



## Die Onlinedatensätze in der LORA-Immobilienbewertungssoftware im Überblick (Stand: 22.02.2022)

### Grundstückswerte:

Die in LORA vorgeschlagenen Grundstückswerte, die auf den Veröffentlichungen der örtlichen Gutachterausschüsse basieren, werden unter Berücksichtigung der Art der baulichen Nutzung, dem Entwicklungszustand und dem beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks zur Verfügung gestellt und können an die tatsächlichen Grundstücksmerkmale angepasst werden. Nach dem beitragsrechtlichen Zustand werden die Grundstücke hierbei nach erschließungsbeitragsfreien (ebf.) und erschließungsbeitragspflichtigen (ebp.) Grundstücken unterschieden. Die Werte für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke werden hierbei zusätzlich mit pauschalen Zuschlägen versehen:

Wert erschließungsbeitragspflichtiger Grundstücke [€]	Zuschlag [€]
0,00 – 149,99	20,00
150,00 – 399,99	30,00
400,00 – unendlich	40,00

### Marktanpassungen:

Marktanpassungen können in LORA über Sachwertfaktoren, die auf den Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse basieren, oder über eine separate Vergleichsdatenbank der on-geo GmbH abgerufen werden. Bei der Verwendung von Sachwertfaktoren, die auf Basis der Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse ermittelt werden, wird eine separate Modellanpassung vorgenommen, welche die gelieferten Faktoren auf das Sachwertmodell in LORA angleicht. Marktanpassungen nach der on-geo Vergleichsdatenbank unterteilen sich wiederum in eine einfache und in eine erweiterte Marktanpassung. Die einfache Marktanpassung ergibt sich aus der mittleren prozentualen Abweichung von verfügbaren und adressbezogenen Vergleichspreisobjekten (in €/m<sup>2</sup>) zum vorläufigen Sachwert (in €/m<sup>2</sup>). Die erweiterte Marktanpassung entspricht einer vierteljährlich auf Kreisebene berechneten Marktanpassung anhand verfügbarer Angebots- und Kaufpreise. Diese wird nach den Methodiken und Modellen, die auch Gutachterausschüsse anwenden, und unter Berücksichtigung von Baupreisindizes und Normalherstellungskosten ermittelt. Für Beleihungswertermittlungen werden aus Marktanpassungen abgeleitete Sachwertanpassungen unter Abzug eines Regionalisierungsanteils, z. B. aufgrund von Lohnunterschieden, unterschiedlicher Kosten für Baumaterialien und den Transport zur Verfügung gestellt. Dieser Abzug muss in der Beleihungswertermittlung erfolgen, da nach der BeWertV bereits die Herstellungskosten regional und objektspezifisch angemessen zu berücksichtigen sind. Zusätzlich kann für diese so ermittelte Sachwertanpassung die regionale Immobilienmarktentwicklung über Hauspreisindizes der vergangenen Jahre nachhaltig berücksichtigt werden. Hierbei fällt diese als Nachhaltigkeitsanpassung bezeichnete Entwicklung, welche eine Ausprägung von  $\leq 0$  % annehmen kann, umso geringer aus, je höher die regionalen Immobilienpreise gestiegen sind.



### Mieten:

Mieten können in LORA getrennt nach wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen sowie Garagen / Stellplätze bezogen werden. Bei den wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Vergleichsmieten handelt es sich um Preise aus Mietspielanalysen, vollzogenen Transaktionen und Immobilieninseraten, deren Bereitstellung postleitzahlenbezogen erfolgt. Hierbei wird für die gewerblichen Vergleichsmieten eine getrennte Berücksichtigung nach den Einzelnutzungen für Büro, Handel und Gastronomie ermöglicht. Eine postleitzahlenunabhängige Betrachtung kann für Vergleichsmieten auch nach Bestands- und Neuvertragsmieten sowie differenziert nach den Standardobjektmerkmalen Lage, Grundstückswert, Wohn- / Nutzfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung erfolgen. Die Mieten für Garagen / Stellplätze setzen sich wiederum aus Werten vergleichsgeeigneter Garagen, Außen- und Innenstellplätze sowie Carports im näheren Umkreis zum Bewertungsobjekt zusammen.

### Zinssätze:

Mit den Onlinedaten werden in LORA auch Liegenschaftszinssätze für wohnwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen geliefert. Hierbei beruhen diese Zinssätze auf Angaben der örtlichen Gutachterausschüsse oder auf Informationen des Immobilienverbands Deutschland (IVD). Abhängig von der Lage im Landkreis oder der kreisfreien Stadt wird diejenige Zinsspanne auf Basis der Gutachterausschuss-Daten bzw. des IVD herangezogen, welche der Lageeinschätzung der zu bewertenden Immobilie am besten entspricht.

### Vergleichspreise:

Im Vergleichswertverfahren können neben dem Ansatz eigener Vergleichspreise auch Vergleichspreise einer separaten Datenbank der on-geo GmbH bzw. eines Zusammenschlusses mehrerer miteinander vernetzter Vergleichsdatenbanken als sog. LORA Immo Data Base online bezogen werden. Die über die on-geo Vergleichsdatenbank zur Verfügung gestellten Vergleichspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen stellen separat erfasste Vergleichspreis-sammlungen und von Partnerinstituten freigegebene Angebots- und Kaufpreise dar. Diese können zusätzlich fünf der relevantesten Vergleichsobjekte anonymisiert um die Adressangaben aufzeigen. Vergleichspreise überwiegend auf der Grundlage von Kaufpreisen können über die LORA Immo Data Base empfangen werden. Hierbei werden die um Straßenbezeichnungen und Hausnummern anonymisierten und einzeln aufgelisteten Kaufpreisobjekte an die Immobilienmarktentwicklung zum Wertermittlungsstichtag angepasst. Die Anpassung der Kaufpreisobjekte an die Immobilienmarktentwicklung kann, genauso wie in der Beleihungswertermittlung des Sachwertverfahrens eine Nachhaltigkeitsanpassung umfassen, welche die regionale Entwicklung der Immobilienpreise über Hauspreisindizes der vergangenen Jahre berücksichtigt. Zusätzlich wird die Genauigkeit der über die LORA Immo Data Base zur Verfügung gestellten Kaufpreisobjekte über ein sog. Konfidenzniveau statistisch beurteilt. Dieses hat eine Spanne von 0 (sehr ungenau) bis 7 (sehr genau) und lässt Aussagen darüber zu, inwieweit die vorgeschlagenen Vergleichspreise voneinander abweichen und wie verlässlich der so ermittelte Vergleichswert ist. Für Garagen / Stellplätze stehen über die Onlinedaten in LORA wiederum Werte vergleichsgeeigneter Garagen, Außenstellplätze und Carports im näheren Umkreis des Bewertungsobjektes zur Verfügung. Diese werden bei einer unzureichend großen Anzahl oder beim Vorliegen von Innenstellplätzen unter Berücksichtigung der Merkmale Lage, Grundstückswert und Baupreis hedonisch ermittelt.



### Lageeinschätzungen:

Neben den demografischen Angaben zu Bundesland, Kreis und Einwohnerzahl (aus Informationen des Statistisches Bundesamtes, von Statistik Austria bzw. der Gemeinde) für die Region, in denen sich die zu bewertende Immobilie befindet, stehen über die Onlinedaten in LORA auch Lageeinschätzungen zur Verfügung. Diese unterteilen sich in eine Lageeinschätzung im Verhältnis zum Land und in eine Lageeinschätzung im Verhältnis zum Kreis bzw. zur kreisfreien Stadt. Die Lageeinschätzung im Verhältnis zum Land ergibt sich aus dem Verhältnis des Preisniveaus der Bewertungsadresse zum Preisniveau des Bewertungslandes (Deutschland / Österreich) und wird aus Vergleichspreisen und -mieten errechnet. Sie stellt sicher, dass die Lageeinschätzungen von Objekten anderer Regionen miteinander vergleichbar sind. Die Lageeinschätzung im Verhältnis zum Kreis bzw. zur kreisfreien Stadt ergibt sich aus dem Verhältnis des Preisniveaus der Bewertungsadresse zum Preisniveau des jeweiligen Landkreises bzw. der kreisfreien Stadt und wird auch aus Vergleichspreisen und -mieten errechnet. Sie ist Voraussetzung für den Vorschlag einer Lageeinschätzung zur Immobilienbewertung in LORA. Beide Lageeinschätzungen haben eine Skala von 1 (exzellent) bis 10 (katastrophal) und orientieren sich an der Skala des Ratings des europäischen Zusammenschlusses der Verbände der Immobilienbewerter TEGoVA (The European Group of Valuers Associations). Standardmäßig wird diese zehnteilige Skala in LORA folgendermaßen dargestellt:

TEGoVA-Skala zur Lageeinschätzung	LORA-Standard-Skala zur Lageeinschätzung
1 – exzellent	gut
2 – sehr gut	gut
3 – gut	gut
4 – überdurchschnittlich	mittel
5 – durchschnittlich	mittel
6 – unterdurchschnittlich	mittel
7 – mäßig	mittel
8 – schlecht	mittel
9 – sehr schlecht	einfach
10 – katastrophal	einfach

### Hochwasser(-gefährdung):

Mit dem Zonierungssystem für Überschwemmungen, Rückstau und Starkregen (ZÜRS) des Gesamtverbandes der deutschen Versicherungswirtschaft e. V. (GdV) steht über die Onlinedaten in LORA auch eine Beurteilung zur Hochwassergefährdung von Gebäuden zur Verfügung. Hierbei wird über die vier Gefährdungsklassen GK1 bis GK4 eine Auskunft darüber erteilt, inwieweit die zu bewertenden baulichen Anlagen von einem zeitlich betrachteten Hochwasserereignis betroffen sind:



<b>Gefährdungsklassen</b>	<b>Beschreibung</b>
GK1 – sehr geringe Gefährdung	statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren
GK2 – geringe Gefährdung	statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100-200 Jahren
GK3 – mittlere Gefährdung	statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10-100 Jahren
GK4 – hohe Gefährdung	statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mindestens einmal in 10 Jahren