

Erstellung eines Gutachtens über den Beleihungswert und den Verkehrswert landwirtschaftlicher Objekte und EEG-Anlagen

Version 5.2, gültig ab Dezember 2023

Mit der Auslieferung des aktuellen Updates über unseren Onlinezugang für Gutachter erhalten Sie die Berechnungsdatei sowie die Datendatei auf Excel-Basis, gepackt in einer ZIP-Datei.

Für die Installation lesen Sie bitte unbedingt die Installationshinweise!

(Im Internet unter dem Download abrufbar)

Die Berechnungsdatei ist als `.xsmf` und `.xls`-Arbeitsmappe im Downloadbereich vorhanden. Die `.xsmf`-Arbeitsmappe sollte bevorzugt genutzt werden, da diese auch unter der Excel-Version 2007 voll funktionsfähig ist. Für ältere Excel-Versionen steht Ihnen die `.xls`-Arbeitsmappe zur Verfügung. Diese sollte aber nur im „Notfall“ genutzt werden. Bitte legen Sie in jedem Fall beide Dateien in den dafür vorgesehenen Ordner ab, unabhängig von der Arbeitsmappe, die Sie nutzen werden.

Das Programm zur Erstellung von Wertgutachten soll Ihnen als Bank eine Erleichterung und Hilfestellung sein. Ungeachtet dessen, stehen bei jeder von Ihnen durchgeführten Wertermittlung das eigenverantwortliche Handeln und Ihre hausinternen Vorgaben an erster Stelle. Sollten Sie Schwierigkeiten bei bestimmten Bewertungen haben, sprechen Sie uns gerne an. Wir bieten Seminare in Rastede und In-House Schulungen an.

Hinweise an die Gutachter, insbesondere an die neu gewonnenen Nutzer:

1. Verschieben der Berechnungsdatei in einen anderen Ordner

Es ist **zwingend** erforderlich, die Ordnerstruktur nach den vorgegebenen Installations- und Programmbeschreibungen einzurichten und die Vorgaben einzuhalten. So sind angelegte Kundendateien **ausschließlich** mit der Datei „Beleihungswertermittlung Landwirtschaft Datenblatt“ in einen anderen Ordner zu verschieben. Geschieht dies nicht, fehlt die Verknüpfung zum Datenblatt und eine Aktualisierung der Daten ist nicht möglich.

2. Druckoptionen

Im Druckbereich haben Sie nun die Möglichkeit, unter „E2“ mit Hilfe einer Dropdown-Liste, die Farbe in den einzelnen Blättern auszublenden.

Insbesondere für die Fotodokumentation, die Boden- und Wohngebäudebewertung sollten Sie die Möglichkeit nutzen, den Druckbereich anzupassen.

3. Onlinezugang

Seit November 2015 ist ein Onlinezugang über unsere Homepage für alle Gutachter eingerichtet. Die Updates werden somit online im gepackten ZIP-Format zur Verfügung gestellt. Bitte lesen Sie die Installationshinweise! Neben den Berechnungsdateien finden Sie im Login Bereich die archivierten Daten, Nutzerhinweise und Checklisten. Bei Fragen zum Onlinezugang wenden Sie sich bitte an Arne Helweg (Tel. 0591 80440-16, helweg@vr-agrar.de).

4. Update Herbst 2023 Update 5.2

- Entsprechend der **Novellierung der BelWertV** wurden folgende Aspekte angepasst:
 - Es ist nun möglich, Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von mehr als 30 Jahren nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren zu bewerten.
 - Gemäß § 14 BelWertV ist die Berücksichtigung der Abbruchkosten für Gebäude mit einer Restnutzungsdauer < 30 Jahre anwendbar.
 - Gemäß BelWertV § 13 Abs. 2 können für Gebäude mit einer Restnutzungsdauer < 30 Jahre nun wahlweise Abbruchkosten oder der kapitalisierte Bodenwert ermittelt werden.

- **Wohngebäudebewertung**
 - Bei der Wohngebäudebewertung sind Mindestansätze nach BelWertV und ImmoWertV hinterlegt.
 - Eine differenzierte Bewertung von Haupt- und Nebenfläche bei Wohngebäuden ist nun möglich.
 - Gemäß BelWertV §13 Abs. 2 können für Wohngebäude mit einer Restnutzungsdauer < 30 Jahre nun wahlweise Abbruchkosten oder der kapitalisierte Bodenwert ermittelt werden.
 - Die Wertminderung wegen Alters wird als Anteil in % angegeben gemäß BelWertV §17.

- **Baukosten**
 - Die Steigerung der Baukosten ist bei allen Nutzungsrichtungen angepasst worden. Die größte Steigerung ist in der Schweinehaltung zu verzeichnen. Bei der Sauenhaltung liegen die Baukosten inzwischen 90 % über dem Niveau des vorangegangenen Jahres. Dies ist insbesondere durch die Anforderungen der novellierten Tierschutznutztierhaltungsverordnung zu begründen.

- **Putenmast**
 - Bisher erfolgte die Bewertung der Putenmast auf den Deckungsbeiträgen und auf den Daten für 50 % Hähne und 50 % Hennen. Dieses wurde nun umgestellt auf die reine Putenhahnenmast.

Zum Update bieten wir Ihnen aufgrund ihres Preismodells ein kostenloses Webinar an. Dies findet am **Donnerstag, 21.12. von 10.00 Uhr bis ca. 11.00 Uhr** statt. Anmelden können Sie sich dazu direkt im Login-Bereich auf unserer Homepage www.login.vr-agrar.de

5. Seminare/Webinare

21.12.2023	Webinar: Aktuelle Informationen zum Update 5.2
29.01.2024	Seminar: Landwirtschaftliche Immobilienbewertungen im Kontext der kreditwirtschaftlichen Regulatorik

Weitere Workshops und Seminare sind in Planung. Wie gewohnt finden an der Genossenschaftsakademie Weser-Ems in Rastede die Workshops im Sommer und das Spezialseminar im Herbst statt. Weitere Informationen hierzu werden bald veröffentlicht.

Gerne bieten wir Ihnen ebenfalls In-House Schulungen an. Wenn Sie und Ihre Kollegen ein bankinternes Seminar mit konkreten Anwendungsfällen und Fragestellungen bei uns besuchen möchten, können Sie uns gerne ansprechen.

6. Preispakete

Kennen Sie bereits unsere verschiedenen Modelle und Leistungen? Neben dem Plus- und Premium-Paket bieten wir auch die GenoExklusiv-Leistung an. Hier erhalten Sie beispielsweise weitere Vorteile wie eine bevorzugte Abarbeitung von beauftragten Beleihungswertgutachten, Marktdaten und Markteinschätzungen zu verschiedenen Produktionsrichtungen.

Unser Bereichsleiter VR AGRAR Markt Herr Helweg stellt Ihnen aktuelle Themen aus den landwirtschaftlichen Märkten sowie unser Leistungsprogramm gerne im Rahmen einer Teamrunde vor. Vereinbaren Sie gerne einen Termin mit ihm.

7. News

- Unsere Kollegin **Anne Reismann** hat am 06. Dezember 2023 die Zertifizierungsprüfung auf Grundlage der ISO/IEC 17024 zur Immobiliengutachterin HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke (Markt- und Beleihungswertermittlung) - **CIS HypZertF** - bestanden. Wir vom Team der VR Agrar gratulieren unserer Kollegin sehr herzlich zur bestandenen Prüfung.
- Unser Team der VR AgrarBewertung hat Verstärkung bekommen. Seit dem 1. November 2023 steht Herr **Joel Even** als Trainee dem Team der VR AgrarBewertung zur Seite. Zudem dürfen wir ab dem 1. Dezember 2023 Herrn **Matthias Quaing** bei uns begrüßen. Er steht als Ansprechpartner für Fragen zum Beleihungswertprogramm, sowie für die Erstellung von Beleihungswertgutachten zur Verfügung.
- **Neue Email-Adresse:** Falls ihrerseits Fragen zum Programm auftauchen oder sie uns einen Auftrag oder Unterlagen zukommen lassen möchten, senden Sie diese bitte zukünftig an **bewertung@vr-agrar.de**.

8. Softwarebescheinigung

Ende 2020 wurde turnusgemäß eine Softwareprüfung nach IDW PS 880 des Beleihungswertprogramms durch die NWPG Treuhand GmbH durchgeführt. Die Softwarebescheinigung steht Ihnen im Log-in Bereich als Download zur Verfügung.

An dieser Stelle bedanken wir uns bei allen Nutzern, die mit wichtigen Hinweisen zur Qualitätsverbesserung und Nutzerfreundlichkeit des Programms beigetragen haben. Wir hoffen auch weiterhin auf Ihre Unterstützung.

Ihr Team der VR AgrarBewertung



Franziska Korves
0591 80440-30
korves@vr-agrar.de



Anne Reismann
0591 80440-13
reismann@vr-agrar.de



Dr. Sandra Kipp
0591 80440-31
kipp@vr-agrar.de



Anja von der Haar
0591 80440-21
vonderhaar@vr-agrar.de



Joel Even
0591 80440-33
even@vr-agrar.de



Matthias Quaing
0591 80440-32
quaing@vr-agrar.de