

# FIM Wertgutachten

Mehrfamilienhäuser

Industrielienschaften

Gewerbeobjekte

Vergleichswert

Grundstücke

Nießbrauch

Investitionsanalysen



Verkauf

Wohngebäude

Bürogebäude

Sachwert

Hotel

Residualwert

Leibrente

Ertragswert

DCF

Mietvertragsanalysen

Logistik

# Inhalt

Über uns	3
Wertermittlung	4
Wirtschaftlichkeit	6
Specials	7
Gutachten	8
Kontakt	11

# Über uns

FM Wertgutachten ist ein junges und dynamisches Sachverständigenbüro, welches sich auf die Wertermittlung von Immobilien und Wirtschaftlichkeitsberechnungen rund um die Immobilie spezialisiert hat. **Qualität und eine moderne, klar strukturierte Umsetzung der Dienstleistungen** gehören zu unseren Leitlinien.

Das Unternehmen wurde 2014 von Herrn Müller gegründet. Durch seine seit dem Jahr 2000 erlangte Berufserfahrung in der Immobilienwirtschaft, sowie die beiden Studien zum Dipl. Betriebswirt der Immobilienwirtschaft und Dipl. Wirtschaftsingenieur hat das Unternehmen mit ihm die notwendige Erfahrung, marktorientierte und fachgerechte Dienstleistungen beim Hauskauf, der Immobilienbewertung oder in Sachen Wirtschaftlichkeit wie der Renditeberechnung von Immobilien anzubieten.

Neben der Erstellung von Gutachten war Herr Müller über 5 Jahre als Investmentmanager für die Überwachung und Steuerung des globalen Immobilienportfolios eines institutionellen Investors verantwortlich. Zuletzt war er Geschäftsführer der Bewertungstochter einer sehr angesehenen Privatbank, wodurch er auch im Bereich Beleihungswert umfangreiche Erfahrung sammeln konnte. Seit vielen Jahren beschäftigt er sich fortlaufend mit den Immobilienmärkten und deren Entwicklung in Deutschland sowie in anderen Ländern rund um den Globus. Auch Wirtschaftlichkeitsberechnungen verschiedenster Art gehören zu seinem täglichen Geschäft.

FM Wertgutachten zeichnet sich nicht nur durch **Zuverlässigkeit** und eine **hohe Qualität** aus, sondern auch durch eine **übersichtliche und klar strukturierte Darstellung** der Arbeitsergebnisse.



## Florian Müller

- 2007 Dipl. Betriebswirt der Immobilienwirtschaft
- 2014 Dipl. Wirtschaftsingenieur
- Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024
- Seit dem Jahr 2000 Berufserfahrung im Vertrieb und Management von Immobilien
- Über 5 Jahre verantwortlicher Investmentmanager eines globalen Immobilienportfolios für einen institutionellen Investor

## Wertermittlung

Bei unseren Gutachten legen wir großen Wert auf eine klar strukturierte und übersichtliche Darstellung, sowie den notwendigen Informationsgehalt aus Sicht eines Investors.

### Unsere Gutachten beinhalten

- Zusammenstellung aller objektrelevanten Kennzahlen
- Marktübersicht (Miet-/ und Investmentmarkt)\*
- SWOT Analyse
- Detaillierte Beschreibung des Objektstandortes und der wirtschaftlichen Kennzahlen
- Ausführliche Beschreibung des Gebäudestandards
- Auflistung der rechtlichen Beschränkungen wie Grundbucheintragungen und Baulasten
- Auflistung der Mietverträge und deren Konditionen
- Flächenaufstellungen
- Nachvollziehbare Beschreibung der Rechenmethodik
- Rechenmodelle
- Bildband des Bewertungsobjektes
- Weitere Unterlagen wie z.B. Lageplan, Bodenrichtwertkarte etc.

### Mögliche Gründe für eine Bewertung können u.a. sein

- Ermittlung des möglichen Kauf- oder Verkaufspreises
- Wertermittlung im Zuge einer Erbschaft oder Erbauseinsetzung
- Feststellung des Verkehrswertes für den Jahresabschluss
- u.v.m

# Dienstleistungen

## Wertermittlung

Nachfolgend sehen Sie eine Auswahl der von uns angebotenen Dienstleistungen im Bereich Wertermittlung.

### Wohnimmobilien

Wir bewerten

- Eigentumswohnungen
- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- u.v.m

### Gewerbeimmobilien

Wir bewerten

- Büro- und Geschäftshäuser
- Einzelhandelsimmobilien
- Logistikimmobilien
- industriell genutzte Immobilien
- Tankstellen
- Hotels und andere Beherbergungsobjekte
- u.v.m.

### Grundstücke

Wir bewerten

- Bauland
- Bauerwartungsland
- Ackerland
- u.v.m.

### Rechte

Es gibt Rechte, die den Wert einer Immobilie oder eines Grundstücks beeinflussen können. Dies wären zum Beispiel

- Nießbrauch
- Nutzungsbeschränkungen
- Dauerwohnrecht
- Wegerechte
- Erbbaurecht

# Dienstleistungen

## Wirtschaftlichkeit

Durch unsere langjährige Erfahrung in den Bereichen Investment und Vermietung bieten wir auch diverse Berechnungen rund um die Wirtschaftlichkeit von Immobilien und deren Nutzung an.

### DCF

Basierend auf unserem Know How haben wir ein komplexes Rechenmodell entwickelt, mit welchem wir in der Lage sind die komplette Haltedauer einer Immobilie zu simulieren und deren Wirtschaftlichkeit aufzuzeigen.

- Simulation der Mietentwicklung einzelner Mietverträge inkl. grafischer Darstellung
- Berücksichtigung von Mieterfluktuationen und den damit verbundenen Kosten
- Einbeziehung von Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen
- Darstellung verschiedener Szenarien bad - base - good
- Berücksichtigung von Finanzierung und Steuern

### Residualwert

Um für eine anstehende Grundstücksbebauung den maximalen Kaufpreis des Grundstücks zu ermitteln bietet sich unsere Residualkalkulation an.

- Darstellung der möglichen Mietflächen/Einheiten
- Berechnung der zu erwartenden Bau- und Baunebenkosten
- Berücksichtigung der Baufinanzierung und des Projektentwicklergewinns
- Darstellung verschiedener Szenarien bad - base - good

### Mietwert

Um aus wirtschaftlicher Sicht die richtige Entscheidung zwischen zwei möglichen Mietverträgen treffen zu können, sollten Sie unser Mietwert-Tool nutzen.

- Berücksichtigung der Vertragslaufzeit und Mietentwicklung
- Einbeziehung von Incentives und mieterseitigen Ausbaurkosten

# Dienstleistungen

## Specials

Des weiteren bieten wir Ihnen nachfolgende Beratungsleistungen an

### **Unterstützung bei Hauskauf bzw. Immobilienverkauf**

Sie möchten in eine Immobilie investieren und benötigen Hilfe?  
Wir unterstützen Sie bei folgenden Themen

- Objektbesichtigung
- Kaufpreiseinschätzung
- Vertragsverhandlung

So haben Sie z.B. die Möglichkeit, sollten Sie sich unsicher fühlen, durch uns den Kaufpreis einschätzen und verhandeln zu lassen.

### **Vermarktung der Immobilie**

Wir arbeiten mit ausgewählten, auf verschiedenste Bereiche spezialisierten Maklerhäusern zusammen, bei denen ebenfalls der Service am Kunde im Vordergrund steht, so daß wir Ihnen von der exklusiven Villa bis hin zu großen Industrieliegenschaften den optimalen Vertriebspartner bieten können.

### **Portfoliooptimierung**

Sie besitzen bereits ein Immobilienportfolio in Form von direkt gehaltenen Immobilien oder Immobilienfonds und möchten dieses optimieren?

Wir unterstützen Sie bei folgenden Themen

- Kosten- und Ertragsoptimierung
- Planung eines Sollportfolios unter Berücksichtigung einer Diversifizierung von Risiko, Regionen und Nutzungsarten

### Details, wo sie gebraucht werden.

In unseren Gutachten finden Sie schnell wichtige Details wie z.B. Mieterdaten, Ausstattungsmerkmale oder Makrodaten. Dabei achten wir sehr auf eine klar strukturierte und übersichtliche Darstellung.

### 5.1 Mietverhältnisse

Vorbemerkung

Der Bewertungsgegenstand ist vermietet. Es konnten folgende Konditionen festgestellt werden.

Wohnen

Vertrag 1

Art	Daten
<b>Mieter</b>	Herr Max Mustermann
<b>Mietbeginn</b>	01.01.1999
<b>Laufzeit</b>	Unbefristet
<b>Kündigungsfrist gem. MV</b>	12 Monate zum Ende eines Kalendermonats für beide Seiten
<b>Miete kalt/Monat</b>	Wohnung 700,00 € Stp. 50,00 €
<b>Wohnfläche</b>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Miete in €/m<sup>2</sup></b>	12,72 €
<b>Mieterhöhung</b>	Individuell nach Mietspiegel

Anmerkungen

Keine



### Erkennen, worauf es ankommt.

In unseren Gutachten legen wir großen Wert darauf, die Zusammenhänge verständlich darzustellen und für den Leser wichtige Informationen hervorzuheben.

Das Ergebnis dieser Differenz ist mit den tatsächlichen Gegebenheiten der baulichen Anlage abzugleichen, da z.B. unterlassene Instandhaltungen, Modernisierungen etc. die RND entsprechend verlängern oder verkürzen können. Erst dadurch erhält man die tatsächliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer.

In Anlage 3 der SW-RL sind Bandbreiten für die durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer in Abhängigkeit der Nutzungsart eines Objektes angegeben. In Anlage 4 der Sachwertrichtlinie findet man zudem Tabellen zur Anpassung der Restnutzungsdauer aufgrund von Modernisierungen (Punktwertmodell).

Unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes des Objektes wird eine wirtschaftliche **Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren** zum Ansatz gebracht. Bei Anwendung des Punktwertmodells ergibt sich ein mittlerer Modernisierungsgrad (6 Punkte), welcher bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zu einer angepassten **Restnutzungsdauer von 43 Jahren** bzw. einem **fiktiven Baujahr von 1967** führt.

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale kommen insbesondere in Frage: Die Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen sowie Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, soweit sie nicht bereits durch den Einsatz des Ertrags oder durch eine entsprechend geänderte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind. (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV).

Derartige Merkmale liegen beim Bewertungsobjekt nicht vor.

### Informationen, die nützlich sind.

Je nach Art des Gutachtens erhalten Sie bei uns auch Einblicke in die Datengrundlagen oder bekommen Informationen, die über den Standard vieler Gutachten hinausgehen.

- **SWOT Analyse**  
Darstellung der Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken des Bewertungsobjektes
- **Marktanalyse**  
Übersichtliche Darstellung von Marktmieten und Kaufpreisen verschiedener Quellen\*
- **Flächenaufstellung**  
Detaillierte Auflistung und Berechnung von Wohnflächen, Nutzflächen, BGF\*
- **Vertragsverhältnisse**  
Klar strukturierte Darstellung der Vertragsverhältnisse und deren Konditionen

\*Abhängig von Qualität der Quelldaten, Gutachtenform und Umfang der Beauftragung

# „Qualität und eine moderne, klar strukturierte Umsetzung unserer Dienstleistungen“

**Wir sind anders als die Anderen!**

**Wann dürfen wir für Sie tätig werden?**

## **FM** Wertgutachten

Reinsburgstr.134  
70197 Stuttgart

T 0174-9900544  
info@fm-wertgutachten.de  
www.fm-wertgutachten.de