Kosten	-	229'000	228'964	139'200	889'200	139'200	139'200	139'200	139'200	139'200	139'200	139'200	139'200	139'200	231'454
Entwicklung in %				100.0	638.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	166.3
In % Soll-Ertrag				4.8	27.1	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	6.6
Total Nettoertrag real	2'731'220	3'097'296	3'067'795	2'702'574	2'055'688	3'187'096	3'187'096	3'187'096	3'187'096	3'187'096	3'187'096	3'187'096	3'187'096	3'187'096	3'094'842
Entwicklung in %				100.0	76.1	117.9	117.9	117.9	117.9	117.9	117.9	117.9	117.9	117.9	114.5
Total Nettoertrag nominal				2'918'780	2'411'093	3'382'172	3'449'816	3'518'812	3'589'188	3'660'972	3'734'191	3'808'875	3'885'053	3'848'047	
Entwicklung in %				100.0	82.6	115.9	118.2	120.6	123.0	125.4	127.9	130.5	133.1	131.8	
Approx. Bruttorendite in % (real)			4.0	3.3	3.8	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
Approx: Nettoerndite in % (real)			3.5	3.1	2.4	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.5
Marktwert (TEUR)				87'627	87'455	88'488	88'488	88'488	88'488	88'488	88'488	88'488	88'488	88'488	88'488



# Bewertungseinstellungen, Diskontierung und Marktwert

## Diskontierung

Basiszinssatz	1.00%	Beschreibung Heatmap: Ab- und Zuschläge in %	< 0.0%	< -0.25%	< -0.50%	< -0.75%	< -1.00%	< -1.25%
Liegenschaftszuschlag	0.90%		> 0.0%	> 0.25%	> 0.50%	> 0.75%	> 1.00%	> 1.25%

Erträge	Nutzung	Makrolage	Mikrolage	Objekt	Vermietung	Weitere	ab Jahr 1
---------	---------	-----------	-----------	--------	------------	---------	-----------



Wohnen	-	-	-	-	-	-	-
Büro	1.90%	-0.30%	-0.20%	0.00%	0.00%	0.00%	3.30%
Verkauf	2.30%	-0.30%	-0.10%	0.00%	0.00%	0.00%	3.80%
Gewerbe	-	-	-	-	-	-	-
Lager	3.30%	-0.25%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	4.95%
Gastronomie	2.40%	-0.25%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	4.05%
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
Stellplätze innen	1.00%	0.85%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	3.75%
Stellplätze außen	1.00%	0.85%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	3.75%
Weitere Erträge	0.90%	0.65%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	3.45%
<b>Total Ertrag</b>							<b>3.40%</b>

<b>Kosten</b>	
Laufende Kosten (VK, IH, IS)	3.40%
Investitionen Jahre 1-10	1.00%
Erbbaurecht	-
Weitere Kosten	-

## Bewertungszweck

Beispielbericht

## Bemerkungen

Sämtliche Angaben in diesem Bericht sind frei erfunden. Das Objekt existiert nicht.

## Bewertungseinstellungen

Bewertungsstichtag	31.1.2023
Betrachtungshorizont	100 Jahre

Teuerung langfristig	2.0%
Teuerung Jahr 1	8.0%
Teuerung Jahr 2	8.3%

Zahlungsmodalitäten	
Mieterträge Wohnen	monatlich vorschüssig
Mieterträge Geschäft	monatlich vorschüssig
Verwaltungskosten Geschäft	vollständig umlegbar z.L. Mieter

**Marktwert** 87'627'000 EUR

	Aktuell	Jahr 1-10	Annuität
Bruttorendite (real)	3.15%	3.85%	3.95%
Nettorendite (real)	2.95%	3.40%	3.50%

Zürich, 18.1.2023

Max Muster

Die in dieser Bewertung ermittelten Werte gelten zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichts und sind zum ausschliesslichen Gebrauch durch den Auftraggeber resp. des aktuellen Immobilieneigentümers in Zusammenhang mit oben erwähntem Bewertungszweck bestimmt. Eine Weitergabe der Bewertung an Dritte darf nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Bewerbers erfolgen. Gegenüber Dritten wird jegliche Haftung des Bewerbers für den Inhalt dieser Bewertung ausdrücklich ausgeschlossen.

Hinweis: Die Bewertungsmodelle und Benchmarks werden von Fahrländer Partner nach bestem Wissen und Gewissen bereitgestellt. Sämtliche Eingaben und Einschätzungen die Liegenschaft betreffend sowie die Beurteilung der Schätzergebnisse sind Sache des Erstellers. Fahrländer Partner übernimmt keine Gewähr.

# Sensitivitätsanalyse

Sensitivität auf Marktwert			Absolute Sensitivität (TEUR)					Relative Sensitivität				
Diskontierungssatz			3.60%	3.50%	3.40%	3.30%	3.20%	3.60%	3.50%	3.40%	3.30%	3.20%
	Annuität	Delta	+20	+10	+/-	-10	-20	+20	+10	+/-	-10	-20
Soll-Mieterträge (p.a.)	3'126'449	-10%	-13'828	-11'921	-9'926	-7'839	-5'652	-15.8%	-13.6%	-11.3%	-8.9%	-6.5%
	3'300'140	-5%	-9'112	-7'084	-4'963	-2'743	-418	-10.4%	-8.1%	-5.7%	-3.1%	-0.5%
	3'473'832	+0%	-4'395	-2'247	0	2'352	4'815	-5.0%	-2.6%	0.0%	2.7%	5.5%
	3'647'524	+5%	321	2'590	4'963	7'447	10'049	0.4%	3.0%	5.7%	8.5%	11.5%
	3'821'215	+10%	5'038	7'427	9'926	12'543	15'283	5.7%	8.5%	11.3%	14.3%	17.4%
Struktureller Leerstand	354'146	+100%	-9'203	-7'178	-5'060	-2'843	-520	-10.5%	-8.2%	-5.8%	-3.2%	-0.6%
	265'610	+50%	-6'799	-4'713	-2'530	-245	2'147	-7.8%	-5.4%	-2.9%	-0.3%	2.5%
	177'073	+0%	-4'395	-2'247	0	2'352	4'815	-5.0%	-2.6%	0.0%	2.7%	5.5%
	88'537	-50%	-1'991	219	2'530	4'949	7'483	-2.3%	0.2%	2.9%	5.6%	8.5%
	0	-100%	413	2'684	5'060	7'546	10'151	0.5%	3.1%	5.8%	8.6%	11.6%
Instandsetzungs-/Modernisierungskosten (p.m²a)	9.2	+10%	-4'646	-2'502	-260	2'087	4'545	-5.3%	-2.9%	-0.3%	2.4%	5.2%
	8.8	+5%	-4'521	-2'375	-130	2'220	4'680	-5.2%	-2.7%	-0.1%	2.5%	5.3%
	8.4	+0%	-4'395	-2'247	0	2'352	4'815	-5.0%	-2.6%	0.0%	2.7%	5.5%
	8.0	-5%	-4'270	-2'119	130	2'484	4'950	-4.9%	-2.4%	0.1%	2.8%	5.6%
	7.5	-10%	-4'145	-1'992	260	2'617	5'085	-4.7%	-2.3%	0.3%	3.0%	5.8%

# Ertragswert gem. §§ 17 - 20 ImmoWertV

<b>Bodenwertermittlung</b>	
Bodenwert	- EUR/m <sup>2</sup>
Miteigentumsanteil	1'000 ‰
Grundstücksfläche	3'373 m <sup>2</sup>
Abgeleiteter Richtwert	3'373 m <sup>2</sup>
Wertz- / Abschlag	- ‰
<b>Bodenwert</b>	<b>- EUR</b>
<b>Ertragswertermittlung der baulichen Anlagen</b>	
Wohnfläche	- m <sup>2</sup>
Bürofläche	8'644 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche	804 m <sup>2</sup>
Fläche andere gewerbliche Nutzung	1'254 m <sup>2</sup>
Anzahl Garagenplätze	38
<b>Nettokaltmiete (marktüblich)</b>	
Wohnen	- EUR/m <sup>2</sup> Mt
Büro	24.50 EUR/m <sup>2</sup> Mt
Verkauf	50.58 EUR/m <sup>2</sup> Mt
Andere gewerbliche Nutzung	- EUR/m <sup>2</sup> Mt
Miete pro Garagenplatz	50.00 EUR/Mt
Rohertag des Grundstücks	254'344 EUR/Mt
	3'052'132 EUR/a

Liegenschaftszinssatz	3.42 ‰
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	80 Jahre
<b>Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten</b>	
Instandhaltungskosten	81'200 EUR/a
Verwaltungskosten	58'000 EUR/a
Mietausfallwagnis	- EUR/a
Nicht umlagefähige Betriebskosten	- EUR/a
Bewirtschaftungskosten Garagenplätze	- EUR/a
<b>Total nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten</b>	<b>139'200 EUR/a</b>
Reinertrag des Grundstücks	2'912'932 EUR/a
Bodenwertverzinsung	- EUR/a
Ertrag der baulichen Anlagen	2'912'932 EUR/a
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>	<b>79'393'263 EUR</b>
Bodenwert	- EUR
<b>(Vorläufiger) Ertragswert rund</b>	<b>79'393'300 EUR</b>
Besond. objektspez. Grundstücksmerkmale gem. § 8 Abs. 3	
<b>Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag rund</b>	<b>79'393'300 EUR</b> 7'420 EUR/m <sup>2</sup> Nutzfläche 23'540 EUR/m <sup>2</sup> Grundstücksfl.

## Bemerkungen

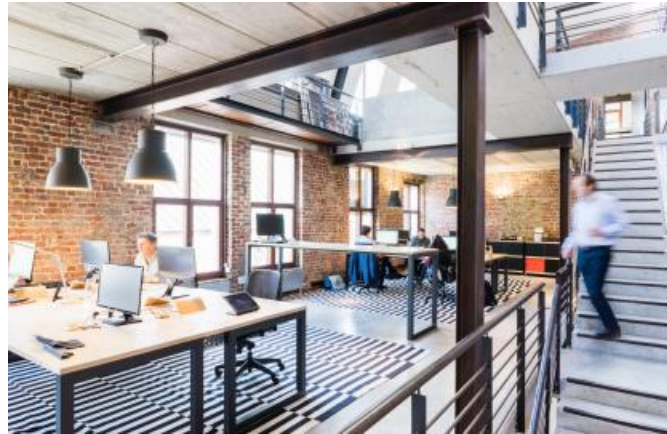
-

# Impressionen

Impression 1



Impression 2



Impression 3



Impression 4



Impression 5



Impression 6



# Unterlagenverzeichnis

Grundstück	vorhanden	Datum	Vermittler	Verfasser	Bemerkung
Grundbuchauszug	nein				
Katasterplan	nein				
Wesentl. rech. Gegebenheiten	nein				
Altlasten	nein				
Denkmalschutz	nein				
Erbbaurecht	nein				
Zonenplan / Sondernutzungspläne	nein				
Weitere Unterlagen	nein				

Gebäude	vorhanden	Datum	Vermittler	Verfasser	Bemerkung
Fotodokumentation	nein				
Gebäudeanalyse	nein				
Baubeschreibung	nein				
Gebäudeversicherung	nein				
Objektpläne	nein				
Haustechnik	nein				
Flächen und Rauminhalt Gebäude	nein				
Kostenberechnung	nein				
Kostenabrechnungen (laufende Kosten)	nein				
Weitere Unterlagen	nein				

Vermietung	vorhanden	Datum	Vermittler	Verfasser	Bemerkung
Mieterliste (Nettomiete)	nein				
Nebenkosten	nein				
Mietverträge	nein				
Umsatzangaben / Betriebskalkulation	nein				
Unterhaltsplanung	nein				
Weitere Unterlagen	nein				

---

# Kontext / Impressum

---

## Methode

Das vorliegende Gutachten wurde mittels der DCF-Methode mit dem System IMBAS von Fahrländer Partner durchgeführt. Die DCF-Methode (discounted cashflow) entspricht dem heutigen Stand der Bewertungslehre. Dabei werden die relevanten erwarteten künftigen Kosten und Erträge mittels eines risiko- und marktgerechten Zinssatzes auf den Bewertungsstichtag diskontiert und addiert. Der Wert der Immobilie entspricht damit der Summe der künftigen diskontierten Nettoerträge. Die zu erwartenden Zahlungsströme werden bei dieser Methode offen gelegt um größtmögliche Transparenz zu schaffen. Dies ist deshalb umso wichtiger, weil Betrachtungen über die Zukunft per se mit Unsicherheit behaftet sind.

---

## Modellvorschläge und eingesetzte Werte

Im System IMBAS werden für sämtliche relevanten Zahlungsströme (Erträge, Leerstand, Kosten, Diskontierungssatz) auf die Liegenschaft bezogene und in sich konsistente Modellvorschläge gemacht. Diese sind so gut wie möglich anhand von empirischen Daten fundiert. Letztlich ist es aber dem Wissen und der Einschätzung des Bewerter überlassen, diese Modellvorschläge zu übernehmen oder zu modifizieren.

---

## Allgemeine Bewertungsannahmen

Sämtliche Kosten und Erträge werden zu heutigen Preisen eingesetzt. Es werden seitens des Modells (Modellvorschläge) keine Annahmen über künftige Bewegungen des allgemeinen Marktes getroffen. Sämtliche Kosten und Erträge werden modellintern als real, d.h. zu heutigen Preisen, berücksichtigt. Über Annahmen über die allgemeine Inflation können die zukünftig erwarteten Zahlungsströme aber auch nominal, d.h. zu laufenden Preisen, dargestellt werden. Die unterschiedliche Darstellungsart hat keinerlei Auswirkung auf das Bewertungsergebnis. Der durch das Modell vorgeschlagene Diskontierungssatz pro Nutzung basiert auf einer Art hedonischer Betrachtung beobachteter Diskontierungssätze bzw. Nettorenditen von Immobilientransaktionen sowie Bewertungen. Diese werden mittels der Makro-Lageratings von Fahrländer Partner für sämtliche Standorte (Makrolagen) generalisiert. In einem weiteren Schritt werden die generalisierten Diskontierungslandschaften mittels eines WACC-Ansatzes (weighted average cost of capital) überprüft. Als Fremdkapitalzinssatz werden aktuelle Vergleichszinssätze verwendet. Für die Eigenkapitalrendite werden Ergebnisse aus empirischen Analysen basierend auf dem capital asset pricing model (CAPM) als Vergleichswerte beigezogen. Im Modellvorschlag sind schließlich weitere Justierungen anhand der Mikrolage sowie der Objekteigenschaften enthalten.

---

## Projekt

Referenz-Nr.  
REN Muster DE

---

## Auftraggeber

Muster AG  
Muster Str. 19  
60306 60306

---

## Ersteller

Fahrländer Partner FPRE  
Max Muster  
Seebahnstrasse 89  
8003 Zürich

Projektleiter/in: Max Muster