

Inventuren und Bewertung von Immobilien

Vertrauen schaffen durch Transparenz



Ihre Fragestellung

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

1. Liegen **ausreichende Informationen** über die Immobilien vor?
2. Wer ist **Eigentümer**, rechtlich und wirtschaftlich?
3. Welchen **Marktwert** haben die Immobilien?
4. Wie sind die Immobilien zu **bewerten**?
5. Wie hoch sind die **Mieterträge**?
6. Gibt es eine Differenz zur **Marktmiete** und wenn ja, wie hoch ist diese?
7. Wie können die Mieterträge **nachhaltig gesichert** werden? Sind dazu Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen erforderlich?
8. 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

Durchführung der Inventur

Strukturierung der Liegenschaften

Festlegung von Wertermittlungsverfahren und -methodik

Durchführung der Einzelbewertungen

Die Module im Detail



Erläuterung zu den Modulen

Durchführung der Inventur

1. 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

3. 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

2. 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,

Strukturierung der Liegenschaften

1. Definition der Hauptnutzungsart je Immobilie

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

2. Definition der anzuwendenden Immobiliengruppen

Aufbauend auf den Hauptnutzungsarten definieren wir sinnvolle, übergreifende Immobiliengruppen.

3. 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.

Festlegung von Wertermittlungsverfahren und -methodik

1. 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.

2. Festlegung der Grundsätze und Vorgehensweisen

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

3. Dokumentation in der Bewertungsrichtlinie

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

Durchführung der Einzelbewertungen

1. 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.

3. Durchführung der Einzelbewertungen

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

2. 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.

4. 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.

Einige oder alle der hier beschriebenen Leistungen sind möglicherweise für KPMG-Prüfungsmandanten und deren verbundene Unternehmen unzulässig.

Kontakt

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Andreas Lohner

Deal Advisory VAL Real Estate
T +49 89 9282-4926
alohner@kpmg.com



Andreas Pögler

Deal Advisory VAL Real Estate
T +49 89 9282-4939
apoegler@kpmg.com

www.kpmg.de

www.kpmg.de/socialmedia



Die enthaltenen Informationen sind allgemeiner Natur und nicht auf die spezielle Situation einer Einzelperson oder einer juristischen Person ausgerichtet. Obwohl wir uns bemühen, zuverlässige und aktuelle Informationen zu liefern, können wir nicht garantieren, dass diese Informationen so zutreffend sind wie zum Zeitpunkt ihres Eingangs oder dass sie auch in Zukunft so zutreffend sein werden. Niemand sollte aufgrund dieser Informationen handeln ohne geeigneten fachlichen Rat und ohne gründliche Analyse der betreffenden Situation.

© 2024 KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht und ein Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Mitgliedsfirmen, die KPMG International Limited, einer Private English Company Limited by Guarantee, angeschlossen sind. Alle Rechte vorbehalten. Der Name KPMG und das Logo sind Marken, die die unabhängigen Mitgliedsfirmen der globalen KPMG-Organisation unter Lizenz verwenden.