

Fallbeispiel

Bewertungsobjekt: Bürogebäude
Adresse: München
Auftraggeber: Erbgemeinschaft

Verkehrswert zum Stichtag 28.12.2011: € 2.290.000,00
Verkehrswert zum 01.06.2015: € 3.200.000,00
Wertsteigerung: 39,7%



IMMONETWORX Immobilienbewertung und –beratung, Inh. Michael Kleisel
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV)



Mitglied im Bundesverband Deutscher Grundstückssachverständiger BDGS

Lindenstr. 7a, 85716 Unterschleißheim
Tel: 089-4309470 Fax: 089-4309742 Email: kleisel.gutachter@web.de
Internet: www.immonetworx-gutachten.de



Vorgeschichte:

Das Bürohaus wurde im Jahre 1966 erbaut und viele Jahre an die Stadt München zu 100% als Sozialbürgerhaus vermietet. Die Mietkonditionen lagen über Marktniveau. Wir wurden vom Eigentümer, einer Erbengemeinschaft, mit der Erstattung eines Verkehrswertgutachtens beauftragt, da das für die Erbschaftssteuer zuständige Finanzamt, aufgrund des hohen Bodenrichtwertes, eine Überbewertung vorgenommen hatte.

Durch umfangreiche Recherchen konnten wir mehrere Wertminderungen nachweisen. Im Ergebnis lag der von uns festgestellte Verkehrswert signifikant unterhalb des vom Finanzamt errechneten Grundbesitzwertes. Dem entsprechend erfolgte eine Korrektur des Erbschaftssteuerbescheides.

Problemstellung:

Damit war jedoch das Problem für den Eigentümer noch nicht erledigt. Zwischenzeitlich wurde das Mietverhältnis von der Stadt München gekündigt. Was sollte man mit einer in die Jahre gekommenen Büroimmobilie anfangen, deren einziger Mieter in Kürze ausziehen wird?

Im Rahmen einer Potenzialanalyse haben wir festgestellt, daß die erneute Vermietung der gesamten Büroflächen an eine Mietpartei, nicht mehr zu erreichen war. Das Objekt stand in Konkurrenz zu zahlreichen Neubauten mit hochwertiger High-Tech-Ausstattung und repräsentativer Architektur. Als Alternative wäre eine kleinteiligere Vermietung an viele Mietparteien möglich gewesen. In diesem Fall hätte aber die Erbengemeinschaft eine erhebliche Mietreduzierung und, aufgrund der höheren Fluktuation, eine dauerhafte Leerstandsquote von ca. 20% hinnehmen müssen.

Lösung:

Aufgrund der zentrumsnahen Lage und den vorhandenen Büro-Grundrissen, haben wir der Erbengemeinschaft die Umnutzung in ein Hotel empfohlen. Innerhalb kurzer Zeit konnte durch uns ein erfahrener Hotelinvestor vermittelt werden, der bereit war, das Objekt auf seine Kosten umzubauen und einen längerfristigen Mietvertrag abzuschließen. Mittlerweile hat sich das neue Drei Sterne-Hotel etabliert und erreicht eine hohe Auslastung.

Vorher:



Nachher:

