

BulwienGesa Valuation

Marktkompetenz

Methodenkompetenz

Nothing but Valuation ...

Die BulwienGesa Valuation GmbH ist ein international tätiges, unabhängiges Unternehmen, das sich auf die Markt- und Beleihungswertermittlung für Immobilien nach deutschen und internationalen Verfahren spezialisiert hat.

Sie vereinigt langjährige Immobilienmarktkompetenz mit fundierter methodischer Erfahrung in der Wertermittlung. Allein in 2007 wurden Objekte im Wert von mehreren Milliarden Euro bewertet. Darunter befanden sich mehrere Shopping-Center, Büroobjekte, Wohngebäude und Hotels sowie einzelne Spezialimmobilien (Kino, Theater, Casino). Bewertungsgegenstand sind grundsätzlich alle üblichen Objektarten, sowohl einzeln, als auch im Paket. Es werden sowohl in Deutschland als auch im Ausland gelegene Objekte bewertet.

Die Gutachten werden mit Microsoft-Produkten, anerkannten Bewertungsprogrammen wie zum Beispiel LORA und ARGUS, oder vom Auftraggeber vorgegebenen EDV-Programmen erstellt. Die Gutachter/Analysten verfügen über die erforderlichen Qualifikationen, sie sind Mitglieder der RICS, zertifiziert (HypZert GmbH) und/oder öffentlich bestellt und vereidigt.

Unser Leistungsspektrum:

- Verkehrswert-/Marktwertgutachten gemäß BauGB/WertV
- Beleihungswertgutachten gemäß PfandBG/BelWertV
- Wertgutachten gemäß internationalen Standards (RICS, TEGoVA, IVSC)
- Fair Value-Ermittlung im Rahmen von Bilanzierung gemäß IFRS
- Portfoliobewertungen
- Rating von Einzelobjekten und Portfolios (TEGoVA-Rating, VÖB-Immobilienanalyse)
- Anwendung aller üblichen Verfahren, einschließlich DCF-Methode



Daimler Chrysler Quartier, Sony Center, Berlin



Shoppingcenter Alexa, Berlin



Hilton, Nottingham, Großbritannien

Marktkompetenz

Basis für die kompetente Immobilienbewertung sind die Prinzipien des Bottom Up Researches und der Top Down Analyse. So können wir die Marktgegebenheiten lokal verstehen und mit ihren Besonderheiten in den übergeordneten angebots- und nachfrageseitigen Bedingungen analysieren und bewerten.

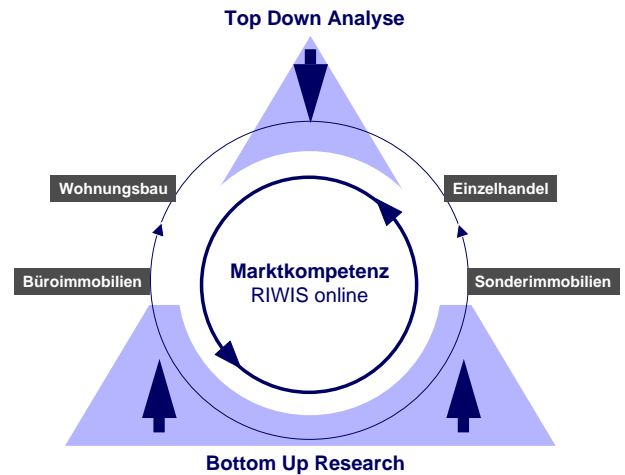
Methodenkompetenz

Bei der Bewertung nach deutschen Standards werden das Baugesetzbuch in Verbindung mit der Wertermittlungsverordnung bzw. das Pfandbriefgesetz in Verbindung mit der Beleihungswertermittlungsverordnung angewendet. Als internationale Standards werden die Valuation Standards der "Royal Institution of Chartered Surveyors" (RICS "Red Book"), die von "The European Group of Valuers Associations" (TEGoVA) herausgegebenen "European Valuation Standards" ("Blue Book") und die "International Valuation Standards" des "International Valuation Standards Committee" (IVSC) angewendet.

Aktuell meistverwendete Methode ist das Ertragswertverfahren, die „discounted cash flow method“ (DCF) gewinnt zunehmend an Bedeutung.

Bewertungsprozess

Strategien, Indizes, Prognosen, Scoring, Rating, Bewertung



Verträglichkeitsgutachten, Standortanalysen, Kommunalgutachten

BulwienGesa-Valuation ist ein 100-prozentiges Analyse- und Bewertungsunternehmen, das kein Property- oder Assetmanagement durchführt.

Software: ARGUS Version ARGUS 2007	Shopping Center									Datum: 2/4/08
Datei: Mustergutachten	Musterstraße 1									Zeit: 16:17
Immobilientyp: Einzelhandel										Bezugsnummer: AIM
Portfolio:	12345	Musterstadt								Seite: 1

Plan des voraussichtlichen Cashflows										
	Jahr 1 8/2009	Jahr 2 8/2010	Jahr 3 8/2011	Jahr 4 8/2012	Jahr 5 8/2013	Jahr 6 8/2014	Jahr 7 8/2015	Jahr 8 8/2016	Jahr 9 8/2017	Jahr 10 8/2018
Für die Jahresenden										
Potenzielle Bruttoeinnahmen										
Basismieteinnahmen	16.165.361 €	16.165.361 €	16.165.361 €	16.165.361 €	16.165.361 €	17.294.670 €	17.294.670 €	17.294.670 €	17.294.670 €	17.294.670 €
Absorption und kalkulatorischer Nachlass auf Basismiete										
Geplante Basismieteinnahmen	16.165.361 €	16.165.361 €	16.165.361 €	16.165.361 €	16.165.361 €	17.294.670 €	17.294.670 €	17.294.670 €	17.294.670 €	17.294.670 €
Einnahmen aus Ausgabenrückerstattung Werbegemeinschaft	323.307	323.307	323.307	323.307	323.307	233.112	233.112	233.112	233.112	233.112
Rückerstattungseinnahmen gesamt	323.307	323.307	323.307	323.307	323.307	233.112	233.112	233.112	233.112	233.112
Potenzielle Bruttoeinnahmen gesamt	16.488.668	16.488.668	16.488.668	16.488.668	16.488.668	17.527.782	17.527.782	17.527.782	17.527.782	17.527.782
Inkassoverlust	(248.947)	(329.773)	(329.773)	(329.773)	(329.773)	(350.556)	(350.556)	(350.556)	(350.556)	(350.556)
Tatsächliche Bruttoeinnahmen	16.239.721	16.158.895	16.158.895	16.158.895	16.158.895	17.177.226	17.177.226	17.177.226	17.177.226	17.177.226
Betriebsausgaben										
Werbegemeinschaft	323.307	323.307	323.307	323.307	323.307	345.893	345.893	345.893	345.893	345.893
laufende Instandhaltung	59.585	60.050	61.561	63.090	64.667	66.284	67.941	69.639	71.380	73.165
Verwaltungskosten	323.307	323.307	323.307	323.307	323.307					
sonstige Kosten	323.307	323.307	323.307	323.307	323.307					
Betriebsausgaben gesamt	1.029.506	1.026.971	1.031.772	1.033.011	1.036.581	1.039.624	1.042.734	1.045.905	1.049.132	1.052.418
Nettobetriebseinnahmen	15.210.215	15.131.924	15.127.123	15.125.884	15.122.314	16.137.602	16.134.492	16.131.321	16.128.094	16.124.808
Miet- und Kapitalkosten										
Mietereinnahmen										
Eröffnungskosten	400.000									
Miet- und Kapitalkosten gesamt	400.000									
Cashflow vor Schuldendienst & Steuern	10.799.875 €	15.128.924 €	15.127.423 €	15.125.884 €	15.122.314 €	16.137.602 €	16.134.492 €	16.131.321 €	16.128.094 €	16.124.808 €
Marktwert, gerundet [€]	15.990.000									
Rohertragsfaktor, bezogen auf den Jahresrohertrag [a]:	17,7									
Brutto-Anfangsrendite [1/a]	5,6%									
Mietfläche [m²]	4.680									
Marktwert, bezogen auf die Mietfläche [€/m²]	3.417									

Kontakt:

BulwienGesa Valuation GmbH, Dipl.-Ing. Jörg Kuttig FRICS CIS HypZert (F/R), Dipl.-Ing. Ralf-Peter Koschny, Cicerostaße 21, 10709 Berlin, Tel. (030) 890 49 66-20, Fax (030) 890 49 66-11, info@bulwiengesavaluation.de