



HEID
Immobilienbewertung

**Kostenlose Beratung:
06227 - 698 97 72**

CASE STUDY: WIRTSCHAFTLICHE GEWERBEMIETE + SWOT

Wirtschaftlichkeitsberechnung mit SWOT-Analyse

ZWECK DER BEWERTUNG

Überprüfung der Wirtschaftlichkeit und Festlegung der Miete für interne Zwecke durch unabhängige, sachverständige Dritte.

OBJEKT

- Ärztehaus mit Apotheke und zusätzlichen gewerblichen Mietern aus der Gesundheitsbranche.
- Vierstöckiger Neubau mit mehr als 3.000 m² Nutzfläche und Tiefgarage.
- Standort: eine Kleinstadt in Baden-Württemberg
- Standort: Münchner Speckgürtel

AUSGANGSWERT

Unbekannt.



Südansicht des erweiterten Ärztehauses.

INVESTITION

Das Verkehrswertgutachten kostete 3.300 Euro. Die Baukosten inklusive Darlehenssumme belaufen sich bei nur 5 Prozent Eigenkapital auf mehr als 8 Millionen Euro.

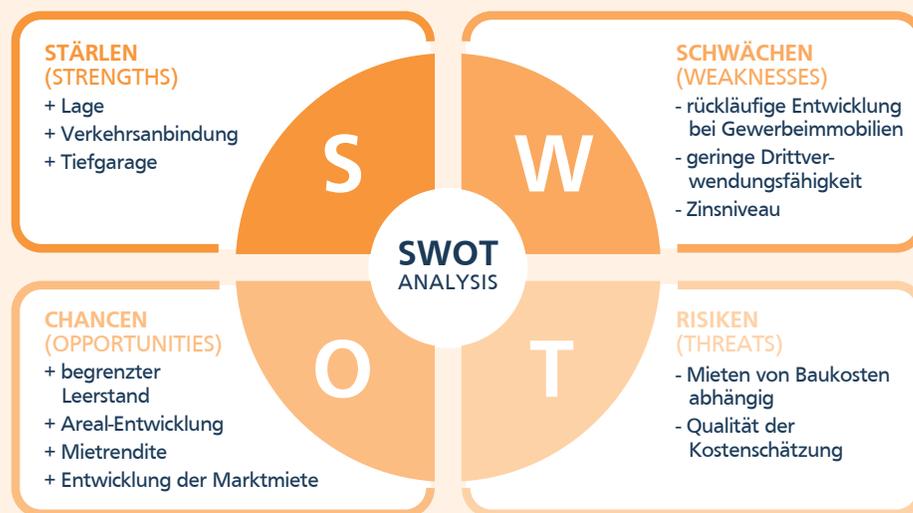
ERMITTELT WERT

Gemäß Kapitalwertmethode: Die Investition wird selbst bei einer Nutzungsdauer von nur 10 Jahren als vorteilhaft angesehen, da die Mieteinnahmen den Finanzierungszins und die Bewirtschaftungskosten mehr als decken. Bei einer Bruttomietrendite von rund 5,5 Prozent ist mit einem jährlichen Überschuss im hohen fünfstelligen Bereich zu rechnen.

WAS DAZU GEFÜHRT HAT

- Der jährliche Gebäudereinertrag über die eigentliche Nutzungsdauer von 60 Jahren beläuft sich auf rund 300.000 Euro.
- Der Ertragswert der baulichen Anlagen liegt durch die Multiplikation mit dem Barwertfaktor somit bei rund 7,5 Millionen Euro.
- Hinzu kommen knapp 2,5 Millionen Euro an Bodenwert.
- Der Ertragswert des Ärztehauses wird somit auf zirka 10 Millionen Euro beziffert, bei einer Indexierung auf 10 Jahre (so lange laufen die Mietverträge) sogar auf 14,5 Millionen Euro.

DIE SWOT-ANALYSE ERGIBT:



QUINTESSENZ

Das Ärztehaus ist nach einer Wirtschaftlichkeitsberechnung bei planmäßigem Verlauf nach 30 Jahren schuldenfrei.

Hinweise:

Mit einem Wertgutachten von kompetenten, zertifizierten, öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen der Heid Immobilienbewertung erhalten Sie überall in Deutschland einen soliden Überblick über den Wert und die Rentabilität Ihrer Immobilie.

Unsere Gutachter können gegenüber dem Finanzamt im Schnitt einen um 30 Prozent niedrigeren Steuerwert für Ihre Immobilie nachweisen. Unsere Gutachten sind preiswert, aber nicht günstig – denn Qualität kostet. Das Finanzamt korrigiert ungerne Bescheide. Kommen Sie einer unvorteilhaften steuerlichen Bewertung zuvor und reichen Sie proaktiv ein Verkehrswertgutachten ein.

Diese Case Study basiert auf einem realen Gutachten, wurde aber in vielerlei Hinsicht angepasst, um die Anonymität unserer Kunden zu wahren.

Heid Immobilienbewertung GmbH

Ziegelstr. 25, 69190 Walldorf
Tel.: 06227 6989772

E-mail: kontakt@heid-immobilienbewertung.de
www.heid-immobilienbewertung.de

