



*Winters & Hirsch*™

---

Valuation & Research Advisory



Wir vermitteln Werte



Philipp C. Tabert  
Geschäftsführer



Dr.-Ing. Jens Jähne  
MRICS

## Wir kennen den Markt!

## Vorwort

Liebe Kunden, Freunde und Geschäftspartner!

Ich bin Philipp C. Tabert, Geschäftsführer der Winters & Hirsch Valuation Services GmbH & Co. KG. Mein Mitarbeiter Dr. Jens Jähne und ich möchten Ihnen heute unsere professionellen Bewertungs- und Beratungsdienstleistungen anbieten.

Besonders in der heutigen Zeit ist es für alle im Immobiliengeschäft agierenden Teilnehmer von unschätzbarem Wert, verlässliche und auf Marktkenntnis basierende Informationen über die Immobilie zur Verfügung zu haben – sei es im Prozess des Ankaufs oder Verkaufs.

Wir von Winters & Hirsch bieten Ihnen für Ihre Entscheidungen das höchste Maß an sachkundiger und zuverlässiger Beratung. Ich selbst beschäftige mich seit 1996 mit dem Verkauf und der Bewertung von Einzelimmobilien und komplexen Portfolios. Als Makler und Immobilienberater habe ich bis dato mehr als 1.000 Einzel- und Portfoliotransaktionen erfolgreich begleitet.

Doch Erfahrung alleine ist selbstverständlich nicht ausreichend: Um Ihnen die Informationen zu Ihrem Immobilienvorhaben geben zu können – die Sie benötigen – um kompetent am Markt zu handeln, bewegen sich die Gutachter von Winters & Hirsch immer am Marktgeschehen. Daher sind unsere Kenntnisse kontinuierlich aktuell und liefern eine sichere Basis für die von Ihnen gewünschten Bewertungs- und Beratungsleistungen.

Darüber hinaus stellt natürlich auch die Beherrschung der unterschiedlichen Bewertungsstandards und -methoden die Grundlage für jede Gutachtertätigkeit dar. Ebenso entscheidend sind umfassendes Wissen über die jeweiligen Immobilienmärkte und das Verständnis für komplexe wirtschaftliche Zusammenhänge.


Bei Winters & Hirsch werden die international relevanten Bewertungsstandards und -methoden konsequent und mit Sachverstand sowie vor allem unter Berücksichtigung der Marktgegebenheiten angewandt.

Dabei beachten und leben wir ethische Maßstäbe wie Fairness, Transparenz, Offenheit und Loyalität. Unser Streben nach einer vertrauensvollen Zusammenarbeit mit unseren Kunden ist ebenfalls die maßgebliche Voraussetzung für den Erfolg unserer täglichen Arbeit.

Seit der Eröffnung des Büros von Winters & Hirsch in Berlin im Jahre 1990 wird unser tägliches Handeln konsequent durch diese Werte bestimmt. Auf dieser Basis haben wir unser Know-how auf ein globales Niveau gebracht, von dem unsere nationalen und internationalen Kunden wie Finanz- und Privatinvestoren, Banken, Fonds, Stiftungen, Pensionskassen und Versicherungen oder auch Rating-Agenturen profitieren.

Winters & Hirsch ist dadurch zu einem der größten inhabergeführten Berliner Immobilienunternehmen für Bewertungen und Transaktionsberatungen geworden. Gemäß unserem Credo "Wir vermitteln Werte" werden wir auch in Zukunft unseren Sachverstand und unsere Marktkenntnisse einsetzen, damit unsere Kunden erfolgreich im deutschen Markt agieren können.

Ihr Philipp C. Tabert



Wer garantiert mir, dass ein Gutachten für mein Investment auch wirklich seriös ist?

## Seriosität...


Die Beachtung international anerkannter Bewertungsgrundsätze und kaufmännischer Gepflogenheiten bilden den Kern unseres täglichen Handelns.

Das Management und alle Mitarbeiter des Winters & Hirsch Bewertungsteams sind akademisch gebildete Diplom-Kaufleute und Sachverständige, die nach DIN ISO 17024 für Europa zertifiziert sind. Sie bringen nicht nur ihre persönliche Kompetenz ein, sondern auch langjährige Markterfahrung. Die Anwendung nationaler und internationaler Bewertungsstandards und die Auswahl zutreffender Wertansätze sowie die ständige Überprüfung der Ergebnisse durch Vergleichswerte, die aus dem aktuellen Marktgeschehen abgebildet werden, führen zu nachvollziehbaren und marktgerechten Ergebnissen unserer Immobilienbewertungen.

Die Kompetenz unserer Sachverständigen wird durch ein Controlling unterstützt.

Winters & Hirsch ist nach den internationalen Qualitätsmanagementgrundsätzen DIN EN ISO 9001:2008 zertifiziert. Der gesamte Prozess unserer Gutachtenerstellung erfolgt unter der Supervision eines gesonderten Qualitätsmanagements.

Durch diese Voraussetzungen erreichen wir optimale Qualitätsstandards, die für Marktnähe und Richtigkeit der Wertermittlungsergebnisse stehen. Die ständige Überprüfung der Arbeit jedes Gutachterteams durch ein firmeninternes Qualitätsmanagement gewährleistet die Absicherung der Bewertungsergebnisse.



Ein Gutachten von Winters & Hirsch sichert Ihre Entscheidungen ab.

Woher weiß ich, dass mein Kauf ein sicheres Investment ist?



## Zukünftige Ereignisse...

... werfen fast immer ihre Schatten voraus. Diese gilt es durch aktuelle Marktforschungen und durch Markterfahrung zu erkennen. Durch die Anwendung erprobter Prognosemethoden erfassen wir Trends und entwickeln nachvollziehbare Szenarien, auf deren Basis begründete Entscheidungen getroffen werden können.

## Vorausseilende Schatten...

... zukünftiger Ereignisse werden durch uns erkennbar gemacht.

## Unser Research-Team...

... erforscht täglich die Märkte neu, denkt das Gewesene weiter und ergänzt dadurch systematisch das Wissen unserer Gutachter und Mitarbeiter.

Unser internes Qualitätsmanagement sichert zusätzlich die Bewertungsergebnisse durch eine kompetente Überprüfung der Anwendung international anerkannter Standards und Methoden ab. Auf Basis modernster Informationstechnologie und neuester Bewertungssoftware reflektieren wir alle gesammelten Ergebnisse und Daten, die sich aus dem Marktgeschehen ableiten lassen. Wir bewerten Chancen und Risiken durch bewährte Methoden und belegen die Ergebnisse durch geeignete und aktuelle Vergleichswerte.

Durch die ständige Vertiefung der Marktkenntnisse unserer Gutachter und die synergetische Zusammenarbeit mit Maklern und Marktforschern können wir gewährleisten, dass ein Blick in zukünftige Entwicklungen stets auf der Grundlage seriöser Fakten basiert.

## Bietet mir ein Gutachten von Winters & Hirsch eine kompetente Entscheidungsgrundlage?



## Jeder Immobilienkauf...

... oder -verkauf bzw. die damit zusammenhängende Finanzierung ist immer individuell und verschieden. Über die Jahre hinweg haben unsere Gutachter differenzierte Methoden für die Bewertung unterschiedlichster Wohn- und Gewerbeobjekte entwickelt. Individuelle Besonderheiten jedes Immobilientypes werden von uns berücksichtigt und in unser internes Prozessmanagement integriert.

Wir bewerten Wohn- und Gewerbeimmobilien, Wohn- und Geschäftshäuser, Einzelhandelsimmobilien, Bürohäuser, Hotels, Industrieobjekte, Einkaufszentren und Logistikimmobilien sowie große und komplexe Portfolios mit Wohn- und Gewerbeimmobilien in Berlin und ganz Deutschland.

Darüber hinaus bewerten wir auch Immobilien zum Zwecke der Finanzierung, der Versicherung, des Ratings und für nationale und internationale Bilanzierungen. Wir sind ebenso in der Lage nach den nationalen Erfordernissen sowie nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) Gutachten für Aktiengesellschaften und Konzerne zu erstellen.

In allen Fällen stehen für uns nicht die ermittelten Ergebnisse an erster Stelle, sondern die Reflektion dieser Ergebnisse vor den Werten, die sich aus den Immobilienmärkten ableiten lassen. Aktuelle und nachhaltige Vergleichswerte (Comparables) stehen für uns in ihrer Bedeutung an erster Stelle. Denn der Markt sagt, was maßgebend ist.

## Durch die Anwendung der Finanzmathematik...

... vor dem Hintergrund der Marktentwicklung wird jede unserer Wertermittlungen professionell abgesichert und dadurch zu einer kompetenten Entscheidungsgrundlage.

# Die von Winters & Hirsch angewandten Standards und Wertermittlungsmethoden im Überblick



Unsere Gutachter wenden folgende Standards und Wertermittlungsmethoden an, um damit allen Anforderungen von Investoren, Banken, Versicherungen und Rating-Agenturen entsprechen zu können, die im Bereich der nationalen und internationalen Immobilienbewertung von Bedeutung sind:

International Financial Reporting Standards (IFRS) verlangen die permanente Bewertung Ihrer Immobilien-Assets.

## International:

Appraisal and Valuation Standards (The Red Book)  
herausgegeben von der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)  
International Valuation Standards (IVS – The White Book)

## Europa:

European Valuation Standards (EVS – The Blue Book)  
herausgegeben von der European Group of Valuers' Associations (TEGoVA)

## USA:

Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP)  
herausgegeben vom Appraisal Institute  
United States Generally Accepted Accounting Principles (US-GAAP)

## National:

Baugesetzbuch (BauGB)  
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)  
Wertermittlungsrichtlinie (WertR)

Verkehrswert  
Bodenwert  
Vergleichswert  
Ertragswert  
- Hardcore and Topslice  
- Term and Reversion  
Liquidationswert  
Sachwert  
Investmentwert  
Beleihungswert  
Ermittlung des gemeinen Wertes  
Residualwert  
Wiederherstellungswert  
Leerstandswert  
Performance-Verfahren  
- nach DCF  
- nach Ellwood  
- nach Monte Carlo  
Entwicklung von Exit-Strategien  
Ermittlung von Bilanzwerten (Fair Value) nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) und den International Accounting Standards (IAS)



Winters & Hirsch...  
...ermittelt für Sie

den Fair Value für Ihre IFRS-Bilanzierung.



National und international gelistete Immobilien-Aktiengesellschaften und Banken mit diversifizierten Portfolios bestehend aus Wohn- und Geschäftshäusern, Büroimmobilien, Einzelhandelsobjekten, Baumärkten, Shopping-Centern und Hotels sind unsere maßgeblichen Auftraggeber für IFRS-Bewertungen.

# IFRS – eine Herausforderung für Investoren, Gutachter und Analysten

Die Internationalisierung der Finanzmärkte und der Geschäftsbeziehungen erfordert eine neue Form der Rechnungslegung.

Transparenz und True and Fair View auf das Investment sind die IFRS-Prinzipien für die Bilanzierung von Vermögen. Nicht die Fortschreibung von Buchwerten gibt Auskunft über den Wert der Immobilie, sondern ihr aktueller Marktwert wird Maßstab für den Wert des Vermögens und des Eigenkapitals.

Anteilseigner, Aktionäre, Kreditgeber und Rating-Agenturen gewinnen dadurch aktuelle Erkenntnisse über die tatsächliche Unternehmensentwicklung.



Market Value – Fair Value

Winters & Hirsch  
bewertet Ihre Immobilien –  
in Berlin, Deutschland  
und Europa.

Winters & Hirsch Valuation Services GmbH & Co. KG | Potsdamer Platz 9 | 10117 Berlin | Deutschland  
Tel. +49.30.21 00 96-0 | Fax +49.30.21 00 96-66 | [info@winters-hirsch.de](mailto:info@winters-hirsch.de) | [www.winters-hirsch.de](http://www.winters-hirsch.de)