

Immobilienmanager *Plus!*

Immobilienfragen ganzheitlich beantworten – mit dem 360°-Durchblick

Unabhängig davon, um welches Themengebiet es sich handelt: Der Immobilienmanager *Plus!* ist ein leistungsstarkes Instrument, mit dem Sie in Ihrer Gutachtertätigkeit optimal unterstützt werden, Ihre Auftraggeber bestens beraten und Ihren Expertenstatus klar hervorheben.



Aktuelle Neuerungen 2019

- › NHK Kranewitter
- › NHK Sachverständige
- › Leibrenten, Wohnrechte, Fruchtgenussrechte, Ausgedinge (bei der amtlichen Sterbetafel ist nun die detaillierte verfügbar, so sind Berechnungen mit über 100-jährigen Personen möglich)
- › Auswahl auch der aktuellen vorläufigen Sterbetafel 2017 möglich
- › Aktualisierung und Erweiterung der Mietzinsberechnungen (Richtwertmietzins, Kategoriemietzins und Mietzins nach § 45 – EVB-Mietzins)

Herstellungskosten gemäß Orlainsky-Steppan

NHK Wohnbauten - Kranewitter (Orlainsky-Steppan)					
Gebäudedaten					
Bewertungsstichtag	27.12.2018				
Bundesland	Steiermark				
Region	Stadt				
Berechnungsbasis	Wohn-Nutzfläche (WNFI)				
Preisbasis	inklusive UST				
Gebäudedetail					
	Keller	Erdgeschoss	1. OG	2. OG	3. OG
Ausstattung	Einfach	Normal	Normal	Gehoben	Gehoben
Basiswert für Wien (Raumhöhe 2,80 m) - inkl. UST	1.600,00	2.000,00	2.000,00	2.600,00	2.600,00
Basiswert für Wien (Raumhöhe 3,20 m) - inkl. UST	1.860,00	2.315,00	2.315,00	3.040,00	3.040,00
Gebietsfaktor für Steiermark - Region Stadt	95 %	95 %	95 %	95 %	95 %
Basiswert für Region (RH) 2,80 m) - inkl. UST	1.520,00	1.900,00	1.900,00	2.470,00	2.470,00
Basiswert für Region (RH 3,20 m) - inkl. UST	1.767,00	2.199,25	2.199,25	2.888,00	2.888,00
Baupreisindex - Start (Baupreisindex 2015)	101,10	101,10	101,10	101,10	101,10
Aktueller Baupreisindex (Baupreisindex 3. Quartal 2018)	108,90	108,90	108,90	108,90	108,90
Preisbasis	inklusive UST	inklusive UST	inklusive UST	inklusive UST	inklusive UST
Angepasster Basiswert (Preisbasis, Baupreisindex) - RH 2,80 m	1.637,27	2.046,59	2.046,59	2.660,56	2.660,56
Angepasster Basiswert (Preisbasis, Baupreisindex) - RH 3,20 m	1.637,27	2.046,59	2.046,59	2.660,56	2.660,56
Raumhöhe in m	3,20 m	2,90 m	2,85 m	3,10 m	3,20 m
angepasster Basiswert mit Raumhöhe	1.871,17	2.119,68	2.083,13	2.945,62	3.040,64
Flächenansatz wegen Größe und Art des Gebäudeteils	50 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Vorläufiger Basiswert	935,58	2.119,68	2.083,13	2.945,62	3.040,64
Zuschlag Kleinbauwerke (EFH) von 0 % bis +10 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Abschlag Großbauten von 0 % bis -10 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Zuschlag Wohnungseigentum von +10 % bis +25 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Vorläufiger Wert je m ² Wohn-Nutzfläche (WNFI)	935,58	2.119,68	2.083,13	2.945,62	3.040,64
Korrekturfaktor	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Ergebnis Wert je m² Wohn-Nutzfläche (WNFI)	935,58	2.119,68	2.083,13	2.945,62	3.040,64
Ergebnis Wert je m² Wohn-Nutzfläche (WNFI) gerundet	940,00	2.120,00	2.080,00	2.950,00	3.040,00

Vorteile für Sachverständige

- › Einfache, rasche und nachvollziehbare Berechnung der Herstellungskosten gemäß anerkannter Fachliteratur (Fachbuch „Liegenschaftsbewertung“, 7. Auflage, Heimo Kranewitter).
- › Die Herstellungskosten können mit den integrierten Tabellenwerten automatisch nach Nutzfläche/Wohnnutzfläche (WNFL), Brutto-Grundfläche (BGF), Netto-Grundfläche (NGF) und Bruttorauminhalt (BRI) ermittelt werden.
- › Bei der Berechnung werden die tatsächliche Raumhöhe, Gebietsfaktor (Region Stadt/Land), Baupreisindex, Flächenansatz wegen Größe und Art des Gebäudeteils, Zuschlag Kleinbauwerke (Einfamilienhaus), Abschlag Großbauten, Zuschlag Wohnungseigentum und Korrekturfaktor berücksichtigt.
- › Mit Hilfe des integrierten Baupreisindex werden abhängig vom Bewertungsstichtag ab 01/2016 die Herstellungskosten immer aktuell ermittelt.

Normalherstellungskosten gemäß Veröffentlichung in „Der Sachverständige“

NHK geförderte Wohnbauten - 'Der Sachverständige'			
Bewertungsstichtag:		27.12.2018	
NHK - €/m ³ bzw. €/m ²			
A) nach Rauminhalt	BP-Index Jahr 2000	BP-Index 2000 (netto)	BP-Index 2000 (brutto)
für das Kellergeschos	100,00	193,00	231,60
für die Geschäfts- und Wohngeschosse (einschließlich ausgebauter Dachgeschosse)	100,00	316,00	379,20
für die zugehörigen Tiefgaragen	100,00	188,00	225,60
B) nach Nutzfläche (Bodenfläche)	BP-Index Jahr 2000	BP-Index 2000 (netto)	BP-Index 2000 (brutto)
für die Geschäfts- und Wohngeschosse (einschließlich ausgebauter Dachgeschosse)	100,00	1.393,00	1.671,60
für die zugehörigen Tiefgaragen	100,00	550,00	660,00
NHK - €/m ³ bzw. €/m ²			
A) nach Rauminhalt	BP-Index 2018/2.Qu.	BP-Index 2018/2.Qu. netto	BP-Index 2018/2.Qu. brutto
für das Kellergeschos	156,10	301,27	361,53
für die Geschäfts- und Wohngeschosse (einschließlich ausgebauter Dachgeschosse)	156,10	493,28	591,93
für die zugehörigen Tiefgaragen	156,10	293,47	352,16
B) nach Nutzfläche (Bodenfläche)	BP-Index 2018/4.Qu.	BP-Index 2018/4.Qu. netto	BP-Index 2018/4.Qu. brutto
für die Geschäfts- und Wohngeschosse (einschließlich ausgebauter Dachgeschosse)	156,10	2.174,47	2.609,37
für die zugehörigen Tiefgaragen	156,10	858,55	1.030,26

- › Einfache, rasche und nachvollziehbare Berechnung der Normalherstellungskosten gemäß anerkannter Literatur (Zeitschrift „Der Sachverständige“)
- › Die Herstellungskosten können mit den integrierten Tabellenwerten automatisch nach Nutzfläche oder Bruttorauminhalt ermittelt werden.
- › Mit Hilfe des integrierten Baupreisindex werden abhängig vom Bewertungsstichtag die Herstellungskosten immer aktuell ermittelt.

Lebenslängliche Leibrenten jetzt auch mit der vorläufigen Sterbetafel

Leibrente	
Leibrente	
Sterbetafel Österreich 2017	
Alter	40 Jahre
Zinssatz	4,000 %
Dauer des Aufschubs	0 Jahre
Faktor	19,6520
Reduktionsfaktor	0,4648
Rente	500,00 €
Barwert	117.911,71 €
Geschlecht	männlich
Barwert	
Zahlungsweise	monatlich
	vorschüssig

Bei allen Berechnungen mit lebenslänglichen Zahlungen (Leibrente, Verbindungsrente, Fruchtgenussrecht, Wohnrecht, Ausgedinge) ist für die Berechnung des Barwertes bzw. die Rente aus dem Barwert neben den amtlichen Sterbetafeln 2010/12 nun auch die vorläufige aktuelle Sterbetafel (2017) verfügbar.

Lebenslängliche Verbindungsrenten, Wohnrechte und Fruchtgenussrechte, Ausgedinge – Berechnung nach versicherungsmathematischen Grundsätzen

Verbindungsrente - Reduziert nach dem Tod des Erstverstorbenen	
Verbindungsrente	
Reduziert nach dem Tod des Erstverstorbenen	
Sterbetafel Österreich 2010/2012	
Alter des Mannes	70 Jahre
Alter der Frau	65 Jahre
Zinssatz	4,000 %
Rente	400,00 €
Reduktion der Rente auf	200,00 €
Faktor	12,0489
Reduktionsfaktor	0,4648
Rente	400,00 €
Barwert	57.834,83 €
Ergebnis der Berechnung	Barwert
Zahlungsweise	monatlich
	vorschüssig

Bei sämtlichen Berechnungen in Form von Verbindungsrenten wird der Barwert bzw. die Rente aus dem Barwert nach versicherungsmathematischen Grundsätzen ermittelt.

Aktualisierung sämtlicher Berechnungen mit den aktuellen Richtwerten

Bei sämtlichen Berechnungen (Mieten, Steuern etc.) wurden alle Richtwerte und Richtsätze berücksichtigt.

Stand: April 2019