



SPRENGNETTER

# Sprengnetter Value

## Software-Update ImmoWertV 2021

Das Software-Update ImmoWertV 2021 zu Sprengnetter Value enthält eine wesentliche Änderung.

Die übrigen wesentlichen Änderungen durch die ImmoWertV 2021 sind bereits berücksichtigt und werden im Folgenden kurz erläutert.

Stand: 12/2021

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Änderung</b>	<b>3</b>
1.1	Einführung des Baukostenregionalfaktors (§ 36 Absatz 1 i.V.m. Absatz 3 ImmoWertV 2021)	3
<b>2</b>	<b>Erläuterungen zu den weiteren Änderungen</b>	<b>5</b>
2.1	Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV 2021)	5
2.2	Fixe Gesamtnutzungsdauern (§ 4 Absatz 2 i.V.m. § 12 Absatz 5 sowie Anlage 1 ImmoWertV 2021)	5
2.3	Neues Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer (§ 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ImmoWertV 2021)	5
2.4	Tatsächliche Miete statt marktüblicher Miete (§ 31 ImmoWertV 2021)	6
2.5	Alterswertminderungsfaktor (§ 36 Absatz 1 i.V.m. § 38 ImmoWertV 2021)	6
2.6	Ermittlung von Erbbaurechten (§ 48 ImmoWertV 2021)	6

# 1 Änderung

Folgende Änderung wurde im Rahmen des Updates ImmoWertV 2021 durchgeführt:

## Einführung des Baukostenregionalfaktors (§ 36 Absatz 1 i.V.m. Absatz 3 ImmoWertV 2021)

In Sprengnetter Value wird Ihnen mit dem Update im Sachwertverfahren automatisch ein regionaler, von Sprengnetter bundesweit nach einheitlichen Kriterien abgeleiteter und modellkonformer Baukostenregionalfaktor zur Verfügung gestellt.

Die Sprengnetter-Baukostenregionalfaktoren sind dabei 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.

In Value finden Sie den neuen Faktor innerhalb des Fensters Sachwert:

	Sachwert	Marktwert
Gebäudesachwert insgesamt (inkl. BHK)		253.002 €
Sachwert der Außenanlagen (inkl. BNG)	3,00 %	+ 12.050 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen (inkl. BHK)		= 265.052 €
regionalisierter Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	x 1,09 i	= 289.561 €
Bodenwert (den Gebäuden zugeordnet)		+ 460.000 €
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücksteils		= 749.561 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücksteils	x 1,727 i	= 1.294.492 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks		= 1.294.492 €
bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	[ ]	+/- [ ] €
Sachwert		= 1.294.492 €
		rd 1.296.000 €

Die entsprechenden Metadaten zum Baukostenregionalfaktor werden in Value automatisch mitgeliefert und standardmäßig im Ergebnisdokument mitausgegeben. Sie können die Ausgabe der Metadaten im Ergebnisdokument mit Deaktivierung der Checkbox in Value ausstellen.

marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	1.294.492	€
bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale		<input type="text"/>	+/- €  
Sachwert	=	1.294.492	€
	rd	1.290.000	€

#### Datengrundlage und Methode

##### Verwendung: Sprengnetter-Baukostenregionalfaktor

Die Baukostenregionalfaktoren werden auf der Grundlage der Angaben der Statistischen Landesämter (auf Kreisebene veröffentlichte Baukosten und Bauvolumina für die Errichtung neuer Wohngebäude) sowie des Statistischen Bundesamtes (diesbezügliche Angaben für die Bundesrepublik insgesamt) abgeleitet. Die Sprengnetter-Baukostenregionalfaktoren S-BKRF der Kreise mit Nord- und Ostseeinseln sind zusätzlich auf der Grundlage weiterer statistischer Daten (langjährige Betrachtungszeiträume) für das Festland und die Inseln getrennt angegeben.

Da es sich bei der Einführung des Baukostenregionalfaktors um einen aktiven Eingriff in das Sachwertverfahren handelt, beachten Sie bitte die folgenden beiden wichtigen Hinweise:

1. Eine manuelle Änderung des Baukostenregionalfaktors führt zwangsläufig dazu, dass Ihnen von Value kein Marktanpassungsfaktor (=Sachwertfaktor) vorgeschlagen bzw. geliefert wird. Dieser Umstand wird Ihnen als Warnhinweis angezeigt. Hintergrund: Durch die manuelle Anpassung des Baukostenregionalfaktors verlassen Sie das den gelieferten Marktdaten zugrundeliegende Ableitungsmodell. Demzufolge kann Ihnen Value nun auch keinen modellkonformen Sachwertfaktor zur Verfügung stellen, so dass die manuelle Eingabe eines eigenen Sachwertfaktors zwingend erforderlich ist.
2. Die Einführung des Baukostenregionalfaktors hat zunächst keinen direkten Einfluss auf Altbewertungen. Sobald Sie allerdings eine neue Berechnung in einem Altauftrag anstoßen und/oder einen neuen Druck erzeugen, wird die Berechnung im Sachwertverfahren auf die neue Vorgehensweise der ImmoWertV 2021 (also inkl. Baukostenregionalfaktor) automatisch umgestellt. Wenn Sie dabei die für die Wertermittlung wesentlichen Eingangsparameter gleich lassen, ändert sich das Ergebnis des Sachwerts allerdings nicht. Hintergrund: Der Einfluss des Baukostenregionalfaktors wird durch den modellkonformen Sachwertfaktor wieder ausgeglichen. Ausnahme: Sie haben zuvor den Sachwertfaktor manuell angepasst.

## 2 Erläuterungen zu den weiteren Änderungen

Folgende Änderungen der ImmoWertV 2021 sind bereits in Sprengnetter Value berücksichtigt:

### 2.1 Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV 2021)

Die in Sprengnetter Value automatisch zur Verfügung gestellten Marktdaten (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Vergleichskaufpreise etc.) werden in einem einheitlichen Marktdatenmodell abgeleitet und erfüllen die Vorgaben der ImmoWertV 2021 in Hinblick auf die Modellkonformität.

### 2.2 Fixe Gesamtnutzungsdauern (§ 4 Absatz 2 i.V.m. § 12 Absatz 5 sowie Anlage 1 ImmoWertV 2021)

In Sprengnetter Value wird weiterhin die Gesamtnutzungsdauer (GND) in Abhängigkeit des Gebäudestandards angesetzt. 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 derzeit (noch) sachgemäßer erscheint. Dies ist ImmoWertV 2021-konform, denn Sprengnetter nutzt hier zunächst die vom Gesetzgeber eingeräumte Übergangsfrist (vgl. § 53 ImmoWertV 2021).

### 2.3 Neues Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer (§ 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ImmoWertV 2021)

In Sprengnetter Value wird das neue Berechnungsmodell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) bei Modernisierung zusammen mit der Anpassung der fixen GND eingeführt. Die Berechnung des Einflusses von Modernisierungsmaßnahmen auf die RND erfolgt ImmoWertV 2021-konform weiterhin über die sog. Punktrastermethode. Auch in diesem Kontext nutzt Sprengnetter die vom Gesetzgeber eingeräumte Übergangsfrist (vgl. § 53 ImmoWertV 2021).

## 2.4 Tatsächliche Miete statt marktüblicher Miete (§ 31 ImmoWertV 2021)

In Sprengnetter Value wird weiterhin die marktübliche Miete zur Verfügung gestellt und für die Ermittlung des Rohertrags automatisch angesetzt. Bei Ansatz der marktüblichen Miete wird weiterhin 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. Möchten Sie dennoch die tatsächlichen Miete ansetzen, dann können Sie die initial zur Verfügung gestellte Vergleichsmiete manuell überschreiben. Aus Sicht von Sprengnetter widerspricht die in der ImmoWertV 2021 dargestellte Vorgehensweise der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV 2021 und es wird von dem Ansatz der tatsächlichen Miete abgeraten.

## 2.5 Alterswertminderungsfaktor (§ 36 Absatz 1 i.V.m. § 38 ImmoWertV 2021)

Derzeit wird in Sprengnetter Value bereits die Alterswertminderung im linearen Modell bestimmt. Durch Anwendung des linearen Modelles ergibt sich in Value die prozentuale Alterswertminderung, die auch mit diesem Namen in der Druckausgabe ausgegeben wird. Schlussendlich ist dies mathematisch gesehen das von der neuen ImmoWertV 2021 geforderte „Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer“ (=Alterswertminderungsfaktor), so dass keine Änderungen in Value erforderlich sind.

## 2.6 Ermittlung von Erbbaurechten (§ 48 ImmoWertV 2021)

In Sprengnetter Value wird der Wert eines Erbbaurechts weiterhin im sog. Münchner Verfahren berechnet. Das Münchner Verfahren ist ein anerkanntes und geeignetes Verfahren und entspricht somit den Vorgaben der neuen ImmoWertV 2021.

**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](mailto: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)