



## Asset Valuation

Durch den, in den letzten Jahren stattgefundenen Paradigmenwechsel innerhalb der Assetklasse Immobilie, haben sich vielfältige Änderungen für Investoren und Bestandshalter ergeben: die Immobilie als solche wird zunehmend nicht mehr als Kosten-, sondern als Ertragsfaktor wahrgenommen. Dies ist insbesondere unter dem Aspekt zu verstehen, dass Immobilien selbst in wirtschaftlich schwierigen Zeiten eine wertstabile und wenig volatile Kapitalanlage darstellen. Die Art der Immobilienanlage variiert maßgeblich, je nach Anlegerprofil und -interesse, und kann jegliche Anlageprofile abbilden (von konservativ, vorsichtig bis spekulativ, stark renditeorientiert).

Für Investoren bietet die Investition in Immobilien eine einfache Möglichkeit, in Kapitalanlageportfeuille das Risiko zu diversifizieren und die Rendite zu optimieren. Für Unternehmen bietet der An-/ Verkauf von Immobilien die Möglichkeit, die Kostenstruktur zu optimieren oder stille Reserven zu heben.

In jedem Falle ist es wichtig, den genauen Wert der im Portfolio gehaltenen oder im Firmenbesitz befindlichen Immobilien zu ermitteln. Auch anlässlich gesetzlicher Neuregelungen im Zuge der Umstellung der Bilanzierungsrichtlinien vom HGB-Standard auf IAS / IFRS für Aktiengesellschaften ergibt sich die Pflicht, jährlich den Fair value (angemessener Marktpreis) zu ermitteln. Hierbei setzen die verschiedenen Arten der Wertindikation abhängig von Nutzungsart, Empfängerhorizont (Zielgruppe national oder international) und Strategieziel (Revitalisierung / Abriss + Neuplanung) dezidierte Fach- und Marktkenntnisse seitens des Bewertenden voraus. Folgende Anlässe können Gründe für eine Wertindikation darstellen:

- Erb- und Schenkungsfälle
- Portfoliooptimierung von Anlageportfeuille
- Verbesserung der Finanzierungsstruktur von Unternehmen
- Generierung von Liquidität
- Identifikation von stillen Reserven und Optimierungspotentials im CREM (corporate real estate management)

In unserer Funktion als Makler & Consultant bilden wir für Immobilieneigentümer und Bestandshalter die Schnittstelle zum Markt und bieten die Wertindikation von Immobilien sowohl nach den deutschen Verfahren der Wertermittlungsverordnung als auch nach internationalen Standards an. Wir sind Mitglied in der Royal Institution of Chartered Surveyors und im internationalen Verbund von Oncor tätig.

Folgende Wertindikationen nach nationalen und internationalen Standards bieten wir an:

**Deutsche WertV:**

- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren
- Vergleichswertverfahren

**Bewertung unbebauter Grundstücke:**

- Residualwertverfahren

**Internationale Verfahren RICS Red Book / Blue Book:**

- Discounted - Cash - Flow - Verfahren
- Investment method

Wir beobachten gerade seit dem letzten Jahr eine verstärkte Nachfrage nach dynamischen Wertindikationen (diese werden von den international gängigen Verfahren abgebildet), die statischen Verfahren der WertV werden hingegen zunehmend weniger nachgefragt. Dies spiegelt den Paradigmenwechsel in der Assetklasse Immobilie wieder: die Immobilie wird zunehmend als Ertragsfaktor gesehen.

Eine seriöse, tragfähige und umfassende Renditebetrachtung erfordert die Berücksichtigung verschiedener Einflussfaktoren und Prämissen:

- die jeweilige Marktsituation im Teilmarkt
- die jeweilige Marktsituation im Gesamtmarkt
- Prognose wirtschaftlicher Rahmendaten wie Inflation, Entwicklung Verbraucherpreisindex
- Darstellung von Teilleerstand
- Kalkulation von Investitionskosten
- Berücksichtigung von Fremdkapitalzinsen

Diese vielfältigen Anforderungen können durch die statischen Verfahren WertV nur eingeschränkt berücksichtigt werden, die dynamischen Verfahren bieten hier eine größere Flexibilität und Marktnähe.

Jürgen Treiber

Michael De Bellis

**Dr. Lübke GmbH**

Regionalbüro Stuttgart  
Bolzstr. 3  
70173 Stuttgart  
Telefon: +49 711 2146-0  
Telefax: +49 711 2146-302

teamstuttgart@dr-luebke.com  
www.dr-luebke.com