



# 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 ✉ [office@sprengnetter.at](mailto:office@sprengnetter.at)

# Inhaltsverzeichnis

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

# 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.

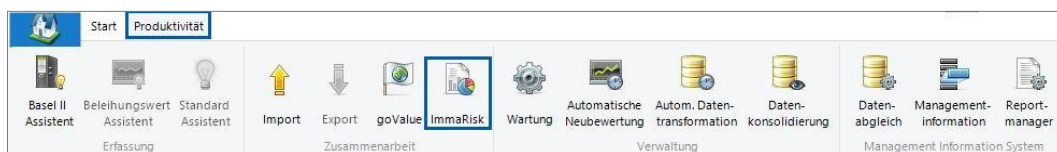
In der Softwarelösung **Liegenschaftsbewertung SC** wurde dem Rechnung getragen und ab sofort kann der **Immobilienwert nach CRR III (Property Value)** bei jeder Bewertung ausgewiesen werden.

## 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.



### 2.2 | SCHRITT 2: ANMELDUNG

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



an.



#### 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

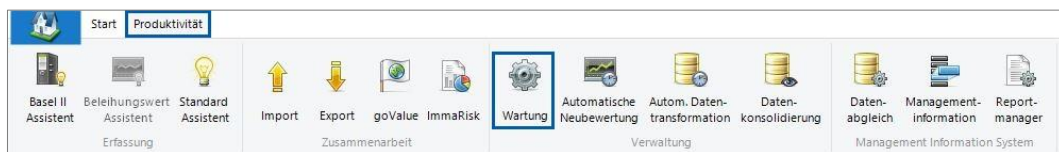
- Handel
- Tourismus
- Produktion

unterstützt.

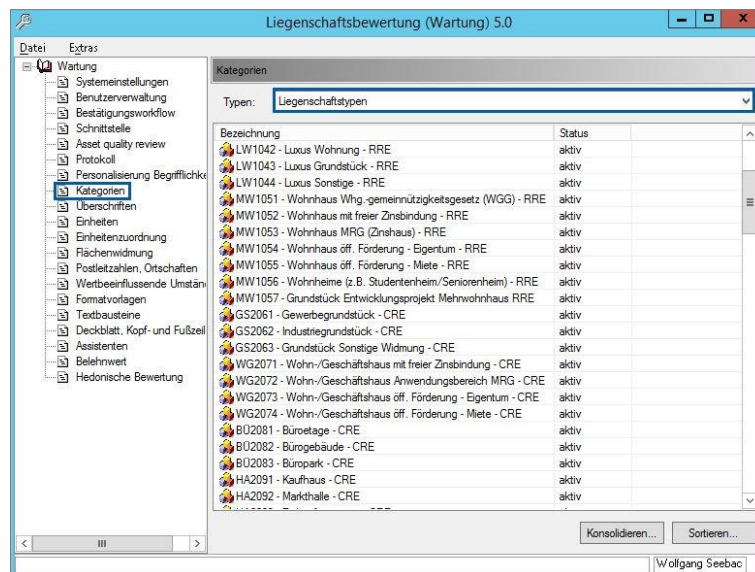
## 2.3.1 | Mapping von Liegenschaftskategorien

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.



Der gewünschte Liegenschaftstyp wird über einen **Doppelklick** geöffnet.

The screenshot shows a dialog box titled 'Liegenschaftstyp...'. It contains several fields and dropdown menus. The 'ImMaRisk Typ' dropdown is open, showing the following options: 'nicht relevant', 'Wohnhaus', 'Eigentumswohnung', and 'Grund'. The 'nicht relevant' option is currently selected. Other fields include 'Bezeichnung' (MW1051 - Wohnhaus Whg.-gemeinnützig), 'Status' (aktiv), 'Objektart' (Wohnimmobilie (RRE)), 'Wert Schnittstelle' (MW1051), and 'Gliederung' (Spezial Wohnimmobilien>Mehrwohnhaus (MW)).

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	Verkehrswert	AQR	Schlusskommentar	Kurzübersicht	Kennzahlen
<b>Gewichtung</b>								
Sachwert	1.248.735,00			1	=			1.248.735,00
Ertragswert	0,00			0	=			0,00
Vergleichswert	0,00			0	=			0,00
<b>Verkehrswert</b>								
Gewichtung Sachwert/Ertragswert/Vergleichswert								1.248.735,00
zugüglich Vergleichswert								0,00
<b>Verkehrswert belastet</b>								
Lasten der Liegenschaft								0,00
Rechte der Liegenschaft								0,00
<b>Zwischensumme</b>								<b>1.248.735,00</b>
Anteile				1	/	1	=	1.248.735,00
0,00% negativ wertbeeinflussende Umstände								0,00
0,00% positiv wertbeeinflussende Umstände								0,00
<b>Verkehrswert runden auf</b>						100,- EUR	=	<b>1.248.700,00</b>
<b>Zerschlagungswert</b>								
0,00% Abschlag Zerschlagung								0,00
<b>Zerschlagungswert</b>								
<b>Immobilienwert / Property Value</b>								
Immobilienwert								1.131.233,01
<b>Belehnwert</b>								
Interner Belehnwert				0	%			0,00
Basis Solvabilität (Prozent vom Verkehrswert)				100	%			1.248.700,00
Belehnwert lt. 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.

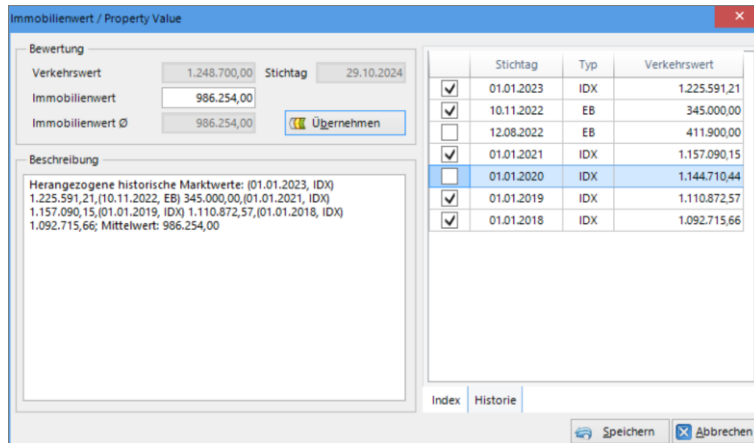
Immobilienwert / Property Value	
<b>Bewertung</b>	
Verkehrswert	1.248.700,00
Stichtag	29.10.2024
Immobilienwert	1.153.211,00
Immobilienwert Ø	1.153.211,00
	<b>Übernehmen</b>
<b>Beschreibung</b>	
Index: Sprengnetter Standard, Salzburg-Umgebung, EIGENTUMSWOHNUNG; Aktueller Indexwert: 151,30, (2024); Index-Durchschnitt der letzten 6 Jahre: (148,5 + 144,0 + 140,2 + 138,7 + 134,6 + 132,4) = 139,73; Marktwertdurchschnitt: 1.248.700,00 / 151,3 * 139,73 = 1.153.211,00	
<b>Bezeichnung</b>	Sprengnetter Standard
<b>Region</b>	Salzburg-Umgebung
<b>Assetklasse</b>	EIGENTUMSWOHNUNG
<b>Jahr</b>	<b>Index-Wert</b>
2024	151,3
2023	148,5
2022	144,0
2021	140,2
2020	138,7
2019	134,6
2018	132,4
2017	129,3
2016	125,6
2015	122,2
2014	119,7
<b>Index</b>	<b>Historie</b>
	<b>Speichern</b> <b>Abbrechen</b>

Der **Immobilienwert** über die **letzten 6 Jahre bei Wohnimmobilien** bzw. über die **letzten 8 Jahre bei Gewerbeimmobilien** wird automatisch über die Schaltfläche **Übernehmen** berechnet und bildet das Cap für den Immobilienwert.

**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 erfolgt über Aktivierung der Checkbox ) verwendet.

**WICHTIG:**  
**Fehlende Jahresscheiben** werden mit dem **Index-Wert** aufgefüllt.



Stichtag	Typ	Verkehrswert	
<input checked="" type="checkbox"/>	01.01.2023	IDX	1.225.591,21
<input checked="" type="checkbox"/>	10.11.2022	EB	345.000,00
<input type="checkbox"/>	12.08.2022	EB	411.900,00
<input checked="" type="checkbox"/>	01.01.2021	IDX	1.157.090,15
<input type="checkbox"/>	01.01.2020	IDX	1.144.710,44
<input checked="" type="checkbox"/>	01.01.2019	IDX	1.110.872,57
<input checked="" type="checkbox"/>	01.01.2018	IDX	1.092.715,66

### Erläuterungen zu den Typ-Abkürzungen:

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

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

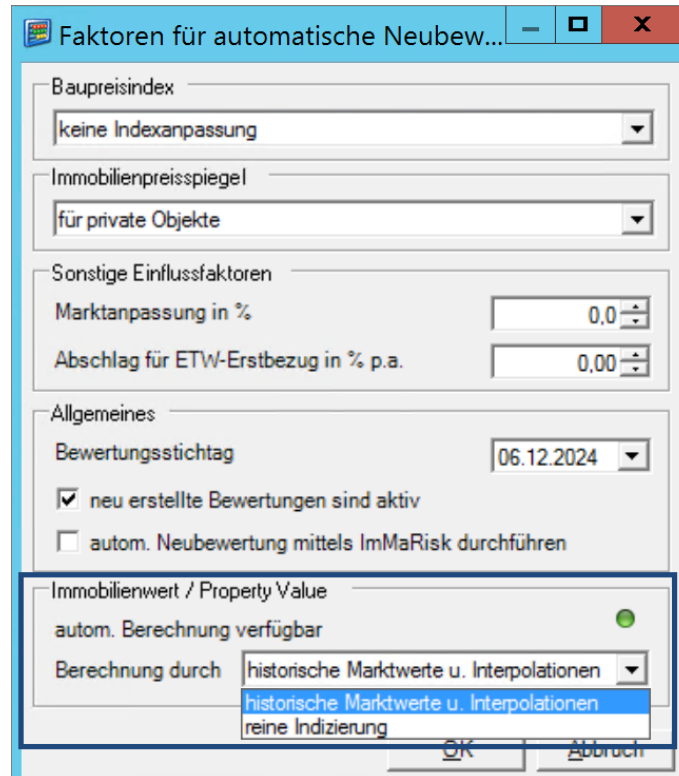
## 3.2 | INNERHALB der Zusatzlösung Management-Informationssystem (MIS)

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

- |   |   |
|---|---|
| • <b>Immobilienwert</b>                       | Immobilienwert der Liegenschaft                 |
| • <b>Immobilienwert Notiz</b>                 | Notiz des Immobilienwertes der Liegenschaft     |
| • <b>Immobilienwert_Notiz_Aktive_Historie</b> | Notiz des Immobilienwertes der aktiven Historie |
| • <b>Immobilienwert_Aktive_Historie</b>       | Immobilienwert der aktiven Historie             |
| • <b>Immobilienwert_Avg</b>                   | Immobilienwertdurchschnitt der Liegenschaft     |
| • <b>Immobilienwert_Avg_Aktive Historie</b>   | Immobilienwertdurchschnitt der aktiven Historie |

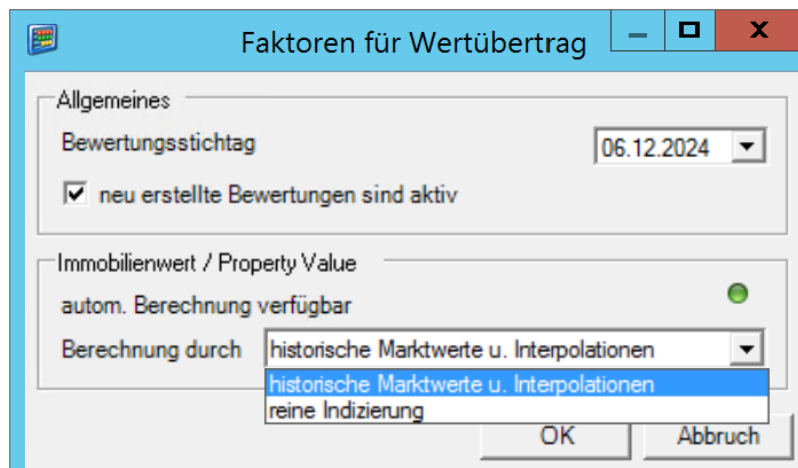
## 3.3 | INNERHALB der Zusatzlösung Automatische Neubewertung

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.



### 3.3.1 | DIE WERTFORTSCHREIBUNG (WERTÜBERTRAGUNG)

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



## 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.



	1.248.735,00	
<b>Grundstückswert</b>	<b>1.248.735,00</b>	
<b>Bodenwerte</b>		<b>1.248.735,00</b>
<b>3.1.2. Sachwert der Liegenschaft</b>		
Bodenwert	1.248.735,00	
<b>Sachwert der Liegenschaft</b>		<b>1.248.735,00</b>
<b>3.2. Verkehrswert</b>		
Sachwert	1.248.735,00	
<b>Verkehrswert zum 29.10.2024 (gerundet)</b>		<b>1.248.700,00</b>
<b>3.2.1. Immobilienwert</b>		
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		
Immobilienwert Ø	986.254,00	
Immobilienwert	986.254,00	