

# Inventuren und Bewertung von Immobilien

## Ihre Fragestellungen

Kirchliche Organisationen haben häufig einen umfangreichen und **vielseitigen Immobilienbestand**. Hierbei ergeben sich folgende Fragestellungen:

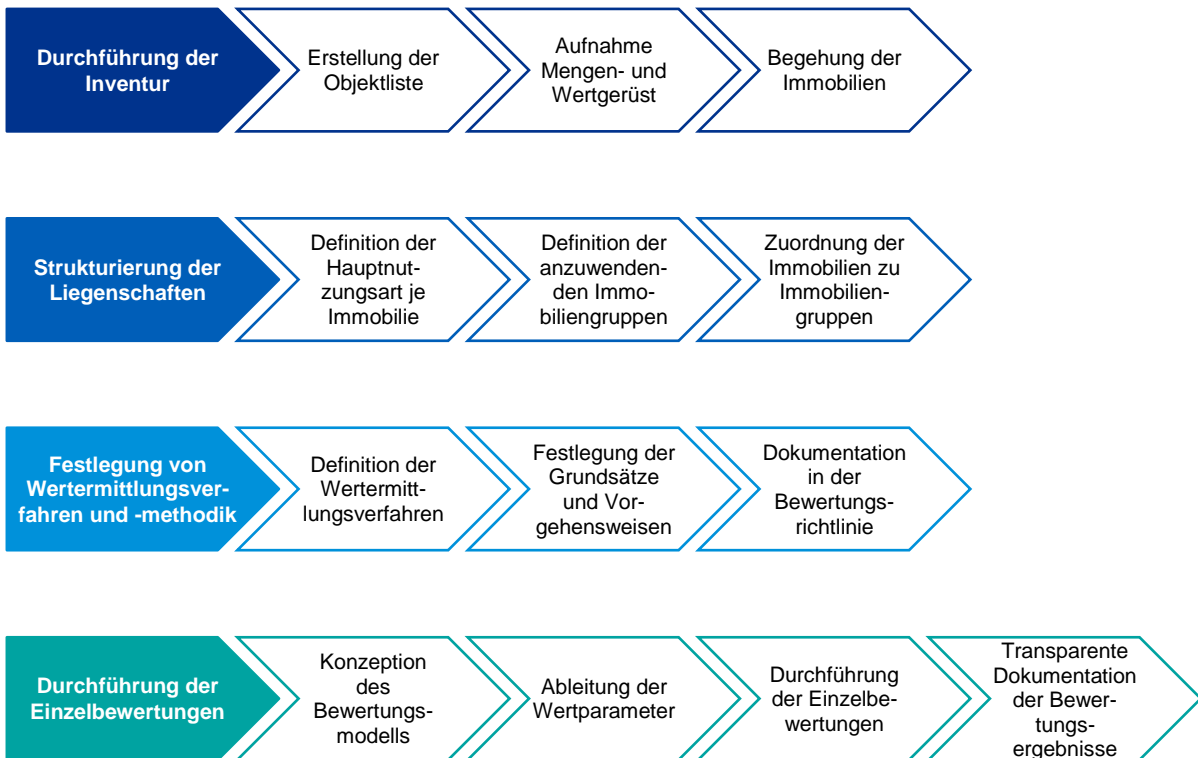
- Liegen **ausreichende Informationen** über die Immobilien vor?
- Wer ist **Eigentümer**, rechtlich und wirtschaftlich?
- Welchen **Marktwert** haben die Immobilien?
- Wie sind die Immobilien zu **bewerten**?
- Wie hoch sind die **Mieterträge**?
- Gibt es eine Differenz zur **Marktmiete** und wenn ja, wie hoch ist diese?
- Wie können die Mieterträge **nachhaltig gesichert** werden? Sind dazu Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen erforderlich?
- Wie hoch sind die zu erwartenden, jährlichen **Abschreibungen**?

## Unsere Antworten

Wir unterstützen Sie gerne bei folgenden Themen:

- **Strukturierte Bestandsaufnahme** und Darstellung der im Eigentum befindlichen Immobilien sowie der zugehörigen Werte
- Zusammenfassung der Immobilien zu homogenen Immobiliengruppen und dadurch erhöhte **Transparenz** und Übersichtlichkeit
- Erstellung einer **Bewertungsrichtlinie**, in der die Verfahren und Parameter zur Wertermittlung festgelegt und nachvollziehbar dargestellt werden
- Ermittlung der **Verkehrswerte** der einzelnen Immobilien unter Berücksichtigung der einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

## Die Module



# Inventuren und Bewertung von Immobilien

## Erläuterung zu den Modulen

### *Erstellung der Objektliste*

Wir unterstützen Sie bei der Sammlung bewertungsrelevanter Informationen zu den Immobilien, z. B. aus den IT-Systemen. Darauf aufbauend konsolidieren wir die Daten und erstellen eine Objektliste.

### *Aufnahme Mengen- und Wertgerüst*

Gemeinsam mit Ihnen legen wir fest, welche Dokumente und Unterlagen (z. B. Grundbuch, Flurkarte, Mieterliste) für die Bewertung notwendig sind und unterstützen Sie bei deren Bereitstellung. Aus den Unterlagen nehmen wir relevante Informationen auf (z. B. Grundstücksfläche, Mietfläche, Baujahr, Mieterträge).

### *Begehung der Immobilien*

Neben der Sichtung der Bücher begehen wir die Immobilien auch vor Ort. So können wir überprüfen, ob die Daten richtig erfasst worden sind und auch die Lage- und Objektqualität besser einschätzen.

### *Definition der Hauptnutzungsart je Immobilie*

Auf Basis der Stammdaten bzw. der Begehung ordnen wir jeder Immobilie ihre Hauptnutzungsart zu.

### *Definition der anzuwendenden Immobiliengruppen*

Aufbauend auf den Hauptnutzungsarten definieren wir sinnvolle, übergreifende Immobiliengruppen.

### *Zuordnung der Immobilien zu den Immobiliengruppen*

Wir ordnen jede Immobilie einer Immobiliengruppe zu, z. B. Sakralbauten, Schule, Verwaltungsgebäude, Erbbaurechte. Dies erleichtert die Übersichtlichkeit und die spätere Bewertung.

### *Definition der Wertermittlungsverfahren*

Nach der ImmoWertV gibt es drei normierte Verfahren zur Wertermittlung: Vergleichswert-, Ertragswert- und Sachwertverfahren. Für jede Immobiliengruppe legen wir die maßgeblichen Verfahren zur Wertermittlung fest.

### *Festlegung der Grundsätze und Vorgehensweisen*

Wir definieren die Vorgehensweisen für die Ermittlung wesentlicher Wertparameter (z. B. wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Bodenwert, Liegenschaftszinssatz, Marktmiete und Bewirtschaftungskosten).

### *Dokumentation in der Bewertungsrichtlinie*

In einer Bewertungsrichtlinie fassen wir die definierten Wertermittlungsverfahren strukturiert zusammen. Außerdem dokumentieren wir nachvollziehbar, welche Grundsätze und Vorgehensweisen anzuwenden sind.

### *Konzeption des Bewertungsmodells*

Wir erstellen Bewertungsmodelle zur Bewertung der Immobilien anhand der definierten Wertermittlungsverfahren. Hierbei nehmen wir Rücksicht darauf, dass die Modelle praktikabel und verständlich sind.

### *Ableitung der Wertparameter*

Die anzuwendenden Bewertungsparameter leiten wir von einer Reihe von Informationen ab, z. B. aus Marktrecherchen, Richtwerten aus der Fachliteratur sowie der jeweiligen Objektqualität der zu bewertenden Immobilien.

### *Durchführung der Einzelbewertungen*

Für jede einzelne Immobilie ermitteln wir die aktuellen Verkehrswerte unter Berücksichtigung einschlägiger Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Verkehrswertermittlung.

### *Transparente Dokumentation der Bewertungsergebnisse*

Die wesentlichen Wertparameter und Bewertungsergebnisse (Verkehrswerte) dokumentieren wir in nachvollziehbarer Art und Weise. Diese Informationen werden sowohl für die einzelnen Immobilien als auch für die gesamten Immobiliengruppen dargestellt.