

KOMPETENZ IN SACHEN IMMOBILIENBEWERTUNG: SACHVERSTÄNDIGENBÜRO KATRIN MITTELHOFF.

Als nördlichste Insel Deutschlands genießt die „Königin der Nordsee“ wie sie in einer Studie der Deutschen Bank genannt wird, einen sehr hohen Bekanntheits- und Beliebtheitsgrad. Dieses Besondere der Insel Sylt spiegelt sich auch in den Immobilienpreisen wider. Das belegen nicht nur die immer wieder in der Presse und außer Konkurrenz genannten Preise in Kampen, sondern auch die durch den Gutachterausschuss Nordfriesland, in regelmäßigen Abständen, herausgegebenen Grundstücksmarktberichte.

Der durch einen Sachverständigen ermittelte Verkehrswert, ist der simulierte Marktwert einer Immobilie, der neben dem geplanten Immobilienkauf oder -verkauf u. a. eben dann benötigt wird, wenn eine Immobilientransaktion nicht unmittelbar stattfinden soll - z.B. wenn zum Zwecke von Erbauseinandersetzungen ein Marktwert ermittelt werden muss, weil die anteilige Ausschüttungssumme für die Miterben einer Erbengemeinschaft zu benennen ist, ohne dass das Objekt verkauft wird. Das spiegelt sich auch in der Zahl der Beauftragungen für ein Gutachten oder einer Marktwertermittlung wider. Seit Gründung Ende 2007 konnte bei mehr als 150 Bewertungsanlässen das Sachverständigenbüro Katrin Middelhoff gutachterlich und kompetent beratend unterstützen. Dieses zeigt wie wichtig individuelle und auf den Bewertungsanlass zugeschnittene Leistungspakete sind. „Dieser Punkt liegt mir besonders

am Herzen. Nach meiner langjährigen beruflichen Erfahrung für namhafte Immobilienunternehmen und meiner selbständigen Tätigkeit ist es mir wichtig eine dem Bewertungsanlass entsprechende, unabhängige und kompetente Dienstleistung anzubieten.“, sagt die Sachverständige Katrin Middelhoff. Seit Februar 2011 verfügt das Sachverständigenbüro Katrin Middelhoff auch über einen Standort direkt in Westerland. Bezüglich des Sylter Standorts sagt Katrin Middelhoff: „Nähe und eine direkte und persönliche Kontaktmöglichkeit, auch während meiner Außentermine, waren mir von Anfang an wichtig. Das Back Office Sylt in Westerland ist mit seinem kompetenten und persönlichen Service mein idealer Partner.“

Neben dem direkten und persönlichen Kontakt stehen beim Sachverständigenbüro Katrin Middelhoff die Dienstleistungen im Vordergrund, die auf die jeweiligen Bedürfnisse und Zielsetzungen zugeschnitten sind. Das angebotene Dienstleistungsspektrum beinhaltet daher Leistungsbausteine von der Begleitung bei Terminen und damit das Einholen einer zweiten unabhängigen Meinung, bis hin zum rechtlich fundierten Verkehrswertgutachten für Fälle rund um die Themen Finanzierung, Bilanzierung, Erben und Schenken sowie bei Eheschließung und Scheidung. Ausgehend von einer persönlichen Innen- und Außenbesichtigung dokumentiert hier das Besichtigungsgutachten objektiv den Zustand einer Sylter Immobilie anhand von Ausstattung, Größe und Lage. Auf Wunsch können im Besichtigungsprotokoll die geschätzten Kosten für Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen aufgeführt werden. Weiterhin ermöglicht das Besichtigungsprotokoll für Käufer oder Ferienvermieter einer Immobilie, eine Aufnahme von Mängeln und Schäden vor Ort und die Schätzung der Kosten für eine Instandsetzung etc. sowie bei Bedarf eine neutrale Vermittlung zwischen den Parteien.



Die Marktwertermittlung dient als Hilfestellung bei der Einschätzung einer realistischen Kaufpreisvorstellung bei Kauf oder Verkauf der Immobilie. Die objektive und unabhängige Ermittlung des Marktwertes erfolgt hierbei durch eine umfangreiche Innen- und Außenbesichtigung sowie der Einschätzung und Bewertung des Umfeldes und weiterer Faktoren wie Vermietbarkeit und Auslastung etc.. Basis der Berechnungen bilden hier das Sach-, Ertrags- oder Vergleichswertverfahren. Finanzierungen, Schenkungen, Erbschaften sowie Eheschließung oder Scheidung und im Besonderen die Bewertung von Rechten und Lasten wie z.B. Erbbaurechte, Wohnrechte etc. erfordern zumeist die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens. Die Wertermittlung erfolgt hierbei unter Berücksichtigung einer ausführlichen Herleitungen und Darstellungen des Marktwertes im Sinne des Baugesetzbuchs.

Insbesondere die durch den Gesetzgeber vorgenommenen Änderungen im Erbschaftssteuerrecht 2008 führen zu einer steigenden Anzahl von Verkehrswertgutachten. Bisher wurden Immobilien durch das Finanzamt nach einem Einheitswertverfahren bewertet. Dies hat sich dahin gehend geändert, dass eigengenutzte Immobilien nach neuem Recht mit dem aktuellen Verkehrswert auf Basis des Vergleichswert- oder Sachwertverfahrens bewertete werden. Vermietete Ferien- und Renditeimmobilien werden auf Grundlage des Ertragswertverfahrens bewertet. Immobilienbesitz ist in der heutigen Zeit eine wertstabile Anlage mit soliden Renditechancen. Hier nimmt Sylt seit Jahren eine besondere Stellung ein. Eine unabhängige und sachkundige Bewertung unterstützt die Preisfindung auf der Seite des Käufers, wie auch auf der des Verkäufers. Darüber hinaus sind Wertermittlungen und



Von links nach rechts: Bianca Nevoigt, Back Office Sylt; Katrin Middelhoff, Sachverständige für Immobilienbewertung

Gutachten geeignete Werkzeuge bei einer Beteiligung von Dritten wie z.B. der Finanzbehörde bei Erbschaften oder Schenkungen, der Bank im Rahmen einer Finanzierung und bei der Analyse und Bewertung der Vermögenslage. „Unter Berücksichtigung der vorliegenden Daten sowie nach unserer Einschätzung, ist auch in Zukunft von einem stabilen Sylter Immobilienmarkt auf weiterhin hohem Niveau auszugehen. Bedingt durch die anhaltende Verknappung von Bauland sowie der Zielsetzung der Sylter Gemeinden, die Bebauungsmöglichkeiten durch Erhaltungssatzungen und der Ausweisung von Häusern zu einfachen Kulturdenkmäler, wird es voraussichtlich und nicht nur in den Top-Lagen, zu weiteren Bewertungssteigerungen kommen.“



Sylter Unternehmer
gemeinsam werte schaffen

Diese Seiten werden Ihnen präsentiert vom
VEREIN SYLTER UNTERNEHMER
Geschäftsstelle: „Alte Post“
Stephanstraße 6
Sylt / OT Westerland

Tel.: 0 46 51 / 2 36 68
Fax: 0 46 51 / 2 88 41
EMail:
sylter-unternehmer@t-online.de
Internet:
www.sylter-unternehmer.de

1. Vorsitzender:
Karl Max Hellner

Der VEREIN SYLTER UNTERNEHMER

DIE INTERESSENVERTRETUNG DER SYLTER WIRTSCHAFT

- seit über 40 Jahren ein starker Partner auf Sylt
- mehr als 450 Mitglieder bilden einen der größten freiwilligen Zusammenschlüsse von Unternehmern und leitenden Angestellten in Norddeutschland
- sämtliche Branchen der Insel vertreten
- Dienstleister für die Mitglieder (z.B. Werbeflächen, Seminarangebote für Mitarbeiter und Führungskräfte, Veranstaltungen, Netzwerkarbeit, soziales Engagement)
- Parteipolitisch ungebunden

Eine Insel lächelt Sie an!
Achten Sie auf dieses Zeichen:



Sylter Unternehmer
gemeinsam werte schaffen

... die tun was!

Sylter Unternehmer e.V.
Stephanstr. 6
25980 Sylt / Westerland
Tel. 0 46 51 / 2 36 68

gemeinsam

www.sylter-unternehmer.de
e-mail: info@sylter-unternehmer.de

werte schaffen