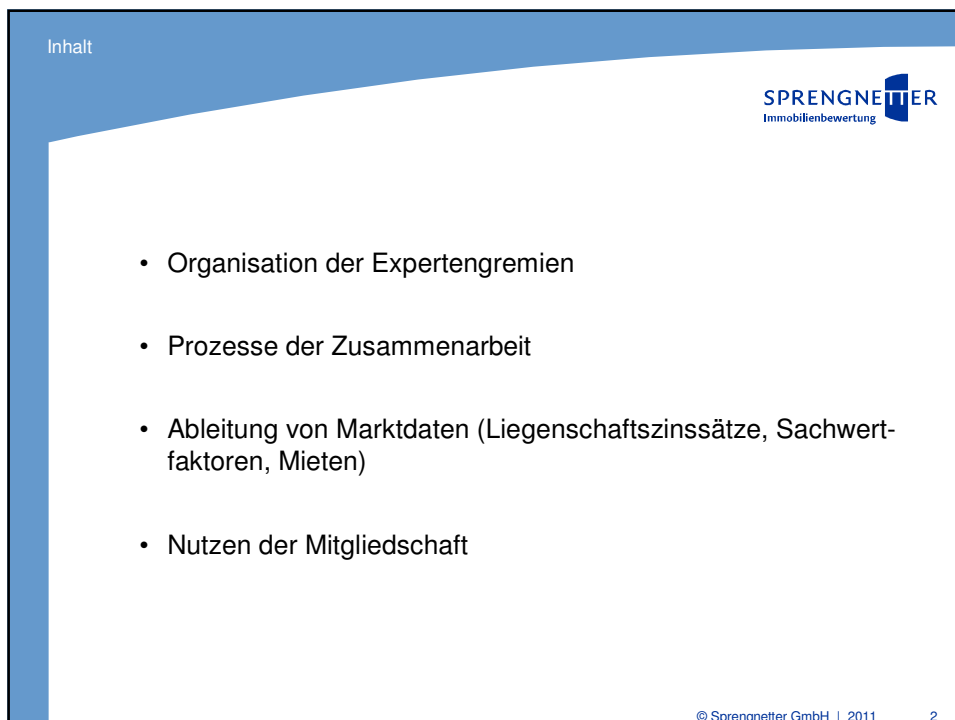


The slide features a blue header with the Sprengnetter logo and the text 'Immobilienbewertung'. The main content area has a white background with a blue border on the left and top. A photograph of a man in a plaid shirt and trousers sitting on a blue chair, working on a laptop, is positioned on the right side. The background of the photo is a bright, sunlit room with large windows and a reflective floor.

**Workshop:
Sprengnetter Expertengremien für
Immobilienwerte – Was ist das?**

Dr.-Ing. (Ass.) Jürgen Gante
Sprengnetter GmbH

SPRENGNETTER
Immobilienbewertung

The slide has a blue header with the Sprengnetter logo and the text 'Immobilienbewertung'. The word 'Inhalt' is in the top left corner. The main content area is white with a blue border on the left and top. It contains a bulleted list of four items. The footer includes the copyright information and a page number.

Inhalt

SPRENGNETTER
Immobilienbewertung

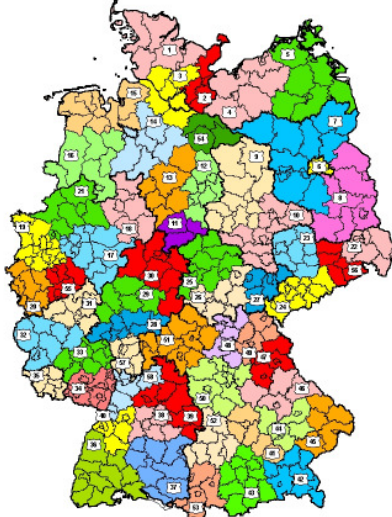
- Organisation der Expertengremien
- Prozesse der Zusammenarbeit
- Ableitung von Marktdaten (Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Mieten)
- Nutzen der Mitgliedschaft

© Sprengnetter GmbH | 2011 2

Organisation

SPRENGNETTER
Immobilienbewertung

Sprengnetter Expertengremien für Immobilienwerte



- Einteilung des Bundesgebiets in 57 Sprengnetter Expertengremien.
- 56 Vorsitzende.
- mehr als 400 Mitglieder.
- viele weitere Anträge.

(Stand: 01.11.2010)

© Sprengnetter GmbH | 2011 3

Organisation

SPRENGNETTER
Immobilienbewertung

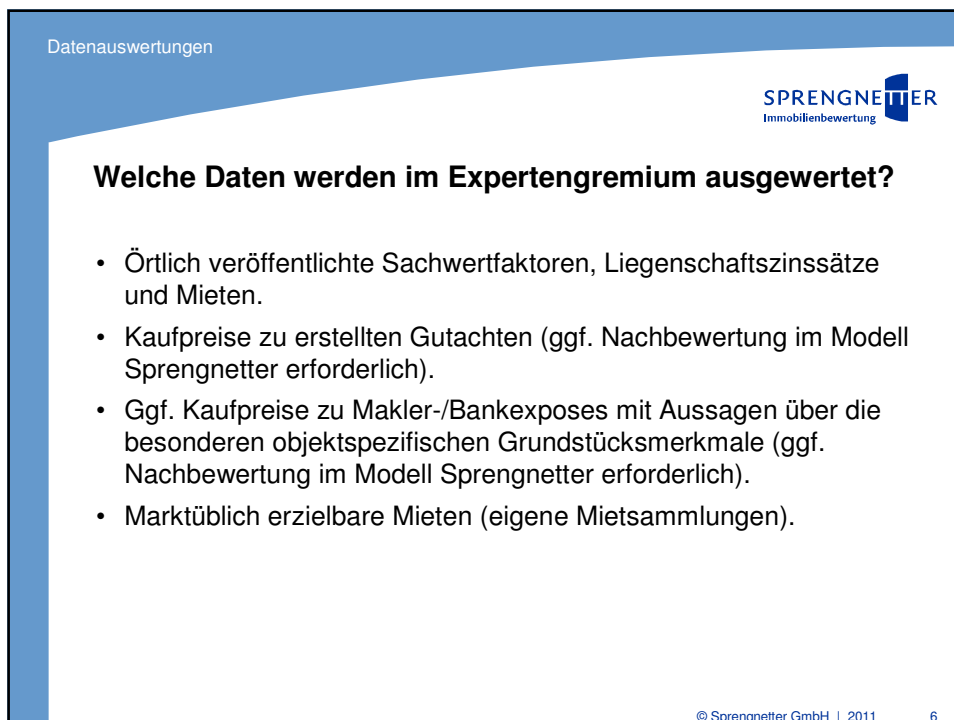
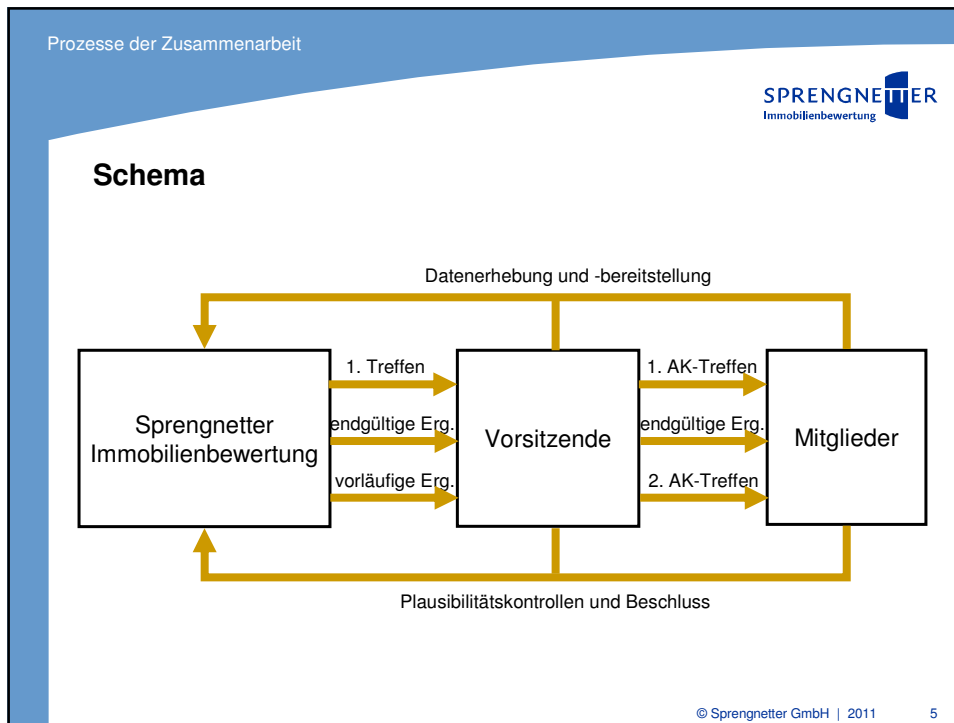
Voraussetzungen für Mitgliedschaft

- **Fachkompetenz:**
Aktueller Qualifikationsnachweis der Sprengnetter Akademie, der Sprengnetter Zertifizierung GmbH oder ein vergleichbarer Qualifikationsnachweis

und

- **Berufserfahrung:**
Genauere Kenntnisse über die Geschehnisse auf dem örtlichen Immobilienmarkt, insbesondere durch die Arbeit als Sachverständige/Sachverständiger.

© Sprengnetter GmbH | 2011 4



Datenauswertungen

SPRENGNETTER
Immobilienbewertung

Warum Auswertung örtlicher Informationen?

- Wenn Gutachterausschüsse geeignete Sachwertfaktoren/ Liegenschaftszinssätze veröffentlichen, sind diese in der Wertermittlung zu verwenden.
- Wenn Gutachterausschüsse geeignete Sachwertfaktoren/ Liegenschaftszinssätze veröffentlichen, können daraus Rückschlüsse der Lage des örtlichen Markts zum Bundesdurchschnitt abgeleitet werden. Dann stehen auch geeignete Sachwertfaktoren/Liegenschaftszinssätze für Objektarten zur Verfügung, für die der Gutachterausschuss keine Daten veröffentlicht.

© Sprengnetter GmbH | 2011 7

Datenauswertungen

SPRENGNETTER
Immobilienbewertung

Warum Auswertung örtlicher Informationen?

- Wenn die Daten des Gutachterausschusses ungeeignet sind/erscheinen, ist dies zu begründen/beweisen.
 - z.B. ungeeignet, wenn wesentliche Modellangaben fehlen
 - z.B. ungeeignet, wenn die Daten den Markt nicht treffen (diese Überprüfung ist insbesondere in den Regionen erforderlich, in denen landesweite Ergebnisse veröffentlicht werden)
- Der Nachweis erfolgt über
 - Kaufpreisauswertungen, da die Objekte von innen und außen bekannt sind und alle wertbestimmenden Besonderheiten bereits in der Wertermittlung berücksichtigt wurden und
 - einen Vergleich mit Nachbarregionen.

Dies ist ein aufwändiges Verfahren; nicht alle Ungereimtheiten können sofort aufgedeckt/gelöst werden; oft führt Abgleich mit Nachbarregion zum Erfolg.

© Sprengnetter GmbH | 2011 8

SPRENGNETTER
Immobilienbewertung

Datenauswertungen

Warum gestaltet sich die Auswertung örtlicher Informationen aufwändig?

- Oftmals fehlen Modellangaben oder sie sind sogar widersprüchlich zu anderen Aussagen.
 - Auch gezielte Nachfragen führen überwiegend nicht zum Erfolg.
 - Dies belegt aber, dass mit solchen Daten nicht beweisbar marktkonform bewertet werden kann!
 - Fehlende Angaben werden für die Regionalisierung durch plausible Annahmen ersetzt; das Ergebnis kann also zunächst **nur ein Indiz** sein!
- Teilweise werden die ausgewerteten Objektarten nicht hinreichend differenziert, so dass z.B. der ausgewiesene Liegenschaftszinssatz kaum aussagekräftig ist.

© Sprengnetter GmbH | 2011 9

SPRENGNETTER
Immobilienbewertung

Datenauswertungen

Warum gestaltet sich die Auswertung örtlicher Informationen aufwändig?

Beispiel

Es wird angegeben, dass die NHK nach WertR ermittelt wird; es finden sich folgende Angaben im Grundstücksmarktbericht:

Teilmarkt „Wohn- und Geschäftshäuser [redacted]“

Der Analyse für Wohn- und Geschäftshäuser [redacted] liegen Kauffälle aus den Jahren 2005 bis 2008 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	30	
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m ² – 259 €/m ²	157,- €/m ²
gewerbliche Nutzfläche	50 m ² – 4.005 m ²	769 m ²
Wohnfläche	78 m ² – 1.100 m ²	298 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	25 Jahre – 90 Jahre	44 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,82 €/m ² – 9,32 €/m ²	6,01 €/m ²

© Sprengnetter GmbH | 2011 10

Datenauswertungen

SPRENGNETTER
Immobilienbewertung

Warum erfolgt eine Auswertung von Kaufpreisen?

- Zur Überprüfung örtlich veröffentlichter Daten.
- Zur Ableitung eigener örtlicher Gesamt- und Referenzsysteme.

Dies ist jedoch ein noch aufwändigeres Verfahren, denn es werden mehrere hundert Kauffälle benötigt, die zudem noch hinreichend über die Objektarten und Bodenwertniveaus verteilt sein müssen.

Deshalb der Schritt Regionalisierung anhand der Sprengnetter-Gesamt- und Referenzsysteme. Hier reichen i.d.R. wenige Kaufpreisauswertungen, um belastbare Ergebnisse zu erzielen, wenn die in den Arbeitspapieren angegebenen „Grundregeln“ eingehalten werden, d.h.

- nur 1a-Datengrundlage
- nur freihändiger Erwerb im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, keine Neubauten, möglichst schadensfrei, möglichst „Standardobjekte“ (ohne individuelle Besonderheiten)
- (Nach-)Bewertung des Kauffalls im Gesamt- und Referenzmodell

© Sprengnetter GmbH | 2011 11

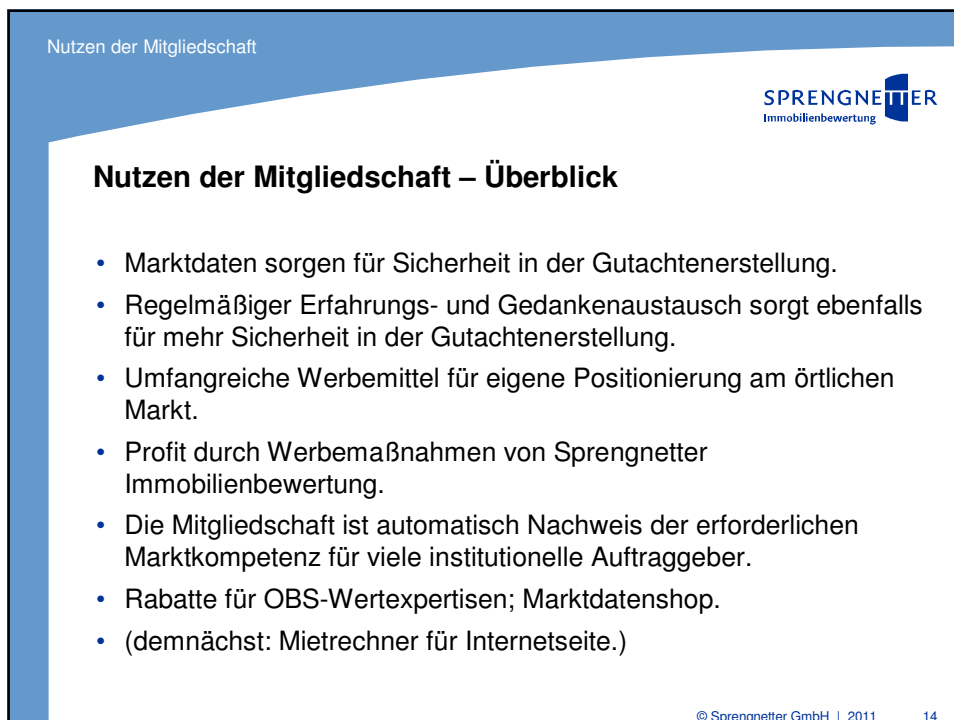
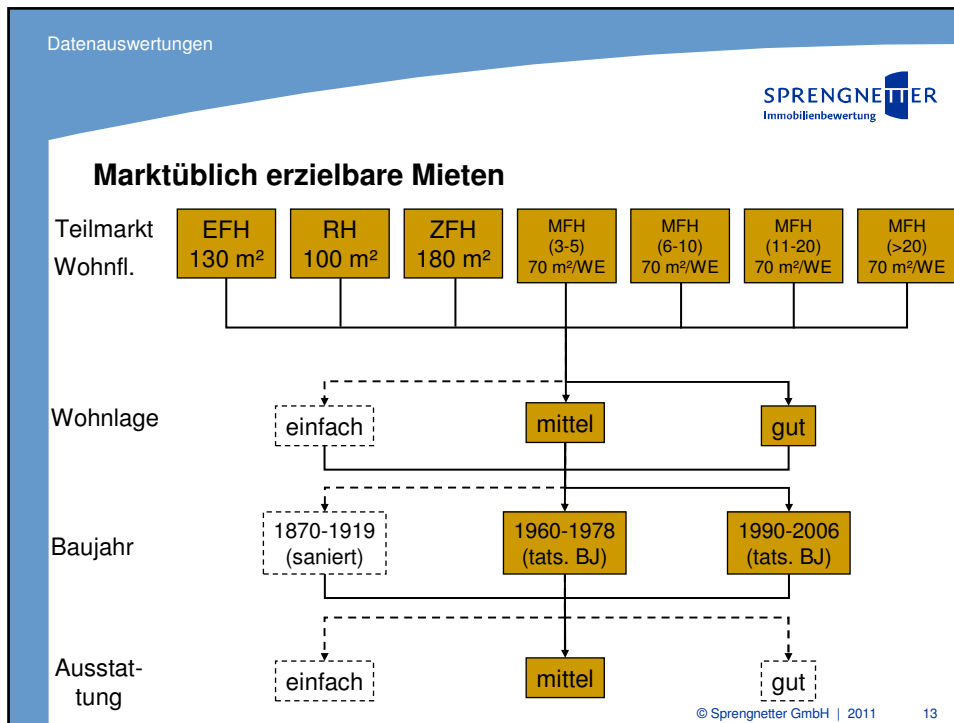
Datenauswertungen

SPRENGNETTER
Immobilienbewertung

Mieten

- Ziel war (und ist): **Ableitung von marktüblich erzielbaren Mieten**
 - auf Gemeindeebene (wobei Gemeinden eines Kreises mit gleichem Mietniveau sachverständig zusammengefasst werden sollten).
 - auf Stadtteils- oder PLZ-Ebene in größeren Städten (wobei Stadtteile oder PLZ mit gleichem Mietniveau sachverständig zusammengefasst werden sollten).
- Datengrundlagen: geeignete örtlich verfügbare Mietspiegel oder andere örtlich verfügbare Quellen oder eigene Mietsammlungen.

© Sprengnetter GmbH | 2011 12



Nutzen der Mitgliedschaft

SPRENGNETTER
Immobilienbewertung

Beweisbar marktkonforme Marktdaten sorgen für Sicherheit in der Gutachtenerstellung

- Die Frage „Sind örtlich veröffentlichte Daten für die Wertermittlung geeignet?“ wird sicher beantwortet.
- Die Frage „Welche Daten setze ich in der Wertermittlung bei Objekten an, für die keine geeigneten Daten veröffentlicht sind?“ wird sicher beantwortet.
- Profit von gemeinsamer Datenauswertung: Jeder trägt etwas dazu bei und profitiert von den Daten der anderen Mitglieder.
- Profit vom Abgleich mit den Daten von Sprengnetter Immobilienbewertung, da zwei unabhängige Datenquellen vorliegen bzw. Datenauswertungen erfolgen.

© Sprengnetter GmbH | 2011 15

Nutzen der Mitgliedschaft

SPRENGNETTER
Immobilienbewertung

Exkurs: Welche Daten werden verkauft?

```
graph TD; A[Rohdatensammlung] --> B[Datenbank mit Auswertergebnissen]; B <--> C[Datenbank mit Auswertergebnissen]; C --> D[Web-Datenbank]; D --> E[PROSA]; D --> F[TEN2CLICK]; D --> G[SMART]; H[DEUTSCHE BUNDESBANK EUROSYSTEM] --> D; I[DU1STATIS wissen.nutzen.] --> D;
```

© Sprengnetter GmbH | 2011 16

Nutzen der Mitgliedschaft

SPRENGNETTER
Immobilienbewertung

Beweisbar marktkonforme Marktdaten sorgen für Sicherheit in der Gutachtenerstellung

- Es kann nicht garantiert werden, dass geeignete Marktdaten abgeleitet werden.
- Es kann aber garantiert werden, dass wir gemeinsam das Beste aus den zur Verfügung stehenden Auswertungen herausholen.
- Erforderlich sind
 - Kaufpreisauswertungen der Mitglieder!
 - Zeitnahe Zusendung der Auswertungen!
 - Geduld und Zeit: Nicht jeder Markt lässt sich unmittelbar mit belastbaren Ergebnissen auswerten!

© Sprengnetter GmbH | 2011 17

Nutzen der Mitgliedschaft

SPRENGNETTER
Immobilienbewertung

Regelmäßiger Erfahrungs- und Gedankenaustausch sorgt ebenfalls für mehr Sicherheit

Aus Emails/Telefonaten:

- „Der regelmäßige Kontakt zu meinen Fachkollegen hilft mir sehr.“
- „Mir als Einzelkämpfer stellen sich oft Fragen, die ich gut in den Arbeitskreistreffen mit Fachkollegen besprechen kann.“
- „Insbesondere die Diskussion über besondere Fragestellungen in dem Expertengremium helfen.“
- „Die durchaus unterschiedlichen Denkansätze meiner Kollegen führen dazu, dass ich mich selber kritisch prüfe.“

© Sprengnetter GmbH | 2011 18

Nutzen der Mitgliedschaft

SPRENGNETTER
Immobilienbewertung

Umfangreiche Werbemittel für eigene Positionierung am örtlichen Markt



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (S)

Gesicherte Marktcompetenz
Mitglied Expertengremium
Region West-Mecklenburg

- Über dieses Qualitätslogo bzw. diese Ernennungsurkunde verfügt nicht jeder.
- Das Qualitätslogo ist ein Gütesiegel, mit dem Sprengnetter Immobilienbewertung Ihre Kompetenz nachweist!
- Zum Qualitätslogo gibt es eine umfangreiche Broschüre mit Empfehlungen zum Einsatz des Logos (siehe Bereich „Downloads & Service“ in der Rubrik „Garantierte Kompetenz“).
- Beides sind Alleinstellungsmerkmale am örtlichen Markt.



© Sprengnetter GmbH | 2011 19

Nutzen der Mitgliedschaft

SPRENGNETTER
Immobilienbewertung

Einsatz der Werbemittel am Beispiel Internetseite



STARTSEITE **PHILOSOPHIE** LEISTUNGEN PORTRAIT REFERENZEN KONTAKT

DIREKTKONTAKT

Sachverständigenbüro
Mosdzien
Rosenweg 19
41542 Dormagen
T +49 21 82 690 - 177
F +49 21 82 690 - 178
[Ihre Anfrage per E-Mail](#)



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierte Sachverständige
ZIS Sprengnetter Zert (A)

Gesicherte Marktcompetenz
Mitglied Expertengremium
Regierungsbezirk Düsseldorf

PHILOSOPHIE

Als Dienstleistungsunternehmen besteht für uns das höchste Ziel darin unsere Kunden optimal zu Ihrer vollen Zufriedenheit zu betreuen. Auf die Qualität unserer Leistung, beruhend auf differenzierten Kompetenzen, legen wir besonderen Wert.

Die wichtigste Voraussetzung für eine sichere Immobilienbewertung ist eine fundierte Ausbildung gepaart mit einem sensiblen Gespür für den Immobilienmarkt sowie die regelmäßige Weiterbildung.

Das Architekturstudium an der Fachhochschule Düsseldorf, die langjährige Erfahrung der Immobilienvertriebstätigkeit, das zusätzliche Studium der Grundstücksvermittlung bilden die zuverlässige Basis in unserem Beruf.

Die fach- und marktgerechte Bewertung Ihrer Immobilie steht im Fokus unserer Tätigkeit. Ein vertrauensvoller Umgang ist uns wichtig.

Fachkompetenz, Marktcompetenz und Qualitätssicherung ist die Philosophie unseres Unternehmens.

„AUF DIESEN DREI SÄULEN RUHT DER WERT IHRER IMMOBILIE“



© Sprengnetter GmbH | 2011 20

Nutzen der Mitgliedschaft

SPRENGNETTER
Immobilienbewertung

Umfangreiche Werbemittel für eigene Positionierung am örtlichen Markt

Neu: Flyer mit

- ausführlicher, nicht veränderbarer Beschreibung der nachgewiesenen Kompetenz
- Platz für persönliche Vorstellung des Sachverständigen (2 Bereiche)

Allgemeine Vorlage siehe:
www.sprengnetter.de
 Rubrik: „Garantierte Kompetenz“
 Bereich: „Downloads & Service“
 Name: „Prospekt zum Sprengnetter Qualitätslogo“



© Sprengnetter GmbH | 2011 21

Nutzen der Mitgliedschaft

SPRENGNETTER
Immobilienbewertung

Umfangreiche Werbemittel für eigene Positionierung am örtlichen Markt



- Allgemeine textliche Darstellungen über Expertengremien, die auch für Ihre Kunden interessant sind.
- Ergänzend dazu in der Rubrik „Download & Service“ Richtlinien etc.
- Terminangaben für zukünftige Arbeitskreistreffen.
- In der Rubrik „Presseecho“ sind verschiedene aktuelle Fachbeiträge hinterlegt.
- Diese Seiten werden regelmäßig aktualisiert.

© Sprengnetter GmbH | 2011 22

Nutzen der Mitgliedschaft

SPRENGNETTER
Immobilienbewertung

Profit durch eigene „Werbemaßnahmen“ (z.B. Internetseite, Visitenkarte, Bürobroschüre)

Aus Emails/Telefonaten:

- „... zumal der Zusatz (Mitglied im Expertengremium) bei meinen Kunden gut ankommt. Freue mich wieder von Ihnen zu hören und verbleibe“
- „... seit ich meine Mitgliedschaft im Expertengremium in meiner Bürobeschreibung darstelle, erhalte ich deutlich mehr Aufträge!“
- „Ich setze unterschiedliche Visitenkarten ein. Bei den Zielgruppen Privatkunde und Banken setze ich gezielt meine Mitgliedschaft im Expertengremium ein; dies hat schon häufig zu Nachfragen und später auch zu Aufträgen geführt...“

© Sprengnetter GmbH | 2011 23

Nutzen der Mitgliedschaft

SPRENGNETTER
Immobilienbewertung

Profit durch eigene Werbemaßnahmen (z.B. örtliche Pressemitteilung und Inserate)

Kennen Sie den Wert ihrer Immobilie?

Expertengremium analysiert Immobilienobjekte in der Region

WAS IST MEINE IMMOBILIE WIRKLICH WERT?
Wir erstellen Gutachten für alle Immobilienarten z.B.: bei Verkaufsabsicht, bei Erbangelegenheiten etc.

Geprüfte Sachverständige
Johannes Jaksch
Holger Jaksch
Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

BOUVIGER- und ERBENGREGENS-Gesellschaft
Immobilien-Services
Rutzschafhof-Göms, Gömsler Straße 58
(049 333 9 46 51) www.jaksch-bauviger.de

LASSEN SIE IHRE IMMOBILIE nach der neuen ImmoWertV bewerten
KOSTENLOS & UNVERBINDLICH ANRUF GENÜGT

© Sprengnetter GmbH | 2011 24

- **Pressemitteilung führte zu Aufträgen, obwohl am selben Tag in derselben Zeitung Angebot der kostenlosen Bewertung abgedruckt war (s.u.).**
- **Qualität setzt sich durch!**
- **Werbung ist unverzichtbar!**

Nutzen der Mitgliedschaft

SPRENGNETTER
Immobilienbewertung

Profit durch permanente Werbemaßnahmen von Sprengnetter Immobilienbewertung

- Fachartikel in Banken & Sparkasse, Immobilien-Zeitung und immobilien&bewerten (siehe Presseecho auf Internetseite).
- Auftritt auf diversen nationalen und internationalen Fachmessen (Markenstärkung).
- Pflege der Internetseite über Expertengremien. Auf diese Seite können Sie auch bequem verlinken.
- Weitere Fachartikel sind geplant, z.B. in der AIZ (werden nach Veröffentlichung im Presseecho angegeben).

© Sprengnetter GmbH | 2011 25

Nutzen der Mitgliedschaft

SPRENGNETTER
Immobilienbewertung

Nachweis der erforderlichen Marktkompetenz



Geprüfte Fachkompetenz
Titel des Abschlusses bzw. der
Zertifizierung

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied oder Vorsitzender des
Expertengremiums

Blidzeichen | erläuternder Text

Erläuterungen siehe auch
www.sprengnetter.de/
Garantierte Kompetenz

Neben einer fundierten Fachausbildung wird in vielen Gesetzen (z.B. BelWertV, InvG), von der Rechtsprechung und in Vergaberichtlinien von institutionellen Auftraggebern (insbesondere Kreditinstitute und Kapitalanlagegesellschaften) die besondere Kenntnis des Bewertungssachverständigen über den jeweiligen Immobilienmarkt und die Objektart unabdingbar gefordert. Neben nachgewiesener **Fachkompetenz** und **belegter Berufserfahrung** rückt somit ein dritter Faktor in den Mittelpunkt des öffentlichen Fokus: die **Marktkompetenz**.

© Sprengnetter GmbH | 2011 26

Nutzen der Mitgliedschaft

SPRENGNETTER
Immobilienbewertung

Rabatt auf OBS-Wertexpertisen und Marktdatenshop (bundesweit)

- Daten des eigenen und der unmittelbar angrenzenden Expertengremien stehen – **soweit verfügbar bzw. beschlossen** – den Mitgliedern **kostenfrei** zur Verfügung.
- Darüber hinaus haben wir das Angebot für Mitglieder erweitert, in dem in dem Marktdatenshop **bundesweit** Marktdaten (Vergleichsmieten, Sachwertfaktoren, perspektivisch auch Liegenschaftszinssätze) und OBS-Wertexpertisen **rabattiert** angeboten werden.

© Sprengnetter GmbH | 2011 27

Nutzen der Mitgliedschaft

SPRENGNETTER
Immobilienbewertung

Mietrechner für Internetseite (demnächst)

- Mietrechner als Werbeinstrument für eigene Internetseite.
- Zugriff auf Mieten für eigene Wertermittlungen im Gebiet des Expertengremiums und der unmittelbar angrenzenden Expertengremien.

Technische Realisierung läuft in Kürze an!

© Sprengnetter GmbH | 2011 28

Nutzen der Mitgliedschaft

SPRENGNETTER
Immobilienbewertung

Weitere Vorteile

- Gegenüber (vielen) Gutachterausschüssen:
 - Sachverständige haben das Objekt gründlich besichtigt und alle wertbeeinflussenden Merkmale erfasst, analysiert und berücksichtigt. Der gezahlte Kaufpreis kann so zuverlässiger ausgewertet werden.
 - bundesweit einheitliche Modelle garantieren Vergleichbarkeit (unplausible Ergebnisse können so leichter erkannt werden).
- Gegenüber Maklern (ohne SV-Ausbildung):
 - Bewertungskompetenz (es können alle wertbeeinflussenden Merkmale sachrichtig mit anerkannten Methoden nachvollziehbar, beweisbar berücksichtigt werden)
 - Darstellung der Bewertungskompetenz bringt Erfolge (siehe Beispiel Pressemitteilung)

© Sprengnetter GmbH | 2011 29

SPRENGNETTER
Immobilienbewertung

Workshop: Sprengnetter Expertengremien für Immobilienwerte – Was ist das?

Dr.-Ing. (Ass.) Jürgen Gante
Sprengnetter GmbH, Marktforschung
Barbarossastr. 2, 53489 Sinzig/Rhein
T 02642 97 96 59
F 02642 97 96 92
E j.gante@sprengnetter.de

