

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

Version 5.4, gültig ab Dezember 2024

Mit der Herausgabe des aktuellen Updates über unseren Onlinezugang für Gutachter erhalten Sie die Berechnungsdatei sowie die Datei mit den Berechnungsgrundlagen 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 .xlsm und .xls Version im Downloadbereich vorhanden. Die .xlsm Version sollte auch unter Excel 2007 laufen, deshalb sollten Sie diese Version bevorzugt nutzen. Für noch ältere Excel-Versionen steht Ihnen die .xls-Berechnungsdatei zur Verfügung, diese sollte aber nur im „Notfall“ genutzt werden. Bitte legen Sie unbedingt beide Dateien in den dafür vorgesehenen Ordner ab, ganz egal welche Excel Version Sie nutzen,

Das Programm zur Erstellung von Wertgutachten soll Ihnen als Bank eine Erleichterung und Hilfestellung sein. Nichtsdestotrotz 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 sowohl Seminare in Rastede als auch In-House Schulungen an.

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

1. 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.

2. Verschieben der Berechnungsdatei in einen anderen Ordner

Es ist **unbedingt** 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.

3. Allgemeine E-Mail-Adresse

Fragen und Hinweise zum Bewertungsprogramm können Sie gerne an die E-Mail-Adresse bewertung@vr-agrar.de richten. Zudem können Sie diese E-Mail-Adresse für die Auftragserteilung von Wertgutachten nutzen.

4. Update Herbst 2024 Update 5.3

➤ EEG-Anlagen

Die Bewertung von EEG-Anlagen (Biogas, PV, Windkraft) ist sehr individuell, insbesondere aufgrund der komplexen Vergütungsstruktur, die u.a. vom Inbetriebnahmedatum abhängt. In den entsprechenden Arbeitsblättern haben wir aufgrund der Komplexität die Vergütungssätze nicht fortgeführt.

Im kommenden Jahr ist die Veröffentlichung einer Online-Version zur Bewertung von EEG-Anlagen geplant. Mit diesem Programm werden sie leichter durch die Bewertung geführt. Bis dahin ist die Bewertung dieser Anlagen ohne Weiteres in der Excel-Version möglich.

➤ Anpassung Verwaltungs- und Instandhaltungskosten Wohnen gemäß ImmoWertV an den neuen Verbraucherpreisindex

Die hinterlegten Verwaltungs- und Instandhaltungskosten wurden gemäß den Vorgaben der ImmoWertV mit Hilfe des Verbraucherpreisindex auf das Bewertungsjahr angepasst

➤ Integration der NHK 2010

In der Wohngebäudebewertung haben Sie nun die Möglichkeit, die Kalkulation der Neuherstellungskosten anhand der NHK 2010 vorzunehmen. Sie können den NHK-Gebäudetyp über ein Drop-Down Menü auswählen. Die Baukosten werden automatisch ausgegeben. Mit Hilfe der Gewichtung (Werte zwischen 0-1) können Sie eine Einteilung in die Standardstufen vornehmen. Die angepassten Neuherstellungskosten können im nächsten Schritt regionalisiert und mit Hilfe des Baupreisindex auf das Bewertungsobjekt angepasst werden.

➤ Sachwertableitung angepasst

Die Baukosten werden im Beleihungswert ohne Baunebenkosten, jedoch mit der Regionalisierung angesetzt. Im Verkehrswert werden die Baukosten inkl. Baunebenkosten ausgewiesen.

Zudem haben Sie nun in der Sachwertableitung die Möglichkeit eine Sachwertanpassung vorzunehmen.

Bei einer Sachwertanpassung wird diese im Beleihungswert um den bereits berücksichtigten Anteil der Regionalisierung gemindert oder erhöht. Somit wird bei einer Sachwertanpassung von 0 % standardmäßig die Regionalisierung wieder auf den Beleihungswert addiert.

Die Sachwertanpassung erfolgt mit Angabe der Prozentsätze (positiv oder negativ).

➤ Sicherungswerte für Photovoltaikanlagen und Windkraftanlagen

Die festgestellten Ertrags- und Sachwerte für Photovoltaikanlagen und Windkraftanlagen werden mit diesem Update als Sicherungswerte separat im Ergebnis und im Beschluss ausgewiesen. Sie sind nicht mehr Bestandteil des Beleihungswertes.

➤ **Mehr Zeilen für die Bodenbewertung**

Mit diesem Update erhalten Sie mehr Zeilen für die Bodenbewertung, um weitere Flurstücke bewerten zu können.

➤ **Bewertung einer Kotlagerhalle im Zusammenhang mit der Bewertung von Legehennenställen**

In der Wertableitung der Legehennenställe haben Sie in der Zeile 14 nun die Möglichkeit eine vorhandene Kotlagerhalle mit zu bewerten. Per Drop-Down werden Ihnen verschiedene Größen für die Bewertung zu Grunde gelegt. Mit Angabe des entsprechenden Baujahres wird die Kotlagerhalle in der Sachwertableitung berücksichtigt.

5. **Softwarebescheinigung**

Ende 2020 wurde turnusgemäß eine Softwareprüfung nach IDW PS 880 des Beleihungswertprogramms durch die NWPB Treuhand GmbH durchgeführt. Die Softwarebescheinigung steht Ihnen im Log-in Bereich als Download zur Verfügung. Im Januar 2025 steht die neue Prüfung des Programms an. Sobald diese abgeschlossen ist, werden wir Ihnen die neue Softwarebescheinigung zur Verfügung stellen.

6. **Seminare**

16./17.02.2025	Wertermittlung landwirtschaftlicher Objekte – Realkreditprivilegierung, Rastede (S-WLO)
28.04.2025	Landwirtschaftliche Immobilienbewertungen, Rastede (S-LIB)
26.05.2025	Workshop für Einsteiger, Rastede (S-WLO)
05.06.2025	Workshop für Fortgeschrittene, Rastede (S-WLF)

Zudem werden wir Sie regelmäßig über anstehende Webinare des VR AgrarMarkt TV informieren.

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

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. Schreiben Sie dazu gerne eine Mail an bewertung@vr-agrar.de

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 15
vonderhaar@vr-agrar.de



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



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