

IST IHRE BEWERTUNGSSOFTWARE GERÜSTET FÜR DIE ImmoWertV 2021?



Auf welche essenziellen Änderungen Sie bei der Erstellung von Kurzbewertungen und Marktpreisermittlungen nach der Novellierung achten müssen. Whitepaper am Beispiel von Sprengnetter Value.

-
- Autor: Philipp Schmitt, Senior Produktmanager, Sprengnetter GmbH
-
- Bad Neuenahr-Ahrweiler, Dezember 2021

INHALT

1.0	Einleitung	3
1.1	Änderung 1: Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV 2021)	4
1.2	Änderung 2: Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Absatz 2 i.V.m. § 12 Absatz 5 sowie Anlage 1 ImmoWertV 2021)	5
1.3	Änderung 3: Restnutzungsdauer (§ 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ImmoWertV 2021)	7
1.4	Änderung 4: Tatsächliche Miete statt marktüblicher Miete (§ 31 ImmoWertV 2021)	8
1.5	Änderung 5: Baukostenregionalfaktor § 36 Absatz 1 i.V.m. Absatz 3 ImmoWertV 2021)	9
1.6	Änderung 6: Alterswertminderungsfaktor (§ 36 Absatz 1 i.V.m. § 38 ImmoWertV 2021)	10
1.7	Änderung 7: Ermittlung von Erbbaurechten (§ 48 ImmoWertV 2021)	11
1.8	Fazit	12

EINLEITUNG

Liebe Leserinnen,

liebe Leser,

das Thema ImmoWertV-Konformität spielt im Bewertungsalltag von Maklerinnen und Maklern mittlerweile eine große Rolle. War es früher vielleicht ausreichend, mit einem guten Bauchgefühl oder mit einem undurchsichtigen Schätzwert beim Kunden zu argumentieren, so sind die Erwartungen der Kunden mittlerweile deutlich gestiegen.

Dies kann einerseits mit der fortschreitenden Digitalisierung und der damit verbundenen Informationstransparenz (z.B. Onlineeinsicht in Bodenrichtwerte), andererseits aber mit den erhöhten Anforderungen von nachgelagerten Instanzen (z.B. Banken) begründet werden.

Eine ImmoWertV-konforme Wertermittlung steht für Glaubwürdigkeit, Kompetenz und Transparenz. Das alles entspricht der Persönlichkeitsstruktur vieler Bürger der Bundesrepublik, sodass diese Form der Bewertung ein großes Vertrauen im Kunden hervorruft. Dagegen besitzen sog. KI-gestützte Bewertungen nicht dieselbe Akzeptanz, da deren Berechnung intransparent ist und von nachgelagerten Instanzen (z.B. Banken) i.d.R. noch nicht anerkannt wird. Gleichwohl sind KI-gestützte Bewertungen im Zusammenhang mit weiteren Daten (u.a. Vergleichsdaten und soziodemografische Daten) bei Wohnimmobilien für Plausibilisierungen von Wertermittlungsergebnissen nicht nur zu empfehlen, sondern mittlerweile unverzichtbar.

Die bereits länger angekündigte Novellierung der ImmoWertV ist für Maklerinnen und Makler also ein essentielles Thema, mit dem es sich auseinanderzusetzen gilt. Neben dem Verständnis des neuen Regelwerks steht dabei natürlich auch die Konformität der genutzten Bewertungssoftware im Fokus.

Im Folgenden werde ich Ihnen anhand der wesentlichsten Änderungen illustrieren, wie die neue ImmoWertV 2021 in unserer Bewertungssoftware Sprengnetter Value implementiert ist und was Sie als Anwenderin/Anwender (weiterhin) beachten müssen.

Soviel sei vorweggenommen: Der Umstand, dass Sprengnetter als Software- und Markt-datenanbieter sowie als Weiterbildungs- und Literaturanbieter die Grundsätze der ImmoWertV 2021 und die Empfehlungen der fünf Wertermittlungsrichtlinien mitgestaltet und beachtet hat, kommt Sprengnetter Value in Hinblick auf die Novellierung zu Gute.

In diesem Sinne wünsche ich Ihnen eine freudige Lektüre und gute Geschäfte.

Herzlichst,

Ihr Philipp Schmitt





ÄNDERUNG 1: Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV 2021)

Die in Sprengnetter Value zur Verfügung gestellten Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze und Vergleichskaufpreise werden in einem einheitlichen Marktdatenmodell abgeleitet und erfüllen die Vorgaben der ImmoWertV 2021.

Die in Sprengnetter Value zur Verfügung gestellten Bodenwerte (amtliche Bodenrichtwerte, Bodenleitwerte sowie Durchschnittsbodenwerte), Vergleichsmieten, Anpassungsfaktoren (z.B. Flächenanpassung im Bodenwert) sowie Umrechnungskoeffizienten (z.B. Wohnfläche zu Bruttogrundfläche) sind Bestandteil des Marktdatenmodells und daher mit den Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätzen und Vergleichskaufpreisen harmonisiert. Damit ist der Grundsatz der Modellkonformität sichergestellt.

VERDEUTLICHUNG ANHAND EINES BEISPIELS:

Der in Sprengnetter Value zur Verfügung gestellte Bodenwert (plus Anpassungsfaktoren) ist mit dem bereitgestellten Marktanpassungsfaktor (= Sachwertfaktor) im Sachwertverfahren harmonisiert. Aktualisierte Bodenwerte werden daher von Sprengnetter immer nur dann in Value eingespielt, wenn diese bereits Bestandteil des Marktdatenmodells und somit Grundlage für die Ableitung der aktuellen Sachwertfaktoren sind. Da von Sprengnetter die Marktdaten quartalsweise abgeleitet werden, nimmt die Veröffentlichung neuer Bodenwerte somit mindestens ein vollständiges Quartal Zeit in Anspruch.

UNSER TIPP

Mit Modellkonformität bzw. Modelltreue ist nicht gemeint, dass man sich als Anwender einer Bewertungssoftware strikt an die vorgeschlagenen Marktdaten, Anpassungsfaktoren, Umrechnungskoeffizienten halten muss. Sachverständige Anpassungen oder Ergänzungen sind für eine markt- und objektgerechte Wertermittlung ein wesentlicher Faktor, in unseren Augen das „Salz in der Suppe“.



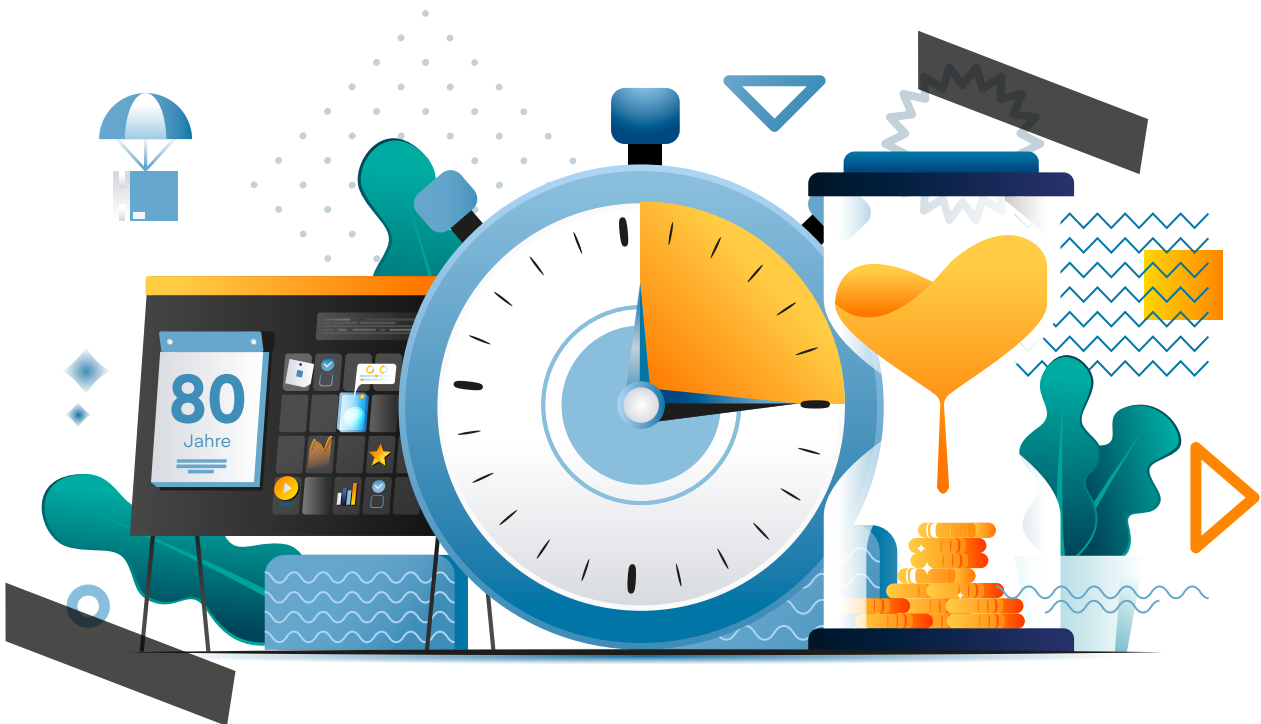


ÄNDERUNG 2: Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Absatz 2 i.V.m. § 12 Absatz 5 sowie Anlage 1 ImmoWertV 2021)

Die Gesamtnutzungsdauern (GND) sind in der neuen ImmoWertV 2021 grundsätzlich auf fixe Werte festgelegt. Für Wohnimmobilien beträgt die festgelegte GND 80 Jahre. Dies ist eine Abkehr von den bisherigen Empfehlungen der Sachwertrichtlinie, wonach die GND grundsätzlich in Abhängigkeit vom Gebäudestandard steht.

Sprengnetter Value wird weiterhin die Gesamtnutzungsdauer in Abhängigkeit des Gebäudestandards ansetzen. Dies hat zum einen den Grund, dass das derzeitige Marktdatenmodell von Sprengnetter auf dieser Prämisse basiert und zum anderen, dass eine standardabhängige GND in Verbindung mit den fixen NHK2010-Werten im Sachwert für uns sachgemäßer erscheint.

Viele Gutachterausschüsse werden ebenfalls weiter abweichend von den neuen Regelungen in der ImmoWertV 2021 mit ihrem bisherigen GND-Modellansätzen Daten ableiten – weswegen Sachverständige sowie Maklerinnen und Makler diese dann auch in der Wertermittlung so ansetzen müssen. Die GND hat als Modellgröße einen unmittelbaren Einfluss auf die Höhe des vorläufigen Sachwerts. Daher sind bei Umstellung auf die fixe GND Korrekturfaktoren für die unterschiedlichen Standardstufen abzuleiten und zur Verfügung zu stellen, das wird aber noch dauern.





Der Gesetzgeber hat den Marktdatenanbietern (damit sind private Anbieter wie Sprengnetter, aber auch die Gutachterausschüsse gemeint) eine Übergangsfrist für die Umstellung einiger Modellparameter der Marktdatenmodelle bis zum 31.12.2024 eingeräumt (vgl. § 53 ImmoWertV21). Dies hängt vermutlich damit zusammen, dass gerade die Gutachterausschüsse Probleme haben werden, hier zeitnah flächendeckend ihre Modelle umzustellen.

WUSSTEN SIE?

Die wenigstens Gutachterausschüsse haben derzeit einen fixen Ansatz der GND in Ihrem Marktdatenmodell verankert.

AUFPASSEN:

Da nun sukzessive die Marktdatenmodelle umgestellt werden müssen, entsteht diesbezüglich temporär ein noch größerer deutschlandweiter Flickenteppich bei den Gutachterausschüssen. Dieser führt dazu, dass Sie als Anwender/in bei Verwendung der Daten des jeweiligen Gutachterausschusses je Bewertungsfall prüfen müssen, wie Sie die GND anzusetzen haben, um nicht gegen den Grundsatz der Modellkonformität zu verstoßen und ggf. falsche Werte zu ermitteln.

UNSER TIPP

Um sich den Ärger zu ersparen, nutzen Sie eine Softwarelösung, die Ihnen nicht nur die Marktdaten zur Verfügung stellt, sondern die Ihnen auch die GND entsprechend des verwendeten Marktdatenmodells automatisch einstellt. Mit Sprengnetter Value sind Sie hier auf der sicheren Seite.

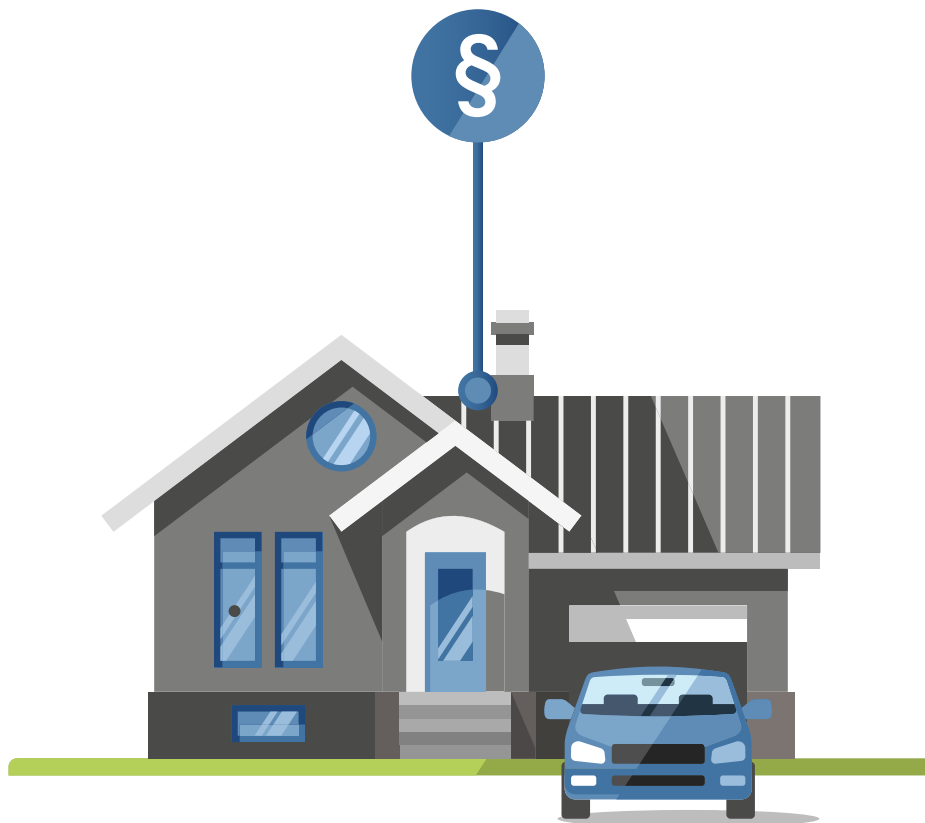


ÄNDERUNG 3: Restnutzungsdauer (§ 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ImmoWertV 2021)

In der neuen ImmoWertV 2021 wurde ein im Vergleich zur Sachwertrichtlinie etwas detaillierteres Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) bei Modernisierungen in Anlage 2 eingeführt. In Sprengnetter Value wird dieses neue Berechnungsmodell erst zusammen mit der Anpassung der fixen GND eingeführt.

Die Berechnung des Einflusses von Modernisierungsmaßnahmen auf die RND erfolgt gemäß neuer ImmoWertV 2021 weiterhin über die sog. Punktrastermethode, die auch so in Sprengnetter Value hinterlegt ist.

Analog zum Thema Gesamtnutzungsdauer hat der Gesetzgeber auch für den Umstieg auf das neue Berechnungsmodell der RND eine Übergangsfrist bis zum 31.12.2024 eingeräumt (vgl. § 53 ImmoWertV 2021), in der von der ImmoWertV 2021 abweichende Modelle bei der Datenableitung herangezogen werden können.





ÄNDERUNG 4: Tatsächliche Miete statt marktüblicher Miete (§ 31 ImmoWertV 2021)

Dem § 31 Absatz 2 ImmoWertV 2021 kann entnommen werden, dass entgegen der früheren Regelung der ImmoWertV nun im Ertragswertverfahren für die Ermittlung des Rohertrags die tatsächliche Miete anstatt der marktüblichen Miete angesetzt werden soll, sofern diese marktüblich ist.

Sprengnetter Value wird weiterhin die marktübliche Miete zur Verfügung stellen und für die Ermittlung des Rohertrags ansetzen. Dies hat folgende Gründe:

1

Absatz 2 gibt zwar an, dass die tatsächliche Miete für die Ermittlung herangezogen werden soll, allerdings mit der Einschränkung, dass diese „marktüblich erzielbar“ sein muss. Was das aber konkret bedeutet, wird in der ImmoWertV 2021 nicht genauer definiert. Mit dem Ansatz der marktüblichen Miete wird also dem Grundgedanken, den der Gesetzgeber verfolgt, grundsätzlich entsprochen.

2

Bei Ansatz der marktüblichen Miete wird in Sprengnetter Value ein möglicher Over- oder Underrent als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt, so dass eine von der marktüblichen Miete erheblich abweichende tatsächliche Miete hier entsprechend Berücksichtigung findet.

3

Die Nutzung der tatsächlichen Miete ist dahingehend problematisch, da kein Marktdatenmodell mit dieser Miete arbeitet. D.h. der verwendete Liegenschaftszinssatz kann nicht mit der tatsächlichen Miete harmonisiert sein, so dass hier eine Unschärfe entsteht, die zudem dem wesentlichen Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV 2021) widerspricht.

4

Letztlich haben Sie als Anwender aber jederzeit die Möglichkeit, die marktübliche Miete mit der tatsächlichen Miete in Sprengnetter Value zu überschreiben, sofern Sie dies für sachgemäß erachten.

FAZIT

Es scheint, als sei der richtige Grundgedanke seitens des Verordnungsgebers vorhanden, allerdings in der Umsetzung nicht richtig zu Ende gedacht worden. Ggf. ergibt sich hier mit der Finalisierung der ImmoWertA (geplante Fertigstellung Mitte 2022) mehr Klarheit. Dies wäre wünschenswert.



ÄNDERUNG 5: Baukostenregionalfaktor (§ 36 Absatz 1 i.V.m. Absatz 3 ImmoWertV 2021)

Entsprechend dem Absatz 1 sind nach der neuen ImmoWertV 2021 die Herstellungskosten im Sachwert nun mit einem modellkonformen Baukostenregionalfaktor zu multiplizieren.

Dass die in Absatz 3 genannte Herkunft des Baukostenregionalfaktors ausschließlich beim Gutachterausschuss liegen soll, widerspricht nicht nur dem Prinzip der Modellkonformität (bei Verwendung anderer Marktdaten), sondern auch dem in der ImmoWertV 2021 neu verankerten Grundsatzprinzip, dass die Eignung der Daten nicht von deren Herkunft, sondern alleine von deren Eignung abhängig ist. Dies soll in den ImmoWertA auch noch klargestellt werden.

HINTERGRUND:

Die offensichtlich missglückte Formulierung wurde der Verordnung erst kurz vor Schluss hinzugefügt, so dass es keine Möglichkeit mehr gab, diese zu korrigieren.

In Sprengnetter Value wird Ihnen mit Inkrafttreten der neuen ImmoWertV 2021 im Sachwertverfahren ein regionaler von Sprengnetter bundesweit nach einheitlichen Kriterien abgeleiteter und modellkonformer Baukostenregionalfaktor automatisch geliefert.

SPRENGNETTER- BAUKOSTEN- REGIONAL- FAKTOREN


Die Sprengnetter-Baukostenregionalfaktoren sind nach den ca. 8.200 Postleitzahlbereichen differenziert und werden jährlich aktualisiert.

Bei der Ableitung werden auch Besonderheiten wie z.B. Insellagen hinreichend berücksichtigt, so dass der Sprengnetter-Baukostenregionalfaktor nicht nur eine Rechenkonstante ist, sondern vielmehr einen Faktor darstellt, der die regionalen Gegebenheiten in Bezug auf die Baukosten auf dem jeweiligen Immobilienmarkt feingranular abbildet.



AUFPASSEN:

Mit der Einführung eines weitestgehend (in Hinblick auf die Ableitung) undefinierten Baukostenregionalfaktors wird deutschlandweit kein einheitliches amtliches Ableitungssystem existieren, was wiederum die überregionale Vergleichbarkeit der Wertermittlungsdaten erschweren wird. In Sprengnetter Value haben Sie dieses Problem nicht, da Sie automatisch einen deutschlandweit einheitlich abgeleiteten Faktor zur Verfügung gestellt bekommen.





ÄNDERUNG 6: Alterswertminderungsfaktor (§ 36 Absatz 1 i.V.m. § 38 ImmoWertV 2021)

Der Alterswertminderungsfaktor ist ein von der neuen ImmoWertV 2021 neu geprägter Begriff, der zu Unsicherheiten bei der Bewertung führen kann. Dahinter verbirgt sich allerdings nicht mehr als eine einfache mathematische Relation zwischen Rest- und Gesamtnutzungsdauer.

Derzeit wird in Sprengnetter Value bereits die Alterswertminderung im linearen Modell bestimmt. Durch Anwendung des linearen Modells ergibt sich in Value die prozentuale Alterswertminderung, die auch mit diesem Namen in der Druckausgabe ausgegeben wird. Schlussendlich ist dies mathematisch gesehen nichts Anderes als das von der neuen ImmoWertV 2021 geforderte „Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer“.

Dementsprechend wird sich diesbezüglich in Sprengnetter Value zunächst nichts ändern. Ggf. erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt eine Umbenennung der prozentualen Alterswertminderung, um dem neuen Wortlaut gerecht zu werden bzw. um die eventuell diesbezüglich aufkommenden Unsicherheiten zu beseitigen.

Exkurs

Relation zwischen prozentualer (linearer) Alterswertminderung und Alterswertminderungsfaktor:

$$AWM = \frac{RND}{GND} = \frac{GND - A}{GND} = \frac{GND}{GND} - \frac{A}{GND} = 1 - \frac{A}{GND} = 1 - w$$

AWM = Alterswertminderungsfaktor

A = (modifiziertes) Alter

GND = Gesamtnutzungsdauer

RND = (modifizierte) Restnutzungsdauer

w = prozentuale (lineare) Alterswertminderung

Berechnung des Gebäudesachwerts (vereinfacht und ohne Außenanlagen):

$$\emptyset HK - \emptyset HK * w = \emptyset HK * (1 - w) = \emptyset HK * AWM$$

\emptyset HK = durchschnittliche Herstellungskosten





ÄNDERUNG 7: Ermittlung von Erbbaurechten (§ 48 ImmoWertV 2021)

Die neue ImmoWertV 2021 verweist explizit in § 48 Satz 2 ImmoWertV 2021 darauf, dass der Verkehrswert eines Erbbaurechts im Vergleichswertverfahren nach den § 49 und 50 ImmoWertV 2021 ermittelt werden kann. Allerdings erfolgt in demselben Satz direkt die Öffnungsklausel „oder auf andere geeignete Weise“.

Nicht nur wir von Sprengnetter vertreten die Meinung, dass das in Sprengnetter Value angewandte Münchner Modell ein adäquates Verfahren ist, um den Marktwert eines Erbbaurechts zu bestimmen. Daher wird sich auch mit Inkrafttreten der neuen ImmoWertV 2021 am Berechnungsverfahren für die Ermittlung eines Erbbaurechts in Sprengnetter Value diesbezüglich nichts ändern.

UNSER TIPP

Das Münchner Verfahren entspricht auch den Vorgaben der Bundesaufsicht für Finanzen (vgl. BaFin-Rundschreiben 13/2009 vom 08.06.2009, BA 32-FR 2670-2008/0001) und ist in der Bankenwelt ein regelmäßig angewandtes Verfahren für die Ermittlung von Marktwerten von Erbbaurechten. Das ist nicht unwichtig zu wissen, da im Falle von Immobilienverkäufen die Finanzierungen durch die Banken mit Wertermittlungen gestützt werden müssen. Es wäre in dieser Hinsicht also sehr ärgerlich, wenn durch die Verwendung unterschiedlicher Verfahren Wertabweichungen zustande kämen, die die Finanzierung erschweren oder sogar platzen lassen würden.





FAZIT

Aus unserer Sicht wird die neue ImmoWertV 2021 den Bewertungsalltag der Maklerinnen und Makler, die Sprengnetter Value nutzen, weniger verändern als vielleicht von einigen befürchtet.

Sprengnetter Value ist (und bleibt) in seiner Datenbasis und Berechnung ImmoWertV 2021-konform. Die zur Verfügung gestellten Marktdaten (nun plus Baukostenregionalfaktor) sind weiterhin aktuell, modellkonform und bundesweit einheitlich abgeleitet.

Schwieriger wird es voraussichtlich für diejenigen Maklerinnen und Makler, die bis dato mit einer Bewertungslösung arbeiten, welche die manuelle Eintragung der Gutachterausschuss-Daten vorsieht:

Die sukzessive Gleichschaltung der Daten-Ableitungsmodelle, die mit der neuen ImmoWertV 2021 eingeleitet wurde, wird voraussichtlich dazu führen, dass temporär bei den Gutachterausschüssen ein (noch größerer) Flickenteppich an Ableitungsmodellen entsteht. Bevor die Daten der Gutachterausschüsse verwendet werden können, ist es insbesondere in der nächsten Zeit noch wichtiger, dass die Maklerinnen und Makler das zugrundeliegende Ableitungsmodell im Vorfeld prüfen und die Eingabeparameter (z.B. Gesamtnutzungsdauer und Baukostenregionalfaktor) getreu dem Grundsatz der Modellkonformität korrekt ansetzen.

Dies ist eine zusätzliche Aufgabe, die zwei Faktoren voraussetzt: Zeit und Fachwissen bzgl. der unterschiedlichen Ableitungsmodelle. Beides keine Faktoren, die Maklerinnen und Makler in ihrem Arbeitsalltag auch noch leisten können oder wollen.

Mit der Nutzung von Sprengnetter Value ersparen Sie sich diesen Aufwand und sind in Bezug auf die neue ImmoWertV 2021 auf der sicheren Seite.

Sprengnetter Real Estate Services GmbH

Sprengnetter-Campus 1
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Telefon: +49 (0) 2641 9130 4444

Fax: +49 (0) 2641 9130 1010

E-Mail: info@sprengnetter.de

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Bad Neuenahr-Ahrweiler und ist eingetragen beim Amtsgericht Koblenz unter HRB 27814.

Geschäftsführer: Jan Sprengnetter, Andreas Kadler

Inhaltlich Verantwortlicher gemäß § 55 Abs. 2 RStV:
Andreas Kadler (Anschrift wie oben)

Disclaimer:

Dieses Whitepaper wurde von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH nach bestem Wissen und unter Einhaltung der nötigen Sorgfalt erstellt. Die Sprengnetter Real Estate Services GmbH, seine gesetzlichen Vertreter und/oder Erfüllungsgehilfen übernehmen keinerlei Garantie dafür, dass die Inhalte dieses Whitepapers gesichert, vollständig für bestimmte Zwecke brauchbar oder in sonstiger Weise frei von Fehlern sind. Die Nutzung dieses Whitepapers geschieht ausschließlich auf eigene Verantwortung. In keinem Fall haftet die Sprengnetter Real Estate Services GmbH, seinen gesetzlichen Vertreter und/oder Erfüllungsgehilfen für jegliche Schäden, seien sie mittelbar oder unmittelbar, die aus der Nutzung des Whitepapers resultieren.