

Europace Wertermittlung

Handbuch

**Die smarte Objektbewertung
in BaufiSmart**

Stand 09/2025

GENOPACE



Alles drin mit der Europace Wertermittlung in BaufiSmart

▼ Objektdaten

Wofür soll das Darlehen verwendet werden?
Kauf

Basisangaben

Straße: Heidestraße Nr.: 8 PLZ: 10557 Ort: Berlin

Art der Immobilie: Einfamilienhaus Grundstücksgröße: 500 m² Baujahr: 2010

Einliegerwohnung vorhanden?
☐ ja ☒ nein

Anzahl der Vollgeschosse: 2 Bauweise: ☒ massiv ☐ andere

Fertighaus
☐ ja ☒ nein

Erdgeschoss: ☒ Voll ausgebaut ☐ Teilweise ausgebaut ☐ Nicht ausgebaut ☐ Flachdach

Keller: ☒ Unterkellert ☐ Teilunterkellert ☐ Nicht unterkellert

Nutzung

Gesamte Wohnfläche: 150 m²

Wie wird die Wohnfläche genutzt?
☒ Eigengenutzt ☐ Vermietet ☐ Beides

Gewerbefläche vorhanden?
☐ ja ☒ nein

Zusätzliche Angaben

Ausstattung: mittel Zustand: mittel

Erbaurecht vorhanden?
☐ ja ☒ nein

Wurde das Objekt in der Vergangenheit modernisiert?
☐ ja ☒ nein

Die Europace Wertermittlung bietet euch die Möglichkeit, eine BelWertV-konforme Bewertung direkt aus BaufiSmart zu erstellen.

Das bedeutet: Wenn die Basisangaben zur Immobilie vollständig befüllt sind, müsst ihr **keine weiteren Anpassungen** in den Zusatzangaben vornehmen.

Europace Wertermittlung statt VDP

Objektdaten

Wofür soll das Darlehen verwendet werden?
Kauf

Basissangaben

Straße: Heidestraße Nr.: 8 PLZ: 10557 Ort: Berlin

Art der Immobilie: Einfamilienhaus Grundstücksgröße: 500 m² Baujahr: 2010

Einliegerwohnung vorhanden?
☐ ja ☒ nein

Anzahl der Vollgeschosse: 2 Bauweise: ☒ massiv ☐ andere

Fertighaus
☐ ja ☒ nein

Erdgeschoss: ☒ Voll ausgebaut ☐ Teilweise ausgebaut ☐ Nicht ausgebaut ☐ Flachdach

Keller: ☒ Unterkellert ☐ Teilunterkellert ☐ Nicht unterkellert

Nutzung

Gesamte Wohnfläche: 150 m²

Wie wird die Wohnfläche genutzt?
☒ Eigengenutzt ☐ Vermietet ☐ Beides

Gewerbefläche vorhanden
☐ ja ☒ nein

Zusätzliche Angaben

Ausstattung: mittel Zustand: mittel

Erbbaurecht vorhanden?
☐ ja ☒ nein

Wurde das Objekt in der Vergangenheit modernisiert?
☐ ja ☒ nein

Vergangene Objektmodernisierungen werden nun berücksichtigt und wirken ggf. wertbeeinflussend.

Erfasst im Bereich "zusätzliche Angaben" vergangene bzw. geplante Modernisierungen, da diese Angaben bei der Europace Wertermittlung gewürdigt werden.

Sollte sich durch die geplante Modernisierung ggfs. auch die Ausstattung bzw. der Zustand verbessern, erfasse hier die zukünftige Kategorie.

Europace Objektwert statt VDP

Marktwert (optional) ⓘ	Indikativen Marktwert ermitteln vdp Research
Europace Objektwert	
Wertindikation ermitteln	

Der indikative Marktwert (VPD) wird in der Maske derzeit zwar noch angezeigt, hat durch die Nutzung der Europace Wertermittlung aber keinen Einfluss mehr auf die Bewertung.

Die Nutzung der Wertindikation (Europace Objektwert) ist für die Konditionierung und Machbarkeitsprüfung ebenfalls nicht erforderlich.

Der neue indikative Marktwert (Europace Objektwert) wird je nach Segment mit dem Sachwert- oder Ertragswertverfahren und zwei unabhängigen Vergleichswertverfahren berechnet. Aus den einzelnen Verfahren wird ein gewichteter Marktwert abgeleitet.

**Falls *doch* mal was ist:
Änderung einzelner Parameter**

Europace Wertermittlung in BaufiSmart: Neues Panel

Immoblie und Grundstück

Ausstattung
gehoben

Wohnlage
Wähle bitte ...

Kubatur
m³

Vergleichsmiete je m²-Wohnfläche
€

Marktbüblicher m²-Kaufpreis
€

Grundstücksgröße
1.500 m²

Davon kein Bauland
m²

Bodenrichtwert
€

Beleihungswertermittlungen Möchtest du Anpassungen nach BelWertV vornehmen?

Keine Anpassungen vornehmen

Allgemeine Wertermittlung

Restnutzungsdauer
Jahre

Abzug zur Werteanpassung
€

Sicherheitsabschlag
%

Eigenenutzungs-fähigkeit
☒ Vorhanden ☐ Nicht vorhanden

Ertragswertermittlung

Liegenschaftszins
%

Kapitalisierungs-zins
%

Verwaltungskosten
€

Instandhaltungskosten
€

Mietausfallwagnis
%

Nicht umlagefähige Betriebskosten
€

Modernisierungsrisiko
€

Bewirtschaftungskosten Garage
€

Bewirtschaftungskosten Stellplätze
€

Wohnwirtschaftlich

Wohnwirtschaftlich
%

Wohnwirtschaftlich
%

Wohnwirtschaftlich
€

Wohnwirtschaftlich
€

Wohnwirtschaftlich
%

Wohnwirtschaftlich
€

Wohnwirtschaftlich
€

Wohnwirtschaftlich
€

Sachwertermittlung

Außenanlagen
%

Baunebenkosten
%

Regionalfaktor
%

Stellplatz
€

Carport
€

Garage
€

Tiefgarage
€

Begründung der vorgenommenen Anpassungen

ALT

Erweiterte Objektwertangaben

Altlasten
☒ Kein Verdacht auf Altlasten
☐ Keine Altlasten gemäß Auskunft
☐ Altlasten gemäß Auskunft

Baulasten
☒ Kein Verdacht auf Baulasten (ohne Besichtigung)
☐ Kein Verdacht auf Baulasten (Besichtigung erfolgt)
☐ Keine Baulasten gemäß Auskunft
☐ Baulasten gemäß Auskunft

Verwertbarkeit
☒ Gegeben ☐ Eingeschränkt

Lage im Ort
☒ Ortskern ☐ Ortsrand ☐ Teilort ☐ Außenbereich

Gebiet
☒ Wohngebiet ☐ Mischgebiet ☐ Gewerbegebiet

Value-Beleihungswertermittlung Möchtest du Anpassungen nach BelWertV vornehmen?

Keine Anpassungen vornehmen

Allgemeine Wertermittlung

Hinterland
m²

Restnutzungsdauer
Jahre

Bodenrichtwert
€

Bruttogrundfläche
m²

Wertminderung
€

Sicherheitsabschlag
%

Vermietungsabschlag
%

Quellenangabe Bodenrichtwert

Quellenangabe Bruttogrundfläche

Begründung Wertminderung

Eigenenutzungs-fähigkeit
☒ Vorhanden ☐ Nicht vorhanden

Ertragswertermittlung

Liegenschaftszins
%

Kapitalisierungs-zins
%

Verwaltungskosten
€

Instandhaltungskosten
€

Mietausfallwagnis
%

Modernisierungsrisiko
€

Nachhaltige Miete
€

CO₂-Steuer

Wohnwirtschaftlich

Wohnwirtschaftlich
%

Wohnwirtschaftlich
%

Wohnwirtschaftlich
€

Wohnwirtschaftlich
€

Wohnwirtschaftlich
%

Wohnwirtschaftlich
€

Wohnwirtschaftlich
€

Sachwertermittlung

Außenanlagen
%

Baunebenkosten
%

Regionalfaktor
%

Stellplatz
€

Carport
€

Garage
€

Tiefgarage
€

Vergleichswertermittlung

m²-Vergleichswert
€

Quellenangabe

Abschließender Kommentar zur Wertermittlung

NEU

GENOPACE

Europace Wertermittlung in BaufiSmart

Erweiterte Objektwertangaben

Auflasten
☒ Kein Verdacht auf Auflasten
☐ Keine Auflasten gemäß Auskunft
☐ Auflasten gemäß Auskunft

Baulasten
☒ Kein Verdacht auf Baulasten (ohne Besichtigung)
☐ Kein Verdacht auf Baulasten (Besichtigung erfolgt)
☐ Keine Baulasten gemäß Auskunft
☐ Baulasten gemäß Auskunft

Verwertbarkeit
☒ Gegeben
☐ Eingeschränkt

Lage im Ort
☒ Ortskern
☐ Ortsrand
☐ Teilort
☐ Außenbereich

Gebiet
☒ Wohngebiet
☐ Mischgebiet
☐ Gewerbegebiet

Value-Belebungswertermittlung Möchtest du Anpassungen nach BelWertV vornehmen? (?)

Keine Anpassungen vornehmen

Allgemeine Wertermittlung

Hinterland	Restnutzungsdauer
m²	Jahre
Bodenrichtwert (?)	Quellenangabe Bodenrichtwert
€	
Bruttogrundfläche	Quellenangabe Bruttogrundfläche
m²	
Wertminderung	Begründung Wertminderung
€	
Sicherheitsabschlag	Eigennutzungsfähigkeit
%	☒ Vorhanden ☐ Nicht vorhanden
Vermietungsabschlag (?)	
%	

Ertragswertermittlung

Liegenschaftszins	Wohnwirtschaftlich
%	%
Kapitalisierungszins	
%	
Verwaltungskosten	
€	
Instandhaltungskosten	
€	
Mietausfallwagnis	
%	
Modernisierungsrisiko	
€	
Nachhaltige Miete	
€	
Quellenangabe	
CO ₂ -Steuer (?)	
€	

Sachwertermittlung

Außenanlagen	Baunebenkosten		
%	%		
Regionalfaktor	Sachwertfaktor	Nachhaltigkeitsfaktor	
Stellplatz	Carport	Garage	Tiefgarage
€	€	€	€

Vergleichswertermittlung

m²-Vergleichswert	Quellenangabe
€	

Abschließender Kommentar zur Wertermittlung

Die Vorbelegung und Anpassungen der erweiterten Objektangaben sind nicht wertbeeinflussend.

Eingriffsmöglichkeit:

Falls die automatisch gelieferten Daten nicht präzise genug sind oder eine manuelle Anpassung erforderlich ist, können diese in den Zusatzangaben verändert werden.

Wichtig:

Wird eine Anpassung vorgenommen, bedarf es hierzu einer Quellenangabe mit Begründung.

Bei Verbundgeschäft im vereinfachten Verfahren muss immer – unabhängig davon, ob eine Anpassung vorgenommen wurde oder nicht – ein abschließender Kommentar zur Wertermittlung erfasst werden.

GENOPACE

Europace Wertermittlung in BaufiSmart

Erweiterte Objektwertangaben

Altlasten ☒ Kein Verdacht auf Altlasten ☐ Keine Altlasten gemäß Auskunft ☐ Altlasten gemäß Auskunft	Baulasten ☒ Kein Verdacht auf Baulasten (ohne Besichtigung) ☐ Kein Verdacht auf Baulasten (Besichtigung erfolgt) ☐ Keine Baulasten gemäß Auskunft ☐ Baulasten gemäß Auskunft
Verwertbarkeit ☒ Gegeben ☐ Eingeschränkt	
Lage im Ort ☒ Ortskern ☐ Ortsrand ☐ Teilort ☐ Außenbereich	Gebiet ☒ Wohngebiet ☐ Mischgebiet ☐ Gewerbegebiet

VR-Musterbank VRB

[Unterlagenakte VR-Musterbank VRB öffnen](#)

Datenschutzhinweise VR-Musterbank VRB	Beleihungswertermittlung
Beratungsdokumentation zum Antrag Value	Bestätigung zum Kreditantrag
Darlehensvertrag Annuitätendarlehen 500000€	Deckblatt zum Antrag
ESIS-Merkblatt 500000€	Selbstauskunft zum Antrag
Wertentwicklung Immobilie	

Die Vorbelegung und Anpassungen der erweiterten Objektangaben sind nicht wertbeeinflussend.

Die Angaben werden in dem automatisch generierten Dokument „Beleihungswertermittlung“ (analog zum bisherigen Dokument „Bestätigung zum Antrag“) für die Verbundpartner ausgewiesen.

Das Dokument muss nicht mehr ausgedruckt, manuell angekreuzt, unterschrieben und redigitalisiert werden.
(Ausnahme: Unterschrift bei R+V weiterhin benötigt)

Diese Angaben werden nicht im ValueReport ausgewiesen.

Europace Wertermittlung in BaufiSmart

The screenshot displays the BaufiSmart interface for a valuation proposal. The top bar includes a title field 'Vorschlag benennen (max. 66 Zeichen)', a status icon, and a button 'erläutern'. Below this, a summary row shows: 3,88 % / 4,03 %, 91,36 %, VR-Musterbank VRB, 1.813 €, 0,000 %, 370.000 €, 10 J., 10.01.2025, and 3-5 T.

The main content area is divided into two columns. The left column is titled 'Unvollständig' (Incomplete) and contains the message 'Es fehlen Angaben.' (Information is missing). Below this, the 'VR-Musterbank VRB' entry is shown with a 'Value-Individualwert' label. The 'Objekt' (Object) section lists two items:

- Für: 91301 Forchheim wurde der Bodenrichtwert manuell angepasst. Bitte begründe die Anpassung über die Quellenangabe.
- Bitte ergänze für 91301 Forchheim den abschließenden Kommentar zur Wertermittlung.

The right column is titled 'Vorhaben' (Project) and contains the message 'Gib bitte an, ob der Finanzierungsvorschlag deiner Empfehlung entspricht.' (Please indicate if the financing proposal corresponds to your recommendation). Below this, the 'VR-Musterbank VRB' entry is shown with a 'Value-Individualwert' label. The 'Objekt' (Object) section lists one item:

- Für: 91301 Forchheim ist die Objekt-Wertermittlung noch nicht abgeschlossen. Bitte aktualisiere erneut, um die korrekte Wertermittlung zu erhalten.

The right column also features a 'Machbar unter Vorbehalt' (Feasible with reservation) section with the text 'Bestimmte Sachverhalte des Antrags werden besonders geprüft.' (Certain facts of the application will be checked in particular).

Check auf Vollständigkeit:

Fehlende Quellenangaben bzw. der abschließende Kommentar zur Wertermittlung werden auch in der Unvollständigkeitsliste angezeigt.

Validierte Bewertung

Finanzierungsvorschläge aushändigen

Finanzierungsvorschläge vergleichen

Soll / Effektiv

Beleihungs-
auslauf

Produktanbieter

Monatliche
Gesamtrate

Darlehens-
summe

Zins-
bindung

Annahmefrist

Entscheid
in

<

Sobald alle Daten korrekt und vollständig erfasst worden sind, liegen alle Informationen zur Konditionierung und Machbarkeit vor der Annahme vor.

Erklärungen	Meldungen	Berechnungen	Unterlagen	Tätigungspläne	Dokumente & Unterlagen
> Finanzierungsdetails					
> Haushaltsrechnung			Überschuss: 6.316,67 €		
> Lebensplanungsplanung					
> Kondition			Zinssatz: 3,97 % / 3,83 %		
▼ Beleihungsauslauf					113,640 %
zur BvV Lebensversicherung AG Test					
Beleihungsermittlung					
Hochzeit & 1957 Berlin	450.000,00 €				
Beleihungswert	450.000,00 €				
Beleihungsauslauf					
Darlehen (angerechnet)	100.000,00 €				
Summe	100.000,00 €				
Machbarkeitsauslauf	22,23 %				
Konditionsauslauf	22,23 %				
Beleihungswert					
Beleihungswert	450.000,00 €				
Beleihungsobjekt					
Heddes & 1957 Berlin					
Objektangaben					
Objektart	Einfamilienhaus				
Wohn- und Nutzfläche	100 m²				
Gewerbefläche	0,0 m²				
Grundstücksfäche	200,0 m²				
Nutzungsart	Eigennutzung				
Baujahr	2000				
Zustand	gut				
Ausrüstung	gehoben				
Anzahl Wohneinheiten	1				
Bewertungsgrundlage für den Machbarkeitsauslauf					
Beleihungswert Value	698.273,00 €				
Vergleich mit Gestehungskosten	500.000,00 €				
- Sicherheitszuschlag	50.000,00 €				
Gestehungskosten	450.000,00 €				
+ Niederstwert	450.000,00 €				
gerundeter Wert für den Auslauf	450.000,00 €				
Bewertungsgrundlage für den Konditionsauslauf					
Beleihungswert Value	698.273,00 €				
Vergleich mit Gestehungskosten	500.000,00 €				
- Sicherheitszuschlag	50.000,00 €				
Gestehungskosten	450.000,00 €				
+ Niederstwert	450.000,00 €				
gerundeter Wert für den Auslauf	450.000,00 €				
Ergebnisauslaufstellung					
Ermittelter Sachwert	841.127,00 €	Beleihungswert			
Ermittelter Vergleichswert		698.273,00 €			
Ermittelter Ertragswert					
Ermittelter Konvergenzwert					
Wertbasis orientiert an Sachwert	841.127,00 €	698.273,00 €			
Abzug zwecks Rundung	127,00 €	273,00 €			
Beleihungswert		698.000,00 €			
Makroswert:	841.000,00 €	450.000,00 €			
Germusste Gestehungskosten:	500.000,00 €	450.000,00 €			
Niederstwert Beleihungswert:	500.000,00 €	450.000,00 €			
60% vom Beleihungswert:		270.000,00 €			
80% vom Beleihungswert:		360.000,00 €			
Kennzahlen zur Ergebnisauslaufstellung					

Sobald ihr in der Detailansicht unter dem Reiter „Berechnungen“ den Beleihungsauflauf aufklappt, seht ihr die validierte Berechnung für den Verbundpartner.

Ansicht Machbarkeits- und Konditionssteuerung (Variante 1)

Beleihungsauslauf		40 %
Beleihungswertermittlung		
Heidestr. 8, 10557 Berlin	500.000,00 €	
Beleihungswert	500.000,00 €	
Beleihungsauslauf		
Darlehen (angerechnet)	200.000,00 €	
Summe	200.000,00 €	
Machbarkeitsauslauf	40,00 %	
Konditionsauslauf	40,00 %	
Objektwert validiert		
Bei diesem Angebot wird die individualisierte Objektbewertung des Produktanbieters berücksichtigt.		
Bei korrekten und vollständigen Eingaben kommt es selten zu Änderungen der Machbarkeit oder Konditionierung.		
Beleihungswert	500.000,00 €	
Beleihungsobjekt		
Heidestr. 8, 10557 Berlin		
Objektangaben		
Objektart	Einfamilienhaus	
Wohn- und Nutzfläche	100.0 m²	
Gewerbefläche	0.0 m²	
Grundstücksfläche	200.0 m²	
Nutzungsart	Eigennutzung	
Baujahr	2000	
Zustand	gut	
Ausstattung	gehoben	
Anzahl Wohneinheiten	1	
Bewertungsgrundlage für den Machbarkeitsauslauf		
Beleihungswert Value	698.273,00 €	
Vergleich mit Gestehungskosten	500.000,00 €	
= Niederstwert	500.000,00 €	
gerundeter Wert für den Auslauf	500.000,00 €	
Bewertungsgrundlage für den Konditionsauslauf		
Gestehungskosten	500.000,00 €	
gerundeter Wert für den Auslauf	500.000,00 €	

Variante 1: Machbarkeits- und Konditionssteuerung

Wenn euer Haus sich für das Leistungspaket „Machbarkeits- und Konditionssteuerung“ entschieden hat, werden euch im Reiter „Berechnungen“ folgende Informationen angezeigt:

- Validiertes Bewertungsergebnis
- Bewertungsgrundlage für den Machbarkeitsauslauf
- Bewertungsgrundlage für den Konditionsauslauf

Ansicht ValueReport (Variante 2)

Beleihungsauslauf

VR-Musterbank VRB

Beleihungswertermittlung

Heidestr. 8, 10557 Berlin

450.000,00 €

Beleihungswert

450.000,00 €

Beleihungsauslauf

Darlehen (angerechnet)

200.000,00 €

Summe

200.000,00 €

Marktbarkheitsauslauf

44,45 %

Konditionsauslauf

44,45 %

Objektwert validiert

Bei diesem Angebot wird die individualisierte Objektbewertung des Produkthanbieters berücksichtigt.

Bei korrekten und vollständigen Eingaben kommt es selten zu Änderungen der Marktbarkeit oder Konditionierung.

Beleihungswert

450.000,00 €

Beleihungsobjekt

Heidestr. 8, 10557 Berlin

Objektangaben

Objektart

Einfamilienhaus

Wohn- und Nutzfläche

100,0 m²

Gewerbefläche

0,0 m²

Grundstücksfläche

200,0 m²

Nutzungsart

Eigentum

Baujahr

2000

Zustand

gut

Ausstattung

gehoben

Anzahl Wohneinheiten

1

Bewertungsgrundlage für den Marktwertausschlag

Marktwert Value

841.127,00 €

- Abschlag Marktwert 5 %

42.056,35 €

= angesetztender Marktwert

799.070,65 €

Vergleich mit Gestehungskosten

500.000,00 €

- Sicherheitsabschlag

50.000,00 €

Gestehungskosten

450.000,00 €

= Niederstwert

450.000,00 €

gerundeter Wert für den Auslauf

450.000,00 €

Bewertungsgrundlage für den Konditionsauslauf

Marktwert Value

841.127,00 €

- Abschlag Marktwert 5 %

42.056,35 €

= angesetztender Marktwert

799.070,65 €

Vergleich mit Gestehungskosten

500.000,00 €

- Sicherheitsabschlag

50.000,00 €

Gestehungskosten

450.000,00 €

= Niederstwert

450.000,00 €

gerundeter Wert für den Auslauf

450.000,00 €

Ergebnisaufstellung

Marktwert

Beleihungswert

Ermittelter Sachwert:

841.127,00 €

698.273,00 €

Ermittelter Vergleichswert:

Ermittelter Ertragswert:

Ermittelter Konvergenzwert:

Wertbasis orientiert an: Sachwert

841.127,00 €

698.273,00 €

Abzug zwecks Rundung:

127,00 €

273,00 €

Beleihungswert:

698.000,00 €

Marktwert:

841.000,00 €

Gerundete Gestehungskosten:

500.000,00 €

450.000,00 €

Niederstwert Beleihungswert:

500.000,00 €

450.000,00 €

60% vom Beleihungswert:

270.000,00 €

80% vom Beleihungswert:

358.000,00 €

Kennzahlen zur Ergebnisaufstellung

Summe Wohnfläche:

100 m²

Summe Nutzfläche:

0 m²

Gesamte Wohn- und Nutzfläche:

100 m²

Wert zu Wohn- / Nutzfläche pro qm:

5.000,00 €/m²

4.500,00 €/m²

Variante 2: ValueReport

Wenn euer Haus sich für das Leistungspaket „ValueReport“ entschieden hat, werden euch im Reiter „Berechnungen“ zusätzlich folgende Informationen angezeigt:

➤ Detaillierte Ergebnisaufstellung inklusive aller Berechnungsdetails

Parameter Allgemeine Wertermittlung

Bodenrichtwert und Hinterland

Value-Beleihungswertermittlung Möchtest du Anpassungen nach BelWertV vornehmen? ⓘ

Allgemeine Wertermittlung

Hinterland ⓘ Restnutzungsdauer
m² Jahre

Bodenrichtwert ⓘ Quellenangabe Bodenrichtwert
€

Bruttogrundfläche Quellenangabe Bruttogrundfläche
m²

Wertminderung Begründung Wertminderung
€

Sicherheitsabschlag Eigennutzungsfähigkeit
% ☒ Vorhanden ☐ Nicht vorhanden

Vermietungsabschlag ⓘ
%

	Anzahl	Wertansatz Marktwert
Berechnung Bodenwert		
Grundstück	1.500 m ²	1.250,00 €/m ²
Genauigkeit	manuelle Vorgabe	
Anpassung Marktentwicklung	1	
Anpassung Grundstücksfläche	1	
angepasster Bodenwert	1.500 m²	1.250,00 €/m²
Aufteilung in Vorder und Hinterland		
Vorderland	1.100 m ²	1.250,00 €/m ²
Hinterland	400 m ²	250,00 €/m ²
endgültiger Bodenwert	1.500 m²	983,00 €/m²

Im Falle eines überschriebenen Wertes wird mit diesem Wert gerechnet und dieser Wert außerdem unter „manuelle Anpassung“ ausgewiesen.

Negative Angaben bzw. unplausible Daten werden nicht unterstützt.

Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer

Baujahr	2000
Baualter	25 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer	55 Jahre
angepasste Restnutzungsdauer	73 Jahre
Art der Anpassung	systemisch

Restnutzungsdauer

Baujahr	2000
Baualter	25 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer	55 Jahre
angepasste Restnutzungsdauer	50 Jahre
Art der Anpassung	manuell

Die rechnerische Restnutzungsdauer ist die Differenz aus der Gesamtnutzungsdauer und dem Baualter.

Die systemisch angepasste Restnutzungsdauer berücksichtigt darüber hinaus u.a. erfasste Angaben zu Modernisierungen sowie Informationen aus der Datenbank.

Negative Angaben bzw. unplausible Daten werden nicht unterstützt.

Im Falle eines überschriebenen Wertes wird mit diesem Wert gerechnet und dieser außerdem unter „manuelle Anpassung“ ausgewiesen.

Aktuell wird systemseitig für alle Bauweisen (inkl. Fertighaus, Holz, Fachwerk etc.) eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt.

Bruttogrundfläche

Herstellungskosten	
Gebäudetyp nach ImmoWertV	1.01
Herstellungskosten des Gebäudes je m² BGF ohne Baunebenkosten	300 m²

Manuelle Anpassungen:

- Bruttogrundfläche: 300 m² (Quelle: Test)

Die BGF ist relevant für die Ermittlung der Herstellungskosten.

Wenn hier kein Wert erfasst ist, wird die VALUE-Marktdatenbank als Grundlage verwendet.

Im Falle eines überschriebenen Wertes wird mit diesem Wert gerechnet und dieser außerdem unter „manuelle Anpassung“ ausgewiesen

Negative Angaben bzw. unplausible Daten werden nicht unterstützt. (Ermittlung BLW erfolgt dennoch auf Basis der VALUE-Marktdatenbank, ein negativer Wert wird ausgewiesen, bleibt bei der BLW-Ermittlung unberücksichtigt).

Wertminderung

Value-Beleihungswertermittlung Möchtest du Anpassungen nach BelWertV vornehmen? ⓘ

Allgemeine Wertermittlung

Hinterland ⓘ	Restnutzungsdauer
m²	Jahre
Bodenrichtwert ⓘ	Quellenangabe Bodenrichtwert
€	
Bruttogrundfläche	Quellenangabe Bruttogrundfläche
m²	
Wertminderung	Begründung Wertminderung
€	
Sicherheitsabschlag	Eigennutzungsfähigkeit
%	☒ Vorhanden ☐ Nicht vorhanden
Vermietungsabschlag ⓘ	
%	

Wertminderung	Begründung Wertminderung
10.000 €	TEST
⚠ Bitte die Wertminderung als positiven Betrag erfassen.	
	☒ Vorhanden ☐ Nicht vorhanden

Die Angaben aus gleichnamigen Feldern in anderen Panels werden synchronisiert.

Im Falle eines überschriebenen Wertes wird mit diesem Wert gerechnet und dieser außerdem unter „manuelle Anpassung“ ausgewiesen.

Negative Werte werden nicht unterstützt.

Das bedeutet, dass die bisherige Vorgehensweise „Minus mal Minus ergibt Plus“ hier nicht mehr angewendet werden kann.

Sicherheitsabschlag

Sicherheitsabschlag Eigennutzungsfähigkeit

15 % ☒ Vorhanden ☐ Nicht vorhanden

Vermietungsabschlag ⓘ

%

Zeitwert der baulichen Anlagen			
Alterswertminderung	16,00 %	-47.131,00 €	-40.283,00 €
Zeitwert der baulichen Anlagen		247.436,00 €	211.484,00 €
Außenanlagen	4,00 %	9.897,00 €	8.459,00 €
Zeitwert der Anlagen / Zwischensumme		257.333,00 €	219.943,00 €
Sicherheitsabschlag	15,00 %		-32.991,00 €
Bauwert		257.333,00 €	186.952,00 €
Baunebenkosten auf den Bauwert	17,00 %		31.782,00 €
Sachwert			
Sachwert der Anlagen		257.333,00 €	218.734,00 €
Bodenwert		254.400,00 €	254.400,00 €
vorläufiger Sachwert		511.733,00 €	473.134,00 €
Sachwertfaktor	0,95	-25.587,00 €	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		486.146,00 €	
Nachhaltigkeitsfaktor			0,92
Sachwert			437.532,00 €
Vermietungsabschlag			5,00 %
Sachwert		486.146,00 €	415.655,00 €
Information			
- Wohnflächenanteil der Unterkellerung wurde auf 0% gesetzt. - Wohnflächenanteil des Dachgeschossausbaus wurde auf 100% gesetzt. - Zur Berechnung des Bodenwerts wurde eine rechteckige Form angenommen und die angegebene Grundstücksfläche auf ein Seitenverhältnis von 3:5 projiziert. - Nachhaltigkeitsfaktor wurde so gewählt, das lastenfreier Sachwert (BelWert) 90% des lastenfreien Marktwertes beträgt. - Vermietungsabschlag wurde auf 5,0% gesetzt.			
Manuelle Anpassungen:			
- Sicherheitsabschlag: 15 % - Vermietungsabschlag: 5 %			

Der Sicherheitsabschlag wird produktgeberseitig vorgegeben und wird daher nicht ausgewiesen.

Im Falle eines überschriebenen Wertes wird mit diesem Wert gerechnet und dieser außerdem unter „manuelle Anpassung“ ausgewiesen.

Negative Angaben bzw. unplausible Daten werden nicht unterstützt.

Vermietungsabschlag

Sachwert				
Sachwert der Anlagen		257.333,00 €		231.600,00 €
Bodenwert		254.400,00 €		254.400,00 €
vorläufiger Sachwert		511.733,00 €		486.000,00 €
Sachwertfaktor	0,95	-25.587,00 €		
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		486.146,00 €		
Nachhaltigkeitsfaktor			0,9	-48.469,00 €
Sachwert				437.531,00 €
Vermietungsabschlag			1,00 %	-4.375,00 €
Sachwert		486.146,00 €		433.156,00 €
Information				
• Wohnflächenanteil der Unterkellerung wurde auf 0% gesetzt. • Wohnflächenanteil des Dachgeschossausbaus wurde auf 100% gesetzt. • Zur Berechnung des Bodenwerts wurde eine rechteckige Form angenommen und die angegebene Grundstücksfläche auf ein Seitenverhältnis von 3:5 projiziert. • Nachhaltigkeitsfaktor wurde so gewählt, das lastenfreier Sachwert (BelWert) 90% des lastenfreien Marktwertes beträgt. • Vermietungsabschlag wurde auf 1,0% gesetzt.				
Manuelle Anpassungen:				
• Vermietungsabschlag: 1 %				

Die Europace Wertermittlung berücksichtigt im Sachwertverfahren pauschal einen Vermietungsabschlag von 5 % (ausgenommen bei Mehrfamilienhäusern und im Ertragswertverfahren).

Im Vergleichswertverfahren wird der Vermietungsabschlag aus der VALUE-Marktdatenbank verwendet. Alternativ kann produktgeberseitig ein fester Vermietungsabschlag vorgegeben werden

Im Falle eines überschriebenen Wertes wird mit diesem Wert gerechnet und dieser außerdem unter „manuelle Anpassung“ ausgewiesen.

Negative Angaben bzw. unplausible Daten werden nicht unterstützt.

Eigennutzungsfähigkeit

Value-Beleihungswertermittlung Möchtest du Anpassungen nach BelWertV vornehmen? ⓘ

Allgemeine Wertermittlung

Hinterland ⓘ	Restnutzungsdauer
m²	Jahre
Bodenrichtwert ⓘ	Quellenangabe Bodenrichtwert
€	
Bruttogrundfläche	Quellenangabe Bruttogrundfläche
m²	
Wertminderung	Begründung Wertminderung
€	
Sicherheitsabschlag	Eigennutzungsfähigkeit
%	☒ Vorhanden ☐ Nicht vorhanden
Vermietungsabschlag ⓘ	
%	

Wenn ihr bei der Eigennutzungsfähigkeit die Option „Nicht vorhanden“ auswählt, ist eine Finanzierung nicht möglich.

Parameter Sachwertermittlung

Außenanlagen

Zeitwert der baulichen Anlagen			
Alterswertminderung	16,00 %	-47.131,00 €	-40.283,00 €
Zeitwert der baulichen Anlagen		247.436,00 €	211.484,00 €
Außenanlagen	2,00 %	4.949,00 €	4.230,00 €
Zeitwert der Anlagen /		252.385,00 €	215.714,00 €
Zwischensumme			
Sicherheitsabschlag			10,00 % -21.571,00 €
Bauwert		252.385,00 €	194.143,00 €
Baunebenkosten auf den Bauwert			17,00 % 33.004,00 €
Sachwert			
Sachwert der Anlagen		252.385,00 €	227.147,00 €
Bodenwert		254.400,00 €	254.400,00 €
vorläufiger Sachwert		506.785,00 €	481.547,00 €
Sachwertfaktor	0,95	-25.339,00 €	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		481.446,00 €	
Nachhaltigkeitsfaktor			0,9 -48.246,00 €
Sachwert			433.301,00 €
Sachwert		481.446,00 €	433.301,00 €
Information			
- Wohnflächenanteil der Unterkellerung wurde auf 0% gesetzt. - Wohnflächenanteil des Dachgeschossausbaus wurde auf 100% gesetzt. - Zur Berechnung des Bodenwerts wurde eine rechteckige Form angenommen und die angegebene Grundstücksfläche auf ein Seitenverhältnis von 3:5 projiziert. - Nachhaltigkeitsfaktor wurde so gewählt, das lastenfreier Sachwert (BelWert) 90% des lastenfreien Marktwertes beträgt. - Vermietungsabschlag wurde auf 0, % gesetzt.			
Manuelle Anpassungen:			
Außenanlagen: 2 %			

Der Zeitwert der Außenanlagen wird prozentual sowohl in der Marktwert- als auch in der Beleihungswertspalte ausgewiesen und übernommen, sofern dieser die Maximalgrenze von 5 % nicht überschreitet.

Im Falle eines überschriebenen Wertes wird mit diesem Wert gerechnet und dieser außerdem unter „manuelle Anpassung“ ausgewiesen.

Negative Angaben bzw. unplausible Daten werden nicht unterstützt.

Baunebenkosten

Herstellungskosten					
Gebäudetyp nach ImmoWertV	1,11				
Herstellungskosten des Gebäudes je m² BGF ohne Baunebenkosten	182 m²	859,00 €/m²	156.338,00 €	859,00 €/m²	156.338,00 €
Regionalfaktor	0,88				
Baupreisindex	1,83				
Angepasste Herstellungskosten des Gebäudes		1.383,33 €/m²	251.767,00 €	1.383,33 €/m²	251.767,00 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen ohne Baunebenkosten			251.767,00 €		251.767,00 €
Baunebenkosten auf die Herstellungskosten	20,00 %		50.353,00 €		
Herstellungskosten der baulichen Anlagen			302.120,00 €		251.767,00 €
Zeitwert der baulichen Anlagen					
Alterswertminderung	16,00 %		-48.339,00 €		-40.283,00 €
Zeitwert der baulichen Anlagen			253.781,00 €		211.484,00 €
Außenanlagen	4,00 %		10.151,00 €	4,00 %	8.459,00 €
Zeitwert der Anlagen / Zwischensumme			263.932,00 €		219.943,00 €
Sicherheitsabschlag				10,00 %	-21.994,00 €
Bauwert			263.932,00 €		197.949,00 €
Baunebenkosten auf den Bauwert				20,00 %	39.590,00 €
Sachwert					
Sachwert der Anlagen			263.932,00 €		237.539,00 €
Bodenwert			254.400,00 €		254.400,00 €
vorläufiger Sachwert			518.332,00 €		491.939,00 €
Sachwertfaktor	0,94		-31.100,00 €		
Marktangepasster vorläufiger Sachwert			487.232,00 €		
Nachhaltigkeitsfaktor				0,89	-53.430,00 €
Sachwert					438.509,00 €
Sachwert			487.232,00 €		438.509,00 €
Information					
- Wohnflächenanteil der Unterkellerung wurde auf 0% gesetzt. - Wohnflächenanteil des Dachgeschossausbaus wurde auf 100% gesetzt. - Zur Berechnung des Bodenwerts wurde eine rechteckige Form angenommen und die angegebene Grundstücksfläche auf ein Seitenverhältnis von 3:5 projiziert. - Nachhaltigkeitsfaktor wurde so gewählt, das lastenfreier Sachwert (BelWert) 90% des lastenfreien Marktwertes beträgt. - Vermietungsabschlag wurde auf 0% gesetzt.					
Manuelle Anpassungen:					
Baunebenkosten: 20 %					

Die Baunebenkosten werden sowohl in der Marktwert- als auch in der Beleihungswertspalte ausgewiesen und übernommen, sofern diese die Maximalgrenze von 20 % nicht überschreiten.

Im Falle eines überschriebenen Wertes wird mit diesem Wert gerechnet und dieser außerdem unter „manuelle Anpassung“ ausgewiesen.

Negative Angaben bzw. unplausible Daten werden nicht unterstützt.

Regionalfaktor

Herstellungskosten	
Gebäudetyp nach ImmoWertV	
Herstellungskosten des Gebäudes je m² BGF ohne Baunebenkosten	
Regionalfaktor	1,12
Baupreisindex	
Angepasste Herstellungskosten des Gebäudes	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen ohne Baunebenkosten	
Baunebenkosten auf die Herstellungskosten	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	

Durch Regionalfaktoren wird der Unterschied zwischen dem bundesdurchschnittlichen und dem regionalen Baukostenniveau berücksichtigt. Anzuwenden sind die Regionalfaktoren, die von den Gutachterausschüssen bei der Ableitung der Sachwertfaktoren nach § 191 Satz 1 zugrunde gelegt worden sind. Soweit von den Gutachterausschüssen keine geeigneten Regionalfaktoren zur Verfügung stehen, gilt der Regionalfaktor 1,0.

Im Falle eines überschriebenen Wertes wird mit diesem Wert gerechnet und dieser außerdem unter „manuelle Anpassung“ ausgewiesen.

Negative Angaben bzw. unplausible Daten werden nicht unterstützt.

Sachwertfaktor (MW) / Nachhaltigkeitsfaktor (BLW)

Sachwertermittlung

Außenanlagen	Baunebenkosten		
%	%		
Regionalfaktor	Sachwertfaktor Nachhaltigkeitsfaktor		
Stellplatz	Carport	Garage	Tiefgarage
€	€	€	€

Sachwert			
Sachwert der Anlagen	389.899,00 €		350.909,00 €
Bodenwert	5.400.000,00 €		5.400.000,00 €
vorläufiger Sachwert	5.789.899,00 €		5.750.909,00 €
Sachwertfaktor	0,5	-2.894.950,00 €	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		2.894.950,00 €	
Nachhaltigkeitsfaktor		0,45	-3.145.454,00 €
Sachwert			2.605.455,00 €
Sachwert	2.894.950,00 €		2.605.455,00 €
Information			
• Wohnflächenanteil der Unterkellerung wurde auf 0% gesetzt.			
• Wohnflächenanteil des Dachgeschossausbaus wurde auf 100% gesetzt.			
• Es konnte kein plausibler Marktanpassungsfaktor abgeleitet werden, er wurde deswegen auf 0,5 gesetzt.			
• Nachhaltigkeitsfaktor wurde so gewählt, das lastenfreie Sachwert (BelWert) 90% des lastenfreien Marktwertes beträgt.			
Manuelle Anpassungen:			
• Sachwertfaktor: 0,1			

Der Nachhaltigkeitsfaktor wird systemseitig immer so gewählt, dass der lastenfreie Sachwert 90 % des lastenfreien Marktwertes beträgt.

Im Falle eines überschriebenen Wertes wird mit diesem Wert gerechnet und dieser außerdem unter „manuelle Anpassung“ ausgewiesen.

Negative Angaben bzw. unplausible Daten werden nicht unterstützt.

Stellplatz/Carport/Garage/Tiefgarage

Herstellungskosten		
Gebäudetyp nach ImmoWertV		
Herstellungskosten des Gebäudes je m² BGF ohne Baunebenkosten		
Regionalfaktor		
Baupreisindex		
Angepasste Herstellungskosten des Gebäudes		
Garagen	1	15.186,00 €
Stellplätze	1	2.680,00 €
Carports	1	5.360,00 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen ohne Baunebenkosten		
Baunebenkosten auf die Herstellungskosten		
Herstellungskosten der baulichen Anlagen		

Sachwert Pauschalbewertung wie folgt:

Garagen	15.186,00 €
Carports	5.360,00 €
Stellplätze	2.680,00 €
Tiefgaragen	0,00 €
(beim Sachwert in BGF enthalten)	

Im Falle eines überschriebenen Wertes wird mit diesem Wert gerechnet und dieser außerdem unter „manuelle Anpassung“ ausgewiesen.

Stellplatz/Carport/Garage/Tiefgarage

	Anzahl / Ansatz	Wertansatz Marktwert	Marktwert
Eigentumswohnung			
Pauschalbewertung Garagen			14.000,00 €
Pauschalbewertung Carports			8.500,00 €
Pauschalbewertung Stellplätze			6.000,00 €
Pauschalbewertung Tiefgaragen			14.000,00 €
Vorläufiger Vergleichswert			
Vermietungsabschlag			
Vergleichswert			
Sicherheitsabschlag			
Vergleichswert			
entspricht pro m² Gesamtfläche			
Vergleichswertableitung erfolgte auf			
Basis computerunterstützter			
datenbankbasierter			
Bewertungsmodelle gemäß §19.2			
BelWertV			

Vergleichswert Pauschalbewertung wie folgt:

Garagen	14.000,00 €
Carports	8.500,00 €
Stellplätze	6.000,00 €
Tiefgaragen	14.000,00 €

Im Falle eines überschriebenen Wertes wird mit diesem Wert gerechnet und dieser außerdem unter „manuelle Anpassung“ ausgewiesen.

- Mindestwert = 1 €
- Maximaler Wert = 50.000 €

Negative Angaben bzw. unplausible Daten werden nicht unterstützt.

Parameter Ertragswertermittlung

Liegenschaftszins/Kapitalisierungszins

Reinertrag gesamt			57.980,00 €		53.821,00 €
Liegenschafts-/Kapitalisierungszins	Wohnen	2,89 %		5,50 %	
Liegenschafts-/Kapitalisierungszins	Gewerbe	3,89 %		6,50 %	
Bodenwertverzinsung Wohnen	1.427.700,00 €		35.484,00 €		67.530,00 €
Bodenwertverzinsung Gewerbe	1.427.700,00 €		7.775,00 €		12.992,00 €
Bodenwertverzinsung gesamt	1.427.700,00 €		43.259,00 €		80.522,00 €

Ertragswertermittlung			
	Wohnwirtschaftlich	Gewerblich	
Liegenschaftszins		%	
Kapitalisierungszins		%	

Der Liegenschaftszins wird im Marktwert berücksichtigt, der Kapitalisierungszins im Beleihungswert.

Im Falle eines überschriebenen Wertes wird mit diesem Wert gerechnet und dieser außerdem unter „manuelle Anpassung“ ausgewiesen.

Wenn der eingegebene Liegenschaftszins den systemseitig vorgegebenen Kapitalisierungszins iHv. 5,5 % überschreitet, erfolgt eine Anpassung sowohl im Beleihungswert als auch im Marktwert, andernfalls nur im Marktwert.

Sofern der eingegebene Kapitalisierungszinssatz Wohnen den aktuellen Mindestwert iHv. 5,5 % unterschreitet, wird die manuelle Anpassung zwar ausgewiesen, aber nicht in der Berechnung berücksichtigt.

Negative Angaben bzw. unplausible Daten werden nicht unterstützt.

Verwaltungskosten

Rohhertrag					
Wohnen	300 m²	18,83 €/m²	67.788,00 €	18,83 €/m²	67.788,00 €
Gewerbe	100 m²	27,28 €/m²	32.736,00 €	27,28 €/m²	32.736,00 €
Summe Rohhertrag	400 m²		100.524,00 €		100.524,00 €
Bewirtschaftungskosten					
Wohnen Verwaltungskosten	6	359,00 €/Einheit	2.154,00 €	359,00 €/Einheit	2.154,00 €
Gewerbe Verwaltungskosten	32.736,00 €	1,00 %	327,00 €	1,00 %	327,00 €
Summe Verwaltungskosten			2.481,00 €		2.481,00 €
Wohnen Instandhaltungskosten	300 m²	14,03 €/m²	4.209,00 €	14,03 €/m²	4.209,00 €
Gewerbe Instandhaltungskosten	100 m²	14,03 €/m²	1.403,00 €	14,03 €/m²	1.403,00 €
Summe Instandhaltungskosten	400 m²	14,03 €/m²	5.612,00 €	14,03 €/m²	5.612,00 €
Herstellungskosten	1.694.714,00 €				
angesetzte Instandhaltungskosten			5.612,00 €	0,57 %	
Wohnen Mietausfall		0,30 %	203,00 €	2,00 %	1.356,00 €
Gewerbe Mietausfall		1,30 %	426,00 €	4,00 %	1.309,00 €
Summe Mietausfall			629,00 €		2.010,00 €
Wohnen Modernisierungsrisiko	300 m²			0,00 €/m²	0,00 €
Gewerbe Modernisierungsrisiko	100 m²			0,00 €/m²	0,00 €
Summe Bewirtschaftungskosten			8.722,00 €	10,05 %	10.103,00 €
angesetzte Bewirtschaftungskosten				15,00 %	15.079,00 €

Der relative Anteil von Bewirtschaftungskosten am Rohhertrag muss laut §11 BelWertV mindestens 15,0 % betragen

Im Falle eines überschriebenen Wertes wird mit diesem Wert gerechnet und zudem unter manuelle Anpassung ausgewiesen.

Negative Angaben bzw. unplausible Daten werden nicht unterstützt.

Instandhaltungskosten

Rohertrag					
Wohnen	300 m ²	18,83 €/m ²	67.788,00 €	18,83 €/m ²	67.788,00 €
Gewerbe	100 m ²	27,28 €/m ²	32.736,00 €	27,28 €/m ²	32.736,00 €
Summe Rohertrag	400 m²		100.524,00 €		100.524,00 €
Bewirtschaftungskosten					
Wohnen Verwaltungskosten	6	359,00 €/Einheit	2.154,00 €	359,00 €/Einheit	2.154,00 €
Gewerbe Verwaltungskosten	32.736,00 €	1,00 %	327,00 €	1,00 %	327,00 €
Summe Verwaltungskosten			2.481,00 €		2.481,00 €
Wohnen Instandhaltungskosten	300 m ²	14,03 €/m ²	4.209,00 €	14,03 €/m ²	4.209,00 €
Gewerbe Instandhaltungskosten	100 m ²	14,03 €/m ²	1.403,00 €	14,03 €/m ²	1.403,00 €
Summe Instandhaltungskosten	400 m²	14,03 €/m²	5.612,00 €	14,03 €/m²	5.612,00 €
Herstellungskosten	1.694.714,00 €				
angesetzte Instandhaltungskosten			5.612,00 €	0,57 %	
Wohnen Mietausfall		0,30 %	203,00 €	2,00 %	1.356,00 €
Gewerbe Mietausfall		1,30 %	426,00 €	4,00 %	1.309,00 €
Summe Mietausfall			629,00 €		2.010,00 €
Wohnen Modernisierungsrisiko	300 m ²			0,00 €/m ²	0,00 €
Gewerbe Modernisierungsrisiko	100 m ²			0,00 €/m ²	0,00 €
Summe Bewirtschaftungskosten			8.722,00 €	10,05 %	10.103,00 €
angesetzte Bewirtschaftungskosten				15,00 %	15.079,00 €

Mindestwert Wohnen = 0,50 € pro m²
(ohne Stellplätze oder Garagen)

Mindestwert Gewerbe = 0,80 € pro m²
(ohne Stellplätze oder Garagen)

Bei gemischten Objekten erfolgt eine Mischkalkulation.

Negative Angaben bzw. unplausible Daten werden nicht unterstützt.

Mietausfallwagnis/Modernisierungsrisiko

Ertragswertermittlung		
	Wohnwirtschaftlich	Gewerblich
Liegenschaftszins	%	%
Kapitalisierungszins	%	%
Verwaltungskosten	€	%
Instandhaltungskosten	€	€
Mietausfallwagnis	%	%
Modernisierungsrisiko	€	€
Nachhaltige Miete	€	€
	Quellenangabe	Quellenangabe
CO ₂ -Steuer 	€	

Mietausfallwagnis

Systemseitig sind die Werte mit 2 % für Wohnen und 4 % für Gewerbe vorgelegt.

Mindestwert = 0 % pro m²

(Anpassung unterhalb des Mindestwertes greift nur beim Marktwert)

Maximaler Wert = 100 % pro m²

(Anpassung oberhalb des Mindestwertes greift beim Beleihungswert und beim Marktwert)

Modernisierungsrisiko

Mindestwert = 0 € pro m²

Maximaler Wert = keiner

Für beide Punkte gilt:

Kann zu negativem Reinertrag führen, daher wird dann der Bodenwert abzgl. Abrisskosten angesetzt.

Im Falle eines überschriebenen Wertes wird mit diesem Wert gerechnet und dieser außerdem unter „manuelle Anpassung“ ausgewiesen.

Nachhaltige Miete

Ertragswertermittlung		
	Wohnwirtschaftlich	Gewerblich
Liegenschaftszins	%	%
Kapitalisierungszins	%	%
Verwaltungskosten	€	%
Instandhaltungskosten	€	€
Mietausfallwagnis	%	%
Modernisierungsrisiko	€	€
Nachhaltige Miete	€	€
	Quellenangabe	Quellenangabe
CO ₂ -Steuer 	€	

Es gibt die manuell eingegebene Wohnmiete und es gibt die systemseitig ermittelte Wohnmiete aus der VALUE-Marktdatenbank.

Bei einer Abweichung dieser beiden Angaben wird für die Bewertung der niedrigere Wert verwendet.

Im Falle eines überschriebenen Wertes wird mit diesem Wert gerechnet und dieser außerdem unter „manuelle Anpassung“ ausgewiesen.

Kann zu negativem Reinertrag führen, daher wird dann der Bodenwert abzgl. Abrisskosten angesetzt

ValueReport



ValueReport

Mit jedem Antragseingang wird automatisch ein ValueReport für das Finanzierungs – und Besicherungsobjekt generiert und übermittelt. Dieser beinhaltet u. a.:

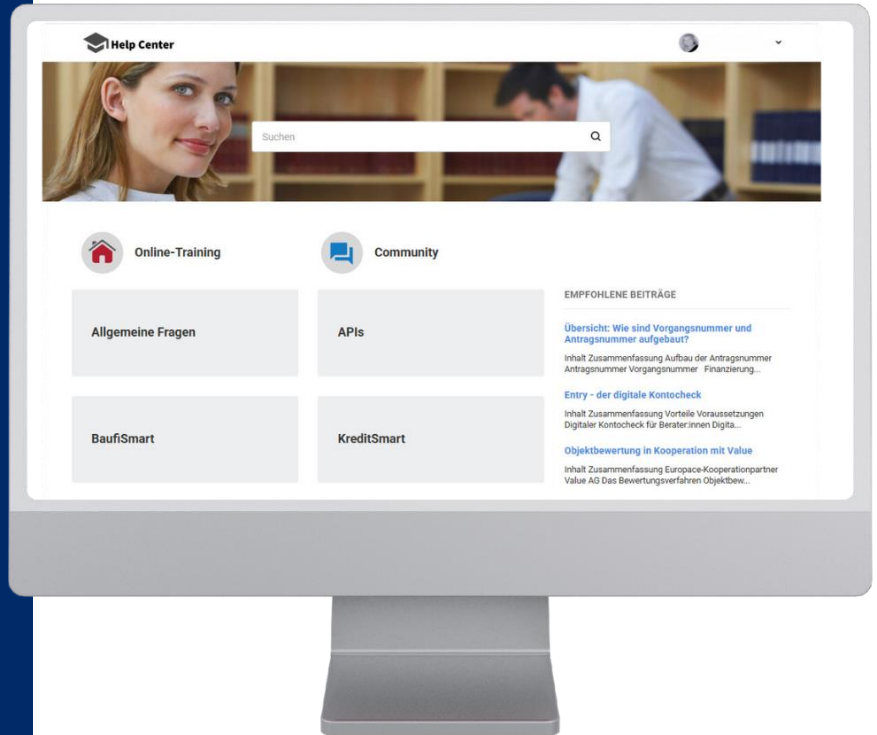
- Bewertung nach BelWertV sowohl für eine vorläufige Kreditentscheidung als auch für eine spätere Objektfestsetzung
- indikative Objektbewertung mit allen bewertungsrelevanten Parametern
- energetische Informationen zur Immobilie
- Informationen zu physischen Umweltrisiken
- Zeitreihen als Überblick über die vergangene Marktwertentwicklung

Der freie und bankeigene Vertrieb sieht vor Antragsannahme das bankindividuelle Scoring und die eingestellten Konditionen.

HelpCenter Artikel

Weiterführende Links

Stand 09/2025



Verlinkungen

- [Für Produkthanbieter: Europace Wertermittlung – Individuelle Objektbewertungskriterien hinterlegen](#)
- [Europace Wertermittlung in der Ergebnisliste](#)
- [Europace Objektwert in Kooperation mit Value](#)
- [Zusatzangaben und manuelle Anpassung Beleihungswertermittlung nach BelWertV](#)
- [Eine Bank, ein Wert.](#)