

Beispielbewertung Renditeimmobilie

Renditeimmobilie

Diephohstraße 15
59581 Warstein

Marktwert 838'000 EUR

Bewertungsstichtag 31.1.2023
Bewertungszweck Beispielbericht

Auftraggeber

Muster AG
Muster Str. 29
60306 Frankfurt am Main

Ersteller

Fahrländer Partner FPRE
Max Muster
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

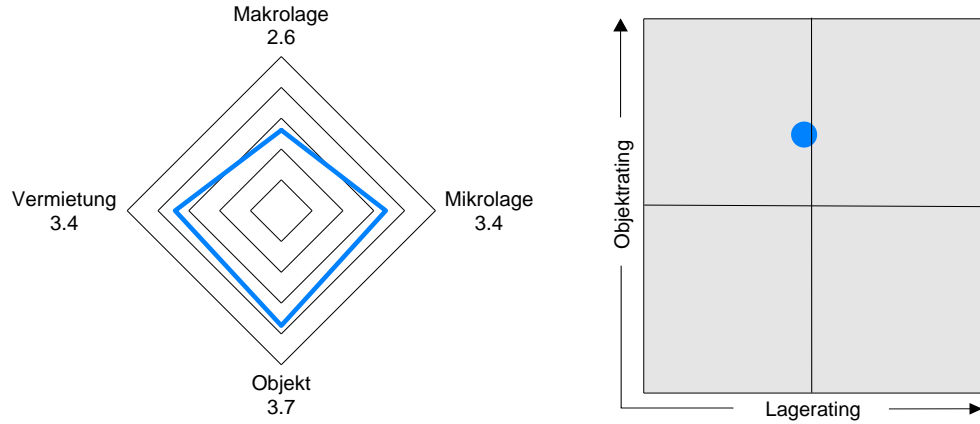


Projektleiter/in: Max Muster

Besichtigungsdatum: 08.12.2022

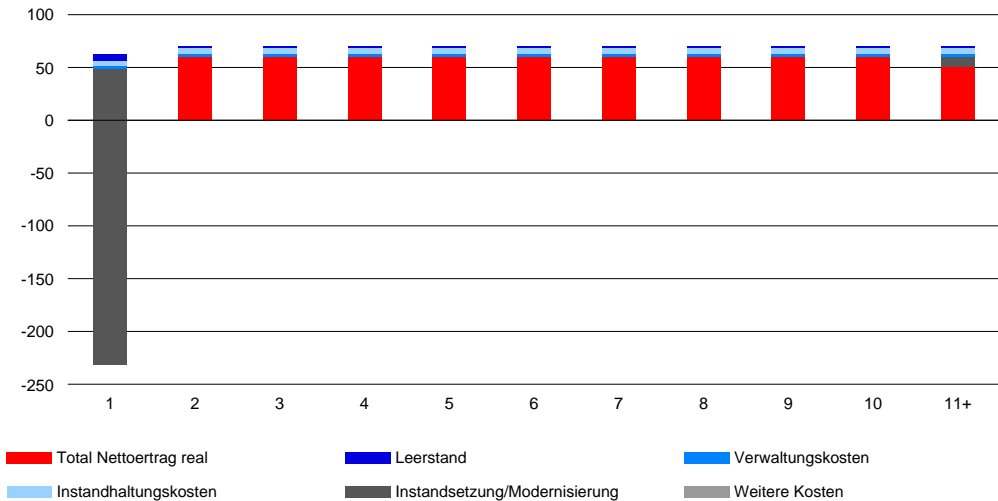
Überblick

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 | | | |
|-------------------------------|--------------------|-----------------------|--------|-------|-------|
| | | Delta | +10 | +/- | -10 |
| Bruttorendite (real) | 8.35% | | 5.00% | 4.90% | 4.80% |
| Nettorendite (real) | 4.95% | | | | |
| Diskontierung netto (real) | 4.90% | | | | |
| Diskontierung netto (nominal) | 7.15% | | | | |
| Teuerung | 2.00% | | | | |
| Bewertungsstichtag | 31.1.2023 | | | | |
| Marktwert | 838'000 EUR | | | | |
| | | Soll- | | | |
| | | Mietertrag | | | |
| | | -5% | -11.1% | -8.6% | -6.1% |
| | | +0% | -2.6% | 0.0% | 2.7% |
| | | +5% | 5.8% | 8.6% | 11.5% |
| | | Leerstand | | | |
| | | +50% | -4.9% | -2.4% | 0.3% |
| | | +0% | -2.6% | 0.0% | 2.7% |
| | | -50% | -0.3% | 2.4% | 5.1% |
| | | Instand- | | | |
| | | setzung | | | |
| | | +5% | -5.0% | -2.4% | 0.3% |
| | | +0% | -2.6% | 0.0% | 2.7% |
| | | -5% | -0.2% | 2.4% | 5.1% |

Kurzbeschreibung

Das Gebäude wurde ca. 1920 erbaut und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Im Jahr 2015 wurden die sechs Wohnungen in den Obergeschossen aufwändig saniert. In der Bürofläche im Erdgeschoss ist eine Anwaltskanzlei eingemietet.

Die Sanierung des Daches ist im Jahr 2021 vorgesehen.

Kennwerte

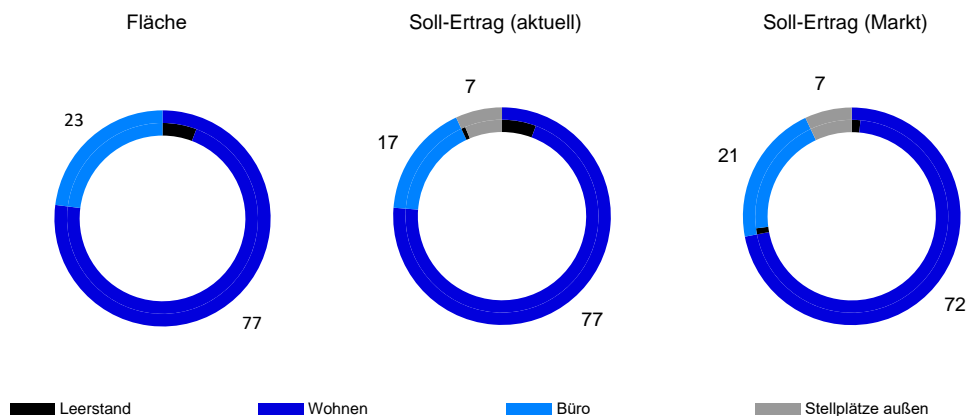
Ertragsstruktur (real)

| | 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 | 6 | 630 | 45'200 | 72 | 7.5 | 50'630 | 80 | 112.0 | 2.0 | |
| Büro | 1 | 190 | 9'800 | 52 | 0.0 | 14'630 | 77 | 149.3 | 4.8 | |
| Verkauf | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| Gewerbe | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| Andere | 4 | - | 4'000 | - | 10.0 | 5'000 | - | 125.0 | 0.0 | |
| Total Ertrag | 11 | 820 | 59'000 | 72 | 6.4 | 70'260 | 86 | 119.1 | 2.4 | |

Kostenstruktur (real)

| | Annuität | | | |
|-------------------------------|---------------|-------------|-------------|------------|
| | (EUR/a) | (% Soll) | (EUR/m²a) | % GV |
| Verwaltungskosten | 2'500 | 3.6 | 3.0 | 0.3 |
| Instandhaltungskosten | 5'500 | 7.9 | 6.7 | 0.7 |
| Instandsetzung/Modernisierung | 18'464 | 26.4 | 22.5 | 2.3 |
| Erbbaurechtskosten | - | - | - | - |
| Weitere Kosten | - | - | - | - |
| Total Kosten | 26'464 | 37.9 | 32.3 | 3.2 |

Nutzungsverteilung in %



Geplante große bauliche Maßnahmen

| | Maßnahme 1 |
|--------------------|--------------------------------|
| Umfang | Außensanierung |
| Zeitraum | September 2023 - November 2023 |
| Investitionsbetrag | 280'000 EUR |

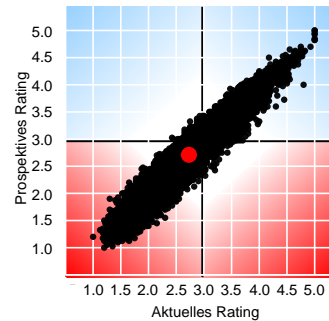
Inhaltsverzeichnis

| | |
|---------------------------------------|----------|
| 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 |

Standortanalyse

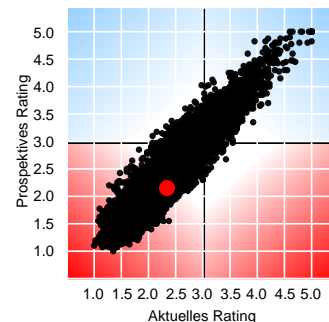
Makro-Lagerating Wohnen (MWG)

| | Aktuelles Rating | Prospektives Rating |
|----------------------------|--|---------------------|
| Marktgröße | 2.5 | 2.5 |
| Bevölkerungsentwicklung | 2.0 | 2.5 |
| Soziale Schichtung | 3.5 | 3.5 |
| Kaufkraft | 3.5 | 3.5 |
| Gesamtrating Wohnen | 2.73 | 2.71 |
| Einschätzung | Ungünstiger Standort mit gleichbleibendem relativem Ausblick | |



Makro-Lagerating Büro

| | Aktuelles Rating | Prospektives Rating |
|-------------------------------|---|---------------------|
| Marktgröße | 2.0 | 2.5 |
| Entwicklung Beschäftigte Büro | 3.5 | 2.0 |
| Wertschöpfungsstarke Branchen | 4.0 | 4.0 |
| Steuerbelastung | 1.0 | 1.0 |
| Gesamtrating Büro | 2.34 | 2.15 |
| Einschätzung | Schlechter Standort mit gleichbleibendem relativem Ausblick | |



Beschreibung Makrolage

Die Stadt Warstein gehört zum Kreis Soest im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Warstein zählt 24.520 Einwohner (31.12.2020), verteilt auf 11.927 Haushalte (2021), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,09 Personen beträgt. Warstein ist gering besiedelt und liegt außerhalb eines definierten Verdichtungsraumes. Das BBSR teilt Warstein räumlich der Wohnungsmarktregion Soest zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als wachsende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2015 und 2020 beläuft sich auf Ebene der Stadt Warstein auf 59 Personen. Damit weist Warstein im Vergleich zur nationalen Entwicklung Abwanderungstendenzen auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2020 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldi von 311 bzw. 147 Personen und die Altersklassen 18-24 und 25-29 mit den tiefsten Wanderungssaldi von -477 bzw. 15 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 35,4% der ansässigen Haushalte im Jahr 2021 zu den oberen Schichten (Deutschland: 33,4%), 33,4% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 35,7%) und 31,2% zu den unteren Schichten (Deutschland: 30,9%). Die Mehrheit, rund 28,4% (Deutschland: 25,1%) kann der Lebensphase «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) zugewiesen werden, gefolgt von «Älteres Paar» (55+ J.) mit 19,4% (Deutschland: 18,2%) und «Älterer Single» (55+ J.) mit 19,3% (Deutschland: 19,3%).

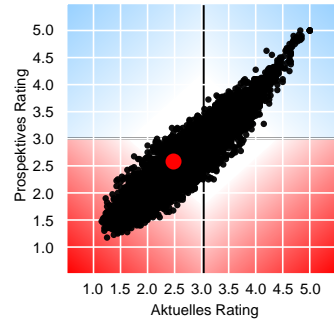
Bei den Landtagswahlen 2022 wählten in Warstein rund 42,7% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) CDU/CSU (Bundesland Nordrhein-Westfalen: 35,7%), 27,3% SPD (Bundesland Nordrhein-Westfalen: 26,7%) und 13,3% DIE GRÜNEN (Bundesland Nordrhein-Westfalen: 18,2%). Bei den Bundestagswahlen 2021 wählten in Warstein rund 31,7% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) SPD (Deutschland: 25,7%), 30,2% CDU/CSU (Deutschland: 24,1%) und 6,7% AfD (Deutschland: 10,3%). Bei den Europawahlen 2019 erzielten die Parteien CDU/CSU mit 35,7% (Deutschland: 28,9%), SPD mit 20,2% (Deutschland: 15,8%) und DIE GRÜNEN mit 19,3% (Deutschland: 20,5%) die meisten Stimmen.

Warstein weist per Ende 2020 einen Wohnungsbestand von 12.896 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 4.927 Einfamilienhäuser und 7.969 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 38,2% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30,1%) überdurchschnittlich. Mit 22,3% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 7+ Räumen. Auch Wohnungen mit 4 Räumen (21,6%) und 5 Räumen (20,5%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2015 und 2020 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,16% tiefer aus als in Deutschland (0,59%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 124 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Kreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2020 bis 2035 um -2,6% oder -7.800 Personen (Deutschland: -0,7%). Auf Ebene Haushalt wird mit einer Veränderung von -2,6% bzw. einer Abnahme von 3.700 Haushalten gerechnet (Deutschland: 1,1%).

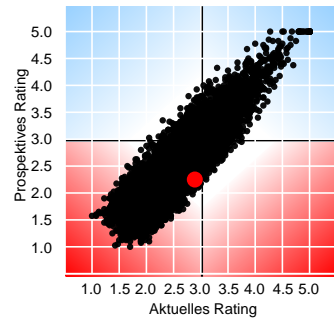
Makro-Lagering Verkauf

| | Aktuelles Rating | Prospektives Rating |
|-------------------------|---|---------------------|
| Marktgröße | 2.5 | 2.5 |
| Bevölkerungsentwicklung | 2.5 | 2.5 |
| Kaufkraft | 3.5 | 3.5 |
| Gesamtrating Verkauf | 2.48 | 2.58 |
| Einschätzung | Schlechter Standort mit gleichbleibendem relativem Ausblick | |



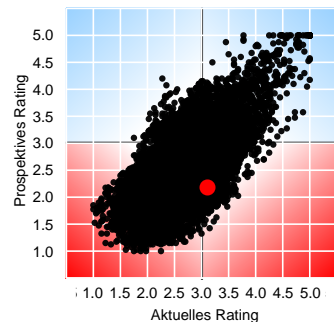
Makro-Lagering Spitzenindustrie

| | Aktuelles Rating | Prospektives Rating |
|--------------------------------|---|---------------------|
| Marktgröße | 3.0 | 2.5 |
| Beschäftigung Spitzenindustrie | 3.5 | 1.5 |
| Steuerbelastung | 1.0 | 1.0 |
| Lage / Erreichbarkeit | 2.5 | 2.5 |
| Gesamtrating Spitzenindustrie | 2.89 | 2.25 |
| Einschätzung | Ungünstiger Standort mit ungünstigem relativem Ausblick | |



Makro-Lagering Traditionelle Industrie

| | Aktuelles Rating | Prospektives Rating |
|--------------------------------------|--|---------------------|
| Marktgröße | 3.0 | 2.5 |
| Beschäftigung trad. Industrie | 3.5 | 1.5 |
| Steuerbelastung | 1.0 | 1.0 |
| Lage / Erreichbarkeit | 2.5 | 2.5 |
| Gesamtrating Traditionelle Industrie | 3.11 | 2.18 |
| Einschätzung | Durchschnittlicher Standort mit ungünstigem relativem Ausblick | |



Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. September 2022) in Warstein bei den EFH bei 2.474 EUR/m², bei den ETW bei 2.583 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt derweil an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 8,1 EUR/m²Mt bzw. 6,5 EUR/m²Mt bei Altbauten.

Auf Ebene Kreis wurden im Jahr 2020 12.580 Betriebe gezählt, die sich auf insgesamt 12.244 Unternehmen verteilen. Diese liegen 2019 hinsichtlich ihrer Produktivität, gemessen am Bruttoinlandprodukt (BIP) je Erwerbstätigen, mit 71.101 EUR hinter Deutschland mit 76.188 EUR zurück. Das nominale BIP ist dabei von 2010 bis 2019 um 27,0% 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 81.113 EUR am produktivsten (Deutschland: 84.399 EUR). Unterteilt nach Wirtschaftsabschnitten (WZ2008) weist der Abschnitt «Unternehmensdienstleister» mit 108.775 EUR je Erwerbstätigen (BWS Wachstum 2010 - 2019: 26,8%) die höchste Produktivität auf, gefolgt von den Abschnitten «Produzierendes Gewerbe» mit 81.113 EUR (BWS Wachstum 2010 - 2019: 19,1%) und «Verarbeitendes Gewerbe» mit 80.964 EUR je Erwerbstätigen (BWS Wachstum 2010 - 2019: 8,8%).

Gemessen an der Anzahl SvB ist die Branche «Admin., soziale u. öffentl.nahe Dienste» mit 32.065 SvB und einem Gesamtanteil von 27,7% die dominierende Branche auf Kreisebene. Danach folgen die Branchen «Spitzenindustrie» mit 18.712 SvB (16,2%) sowie «Traditionelle Industrie» mit 17.585 SvB (15,2%).

Auf kommunaler Ebene liegt der Hebesatz für die Gewerbesteuer im Jahr 2021 bei 460. Das Minimum auf Ebene Kreis liegt bei 417, das Maximum bei 600. Auf Ebene Bundesland reicht die Spannweite derweil von 250 bis 580 und in Deutschland von 200 bis 600.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Kreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2020 bis 2035 um -2,6% oder -7.800 Personen (Deutschland: -0,7%). Auf Haushaltsebene wird derzeit mit einer Veränderung von -2,6% bzw. einer Abnahme von 3.700 Haushalten gerechnet (Deutschland: 1,1%). Bezugnehmend auf den Arbeitsmarkt rechnet das BBSR bei seiner Prognose bis 2035 auf Ebene Raumordnungsregion Arnsberg mit einer Abnahme der Erwerbspersonen um -12,8% (Deutschland: -6,7%). Dazu trägt insbesondere die Abnahme bei der Altersklasse 50+ von -23.800 Erwerbspersonen bei.

Die Marktmiete einer typischen Bürofläche (Neubau) liegt in Warstein gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. September 2022) bei 8,8 EUR/m²Mt. Typische Verkaufsflächen-Mieten liegen derweil bei 8.6 EUR/m²Mt.

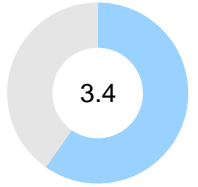
Interpretation der Ratings

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.

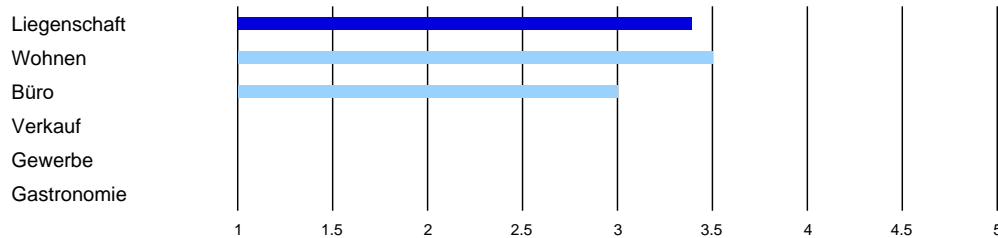
Relatives Rating

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| 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 Diephlohstraße 15 in der Stadt Warstein.

Insgesamt handelt es sich um eine durchschnittliche bis gute Lage für Wohnnutzungen (3,5 von 5,0), eine durchschnittliche Lage für Büro-Immobilien (3,0 von 5,0) sowie eine durchschnittliche bis gute Lage für Verkaufsliegenschaften (3,5 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine gute Besonnung (3,7 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagerating von FPRE zufolge eine attraktive Fernsicht vor (3,5 von 5,0). Es handelt sich um eine relativ ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 1,0 und 4,5 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist sehr gut, es handelt sich um eine gute Wohneigentumslage. Das Image für Büronutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine durchschnittlichen Bürolage. Das Image für Verkaufsnutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine von Passanten durchschnittlich frequentierte Lage. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde vor 1919 errichtet. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist sehr dünn besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt weniger als 25 Personen pro Hektar.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als durchschnittlich bis gut zu beurteilen (3,6 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 durchschnittlich bis gut (3,6 von 5,0). Die nächste Sport- und Freizeitanlage liegt rund 875 m entfernt. Die nächste städtische Grünfläche ist etwa 400 m entfernt, der nächste Wald rund 500 m. Im Umkreis von zwei Kilometern befindet sich kein Gewässer.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gut (Rating: 3,9 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in Gehdistanz. Die Entfernung zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 175 m. Im Umkreis von 5 Kilometern gibt es keinen Bahnhof.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 3,0 von 5,0). Die Distanz bis zur nächsten Autobahnauffahrt beläuft sich auf ca. 9,1 km.

Der Standort ist leicht lärmbelastet (Rating: 3,3 von 5,0).

Lage der Liegenschaft



Umgebungsanalyse

Exposition



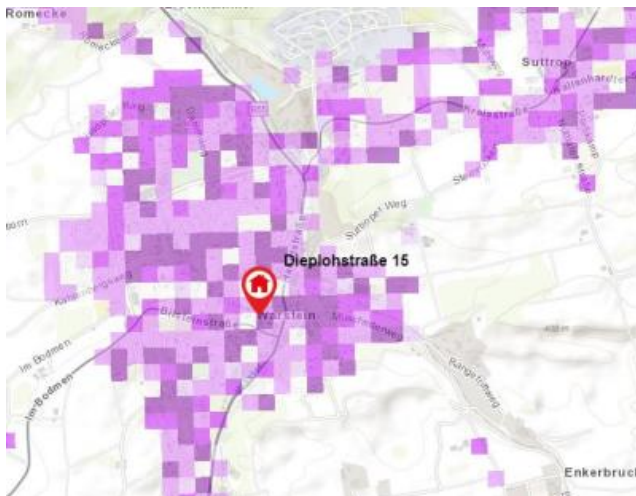
- Nord (0 - 22.5)
 - Nordost (22.5 - 67.5)
 - Ost (67.5 - 112.5)
 - Südost (112.5 - 157.5)
 - Süd (157.5 - 202.5)
 - Südwest (202.5 - 247.5)
 - West (247.5 - 292.5)
 - Nordwest (292.5 - 337.5)
 - Nord (337.5 - 360)
 - keine Exposition
- Quelle: ArcGIS Online (Nasa).

Dominanter Lebensformtyp



- Einpersone Haushalte (Singlehaushalte)
 - Ehepaare
 - Eingetr. Lebenspartnerschaften
 - Nichteheliche Lebensgemeinschaften
 - Alleinerziehende Mütter
 - Alleinerziehende Väter
 - Mehrpersone Haushalte ohne Kernfamilie
- Quelle: Statistisches Bundesamt (Zensus 2011).

Dominante Altersklasse



- Unter 18
 - 18 - 29
 - 30 - 49
 - 50 - 64
 - 65 und älter
- Quelle: Statistisches Bundesamt (Zensus 2011).

Straßenlärm (Tag)



- $\ge 75\text{ dB}$
 - 70 - 74.9 dB
 - 65 - 69.9 dB
 - 60 - 64.9 dB
 - 55 - 59.9 dB
 - 50 - 54.9 dB
 - 45 - 49.9 dB
 - 40 - 44.9 dB
 - $< 40\text{ dB}$
- Quelle: Umweltbundesamt, FPRE.

Grundstück

Kataster und Baurechtliches

| | |
|---------------------------|-----------------------------|
| Liegenschaftskataster-Nr. | DE159753 |
| Art der baulichen Nutzung | Allgemeine Wohngebiete (WA) |
| Baumassenzahl (BMZ) | - |
| Geschossflächenzahl (GFZ) | - |
| Grundstückfläche | 782 m ² |
| Eigentümer | Muster GmbH |

Rechtliche Gegebenheiten & andere Nutzungsbeschränkungen

| | |
|-----------------------------------|---|
| Wesentl. recht. Gegebenheiten | nein |
| Beilagen | - |
| Bemerkungen | - |
| Wertkorrektur | - |
| Altlasten | keine Altlasten vorhanden (abgeklärt) |
| Bemerkungen | - |
| Sanierungskosten | - |
| Berücksichtigung Sanierungskosten | - |
| Denkmalschutz | Gebäude nicht unter Denkmalschutz/nicht im Inventar (abgeklärt) |
| Art des Schutzes | - |
| Bemerkungen | - |
| Wertkorrektur | - |

Erbbauerecht

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

Beschreibung Grundstück

Grundstück befindet sich an einer ebenen Lage. Die Zufahrt und die Grundstückerschließung befinden sich auf der Südseite (Dieplohsstraße).

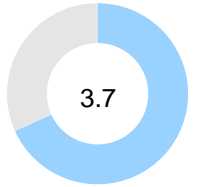
An der Westseite des Grundstücks führt die Hochstraße vorbei, die sehr wenig befahren ist. Städtebaulich ist das Mehrfamilienhaus mit Bürofläche im Erdgeschoss Teil einer Gruppe von vier stilistisch ähnlichen, in ihrer Detailgestaltung aber differenzierten Gebäuden.

Das Grundstück umfasst insgesamt 782 m² und ist verhältnismäßig groß.

Lage Grundstück



Gebäude



Eckwerte

| | |
|-----------------------------|----------------------------|
| Amtliche Hauskoord. (HK-DE) | 190022531 |
| Gebäudenutzung | Gemischt genutzt |
| Konstruktionsart | Massivbau |
| Anzahl Gebäude | 1 |
| Gebäudeversicherung | Muster Gebäudeversicherung |
| Versicherungsnummer | DE V12542 |
| Versicherungswert | 820'000 EUR |
| Schätzungsjahr | 2021 |
| Rauminhalt Gebäude | 2'571 m ³ |
| Anzahl Geschosse | 4 |
| Dachart | andere Dachart |
| Unterkellerung | vollständig unterkellert |
| Ursprüngliches Baujahr | 1920 |
| Technisches Baujahr | - |

Beschreibung Objekt

Das Gebäude wurde ca. 1920 erbaut und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Im Jahr 2015 wurden die sechs Wohnungen in den Obergeschossen aufwändig saniert.

Sämtliche Wohnungen verfügen entweder an der Nordseite (Dieplohlstraße) oder an der Südseite über einen Balkon. In der Bürofläche im Erdgeschoss ist eine Anwaltskanzlei eingemietet. Diese Räumlichkeiten wurden im Zuge der Instandsetzung- und Modernisierungsarbeiten im Jahre 2015 ebenfalls komplett renoviert.

Mit Ausnahme des Daches stehen in naher Zukunft keine Instandsetzung- und Modernisierungsarbeiten an. Die Sanierung des Daches ist im Jahr 2021 vorgesehen.

Ansicht Süden



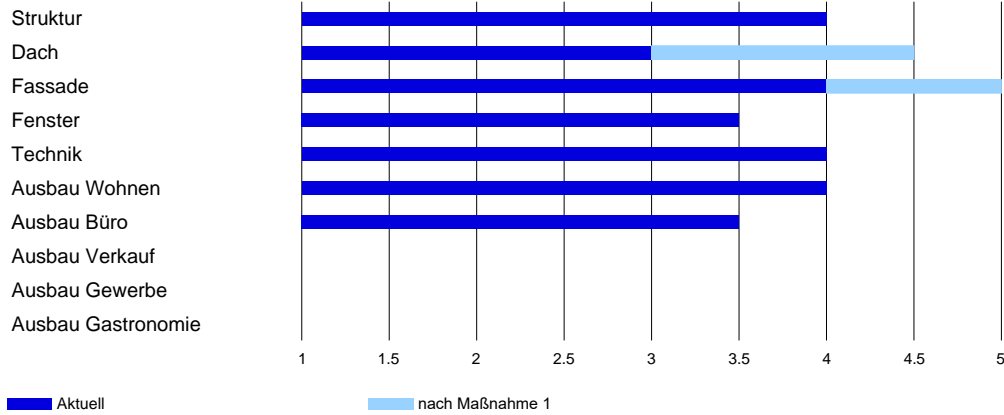
Ansicht Norden



Ausbauart

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

Zustand (Eigentümerteil)

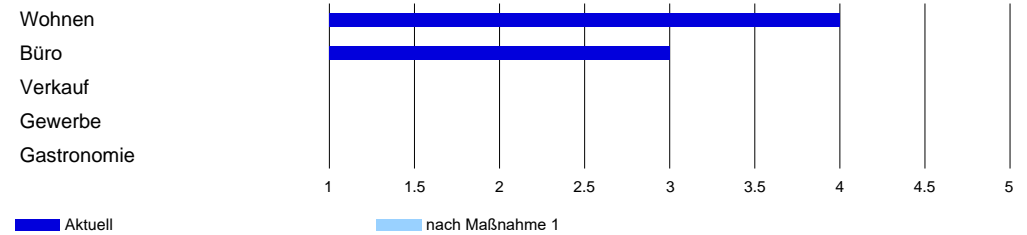


Hinweis: 1.0 - akut sanierungsbedürftig, 2.0 - sanierungsbedürftig, 3.0 - gebrauchsfähig/intakt, 4.0 - gut, 5.0 - neuwertig

Standard (Allgemeine Teile, Eigentümerteil)

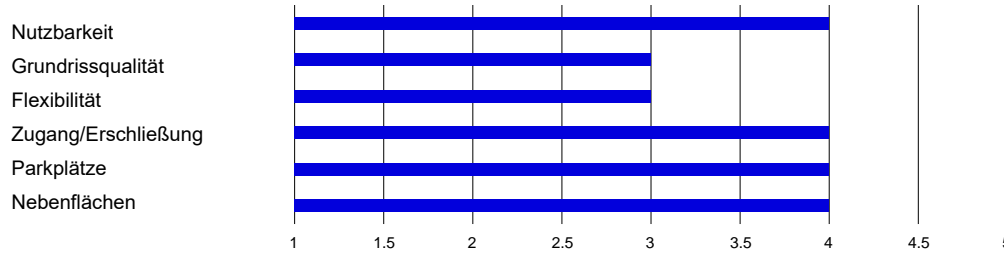
| | Aktuell | nach Maßnahme 1 |
|------------------------------|---------------------|---------------------|
| Allgemeine Repräsentativität | 4.0 - repräsentativ | 4.0 - repräsentativ |
| Umgebung | 3.0 - üblich | 3.0 - üblich |
| Technik | 3.0 - üblich | 3.0 - üblich |
| Wärmeerzeugung | Gas-Zentralheizung | Gas-Zentralheizung |
| Wärmeverteilung | Radiatoren | Radiatoren |
| Energiestandard | Hülle gedämmt | Hülle gedämmt |
| Energieausweis | Energiebedarf | Energiebedarf |
| Passivhaus | Nicht zertifiziert | Nicht zertifiziert |
| LEED | Nicht zertifiziert | Nicht zertifiziert |
| BREEAM | Nicht zertifiziert | Nicht zertifiziert |

Standard (Ausbau, Eigentümerteil)



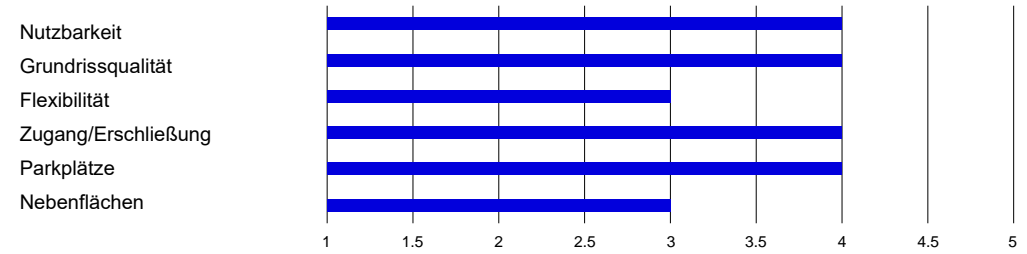
Hinweis: 1.0 - bescheiden, 2.0 - veraltet, 3.0 - üblich/durchschnittlich, 4.0 - gehoben, 5.0 - luxuriös ausgebaut

Nutzbarkeit Wohnen



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

Nutzbarkeit Geschäft



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 | Außensanierung |
| Zeitraum | September 2023 - November 2023 |
| Investitionsbetrag | 280'000 EUR |
| Ertragsausfall | 20% |

Potential (EUR/a)

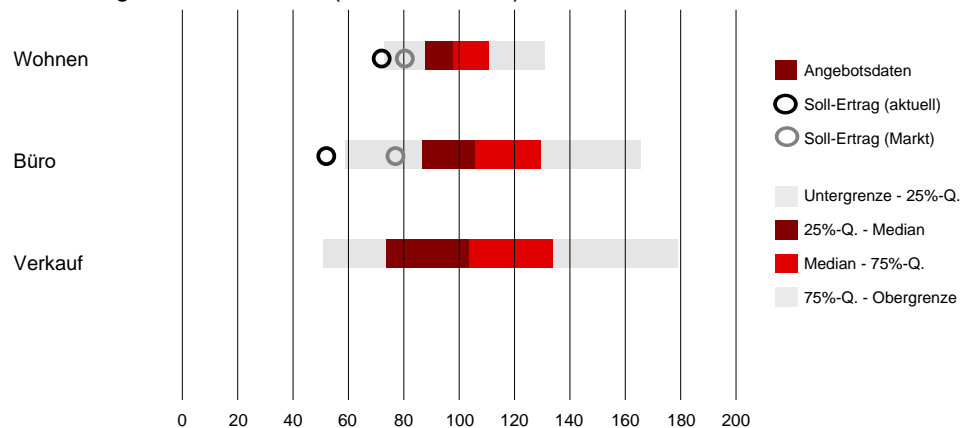
| | Situation vor Maßnahme 1 | Situation nach Maßnahme 1 |
|---------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Total Soll-Ertrag vor Ausfällen | 70'260 | 70'260 |
| Leerstände | 1'459 | 1'715 |
| Verwaltungskosten | 2'500 | 2'500 |
| Instandhaltungskosten | 5'500 | 5'500 |
| Instandsetzung/Modernisierung | (8'200) | (6'300) |
| Weitere Kosten | - | - |
| Nettoertrag | 60'801 | 60'545 |

Bemerkungen -

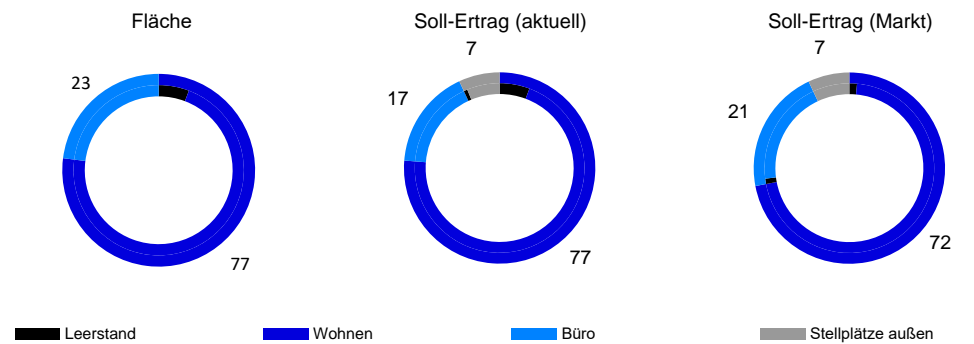
Ertragsstruktur (real)

| 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 | 6 | 630 | 45'200 | 72 | 7.5 | 50'630 | 80 | 112.0 | 2.0 |
| Büro | 1 | 190 | 9'800 | 52 | 0.0 | 14'630 | 77 | 149.3 | 4.8 |
| Verkauf | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Gewerbe | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Lager | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Gastronomie | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Insgesamt | 7 | 820 | 55'000 | 67 | 6.2 | 65'260 | 80 | 118.7 | 2.6 |
| Stellplätze innen | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Stellplätze außen | 4 | - | 4'000 | 83 | 10.0 | 5'000 | 104 | 125.0 | 0.0 |
| Insgesamt | 11 | 820 | 59'000 | 72 | 6.4 | 70'260 | 86 | 119.1 | 2.4 |
| Weitere Erträge | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Total Ertrag | 11 | 820 | 59'000 | 72 | 6.4 | 70'260 | 86 | 119.1 | 2.4 |

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 | 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 | |
| Wohnen | 45'200 | 50'630 | 50'471 | 47'026 | 50'630 | 50'630 | 50'630 | 50'630 | 50'630 | 50'630 | 50'630 | 50'630 | 50'630 | 50'630 | 50'630 |
| Büro | 9'800 | 14'630 | 14'435 | 11'424 | 14'630 | 14'630 | 14'630 | 14'630 | 14'630 | 14'630 | 14'630 | 14'630 | 14'630 | 14'630 | 14'630 |
| Verkauf | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Gewerbe | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Lager | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Gastronomie | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Insgesamt | 55'000 | 65'260 | 64'907 | 58'450 | 65'260 | 65'260 | 65'260 | 65'260 | 65'260 | 65'260 | 65'260 | 65'260 | 65'260 | 65'260 | 65'260 |
| Stellplätze innen | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Stellplätze außen | 4'000 | 5'000 | 4'967 | 4'336 | 5'000 | 5'000 | 5'000 | 5'000 | 5'000 | 5'000 | 5'000 | 5'000 | 5'000 | 5'000 | 5'000 |
| Total Soll-Mietertrag | 59'000 | 70'260 | 69'874 | 62'786 | 70'260 | 70'260 | 70'260 | 70'260 | 70'260 | 70'260 | 70'260 | 70'260 | 70'260 | 70'260 | 70'260 |
| Weitere Erträge | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Total Soll-Ertrag vor Ausfällen | 59'000 | 70'260 | 69'874 | 62'786 | 70'260 | 70'260 | 70'260 | 70'260 | 70'260 | 70'260 | 70'260 | 70'260 | 70'260 | 70'260 | 70'260 |
| Leerstand in EUR | 3'800 | 1'715 | 1'903 | 5'897 | 1'715 | 1'715 | 1'715 | 1'715 | 1'715 | 1'715 | 1'715 | 1'715 | 1'715 | 1'715 | 1'715 |
| Leerstand in % | 6.4 | 2.4 | 2.7 | 9.4 | 2.4 | 2.4 | 2.4 | 2.4 | 2.4 | 2.4 | 2.4 | 2.4 | 2.4 | 2.4 | 2.4 |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Total Ertrag nach Ausfällen | 55'200 | 68'545 | 67'970 | 56'889 | 68'545 | 68'545 | 68'545 | 68'545 | 68'545 | 68'545 | 68'545 | 68'545 | 68'545 | 68'545 | 68'545 |
| Entwicklung in % | | | | 100.0 | 120.5 | 120.5 | 120.5 | 120.5 | 120.5 | 120.5 | 120.5 | 120.5 | 120.5 | 120.5 | 120.5 |

Zeitdauer bis zur Erreichung des Marktpotentials:

Ertrag 5 Jahre
 Leerstand 3 Jahre

Mietvertragsstruktur

Liegenschaft 4.0 - gut
 Wohnen 3.0 - durchschnittlich
 Büro 5.0 - sehr gut

Kostenstruktur (real)

| | Abrechnung (EUR/a) | | | | | Potential nach Maßnahme 1 | | Annuität | | | |
|--------------------------------|--------------------|--------|--------|--------|----------|---------------------------|----------|----------|----------|---------|------|
| | 2020 | 2021 | 2022 | Ø | (% Soll) | (EUR/a) | (% Soll) | (EUR/a) | (% Soll) | EUR/m²a | % GV |
| Verwaltungskosten | 2'000 | 2'100 | 2'200 | 2'100 | 3.8 | 2'500 | 3.6 | 2'500 | 3.6 | 3 | 0.3 |
| Instandhaltungskosten | 5'800 | 6'000 | 6'200 | 6'000 | 10.9 | 5'500 | 7.8 | 5'500 | 7.9 | 7 | 0.7 |
| Total Verwaltung und Unterhalt | 7'800 | 8'100 | 8'400 | 8'100 | 14.7 | 8'000 | 11.4 | 8'000 | 11.4 | 10 | 1.0 |
| Instandsetzung/Modernisierung | 6'800 | 6'800 | 7'000 | 6'867 | 12.5 | (6'300) | (9.0) | 18'464 | 26.4 | 23 | 2.3 |
| Erbbaurechtskosten | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Total weitere Kosten | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Total Kosten | 14'600 | 14'900 | 15'400 | 14'967 | 27.2 | 14'300 | 20.4 | 26'464 | 37.9 | 32 | 3.2 |

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 | 59'000 | 70'260 | 69'874 | 62'786 | 70'260 | 70'260 | 70'260 | 70'260 | 70'260 | 70'260 | 70'260 | 70'260 | 70'260 | 70'260 | 70'260 |
| Leerstand in EUR | 3'800 | 1'715 | 1'903 | 5'897 | 1'715 | 1'715 | 1'715 | 1'715 | 1'715 | 1'715 | 1'715 | 1'715 | 1'715 | 1'715 | 1'715 |
| Leerstand in % | 6.4 | 2.4 | 2.7 | 9.4 | 2.4 | 2.4 | 2.4 | 2.4 | 2.4 | 2.4 | 2.4 | 2.4 | 2.4 | 2.4 | 2.4 |
| Total Ertrag nach Ausfällen | 55'200 | 68'545 | 67'970 | 56'889 | 68'545 | 68'545 | 68'545 | 68'545 | 68'545 | 68'545 | 68'545 | 68'545 | 68'545 | 68'545 | 68'545 |
| Entwicklung in % | | | | 100.0 | 120.5 | 120.5 | 120.5 | 120.5 | 120.5 | 120.5 | 120.5 | 120.5 | 120.5 | 120.5 | 120.5 |
| Verwaltungskosten | 2'100 | 2'500 | 2'500 | 2'500 | 2'500 | 2'500 | 2'500 | 2'500 | 2'500 | 2'500 | 2'500 | 2'500 | 2'500 | 2'500 | 2'500 |
| Instandhaltungskosten | 6'000 | 5'500 | 5'500 | 5'500 | 5'500 | 5'500 | 5'500 | 5'500 | 5'500 | 5'500 | 5'500 | 5'500 | 5'500 | 5'500 | 5'500 |
| Instandsetzung/Modernisierung | 6'867 | (6'300) | 18'464 | 280'000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 9'736 |
| Total Verwaltung und Unterhalt | 8'100 | 8'000 | 8'000 | 288'000 | 8'000 | 8'000 | 8'000 | 8'000 | 8'000 | 8'000 | 8'000 | 8'000 | 8'000 | 8'000 | 17'736 |
| Erbbaurechtskosten | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Total weitere Kosten | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Total Kosten | 14'967 | 14'300 | 26'464 | 288'000 | 8'000 | 8'000 | 8'000 | 8'000 | 8'000 | 8'000 | 8'000 | 8'000 | 8'000 | 8'000 | 17'736 |
| Entwicklung in % | | | | 100.0 | 2.8 | 2.8 | 2.8 | 2.8 | 2.8 | 2.8 | 2.8 | 2.8 | 2.8 | 2.8 | 6.2 |
| In % Soll-Ertrag | | | | 458.7 | 11.4 | 11.4 | 11.4 | 11.4 | 11.4 | 11.4 | 11.4 | 11.4 | 11.4 | 11.4 | 25.2 |
| Total Nettoertrag real | 40'233 | 54'245 | 41'506 | -231'111 | 60'545 | 60'545 | 60'545 | 60'545 | 60'545 | 60'545 | 60'545 | 60'545 | 60'545 | 60'545 | 50'809 |
| Entwicklung in % | | | | 100.0 | -26.2 | -26.2 | -26.2 | -26.2 | -26.2 | -26.2 | -26.2 | -26.2 | -26.2 | -26.2 | -22.0 |
| Total Nettoertrag nominal | | | | -249'600 | 71'013 | 64'251 | 65'536 | 66'847 | 68'184 | 69'547 | 70'938 | 72'357 | 73'804 | 75'293 | 76'804 |
| Entwicklung in % | | | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Approx. Bruttorendite in % (real) | | | 8.4 | 7.5 | 6.3 | 6.3 | 6.3 | 6.3 | 6.3 | 6.3 | 6.3 | 6.3 | 6.3 | 6.3 | 6.3 |
| Approx: Nettorendite in % (real) | | | 5.0 | -27.6 | 5.4 | 5.4 | 5.4 | 5.4 | 5.4 | 5.4 | 5.4 | 5.4 | 5.4 | 5.4 | 4.5 |
| Marktwert (TEUR) | | | | 838 | 1'122 | 1'122 | 1'122 | 1'122 | 1'122 | 1'122 | 1'122 | 1'122 | 1'122 | 1'122 | 1'122 |

Bewertungseinstellungen, Diskontierung und Marktwert

Diskontierung

| | | | | | | | |
|------------------------------|---------|--|-----------|----------|------------|----------|-----------|
| Basiszinssatz | 1.00% | Beschreibung Heatmap: Ab- und Zuschläge in % | | | | | |
| Liegenschaftszuschlag | 0.90% | < 0.0% | < -0.25% | < -0.50% | < -0.75% | < -1.00% | < -1.25% |
| | | > 0.0% | > 0.25% | > 0.50% | > 0.75% | > 1.00% | > 1.25% |
| Erträge | Nutzung | Makrolage | Mikrolage | Objekt | Vermietung | Weitere | ab Jahr 1 |
| | | | | | | | |
| Wohnen | 0.00% | 2.70% | -0.05% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 4.55% |
| Büro | 1.90% | 2.90% | 0.00% | 0.00% | -0.25% | 0.00% | 6.45% |
| Verkauf | - | - | - | - | - | - | - |
| Gewerbe | - | - | - | - | - | - | - |
| Lager | - | - | - | - | - | - | - |
| Gastronomie | - | - | - | - | - | - | - |
| - | - | - | - | - | - | - | - |
| - | - | - | - | - | - | - | - |
| Stellplätze innen | - | - | - | - | - | - | - |
| Stellplätze außen | 1.00% | 2.25% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 5.15% |
| Weitere Erträge | - | - | - | - | - | - | - |
| Total Ertrag | | | | | | | 4.90% |
| Kosten | | | | | | | |
| Laufende Kosten (VK, IH, IS) | | | | | | | 4.90% |
| 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 838'000 EUR

| | Aktuell | Jahr 1-10 | Annuität |
|----------------------|---------|-----------|----------|
| Bruttorendite (real) | 7.05% | 6.40% | 8.35% |
| Nettorendite (real) | 5.60% | 2.10% | 4.95% |

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 | | | 5.10% | 5.00% | 4.90% | 4.80% | 4.70% | 5.10% | 5.00% | 4.90% | 4.80% | 4.70% |
| | Annuität | Delta | +20 | +10 | +/- | -10 | -20 | +20 | +10 | +/- | -10 | -20 |
| Soll-Mieterträge (p.a.) | 62'887 | -10% | -182 | -164 | -145 | -125 | -104 | -21.7% | -19.5% | -17.3% | -14.9% | -12.4% |
| | 66'380 | -5% | -113 | -93 | -72 | -51 | -29 | -13.4% | -11.1% | -8.6% | -6.1% | -3.5% |
| | 69'874 | +0% | -43 | -22 | 0 | 23 | 46 | -5.1% | -2.6% | 0.0% | 2.7% | 5.5% |
| | 73'368 | +5% | 26 | 49 | 72 | 97 | 122 | 3.2% | 5.8% | 8.6% | 11.5% | 14.5% |
| | 76'861 | +10% | 96 | 120 | 145 | 170 | 197 | 11.5% | 14.3% | 17.3% | 20.3% | 23.5% |
| Struktureller Leerstand | 3'807 | +100% | -81 | -61 | -39 | -17 | 5 | -9.7% | -7.2% | -4.7% | -2.1% | 0.6% |
| | 2'855 | +50% | -62 | -41 | -20 | 3 | 26 | -7.4% | -4.9% | -2.4% | 0.3% | 3.1% |
| | 1'903 | +0% | -43 | -22 | 0 | 23 | 46 | -5.1% | -2.6% | 0.0% | 2.7% | 5.5% |
| | 952 | -50% | -24 | -3 | 20 | 43 | 67 | -2.9% | -0.3% | 2.4% | 5.1% | 8.0% |
| | 0 | -100% | -5 | 17 | 39 | 63 | 87 | -0.6% | 2.0% | 4.7% | 7.5% | 10.4% |
| Instandsetzungs-/Modernisierungskosten (p.m²a) | 24.8 | +10% | -83 | -62 | -40 | -18 | 6 | -9.9% | -7.4% | -4.8% | -2.1% | 0.7% |
| | 23.6 | +5% | -63 | -42 | -20 | 2 | 26 | -7.5% | -5.0% | -2.4% | 0.3% | 3.1% |
| | 22.5 | +0% | -43 | -22 | 0 | 23 | 46 | -5.1% | -2.6% | 0.0% | 2.7% | 5.5% |
| | 21.4 | -5% | -23 | -2 | 20 | 43 | 67 | -2.8% | -0.2% | 2.4% | 5.1% | 8.0% |
| | 20.3 | -10% | -3 | 18 | 40 | 63 | 87 | -0.4% | 2.2% | 4.8% | 7.6% | 10.4% |

Ertragswert gem. §§ 17 - 20 ImmoWertV

| | |
|--|----------------------------|
| Bodenwertermittlung | |
| Bodenwert | 145 EUR/m ² |
| Miteigentumsanteil | 1'000 ‰ |
| Grundstücksfläche | 782 m ² |
| Abgeleiteter Richtwert | 782 m ² |
| Wertz- / Abschlag | 100 ‰ |
| Bodenwert | 113'390 EUR |
| Ertragswertermittlung der baulichen Anlagen | |
| Wohnfläche | 630 m ² |
| Bürofläche | 190 m ² |
| Verkaufsfläche | - m ² |
| Fläche andere gewerbliche Nutzung | - m ² |
| Anzahl Garagenplätze | 4 |
| Nettokaltmiete (marktüblich) | |
| Wohnen | 5.89 EUR/m ² Mt |
| Büro | 5.33 EUR/m ² Mt |
| Verkauf | - EUR/m ² Mt |
| Andere gewerbliche Nutzung | - EUR/m ² Mt |
| Miete pro Garagenplatz | 100.00 EUR/Mt |
| Rohertag des Grundstücks | 5'123 EUR/Mt |
| | 61'481 EUR/a |

| | |
|---|--|
| Liegenschaftszinssatz | 4.94 ‰ |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer | 50 Jahre |
| Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten | |
| Instandhaltungskosten | 5'500 EUR/a |
| Verwaltungskosten | 2'500 EUR/a |
| Mietausfallwagnis | 4'800 EUR/a |
| Nicht umlagefähige Betriebskosten | 3'450 EUR/a |
| Bewirtschaftungskosten Garagenplätze | 240 EUR/a |
| Total nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten | 16'490 EUR/a |
| Reinertrag des Grundstücks | 44'991 EUR/a |
| Bodenwertverzinsung | 5'601 EUR/a |
| Ertrag der baulichen Anlagen | 39'389 EUR/a |
| Ertragswert der baulichen Anlagen | 725'807 EUR |
| Bodenwert | 113'390 EUR |
| (Vorläufiger) Ertragswert rund | 839'200 EUR |
| Besond. objektspez. Grundstücksmerkmale gem. § 8 Abs. 3 | |
| Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag rund | 839'200 EUR 1'020 EUR/m ² Nutzfläche 1'070 EUR/m ² Grundstücksfl. |

Bemerkungen

Es handelt sich um ein fiktives Beispiel.

Impressionen

Aussicht Wohnung 2. OG links



Küche Wohnung 2. OG links



Wohnzimmer Wohnung 2. OG links



Badezimmer Wohnung 2. OG links



Treppenhaus



Bürofläche Erdgeschoss



Unterlagenverzeichnis

| Grundstück | vorhanden | Datum | Vermittler | Verfasser | Bemerkung |
|---------------------------------|-----------|------------|------------|------------------------|-------------|
| Grundbuchauszug | ja | 08.01.2020 | Eigentümer | Stadt Warstein | ist aktuell |
| Katasterplan | ja | 16.02.2016 | Eigentümer | BL Nordrhein-Westfalen | |
| Wesentl. rech. Gegebenheiten | nein | | | | |
| Altlasten | nein | | | | |
| Denkmalschutz | nein | | | | |
| Erbbaurecht | nein | | | | |
| Zonenplan / Sondernutzungspläne | ja | 12.11.2019 | Eigentümer | Stadt Warstein | |
| Weitere Unterlagen | nein | | | | |

| Gebäude | vorhanden | Datum | Vermittler | Verfasser | Bemerkung |
|--------------------------------------|-----------|------------|------------------|------------------|------------|
| Fotodokumentation | ja | 31.03.2020 | Muster Gutachter | Max Muster | |
| Gebäudeanalyse | nein | | | | |
| Baubeschreibung | ja | 12.07.2015 | Eigentümer | Muster Architekt | Renovation |
| Gebäudeversicherung | nein | | | | |
| Objektpläne | ja | 12.07.2015 | Eigentümer | Muster Architekt | |
| 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 | ja | 31.03.2020 | Eigentümer | Muster Verwaltung | |
| Umsatzangaben / Betriebskalkulation | nein | | | | |
| Unterhaltsplanung | nein | | | | |
| Weitere Unterlagen | ja | 27.01.2012 | Eigentümer | Gutachter X | Gutachten vom Jahr 2012 |

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. 29
60306 Frankfurt am Main

Ersteller

Fahrländer Partner FPPE
Max Muster
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

Projektleiter/in: Max Muster