

## Immobilienwert nach CRR III (Property Value) Handbuch

Letzte Aktualisierung am 06. Dezember 2024



### Immobilien. Einfach. Sicher. Bewerten.

Silver Microsoft Partner © Sprengnetter Austria GmbH | 10.-Oktober-Straße 12 | A-9560 Feldkirchen @ 04276 5704 \vee office@sprengnetter.at



## Inhaltsverzeichnis

1   CRR III	3
2   DIE VORAUSSETZUNGEN	3
2.1   SCHRITT 1: Aktiver ImmaRisk-Zugang	. 3
2.2   SCHRITT 2: ANMELDUNG	. 3
2.3   DIE LIEGENSCHAFTSKATEGORIEN	. 3
2.3.1   Mapping von Liegenschaftskategorien	.4
3   DER IMMOBILIENWERT	5
3.1   INNERHALB der Softwarelösung Liegenschaftsbewertung SC	. 5
3.1.1   DIE ANLAGE	. 5
3.2   INNERHALB der Zusatzlösung Management-Informationssystem (MIS)	.7
3.3   INNERHALB der Zusatzlösung Automatische Neubewertung	.7
3.3.1   DIE WERTFORTSCHREIBUNG (WERTÜBERTRAGUNG)	. 8
3.4   INNERHALB der Zusatzlösung Ten2Click	. 8
3.5   DER AUSDRUCK	. 8



# 1 | CRR III

Am 27. Juni 2024 einigte sich die EU über die **Umsetzung der Basel-III-Reformen**. Mit **01. Jänner 2025** müssen **Kreditinstitute** die **Novellierungen der Capital Requirements Regulation III (CRR III)** umgesetzt haben.

In der Softwarelösung Liegenschaftsbewertung SC wurde dem Rechnung getragen und ab sofort kann der Immobilienwert nach CRR III (Property Value) bei jeder Bewertung ausgewiesen werden.

## 2 | DIE VORAUSSETZUNGEN

## 2.1 | SCHRITT 1: AKTIVER ImmaRisk-ZUGANG

Um den Immobilienwert nach CRR III (Property Value) ausweisen zu können, müssen Sie einen aufrechten Zugang zu unserer Softwarelösung ImmaRisk haben.

Sie können ImMaRISK direkt in der Softwarelösung Liegenschaftsbewertung SC aufrufen, in dem Sie die Symbolleiste Produktivität öffnen und die Schaltfläche ImmaRisk aktivieren.

	Start Produk	tivität									99 	
		8		Į		÷						
Basel II Assistent	Beleihungswert Assistent	Standard Assistent	Import	Export	goValue ImmaRisk	Wartung	Automatische Neubewertung	Autom. Daten- transformation	Daten- konsolidierung	Daten- abgleich	Management- information	Report- manager
	Erfassung			Zusamm	enarbeit		Ve	erwaltung		Manage	ment Informatio	n System

## 2.2 | SCHRITT 2: ANMELDUNG

Im Fenster ImmaRisk melden Sie sich in der Gruppe Login mit Ihren Zugangsdaten über die Schaltfläche





WICHTIG: Diese Zugangsdaten werden Ihnen bereitgestellt bzw. übermittelt.

## 2.3 | DIE LIEGENSCHAFTSKATEGORIEN

Beachten Sie bitte, dass nicht jede beliebige Liegenschaftskategorie für die Behandlung mit **ImMaRISK** geeignet ist. Es werden nur die Liegenschaftskategorien

- Eigentumswohnung
- Wohnhaus
- Grund
- Büro



- Handel
- Tourismus
- Produktion

unterstützt.

### 2.3.1 | Mapping von Liegenschaftskategorien

In der Wartung der Softwarelösung Liegenschaftsbewertung SC wird das Mapping durchgeführt. Dadurch legen Sie selbst fest, welche Liegenschaftstypen mit den oben beschriebenen Liegenschaftskategorien gematcht und somit in ImMaRISK zur Verfügung stehen. Über die Symbolleiste Produktivität

/ Schaltfläche wird die Wartung aufgerufen werden.



Im Wartungsfenster melden Sie sich unter dem Menüpunkt **Datei / Login** als **Administrator** an. Die Wartung öffnet sich. Im **linken Frame** sehen Sie die **Übersicht der möglichen Programmeinstellungen**. Im **Hauptframe (rechts)** wird nach Auswahl eines Menüpunktes das **entsprechende Fenster** angezeigt. Wählen Sie den Eintrag **Kategorien** aus. Im **rechten Fenster** ist über die Auswahlbox **Typen** die Option **Liegenschaftstypen** auszuwählen.

Dater	Extras				
e Q	Wartung	Kategorien			
	Systemenistenungen     Benutzerverwaltung     Bestätigungsworkflow	Typen: Liegenschaftstypen			
	Schnittstelle	Bezeichnung	Status		
-	Asset quality review	LW1042 - Luxus Wohnung - RRE	aktiv		
	Protokoll	LW1043 - Luxus Grundstück - RRE	aktiv		
	Personalisierung Begrifflichke	LW1044 - Luxus Sonstige - RRE	aktiv		
-	Kategonen	MW1051 - Wohnhaus Whggemeinnützigkeitsgesetz (WGG) - RRE	aktiv		
	-E Uberschiften	MW1052 - Wohnhaus mit freier Zinsbindung - RRE	aktiv		
	- Einheitenzuordoung	MW1053 - Wohnhaus MRG (Zinshaus) - RRE	aktiv		
	- Einheitenzaoranang	MW1054 - Wohnhaus off. Förderung - Eigentum - RRE	aktiv		
	Postleitzahlen Ortschaften	MW1055 - Wohnhaus öff. Förderung - Miete - RRE	aktiv		
	Wertbeeinflussende Umstän	MW1056 - Wohnheime (z.B. Studentenheim/Seniorenheim) - RRE	aktiv		
	Formatvorlagen	MW1057 - Grundstück Entwicklungsprojekt Mehrwohnhaus RRE	aktiv		
-	E Textbausteine	GS2061 - Gewerbegrundstück - CRE	aktiv		
-	Deckblatt, Kopf- und Fußzeil	GS2062 - Industriegrundstück - CRE	aktiv		
-	- 🗈 Assistenten	GS2063 - Grundstück Sonstige Widmung - CRE	aktiv		
-	Belehnwert	WG2071 - Wohn-/Geschäftshaus mit freier Zinsbindung - CRE	aktiv		
	- 🖹 Hedonische Bewertung	🖓 WG2072 - Wohn-/Geschäftshaus Anwendungsbereich MRG - CRE	aktiv		
		🖓 WG2073 - Wohn-/Geschäftshaus öff. Förderung - Eigentum - CRE	aktiv		
		🖓 WG2074 - Wohn-/Geschäftshaus öff. Förderung - Miete - CRE	aktiv		
		🙀 B02081 - Büroetage - CRE	aktiv		
		B02082 - Bürogebäude - CRE	aktiv		
		🝰 BU2083 - Büropark - CRE	aktiv		
		🙀 HA2091 - Kaufhaus - CRE	aktiv		
		HA2092 - Markthalle - CRE	aktiv		
		<u>*************************************</u>			-
_			Konsoli	idieren Sorti	eren

Der gewünschte Liegenschaftstyp wird über einen Doppelklick geöffnet.



Bezeichnung	MW1051 - Wohnhaus Whggemeinnützigk	
Status	aktiv 🗸	
Objektart	Wohnimmobilie (RRE) 🗸	
Wert Schnittstelle	MW1051	
	Grundstücksanteile anzeigen	
Gliederung	Spezial Wohnimmobilien>Mehrwohnhaus (MW	Ŋ
Hedonischer Typ	nicht relevant V	
ImMaRisk Typ	nicht relevant v	
	nicht relevant	
	Wohnhaus Eigentumswohnung	

In der Auswahlbox ImMaRISK Typ können Sie zwischen folgenden Einträgen wählen:

• nicht relevant

Durch die Auswahl der Option **nicht relevant** erfolgt keine Zuweisung nach **ImMaRISK**. Bei allen anderen Optionen erfolgt eine Zuweisung und Bewertung betreffend der getätigten Auswahl. Danach werden diese in das Portal geladen.

- Wohnhaus
- Eigentumswohnung
- Grund
- Büro
- Handel
- Tourismus
- Produktion/Industrie

#### WICHTIG:

Dieses Mapping muss für alle Liegenschaftstypen durchgeführt werden.

## 3 | DER IMMOBILIENWERT

## 3.1 | INNERHALB der Softwarelösung Liegenschaftsbewertung SC

#### 3.1.1 | DIE ANLAGE

Innerhalb der Übersichtsebene / Karteireiter Verkehrswert / Gruppe Immobilienwert / Property Value kann über den Button der Immobilienwert nach CRR III (Property Value) bei jeder Bewertung ausgewiesen werden.



Suche		Sachwert Ertragswert Vergleichswert Verke	ehrswert AQR Schlusskomn	nentar Kurzübe	rsicht Kennzahlen
🧟 Kunde		Gewichtung			
Jiegenschaften		Sachwert	1.248.735,00	1 =	1.248.735,00
Bewertungen		Ertragswert	0,00	0 =	0,00
Grundstücke		Vergleichswert	0,00	0 =	0,00
Gebäude		Verkehrswert			
Qu Ertragsobiekte		Gewichtung Sachwert/Ertragswert/Vergleichsw	vert		1.248.735,00
Vergleichsobiekte		zuzüglich Vergleichswert			0,00
Rechte		Verkehrswert belastet			
Calartan		Lasten der Liegenschaft			0,00
Casten		Rechte der Liegenschaft			0,00
Co Ubersicht		Zwischensumme			1.248.735,00
Sachwert	1.248.735,00	Anteile	1 /	1 =	1.248.735,00
Ertragswert	0,00	0,00% negativ wertbeeinflussende Umstände			0,00 🖳
Vergleichswert gew.	0,00	0,00% positiv wertbeeinflussende Umstände			0,00
Vergleichsw. ungew.	0,00	Verkehrswert runden auf	100,- EUR	¥ =	1.248.700,00
Lasten	0,00	Zerschlagungswert			
Rechte	0,00	0.00% Abschlag Zerschlagung			0.00
Verkehrswert	1.248.700,00	Zerschlagungswert			-
Belehnwert	0,00	Immobilienwert / Property Value			
Solvabilität 0,00		Immobilienwert			1.131.233,01
		Belehnwert			Tenteral .
		interner Belehnwert		0 %	0,00 %
		Basis Solvabilität (Prozent vom Verkehrswert)		100 %	1.248.700,00
		Belehnwert It. Solvabilität		0 %	0.00

Im Fenster Immobilienwert / Property Value kann der Immobilienwert nach CRR III (Property Value) entweder über einen Index (dies erfolgt über den Karteireiter Index und Auswahl Sprengnetter Standard) oder zusätzlich mit den historischen Werten aus der Liegenschaftsbewertung SC (dies erfolgt über den Karteireiter Historie) ermittelt werden.

Immobilienwert / Property V	/alue						×
Bewertung Verkehrswert Immobilienwert Immobilienwert Ø	1.248.700,00 Stichtag 1.153.211,00 1.153.211,00	29.10.2024 Ü <u>b</u> ernehmen	Bezeichnung Region Assetklasse Jahr	Sprengnet Salzburg-I EIGENTUN	tter Standard Umgebung MSWOHNUNG Index-Wert	~	
Beschreibung			2024			151,3	
Index: Sprengnetter Star	ndard, Salzburg-Umgebung	,	2023			148,5	
EIGENTUMSWOHNUNG; Durchschnitt der letzten	Aktueller Indexwert: 151,30 6 Jahre: (148.5 + 144.0 + 14	, (2024); Index- 0.2 + 138.7 +	2022		1		
134,6 + 132,4) = 139,73;	Marktwertdurchschnitt: 1.24	48.700,00 / 151,3	2021				
^ 159,75 = 1.155.211,00			2020			138,7	
			2019			134,6	
			2018			132,4	
			2017			129,3	
			2016			125,6	
			2015			122,2	-
			Index Histo	rie		102.7	
					🔄 Speichern	Abbreck	hen

Der Immobiliendurchschnittswert über die letzten 6 Jahre bei Wohnimmobilien bzw. über die letzten

#### WICHTIG:

Es können **unterschiedliche Indizes** verwendet werden, der **Sprengnetter Standard** steht allen **ImmaRisk-Kunden** zur Verfügung.

Bei Verwendung der **historischen Werte** (über den Karteireiter **Historie**) werden die gewählten (dies erfolat über Aktivierung der Checkbox ) verwendet.

#### WICHTIG:

Fehlende Jahresscheiben werden mit dem Index-Wert aufgefüllt.



sewertung				Chichtag	Turn	Varkahrswart
Verkehrswert	1.248.700,00	Stichtag 29.10.2024		Stichtag	тур	verkeniswert
Immobilienwert	986.254,00			01.01.2023	IDX	1.225.591,2
Immobilienwert Ø	986 254 00	/III Übernehmen	~	10.11.2022	EB	345.000,0
	500.254,00	C Openennen		12.08.2022	EB	411.900,0
Beschreibung			<ul> <li>Image: A start of the start of</li></ul>	01.01.2021	IDX	1.157.090,1
lerangezogene histori	che Markhuerte: (0	1 01 2023 (DV)		01.01.2020	IDX	1.144.710,4
lerangezogene histori .225.591,21,(10.11.202	sche Marktwerte: (0 2, EB) 345.000,00,(01	1.01.2023, IDX) 1.01.2021, IDX)		01.01.2020	IDX	1.144.710,4 1.110.872,5
Herangezogene histori 1.225.591,21,(10.11.202) 1.157.090,15,(01.01.201) 1.092.715,66; Mittelwer	sche Marktwerte: (0 2, EB) 345.000,00,(01 9, IDX) 1.110.872,57, t: 986.254,00	1.01.2023, IDX) .01.2021, IDX) (01.01.2018, IDX)	<b>&gt;</b>	01.01.2020 01.01.2019 01.01.2018	IDX IDX IDX	1.144.710,4 1.110.872,5 1.092.715,6

Erläuterungen zu den Typ-Abkürzungen:

- **IDX:** Indexierte Bewertung
- EB: Erstbewertung
- **ANB:** Automatische Neubewertung

Der Gutachter kann den **Immobilienwert** jeweils auch **manuell** im Eingabefeld **Immobilienwert über**schreiben und eine entsprechende Begründung innerhalb der Gruppe Beschreibung hinterlegen. Diese wird am Ende der Verkehrswertermittlung im Gutachtenausdruck ausgegeben.

## 3.2 | INNERHALB der Zusatzlösung Management-Informationssystem (MIS)

Folgende neue Makros stehen Ihnen hinsichtlich der Filterung des Immobilienwertes zur Verfügung:

- Immobilienwert
- Immobilienwert Notiz
- Immobilienwert\_Notiz\_Aktive\_Historie
- Immobilienwert\_Aktive\_Historie
- Immobilienwert\_Avg
- Immobilienwert\_Avg\_Aktive Historie

Immobilienwert der Liegenschaft Notiz des Immobilienwertes der Liegenschaft Notiz des Immobilienwertes der aktiven Historie Immobilienwert der aktiven Historie Immobilienwertdurchschnitt der Liegenschaft Immobilienwertdurchschnitt der aktiven Historie

## 3.3 | INNERHALB der Zusatzlösung Automatische Neubewertung

In der Automatischen Neubewertung kann für die Berechnung des Immobilienwerts entschieden werden, ob wieder ausschließlich die Indexwerte (Auswahl reine Indizierung) oder zusätzlich die historischen Werte im System (Auswahl historische Marktwerte u. Interpolationen) für die Berechnung des Immobilienwerts herangezogen werden.



🕖 Faktoren für automatische Ne	ubew 🗕 🗖 🗙
Baupreisindex	
keine Indexanpassung	-
Immobilienpreisspiegel	
für private Objekte	•
Sonstige Einflussfaktoren	
Marktanpassung in %	0.0 -
Abschlag für ETW-Erstbezug in % p.a.	0.00 ÷
Allgemeines	
Bewertungsstichtag	06.12.2024 💌
✓ neu erstellte Bewertungen sind aktiv	,
autom. Neubewertung mittels ImMaF	Risk durchführen
Immobilienwert / Property Value	
autom. Berechnung verfügbar	•
Berechnung durch historische Marktwe	erte u. Interpolationen 💌
historische Marktwe reine Indizierung	rte u. Interpolationen
	<u>OK</u> <u>Abbruch</u>

### 3.3.1 | DIE WERTFORTSCHREIBUNG (WERTÜBERTRAGUNG)

Die gleiche Systematik gilt auch für die **Wertfortschreibung** (Anlage eines neuen Stichtags bei gleichbleibendem Verkehrswert).

F.	aktoren für Wertübertrag 🛛 🗕 🗖 🗙
Allgemeines Bewertungsstichtag I neu erstellte Bew	06.12.2024 💌
Immobilienwert / Prop autom. Berechnung	verfügbar O
Berechnung durch	historische Marktwerte u. Interpolationen historische Marktwerte u. Interpolationen reine Indizierung OK Abbruch

## 3.4 | INNERHALB der Zusatzlösung Ten2Click

In Ten2Click erfolgt die Berechnung des Immobilienwerts automatisiert.

## 3.5 | DER AUSDRUCK



Der Immobilienwert wird mit allen Detailinformationen am Ende der Verkehrswertermittlung in der Druckausgabe berücksichtigt und ist zusätzlich im Management-Informationssystem (MIS) abrufbar bzw. filterbar.

🐴 Druc	ken				
	J_4/	) (+) 100,00 % V Find () ()			
Ŀ)		Grundstückswert	1.248.735,00		
		Bodenwerte		1.248.735,00	
		3.1.2. Sachwert der Liegenschaft			
		Bodenwert	1.248.735,00		
		Sachwert der Liegenschaft		1.248.735,00	
		3.2. Verkehrswert			
		Sachwert	1.248.735,00		
		Verkehrswert zum 29.10.2024 (gerundet)		1.248.700,00	
		3.2.1. Immobilienwert			
		Herangezogene historische Marktwerte: (01.01.2023,			
		IDX) 1.225.591,21,(10.11.2022, EB)			
		345.000,00,(01.01.2021, IDX)			
		1.157.090,15,(01.01.2019, IDX)			
		1.110.872,57,(01.01.2018, IDX) 1.092.715,66;			
		Mittelwert: 986.254,00	086 354 00		
		Immobilienwert Ø	986.254,00		
		mmobilenwert	560.254,00		