

Software Update

ProSa 03/2023



Release Notes: ProSa-Update

Mit der Aktualisierung auf die Version 36.23.3 erhalten Sie zahlreiche Verbesserungen für Ihre Arbeit mit ProSa:

▷ Bewirtschaftungskosten gemäß ImmoWertV

Die mit der ImmoWertV eingeführten Modellansätze für die Bewirtschaftungskosten (BWK) können nun konfiguriert werden. Hierzu wurden die Programmeinstellungen um das Auswahlfeld „Bewirtschaftungskosten nach folgendem Modell“ erweitert.

S Automatisierungseinstellungen

Verfahren Assistenten Texterzeugung Aktenzeichen/DBUupdate Kartenabruf Gutachten - Cockpit AVM-Schnittstelle

NHK-Modell: NHK 2010

Standard-Alterswertminderung: linear

Punktrastermethoden: Sprengnetter/Kierig

Bewirtschaftungskosten nach folgendem Modell:
ImmoWertV21
Sprengnetter
ImmoWertV21

Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird dann das in den Programmeinstellungen konfigurierte BWK-Modell zur Ermittlung der Bewirtschaftungskosten vorgeschlagen. Selbstverständlich kann im Einzelfall das Modell sachverständig gewechselt werden.

Für das BWK-Modell „ImmoWertV21“ wird automatisch der Berechnungsansatz „einzeln für jeden BWK-Anteil“ ausgewählt.

S Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Modell: ImmoWertV21

Ansatz der BWK:
 gemeinsam für alle Mieteinheiten ansetzen
 einzeln für jede Mieteinheit ansetzen
 einzeln für BWK-Einheiten

Berechnung der BWK:
 gemeinsam für alle BWK-Anteile berechnen
 einzeln für jeden BWK-Anteil berechnen

BWK für jeden BWK-Anteil pro Jahr

Verwaltungskosten	Verwaltungskosten	€
Instandhaltungskosten	Instandhaltungskosten	€
Schönheitsreparaturen	<input checked="" type="checkbox"/> incl. Schönheitsreparaturen	€
Mietausfallwagnis	Schönheitsreparaturen	€
Betriebskosten	Mietausfallwagnis	€
	Betriebskosten	€
	BWK insg.	= 0,00 €

BWK insg. 0,00 € /m² NF/WF

BWK insg. 0,00 % von Rohertrag pro Jahr 16.589,76 €

OK Abbrechen Hilfe

Anhand der Verwaltungskosten wird nachfolgend der Workflow dargestellt.

Durch Aktivierung der Schaltfläche „Verwaltungskosten“ können anschließend im neu gestalteten Dialogfeld die entsprechenden Daten eingegeben werden. So können nun - getrennt nach „Wohnen“ und „Gewerbe“ - die Anzahl von Wohnungen und Garagen mit den in der ImmoWertV angegebenen Pauschalsätzen berücksichtigt werden.

Zudem können die stets aktuellen Pauschalsätze aus den kontextsensitiv zur Verfügung gestellten Nachschlagetabellen abgerufen und übernommen werden.

Quelle:	ImmoWertV21			
Gruppe:	Verwaltungskosten - Wohnnutzung			
	Verwaltungskosten			
	je Wohnung bzw. je Wohn- gebäude bei EFH/ZFH	je Eigentums- wohnung	je Garagen- oder ähnlichem Einstellplatz	je Außenstellplatz* [Erfahrungswerte nach Sprengnetter]
	[€/Jahr]	[€/Jahr]	[€/Jahr]	
2021	298	357	39	27
2022	312	373	41	28
2023	344	412	45	31

▷ Optimierung der Gebäudewertermittlung

Bis zur Programmversion 36.23.2 war es sehr aufwändig die Herstellungskosten besonderer Bauteile und Einrichtungen zum Wertermittlungsstichtag zu bestimmen. So mussten die Herstellungskosten bezogen auf das entsprechende Basisjahr manuell mittels Baupreisindex in einer Nebenrechnung auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepasst werden.

Mit der nun überarbeiteten Programmversion 36.23.3 ist diese umständliche Vorgehensweise nicht mehr erforderlich. Denn von nun an werden sowohl die Zu- und Abschläge zu den Herstellungskosten, die Herstellungskosten der besonderen Bauteile sowie die Herstellungskosten der besonderen Betriebseinrichtungen automatisch mit dem Baupreisindex an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst. Die vormals erforderliche Nebenrechnung ist somit nicht mehr nötig.

Berechnungsart für das Gebäude "Einfamilienhaus"

pauschal differenziert

Ermittlung der Herstellungskosten für das Normgebäude

NHK - Modell: Basisjahr:

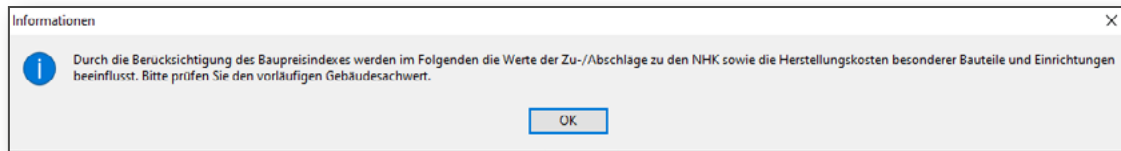
Gebäudemix aktivieren

Rauminhalt / Fläche: m²

NHK = € / m²

= vorläufige Herstellungskosten	=	<input type="text" value="340.200,00"/>	€
+ Zu- / Abschlag	+/-	<input type="text" value="0,00"/>	€
= Herstellungskosten des Normgebäudes	=	<input type="text" value="340.200,00"/>	€
+ Herstellungskosten besonderer Bauteile	+	<input type="text" value="34.020,00"/>	€
+ Herstellungskosten besonderer Einrichtungen	+	<input type="text" value="2.333,00"/>	€
x Baupreisindex (zum Stichtag)	x	<input type="text" value="149,30"/> / <input type="text" value="100"/>	€
= Herstellungskosten (zum Stichtag)	=	<input type="text" value="562.193,63"/>	€
x Baukosten-Regionalfaktor	x	<input type="text" value="1,000"/>	€
= Gebäudeherstellungskosten	=	<input type="text" value="562.193,63"/>	€
x Alterswertminderungsfaktor <input type="text" value="eigene Schätzung"/>	x	<input type="text" value="1"/>	€
(<input type="text" value="80"/> Jahre GND; <input type="text" value="27"/> Jahre RND)			
= (Gebäude) Zeitwert	=	<input type="text" value="562.193,63"/>	€
+ (Zeit)Wert besonderer Bauteile	+	<input type="text" value="401,00"/>	€
+ (Zeit)Wert besonderer Einrichtungen	+	<input type="text" value="357,00"/>	€
= vorläufiger Gebäudesachwert	=	<input type="text" value="562.951,63"/>	€

In Wertermittlungsaufträgen, die mit einer älteren Programmversion (also Versionen vor 36.23.3) erstellt wurden, erhalten Sie beim Öffnen der Gebäudewertermittlung mit der nun aktuellen Programmversion den Hinweis, dass die Herstellungskosten wegen der oben beschriebenen Umstellung geprüft werden sollten.



Denn die Zu- und Abschläge zu den Herstellungskosten, die Herstellungskosten der besonderen Bauteile sowie die Herstellungskosten der besonderen Betriebseinrichtungen könnten nun durch die Umstellung eine Doppelberücksichtigung der Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erfahren.

In diesem Fall müssten dann die entsprechenden Wertansätze manuell korrigiert werden.

▷ **Überarbeitung der Textausgabe zur Gebäudewertermittlung**

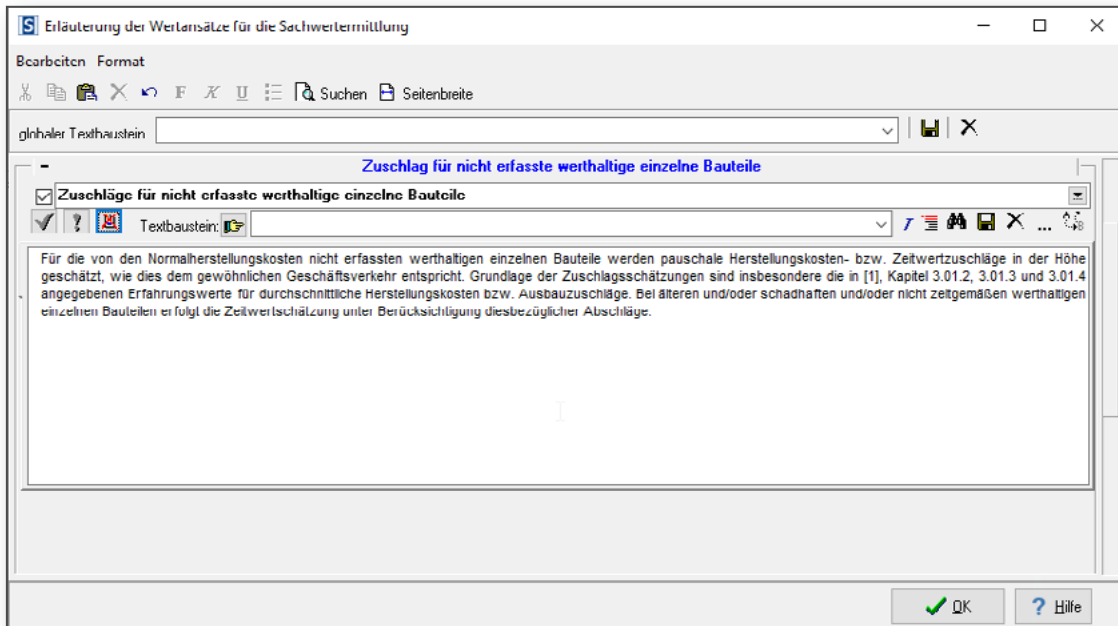
Im Zusammenhang mit der oben beschriebenen „Optimierung der Gebäudewertermittlung“ ist auch die diesbezügliche Textausgabe innerhalb der Sachwertermittlung an die „neue“ Vorgehensweise angepasst worden.

Zudem wird ab sofort die Gebäudewertermittlung deutlich nachvollziehbarer dargestellt. Durch die Darstellung der Rechenoperatoren sowie Anpassungen an die Formulierungen der ImmoWertV wird ist es gelungen, dass im Gutachtentext zur Sachwertberechnung nur die erforderlichen Informationen ausgegeben werden.

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	810,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	420,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	49.500,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	389.700,00 €
Baupreisindex (BPI) 01.01.2020 (2010 = 100)	x	149,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	581.822,10 €
Regionalfaktor	x	1,000
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		27 Jahre
• prozentual		66,25 %
• Faktor	x	0,3375
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	196.364,96 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		196.364,96 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	9.818,25 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	206.183,21 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	120.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	326.183,21 €
Sachwertfaktor	x	1,27
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	414.252,68 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	140.094,00 €
Sachwert	=	274.158,68 €
	rd.	274.000,00 €

▷ **Zuschläge für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Damit die Zu- und Abschläge zu den Herstellungskosten, die Herstellungskosten der besonderen Bauteile sowie die Herstellungskosten der besonderen Betriebseinrichtungen ImmoWertV-konform in ProSa berücksichtigt werden, werden diese nun entsprechend als „Zuschläge für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile“ bezeichnet. So werden jetzt auch die Erläuterung der Wertansätze entsprechend im Gutachtentext dargestellt.



Zuschläge für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Balkon	6.500,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
Personenaufzug	43.000,00 €
Summe	49.500,00 €

Zudem werden auch die Zeitwerte der besonderen Bauteile sowie die Zeitwerte der besonderen Betriebseinrichtungen zusammengefasst im Gutachten ausgegeben.

▷ **Sonstiges**

- Anpassung der Reihenfolge zu den Begriffserläuterungen sowie der Erläuterung der Wertansätze des Sachwertverfahren
- Erweiterung der Programminformationen um die Seriennummer
- Optimierung der Textausgabe zum Barwert der Mietdifferenzen
- Korrektur der NHK2010-Anpassungsfaktoren in der Textausgabe
- Verbesserung der Ergebnisübersicht/Wertermittlungsergebnisse zur Bodenwertermittlung
- Berücksichtigung der Gewichtungsansätze bei der Bodenwertermittlung im Vergleichswertverfahren
- U.v.a.m.

NEWS

UPDATE

Sprengnetter Real Estate Services GmbH

Sprengnetter-Campus 1
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Telefon: +49 (0) 2641 827 3000
Fax: +49 (0) 2641 9130 1010
E-Mail: info@sprengnetter.de

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Bad Neuenahr-Ahrweiler und ist eingetragen beim Amtsgericht Koblenz unter HRB 27814.

Geschäftsführer: Jan Sprengnetter, Andreas Kadler

Inhaltlich Verantwortlicher gemäß § 55 Abs. 2 RStV: Andreas Kadler (Anschrift wie oben)