Beispielbewertung Renditeimmobilie

Renditeimmobilie
Dieplohstraße 15
59581 Warstein

Marktwert	**731'000 EUR**
Bewertungsstichtag	31.3.2020
Bewertungszweck	Beispielbericht

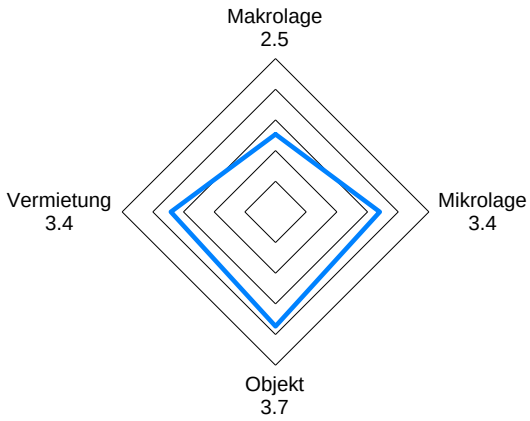
Auftraggeber
Muster AG
Muster Str. 29
60306 Frankfurt am Main

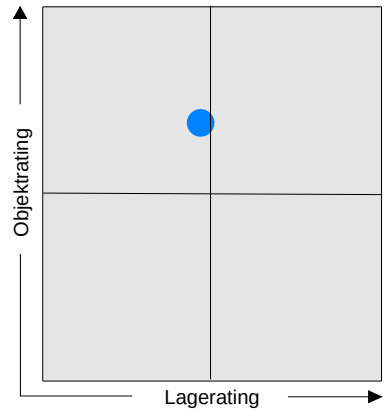
Ersteller
Fahrländer Partner FPRE
Max Muster
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

Projektleiter/in: Max Muster
Besichtigungsdatum: 16.04.2020

Überblick

Qualitätsprofil Liegenschaft





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

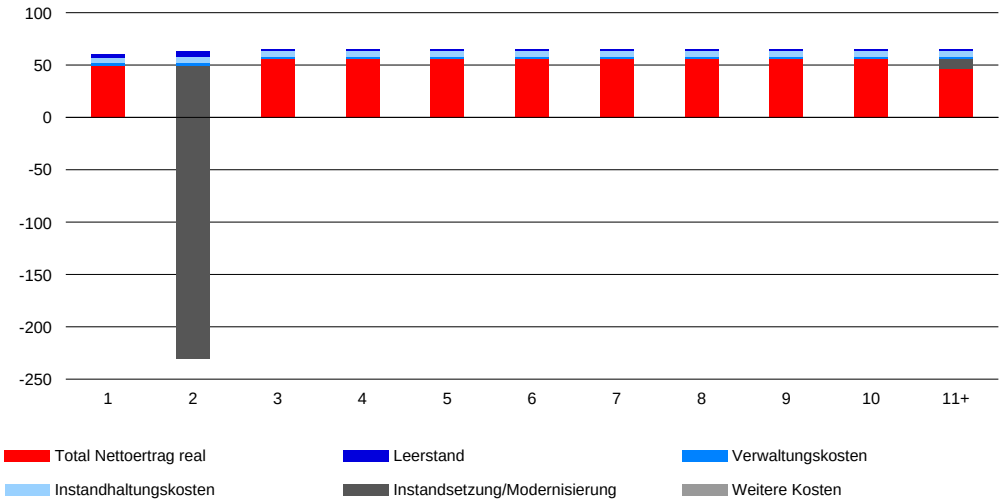
Wertgutachten

	Annuität
Bruttorendite (real)	8.90%
Nettorendite (real)	5.05%
Diskontierung netto (real)	5.00%
Diskontierung netto (nominal)	7.05%
Teuerung	2.00%
Bewertungsstichtag	31.3.2020
Marktwert	**731'000 EUR**

Relative Sensitivität

		5.10%	5.00%	4.90%
	Delta	+10	+/-	-10
Soll-Mietertrag	-5%	-11.5%	-9.0%	-6.5%
	+0%	-2.7%	0.0%	2.8%
	+5%	6.2%	9.0%	12.0%
Leerstand	+50%	-5.1%	-2.5%	0.2%
	+0%	-2.7%	0.0%	2.8%
	-50%	-0.2%	2.5%	5.3%
Instand-setzung	+5%	-5.3%	-2.7%	0.1%
	+0%	-2.7%	0.0%	2.8%
	-5%	0.0%	2.7%	5.5%

Ertrags- / Kostenprofil (TEUR)



Kurzbeschrieb

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			
			Soll-Ertrag			Soll-Ertrag			
	Einheiten (Stk.)	Fläche (m²)	(EUR/a)	(EUR/m²a)	LS (%)	(EUR/a)	(EUR/m²a)	Pot/Akt (%)	LS (%)
Wohnen	6	630	45'200	72	7.5	47'761	76	105.7	2.0
Büro	1	190	9'800	52	0.0	12'540	66	128.0	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	65'301	80	110.7	2.4

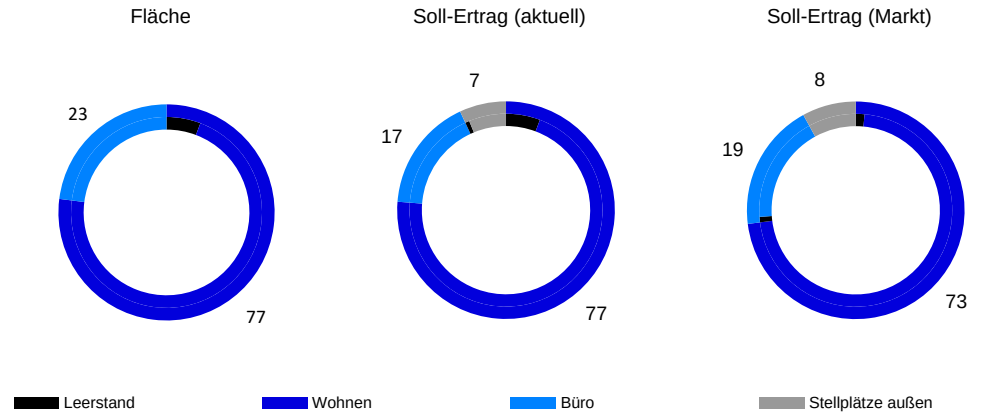
Kostenstruktur (real)

	Annuität			
	(EUR/a)	(% Soll)	(EUR/m²a)	% GV
Verwaltungskosten	2'500	3.9	3.0	0.3
Instandhaltungskosten	5'500	8.5	6.7	0.7
Instandsetzung/Modernisierung	18'152	28.0	22.1	2.2
Erbbaurechtskosten	-	-	-	-
Weitere Kosten	-	-	-	-
Total Kosten	26'152	40.3	31.9	3.2

Geplante große bauliche Maßnahmen

	Maßnahme 1
Umfang	Außensanierung
Zeitraum	September 2021 - November 2021
Investitionsbetrag	280'000 EUR

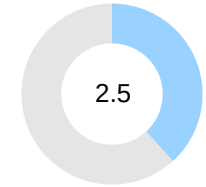
Nutzungsverteilung in %



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

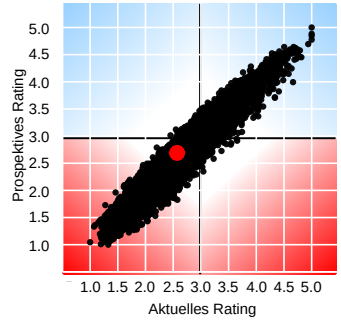
Makrolage



Standortanalyse

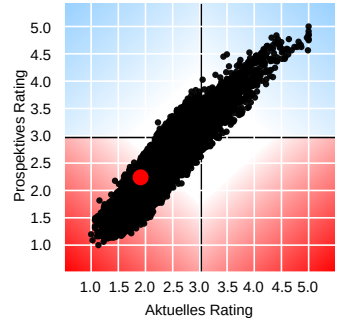
Makro-Lagerating Wohnen (MWG)

	Aktuelles Rating	Prospektives Rating
Marktgröße	2.5	2.5
Bevölkerungsentwicklung	1.5	3.0
Soziale Schichtung	3.5	3.5
Kaufkraft	3.0	3.0
Gesamtrating Wohnen	2.57	2.69
Einschätzung	Ungünstiger Standort mit gleichbleibendem relativem Ausblick	



Makro-Lagerating Büro

	Aktuelles Rating	Prospektives Rating
Marktgröße	2.0	2.5
Entwicklung Beschäftigte Büro	1.5	2.0
Wertschöpfungsstarke Branchen	4.0	4.0
Steuerbelastung	1.0	1.0
Gesamtrating Büro	1.91	2.24
Einschätzung	Schlechter Standort mit relativem Verbesserungspotential	



Beschrieb Makrolage

Die Stadt Warstein gehört zum Kreis Soest im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Warstein zählt 24'842 Einwohner (2018), verteilt auf 11'569 Haushalte, womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2.15 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 2012 und 2017 beläuft sich auf Ebene der Stadt Warstein auf -3 Personen. Damit weist Warstein im Vergleich zur nationalen Entwicklung Abwanderungstendenzen auf. Dabei fallen in dieser Zeitspanne insbesondere die Altersklassen 0-17 und 30-49 mit den höchsten Wanderungssaldi von 327 bzw. 255 Personen und die Altersklassen 18-24 und 65+ mit den tiefsten Wanderungssaldi von -394 bzw. -166 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 30.8% der ansässigen Haushalte im Jahr 2018 zu den oberen Schichten (Deutschland: 31.5%), 35.7% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 35.3%) und 33.4% zu den unteren Schichten (Deutschland: 33.2%). Die Mehrheit, rund 28.4% (Deutschland: 24.9%) kann der Lebensphase «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) zugewiesen werden, gefolgt von «Älterer Single» (55+ J.) mit 18.7% (Deutschland: 19.0%) und «Älteres Paar» (55+ J.) mit 18.4% (Deutschland: 17.2%).

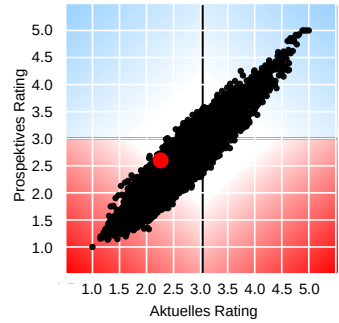
Bei den Landtagswahlen 2017 wählten rund 37.4% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) CDU/CSU (Bundesland Nordrhein-Westfalen: 33.0%), 35.3% SPD (Bundesland Nordrhein-Westfalen: 31.2%) und 10.6% FDP (Bundesland Nordrhein-Westfalen: 12.6%). Bei den Bundestagswahlen 2017 wählten rund 37.8% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) CDU/CSU (Deutschland: 32.9%), 27.7% SPD (Deutschland: 20.5%) und 12.3% FDP (Deutschland: 10.7%). Bei den Europawahlen 2014 erzielten die Parteien CDU/CSU mit 42.0% (Deutschland: 35.4%), SPD mit 34.5% (Deutschland: 27.3%) und DIE GRÜNEN mit 8.2% (Deutschland: 10.7%) die meisten Stimmen.

Warstein weist per Ende 2018 einen Wohnungsbestand von 12'831 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 4'890 Einfamilienhäuser und 7'941 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 38.1% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30.1%) überdurchschnittlich. Mit 22.2% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 7+ Räumen. Auch Wohnungen mit 4 Räumen (21.7%) und 5 Räumen (20.5%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2012 - 2017 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0.15% tiefer aus als in Deutschland (0.52%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 113 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Kreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2016 bis 2030 um -2.3% oder -6'800 Personen (Deutschland: -2.1%). Auf Ebene Haushalt wird derzeit mit einer Veränderung von 1.0% bzw. einer Zunahme von 1'232 Haushalten gerechnet (Deutschland: 0.9%).

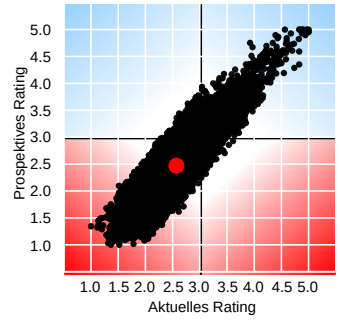
Makro-Lagerating Verkauf

	Aktuelles Rating	Prospektives Rating
Marktgröße	2.5	2.5
Bevölkerungsentwicklung	2.0	3.0
Kaufkraft	3.0	3.0
Gesamtrating Verkauf	2.26	2.60
Einschätzung	Schlechter Standort mit relativem Verbesserungspotential	



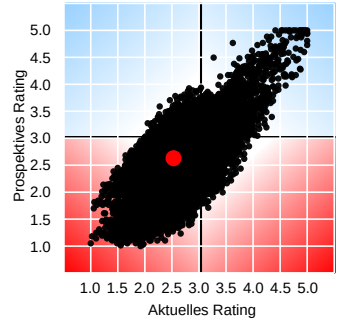
Makro-Lagerating Spitzenindustrie

	Aktuelles Rating	Prospektives Rating
Marktgröße	3.0	3.0
Beschäftigung Spitzenindustrie	2.0	1.5
Steuerbelastung	1.0	1.0
Lage / Erreichbarkeit	2.5	2.5
Gesamtrating Spitzenindustrie	2.57	2.47
Einschätzung	Ungünstiger Standort mit gleichbleibendem relativem Ausblick	



Makro-Lagerating Traditionelle Industrie

	Aktuelles Rating	Prospektives Rating
Marktgröße	3.0	2.5
Beschäftigung trad. Industrie	2.0	2.5
Steuerbelastung	1.0	1.0
Lage / Erreichbarkeit	2.5	2.5
Gesamtrating Traditionelle Industrie	2.53	2.63
Einschätzung	Ungünstiger Standort mit gleichbleibendem relativem Ausblick	



Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. März 2020) in Warstein bei den EFH bei 1'785 EUR/m², bei den ETW bei 1'783 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt derweil an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 6.8 EUR/m²Mt bzw. 5.7 EUR/m²Mt bei Altbauten.
Auf Ebene Kreis wurden im Jahr 2017 12'819 Betriebe gezählt, die sich auf insgesamt 11'931 Unternehmen verteilen. Diese liegen 2017 hinsichtlich ihrer Produktivität, gemessen am Bruttoinlandprodukt (BIP) je Erwerbstätigen, mit 68'601 EUR hinter Deutschland mit 74'032 EUR zurück. Das nominale BIP ist dabei von 2010 bis 2017 um 19.6% gewachsen; dies im Vergleich zu einer Veränderung von 27.0% auf nationaler Ebene. Gemessen an der Bruttowertschöpfung (BWS) je Erwerbstätigen zeigte sich im Jahr 2017 der 2. Sektor mit 79'126 EUR am produktivsten (Deutschland: 85'796 EUR). Unterteilt nach Wirtschaftsabschnitten (WZ2008) weist der Abschnitt «Unternehmensdienstleister» mit 105'676 EUR je Erwerbstätigen (BWS Wachstum 2010 - 2017: 18.1%) die höchste Produktivität auf, gefolgt von den Abschnitten «Verarbeitendes Gewerbe» mit 81'873 EUR (BWS Wachstum 2010 - 2017: 8.0%) und «Produzierendes Gewerbe» mit 79'126 EUR je Erwerbstätigen (BWS Wachstum 2010 - 2017: 13.6%).
Gemessen an der Anzahl SvB ist die Branche «Admin., soziale u. öffentl.nahe Dienste» mit 29'886 SvB und einem Gesamtanteil von 26.9% die dominierende Branche auf Kreisebene. Danach folgen die Branchen «Spitzenindustrie» mit 18'546 SvB (16.7%) sowie «Traditionelle Industrie» mit 17'887 SvB (16.1%).
Auf kommunaler Ebene liegt der Hebesatz für die Gewerbesteuer im Jahr 2018 bei 460. Das Minimum auf Ebene Kreis liegt bei 417, das Maximum bei 470. Auf Ebene Bundesland reicht die Spannweite derweil von 250 bis 580 und in Deutschland von 200 bis 900.
Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Kreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2016 bis 2030 um -2.3% oder -6'800 Personen (Deutschland: -2.1%). Auf Haushaltsebene wird derzeit mit einer Veränderung von 1.0% bzw. einer Zunahme von 1'232 Haushalten gerechnet (Deutschland: 0.9%). Bezugnehmend auf den Arbeitsmarkt rechnet das BBSR bei seiner Prognose bis 2030 mit einer Abnahme der Erwerbspersonen um -9.5% (Deutschland: -7.8%). Dazu trägt insbesondere die Abnahme bei der Altersklasse 45+ von -10'100 Erwerbspersonen bei.
Die Marktmiete einer typischen Bürofläche (Neubau) liegt in Warstein gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. März 2020) bei 7.8 EUR/m²Mt. Typische Verkaufsflächen-Mieten liegen derweil bei 6.8 EUR/m²Mt.

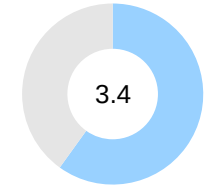
Interpretation der Ratings

Das aktuelle und das prospektive Makro-Lagerating 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.

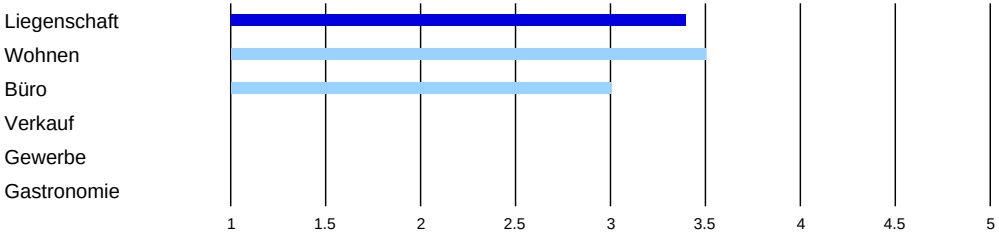
Relatives Rating

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

Lage der Liegenschaft

Beschrieb Mikrolage

Die Renditeimmobilie befindet sich an der Dieplohstraße 15 in der Stadt Warstein .

Insgesamt handelt es sich um eine durchschnittlich-gute Lage für Wohnnutzungen (3.5 von 5.0), eine durchschnittliche Lage für Büro-Immobilien (3.0 von 5.0) und eine Lage mit leichten Defiziten für Einzelhandel-Immobilien (2.5 von 5.0).

Die Lage hat eine sehr gute Besonnung. Es handelt sich um eine ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 0.0 und 3.0 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist gut, es handelt sich um eine gute Wohneigentumslage innerhalb der Wohnzone. Die unmittelbare Umgebung ist von Bauten im selben Stil geprägt. In unmittelbarer Nähe (Umkreis von 150 Meter) sind Personen mittleren Alters mit 30% am stärksten vertreten. Es folgen ältere Personen mit 29%, Kinder mit 21% und junge Personen mit 19%. Gemäß den Nachfragersegmenten im Wohnungsmarkt (FPRE & sotomo) ist die Oberschicht mit 53% (48% in der Stadt) die dominierende soziale Schicht in der näheren Umgebung. Mit 33% folgt die Mittelschicht und mit 14% die Unterschicht. Die dominante Lebensphase gemäß FPRE & sotomo bilden Paare mit Kindern.

Im Umkreis von 300 Metern ist drei Detailhändler angesiedelt. Der nächste Detailhändler liegt rund 178 Meter entfernt. Das nächste Einkaufszentrum befindet sich 1.4 Kilometer entfernt. In Gehdistanz befinden sich elf Dienstleister (Bank, Post, usw.) und ein Restaurant. Im Übrigen sind Dienstleister meist nur mit Auto erreichbar.

Freizeiteinrichtungen befinden sich in Fußdistanz. Naherholungsgebiete liegen in der Nähe. Das nächste Gewässer ist ein Fluss (Wäster), welcher rund 175 Meter entfernt ist. Der nächste Wald liegt rund 325 Meter entfernt.

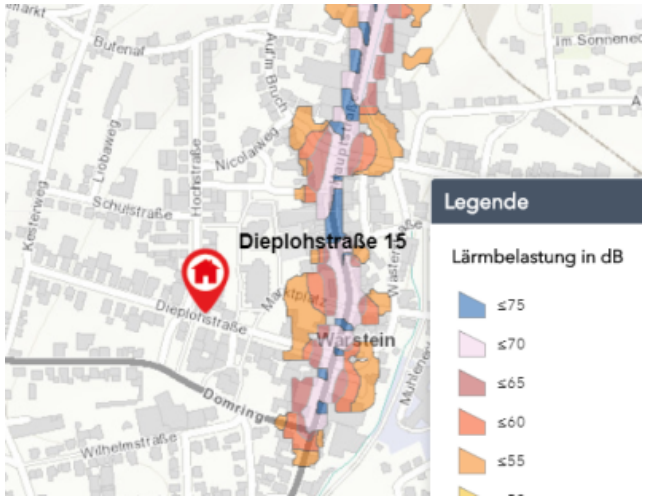
Die Lage bietet gute Anbindung im öffentlichen Verkehrsnetz und gute Anbindung im Straßenverkehrsnetz. Die nächste ÖV-Haltestelle liegt in 130 Meter Distanz. Lokal beträgt die ÖV-Güteklasse B (gute Erschließung). Der nächste Autobahnanschluss liegt 2.6 Kilometer entfernt.

Der Standort ist leicht lärmbelastet. Der Straßenlärm ist am Tag mit 55 und bei Nacht mit 47 Dezibel zu beziffern. Fluglärmbelastung liegt keine vor.

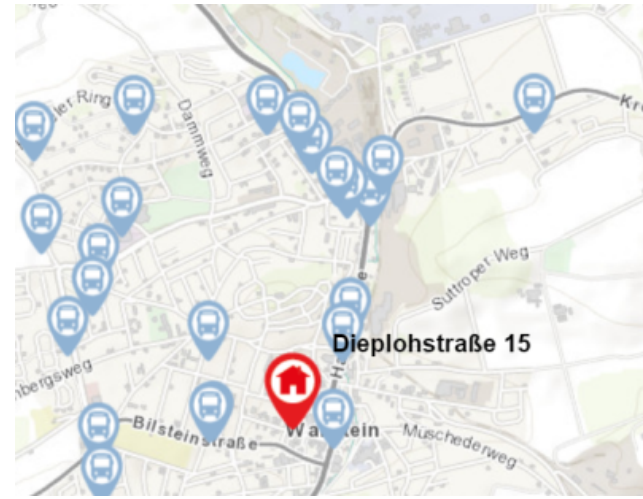
Negative Umstände liegen nicht vor.

Umgebungsanalyse

Straßenlärm Tag

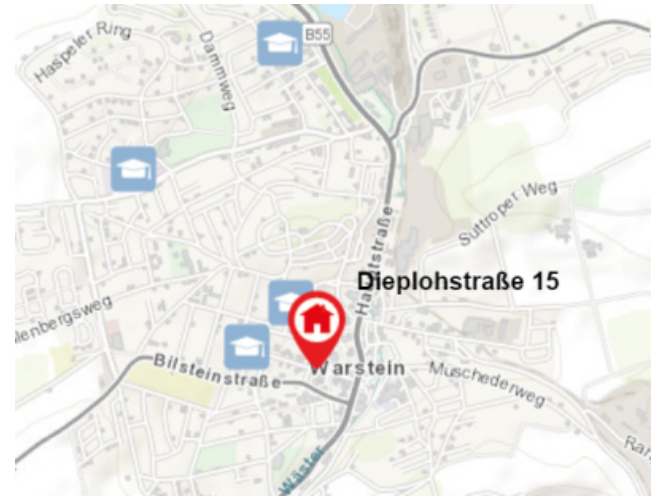


Öffentlicher Verkehr



Detailhändler in der Umgebung

Bildungseinrichtungen



Grundstück

Kataster und Baurechtliches

Liegenschaftskataster-Nr.	DE159753
Art der baulichen Nutzung	Allgemeine Wohngebiete (WA)
Baumassenzahl (BMZ)	-
Geschossflächenzahl (GFZ)	-
Grundstückfläche	782 m²
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	-

Erbbaurecht

Objekt im Erbbaurecht	nein

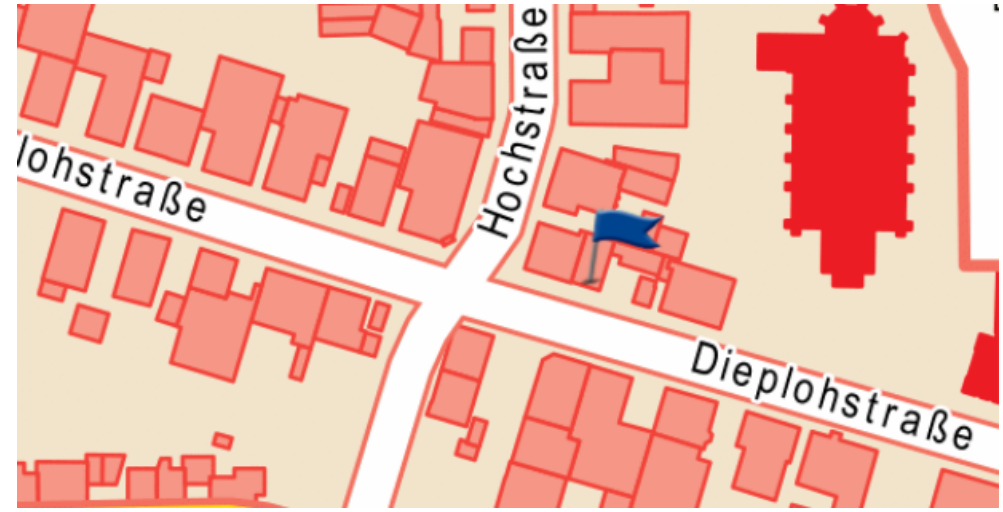
Beschrieb Grundstück

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

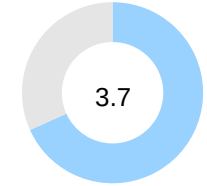
An der Westseite des Grundstücks führt die Hochstraße vorbei, die sehr wenig befahren ist.
Städtebaulich ist das Mehrfamilienhaus mit Bürofläche im Erdgeschoss Teil einer Gruppe von vier stilistisch ähnlichen, in ihrer Detailgestaltung aber differenzierten Gebäuden.

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	2018
Rauminhalt Gebäude	2'571 m³
Anzahl Geschosse	4
Dachart	andere Dachart
Unterkellerung	vollständig unterkellert
Ursprüngliches Baujahr	1920
Technisches Baujahr	-

Beschrieb 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 (Dieplohstraße) 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.

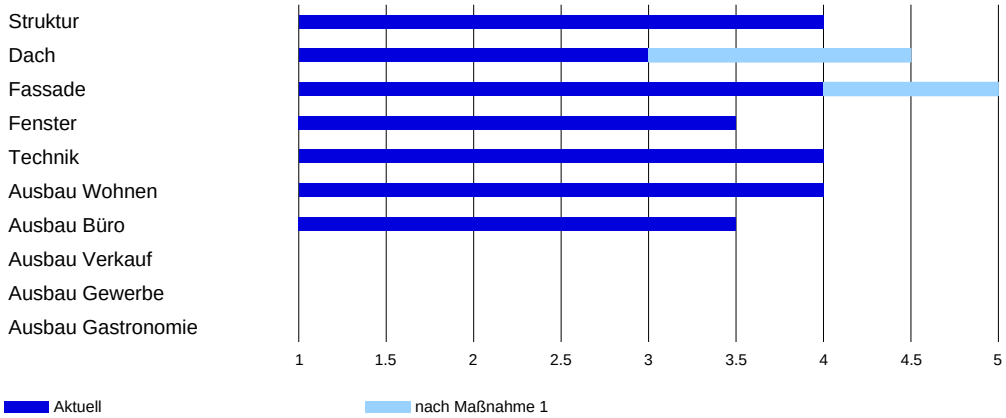
Ansicht Süden

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)

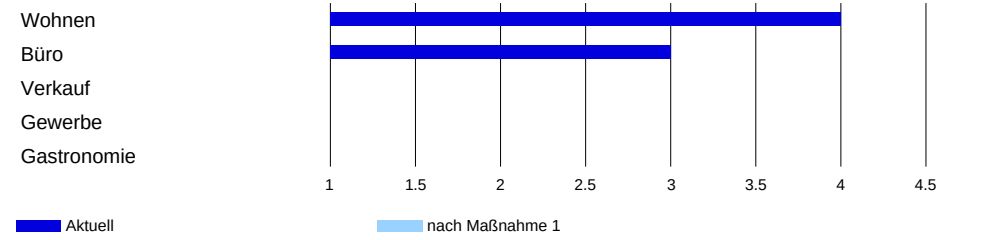


Hinweis: 1.0 - akut sanierungsbedürftig, 2.0 - sanierungsbedürftig, 3.0 - gebrauchsfähig/intakt, 4.0 - gut, 5.0 - neuwertig

Standard (Allgemeine Teile, Eigentümerteil)

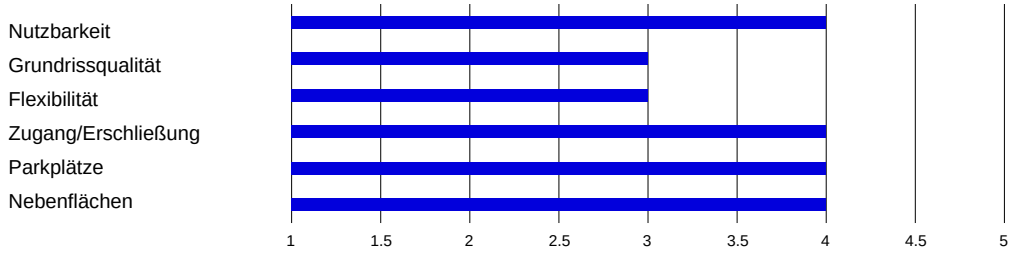
	Aktuell	nach Maßnahme 1
Allgemeine Repräsentativität	4.0 - repräsentativ	4.0 - repräsentativ
Umgebung	3.0 - üblich	3.0 - üblich
Technik	3.0 - üblich	3.0 - üblich
Wärmeerzeugung	Gas-Zentralheizung	Gas-Zentralheizung
Wärmeverteilung	Radiatoren	Radiatoren
Energiestandard	Hülle gedämmt	Hülle gedämmt
Energieausweis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

Standard (Ausbau, Eigentümerteil)



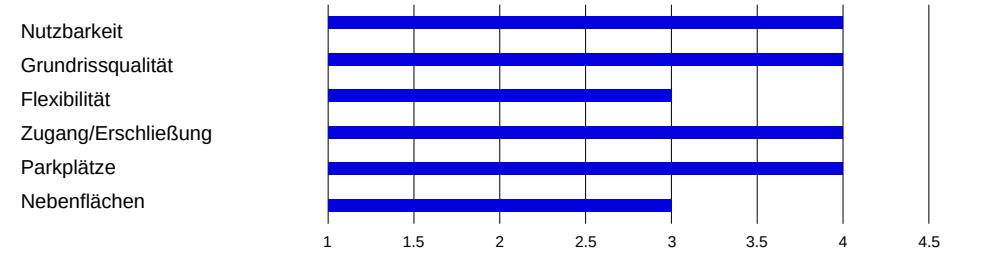
Hinweis: 1.0 - bescheiden, 2.0 - veraltet, 3.0 - üblich/durchschnittlich, 4.0 - gehoben, 5.0 - luxuriös ausgebaut

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 2021 - November 2021
Investitionsbetrag	280'000 EUR
Ertragsausfall	20%

Potential (EUR/a)

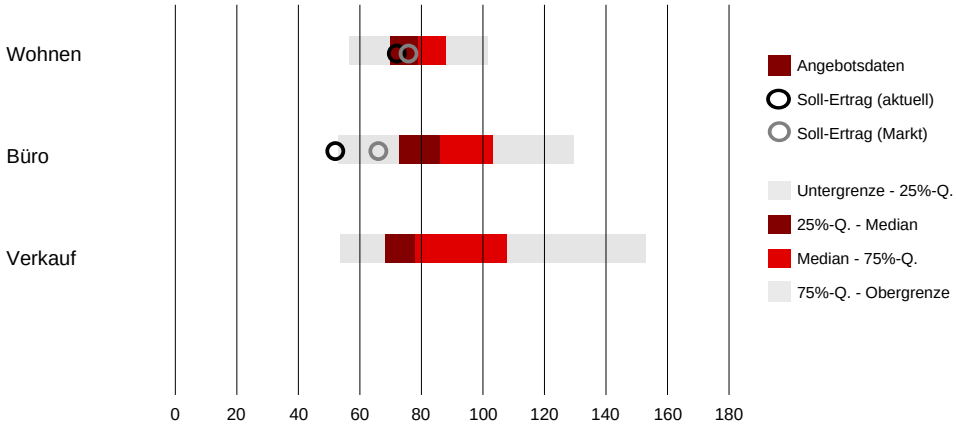
	Situation vor Maßnahme 1	Situation nach Maßnahme 1
Total Soll-Ertrag vor Ausfällen	65'301	65'301
Leerstände	1'327	1'557
Verwaltungskosten	2'500	2'500
Instandhaltungskosten	5'500	5'500
Instandsetzung/Modernisierung	(6'300)	(6'300)
Weitere Kosten	-	-
Nettoertrag	55'974	55'744

Bemerkungen -

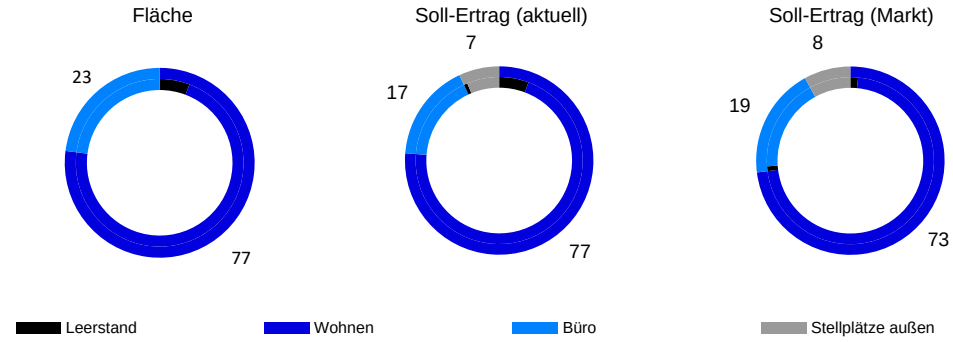
Ertragsstruktur (real)

	Aktuell					Potential nach Maßnahme 1			
			Soll-Ertrag			Soll-Ertrag			
Nutzung	Einheiten (Stk.)	Fläche (m²)	(EUR/a)	(EUR/m²a)	LS (%)	(EUR/a)	(EUR/m²a)	Pot/Akt (%)	LS (%)
Wohnen	6	630	45'200	72	7.5	47'761	76	105.7	2.0
Büro	1	190	9'800	52	0.0	12'540	66	128.0	4.8
Verkauf	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gewerbe	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lager	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastronomie	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Insgesamt	7	820	55'000	67	6.2	60'301	74	109.6	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	65'301	80	110.7	2.4
Weitere Erträge	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Ertrag	11	820	59'000	72	6.4	65'301	80	110.7	2.4

Verteilung der Marktmieten (EUR/m²a netto)



Nutzungsverteilung in %



Ertragsentwicklung (real)

Beschrieb 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 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11+
				01.04.20 31.03.21	01.04.21 31.03.22	01.04.22 31.03.23	01.04.23 31.03.24	01.04.24 31.03.25	01.04.25 31.03.26	01.04.26 31.03.27	01.04.27 31.03.28	01.04.28 31.03.29	01.04.29 31.03.30	01.04.30 31.03.20
Wohnen	45'200	47'761	47'625	45'712	46'735	47'761	47'761	47'761	47'761	47'761	47'761	47'761	47'761	47'761
Büro	9'800	12'540	12'342	10'348	11'442	12'540	12'540	12'540	12'540	12'540	12'540	12'540	12'540	12'540
Verkauf	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gewerbe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lager	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastronomie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Insgesamt	55'000	60'301	59'967	56'060	58'178	60'301	60'301	60'301	60'301	60'301	60'301	60'301	60'301	60'301
Stellplätze innen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stellplätze außen	4'000	5'000	4'941	4'200	4'599	5'000	5'000	5'000	5'000	5'000	5'000	5'000	5'000	5'000
Total Soll-Mietertrag	59'000	65'301	64'908	60'260	62'777	65'301	65'301	65'301	65'301	65'301	65'301	65'301	65'301	65'301
Weitere Erträge	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Soll-Ertrag vor Ausfällen	59'000	65'301	64'908	60'260	62'777	65'301	65'301	65'301	65'301	65'301	65'301	65'301	65'301	65'301
Leerstand in EUR	3'800	1'557	1'772	2'962	5'037	1'557	1'557	1'557	1'557	1'557	1'557	1'557	1'557	1'557
Leerstand in %	6.4	2.4	2.7	4.9	8.0	2.4	2.4	2.4	2.4	2.4	2.4	2.4	2.4	2.4
-			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Ertrag nach Ausfällen	55'200	63'744	63'136	57'299	57'740	63'744	63'744	63'744	63'744	63'744	63'744	63'744	63'744	63'744
Entwicklung in %				100.0	100.8	111.2	111.2	111.2	111.2	111.2	111.2	111.2	111.2	111.2

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			
	2017	2018	2019	Ø	(% Soll)	(EUR/a)	(% Soll)	(EUR/a)	(% Soll)	EUR/m²a	% GV
Verwaltungskosten	2'000	2'100	2'200	2'100	3.8	2'500	3.8	2'500	3.9	3	0.3
Instandhaltungskosten	5'800	6'000	6'200	6'000	10.9	5'500	8.4	5'500	8.5	7	0.7
Total Verwaltung und Unterhalt	7'800	8'100	8'400	8'100	14.7	8'000	12.3	8'000	12.3	10	1.0
Instandsetzung/Modernisierung	6'800	6'800	7'000	6'867	12.5	(6'300)	(9.6)	18'152	28.0	22	2.2
Erbbaurechtskosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total weitere Kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Kosten	14'600	14'900	15'400	14'967	27.2	14'300	21.9	26'152	40.3	32	3.2

Prognose Cashflows (real)

Beschrieb 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 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11+
				01.04.20 31.03.21	01.04.21 31.03.22	01.04.22 31.03.23	01.04.23 31.03.24	01.04.24 31.03.25	01.04.25 31.03.26	01.04.26 31.03.27	01.04.27 31.03.28	01.04.28 31.03.29	01.04.29 31.03.30	01.04.30 31.03.20
Total Soll-Ertrag vor Ausfällen	59'000	65'301	64'908	60'260	62'777	65'301	65'301	65'301	65'301	65'301	65'301	65'301	65'301	65'301
Leerstand in EUR	3'800	1'557	1'772	2'962	5'037	1'557	1'557	1'557	1'557	1'557	1'557	1'557	1'557	1'557
Leerstand in %	6.4	2.4	2.7	4.9	8.0	2.4	2.4	2.4	2.4	2.4	2.4	2.4	2.4	2.4
Total Ertrag nach Ausfällen	55'200	63'744	63'136	57'299	57'740	63'744	63'744	63'744	63'744	63'744	63'744	63'744	63'744	63'744
Entwicklung in %				100.0	100.8	111.2	111.2	111.2	111.2	111.2	111.2	111.2	111.2	111.2
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
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
Instandsetzung/Modernisierung	6'867	(6'300)	18'152	-	280'000	-	-	-	-	-	-	-	-	9'312
Total Verwaltung und Unterhalt	8'100	8'000	8'000	8'000	288'000	8'000	8'000	8'000	8'000	8'000	8'000	8'000	8'000	17'312
Erbbaurechtskosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total weitere Kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Kosten	14'967	14'300	26'152	8'000	288'000	8'000	8'000	8'000	8'000	8'000	8'000	8'000	8'000	17'312
Entwicklung in %				100.0	3'600.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	216.4
In % Soll-Ertrag				13.3	458.8	12.3	12.3	12.3	12.3	12.3	12.3	12.3	12.3	26.5
Total Nettoertrag real	40'233	49'444	36'984	49'299	-230'260	55'744	55'744	55'744	55'744	55'744	55'744	55'744	55'744	46'432
Entwicklung in %				100.0	-467.1	113.1	113.1	113.1	113.1	113.1	113.1	113.1	113.1	94.2
Total Nettoertrag nominal				49'940	-237'688	59'156	60'339	61'546	62'777	64'032	65'313	66'619	67'951	57'733
Entwicklung in %				100.0	-476.0	118.5	120.8	123.2	125.7	128.2	130.8	133.4	136.1	115.6
Approx. Bruttorendite in % (real)			8.9	8.2	8.6	6.5	6.5	6.5	6.5	6.5	6.5	6.5	6.5	6.5
Approx: Nettorendite in % (real)			5.1	6.7	-31.6	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	4.6
Marktwert (TEUR)				731	728	1'006	1'006	1'006	1'006	1'006	1'006	1'006	1'006	1'006

Bewertungseinstellungen, Diskontierung und Marktwert

Diskontierung

Basiszinssatz	1.00%
Liegenschaftszuschlag	0.70%

Beschrieb Heatmap: Ab- und Zuschläge in %

< 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
		2.5	3.4	3.7	3.4		
Wohnen	0.00%	3.00%	-0.05%	0.00%	0.00%	0.00%	4.65%
Büro	1.70%	3.35%	0.00%	0.00%	-0.20%	0.00%	6.55%
Verkauf	-	-	-	-	-	-	-
Gewerbe	-	-	-	-	-	-	-
Lager	-	-	-	-	-	-	-
Gastronomie	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
Stellplätze innen	-	-	-	-	-	-	-
Stellplätze außen	0.90%	2.60%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	5.20%
Weitere Erträge	-	-	-	-	-	-	-
Total Ertrag							5.00%

Kosten	
Laufende Kosten (VK, IH, IS)	4.95%
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	31.3.2020
Betrachtungshorizont	100 Jahre
Teuerung langfristig	2.0%
Teuerung Jahr 1	1.3%
Teuerung Jahr 2	1.6%
Zahlungsmodalitäten	
Mieterträge Wohnen	monatlich vorschüssig
Mieterträge Geschäft	monatlich vorschüssig
Verwaltungskosten Geschäft	vollständig umlegbar z.L. Mieter

Marktwert 731'000 EUR

	Aktuell	Jahr 1-10	Annuität
Bruttorendite (real)	8.10%	6.90%	8.90%
Nettorendite (real)	6.45%	1.95%	5.05%

Zürich, 6.11.2020

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 Bewerters erfolgen. Gegenüber Dritten wird jegliche Haftung des Bewerters 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			5.20%	5.10%	5.00%	4.90%	4.80%	5.20%	5.10%	5.00%	4.90%	4.80%
	Annuität	Delta	+20	+10	+/-	-10	-20	+20	+10	+/-	-10	-20
Soll-Mieterträge (p.a.)	58'417	-10%	-165	-149	-132	-115	-96	-22.7%	-20.4%	-18.1%	-15.7%	-13.2%
	61'662	-5%	-102	-84	-66	-47	-28	-13.9%	-11.5%	-9.0%	-6.5%	-3.8%
	64'908	+0%	-38	-19	0	20	41	-5.2%	-2.7%	0.0%	2.8%	5.6%
	68'153	+5%	25	45	66	88	110	3.5%	6.2%	9.0%	12.0%	15.1%
	71'399	+10%	89	110	132	155	179	12.2%	15.1%	18.1%	21.2%	24.5%
Struktureller Leerstand	3'543	+100%	-73	-55	-36	-17	4	-10.0%	-7.5%	-4.9%	-2.3%	0.5%
	2'657	+50%	-56	-37	-18	2	22	-7.6%	-5.1%	-2.5%	0.2%	3.1%
	1'772	+0%	-38	-19	0	20	41	-5.2%	-2.7%	0.0%	2.8%	5.6%
	886	-50%	-21	-2	18	39	60	-2.9%	-0.2%	2.5%	5.3%	8.2%
	0	-100%	-4	16	36	57	79	-0.5%	2.2%	4.9%	7.8%	10.8%
Instandsetzungs-/Modernisierungs-kosten (p.m²a)	24.4	+10%	-77	-59	-39	-19	1	-10.6%	-8.0%	-5.4%	-2.6%	0.2%
	23.2	+5%	-58	-39	-20	0	21	-7.9%	-5.3%	-2.7%	0.1%	2.9%
	22.1	+0%	-38	-19	0	20	41	-5.2%	-2.7%	0.0%	2.8%	5.6%
	21.0	-5%	-19	0	20	40	61	-2.6%	0.0%	2.7%	5.5%	8.4%
	19.9	-10%	1	20	39	60	81	0.1%	2.7%	5.4%	8.2%	11.1%

Ertragswert gem. §§ 17 - 20 ImmoWertV

Bodenwertermittlung		
Bodenwert	145	EUR/m²
Miteigentumsanteil	1'000	‰
Grundstücksfläche	782	m²
Abgeleiteter Richtwert	782	m²
Wertzu- / Abschlag	100	%
Bodenwert	**113'390**	**EUR**
Ertragswertermittlung der baulichen Anlagen		
Wohnfläche	630	m²
Bürofläche	190	m²
Verkaufsfläche	-	m²
Fläche andere gewerbliche Nutzung	-	m²
Anzahl Garagenplätze	4	
Nettokaltmiete (marktüblich)		
Wohnen	5.89	EUR/m²Mt
Büro	5.33	EUR/m²Mt
Verkauf	-	EUR/m²Mt
Andere gewerbliche Nutzung	-	EUR/m²Mt
Miete pro Garagenplatz	100.00	EUR/Mt
Rohertrag 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/m² Nutzfläche
	1'070	EUR/m² 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. recht. 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				
Baubeschrieb	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 Bewerters 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 FPRE

Max Muster

Seebahnstrasse 89

8003 Zürich

Projektleiter/in: Max Muster