

# Software Update

## ProSa 04/2023



# Release Notes: ProSa-Update

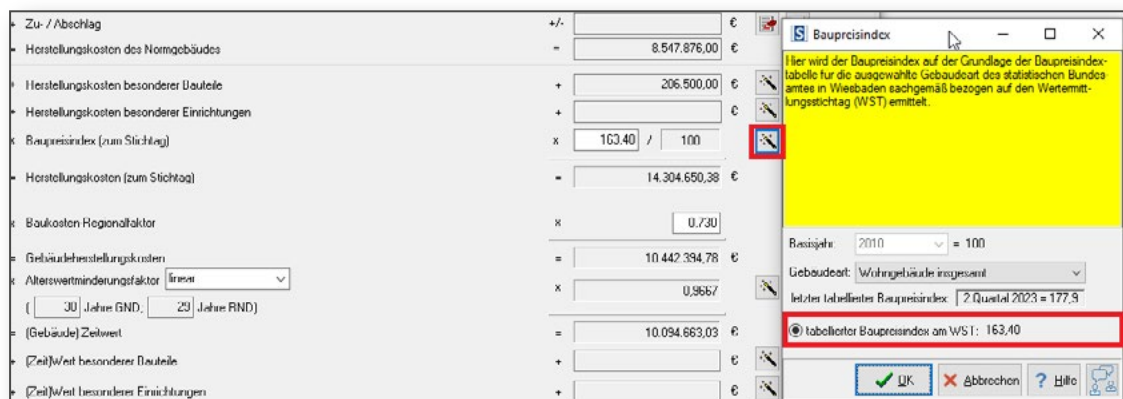
Mit der Aktualisierung auf die Version 36.23.4 erhalten Sie erneut zahlreiche Verbesserungen für Ihre Arbeit mit ProSa:

## ▷ Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag

Damit Sie bei der Gutachtenerstellung die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag und die am Wertermittlungsstichtag „bekannten“ Daten berücksichtigen können, wurde bei der Ermittlung des Baupreisindex eine wesentliche Änderung in ProSa vorgenommen.

Im Gegensatz zu allen bisherigen „Vorversionen“ wird der Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag nun NICHT mehr bei zurückliegenden Wertermittlungsstichtagen durch eine Interpolation der Jahresbaupreisindexwerte ermittelt.

Vielmehr wird der Baupreisindex nun direkt aus der entsprechenden Datenbanktabelle gelesen und verwendet.

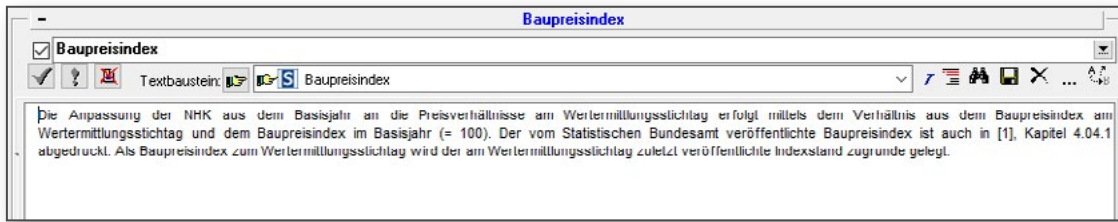


Denn in ProSa sind nun die Baupreisindizes sämtlicher Basisjahre und aller Quartalswerte inkl. des Veröffentlichungsdatums des Baupreisindex hinterlegt.

Jahr	Quartal	1913	1914	1938	1950	1958	1962	1970	1976	1980	1985	1991	1995	2000	2005	2010	2015
2020	1	3261,8	3054,3	2409,01	1303,16	940,27	713,59	479,46	333,82	249,05	217,64	174,84	149,43	151,39	148,24	130,14	117,2
2020	2	3275,7	3067,3	2419,28	1308,71	944,28	716,63	481,51	335,25	250,11	218,57	175,58	150,06	152,04	148,88	130,69	117,7
2020	3	3203,4	2999,5	2365,88	1279,82	923,44	700,81	470,88	327,85	244,59	213,75	171,71	146,75	148,68	145,59	127,81	115,1
2020	4	3217,3	3012,6	2376,14	1285,38	927,44	703,85	472,92	329,27	245,65	214,67	172,45	147,39	149,33	146,22	128,36	115,6
2021	1	3362	3148,1	2483,01	1343,19	969,16	735,51	494,19	344,08	256,7	224,33	180,21	154,02	156,05	152,8	134,14	120,8
2021	2	3484,5	3262,7	2573,49	1392,13	1004,47	762,31	512,2	366,62	266,05	232,5	186,78	159,63	161,73	158,36	139,02	125,2
2021	3	3606,9	3377,4	2663,88	1441,03	1039,75	789,08	530,19	369,14	275,4	240,67	193,34	165,23	167,41	163,93	143,91	129,6
2021	4	3682,1	3447,8	2719,42	1471,07	1061,43	805,53	541,25	376,84	281,14	245,69	197,37	168,68	170,9	167,35	146,91	132,3
2022	1	3043,5	3590,9	2030,63	1505,56	1107,96	040,04	564,97	393,36	293,46	256,46	206,02	176,07	170,39	174,60	153,35	130,1
2022	2	4096,8	3836,1	3025,7	1636,76	1180,97	896,26	602,2	419,28	312,8	273,36	219,6	187,68	190,15	186,19	163,45	147,2
2022	3	4202,5	3935,1	3103,77	1678,99	1211,44	919,38	617,74	430,1	320,88	280,41	225,26	192,52	195,06	191	167,67	151
2022	4	4305,5	4031,5	3179,84	1720,14	1241,14	941,92	632,88	440,64	328,74	287,28	230,78	197,24	199,84	195,68	171,78	154,7
2023	1	4422,4	4141	3265,17	1766,84	1274,83	967,49	650,07	452,6	337,67	295,08	237,05	202,59	205,26	200,99	176,44	158,9
2023	2	4458,6	4174,8	3292,91	1781,3	1285,27	975,41	655,39	456,31	340,43	297,5	238,99	204,25	206,94	202,64	177,89	160,2

So kann ProSa ab sofort den am Wertermittlungsstichtag „bekannten“ Baupreisindex direkt aus der Datenbank „abgreifen“ und diesen dann verwenden. Eine Interpolation ist somit nicht mehr erforderlich.

▷ Aktualisierung der Erläuterungen



Dementsprechend wurden auch die diesbezüglichen Erläuterungstexte an diese geänderte Vorgehensweise angepasst. So bleibt ihr Gutachten nachvollziehbar.

▷ Nachvollziehbarkeit bei der Gegenüberstellung der Verfahrensergebnisse

Ertragswert		Sachwert		Ansicht: EW + SW	
Rohertrag pro Jahr	16.589,76 €	vorläufiger Sachwert der Gebäude	18.082,08 €		
- Bewirtschafterungskosten pro Jahr	- 3.777,41 €	+ vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+ 904,11 €		
[ 22,47 % von 16.589,76 € ]		= vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 18.986,18 €		
- Reinertrag pro Jahr	- 12.862,36 €	+ Bodenwert	+ 120.000,00 €	198,02 % vom Sachwert	
- Reinertragsanteil des Bodens pro Jahr	- 4.440,00 €	= vorläufiger Sachwert	= 138.986,18 €		
[ 3,700 % von 120.000,00 € ]		+ Sachwertfaktor	+ 1,30		
= Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen pro Jahr	= 8.422,36 €	+ marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 20.000,00 €		
* Kapitalisierungsfaktor	= 16,893	= marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 200.682,03 €		
[ 3,700 % Lz; 27 Jahre RND]		+/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/- 140.094,00 €	231,18 % vom Sachwert	
= vorl. Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 142.278,93 €	= <b>Sachwert</b>	= 60.588,03 €		
+ Bodenwert	+ 120.000,00 €	rd.	rd. 60.600,00 €		
= vorläufiger Ertragswert	= 262.278,93 €				
+ marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €				
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 262.278,93 €				
+/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/- 140.094,00 €				
= <b>Ertragswert</b>	= 122.184,93 €				
rd.	rd. 122.000,00 €				

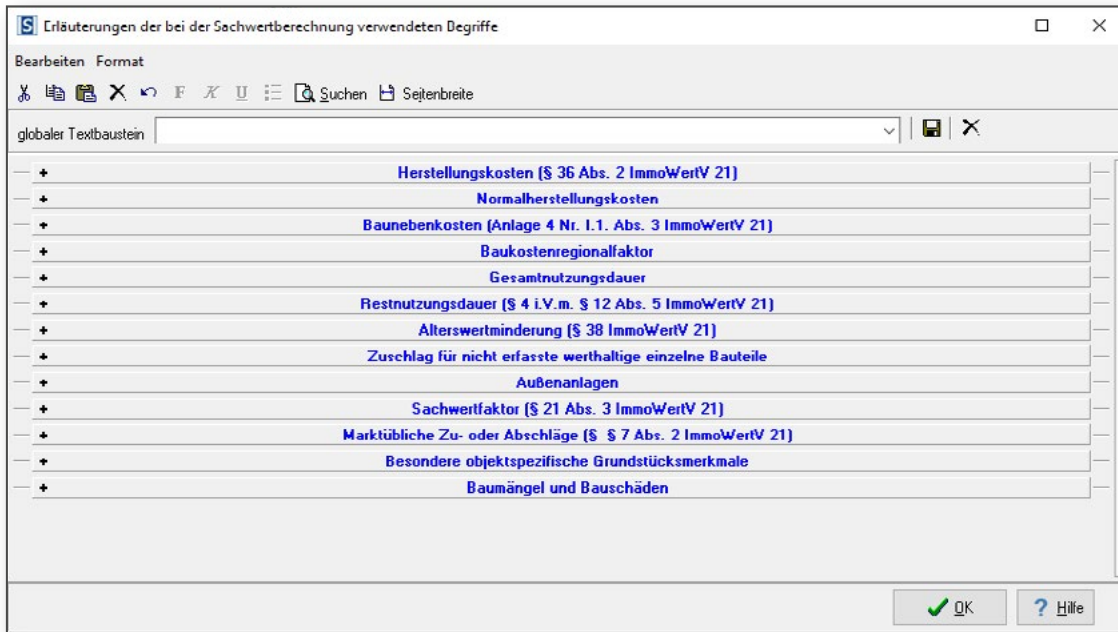
relative Werte		relative Werte pro m² WF/NF	
Ertragswert	Ertragsvervielfacher	=	7,35
Hohertrag		=	694,40 €/m² WF/NF
Reinertrag		=	-810,68 €/m² WF/NF
		=	350,67 €/m² WF/NF

Zur verbesserten Beurteilung Ihrer Verfahrensergebnisse werden diese ab sofort ergänzt dargestellt, indem dort jeweils die marktüblichen Zu- oder Abschläge und die marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerte angezeigt werden.

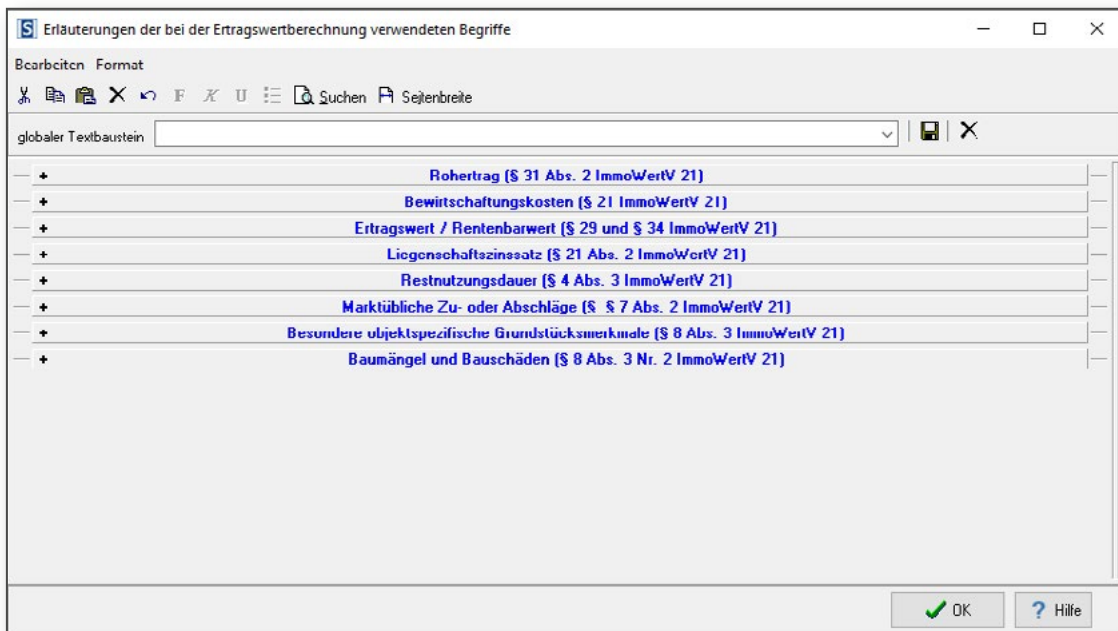
Dies hilft Ihnen ggf. Unplausibilitäten schneller zu entdecken.

▷ Die Reihenfolge der Erläuterungen wurde geändert

Damit Ihre Auftraggeber und Gutachtenleser die Begriffe der in den Wertermittlungsverfahren verwendeten Ansätze und deren Zusammenhänge einfacher nachvollziehen können, wurde die verwendeten Begriffe nun in die „logische“ Reihenfolge entsprechend der ImmoWertV gebracht.



Dies wurde sowohl für die Sach- als auch für die Ertragswertermittlung realisiert.



So werden Ihre Gutachten verständlicher und können einfacher nachvollzogen werden.

▷ **NHK-Korrektur- und Anpassungsfaktoren auf drei Nachkommastellen**

Die Korrektur- und Anpassungsfaktoren der ImmoWertV in Verbindung mit den NHK 2010 und deren Einflussgrößen wie bspw. „eingeschränkte Nutzbarkeit wegen nicht ausgebautem Dachgeschoss“ können in den fachbezogenen Hinweisen kontextsensitiv nachgeschlagen werden.

Nun können diese Einflussgrößen mit drei Nachkommastellen eingegeben und berücksichtigt werden.

**Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus**

**Gebäudedaten für das zu bewertende Gebäude**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
Anbauweisen: freistehend  
Gebäudetyp: KG, EG, n. ausg. DG  
Standard: 3,0

**Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21**

Zweifamilienhaus: 1,05  
 eingeschränkte Nutzbarkeit bei nicht ausgebautem DG: 0,975  
 (fehlender) Dremmel bei ausgebautem DG

**gemäß Sprengnetter**

Objektgröße  
 Fertighäuser massiver Bauweise (vor 1990): 0,84  
 Fertighäuser massiver Bauweise (1990 bis 2010): 0,92  
 Fertighäuser massiver Bauweise (nach 2010): 0,97  
 Fertighäuser in Tafel-/Rahmenbauweise (vor 1990): 0,80  
 Fertighäuser in Tafel-/Rahmenbauweise (1990 bis 2010): 0,90

Fertighäuser in Tafel-/Rahmenbauweise (nach 2010): 0,95  
 Wochenend-/Ferienhäuser: 0,90  
 Wohnunterkünfte für Arbeiter (massive Bauweise): 0,80  
 Wohnunterkünfte für Arbeiter (Tafel-/Rahmenbauweise): 0,70  
 Fachwerkhäuser (Eiche): 0,92  
 Fachwerkhäuser (Nadelholz): 0,85

**Sonstige**

sonstiges:

**NHK für das zu bewertende Gebäude**

standardbezogene NHK 2010: 695,00 €/m² BGF  
standardbezogene NHK 2010 inkl. Korrekturen: 677,63 €/m² BGF  
rd.: 678,00 €/m² BGF

NHK-Ermittlung im Gutachten dokumentieren

OK Abbrechen Hilfe

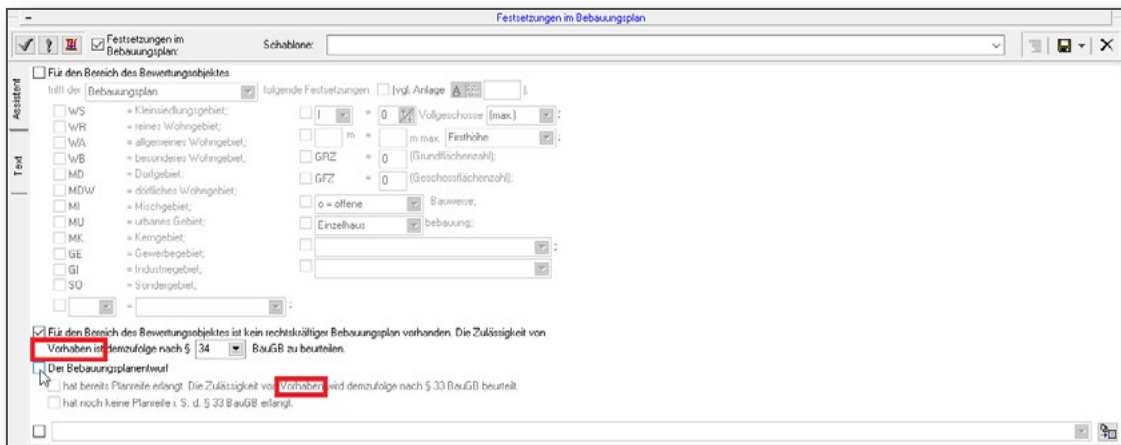
Neben der Eingabeerweiterung wurde dieser Umstand natürlich auch in der Ausgabe des Gutachtens berücksichtigt, so dass manuelle Änderungen im Gutachtendokument nicht mehr erforderlich sind.

▷ **Verbesserung der Grundstücksbeschreibung**

Damit die in ProSa im Zusammenhang mit den Katasterdaten eingegebene Grundstücksfläche und die Grundstücksgröße der Objektbeschreibung nicht widersprüchlich ausgegeben werden, wurde im Beschreibungspunkt „Gestalt und Form“ jetzt darauf verzichtet die Grundstücksgröße gerundet anzugeben. Sie wird nun mit zwei Nachkommastellen dargestellt und ausgegeben.



Zudem wurde der Begriff „Bauvorhaben“ entsprechend der Begriffe des BauGBs im Zusammenhang mit den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen in „Vorhaben“ geändert.



## ▷ Sonstiges

- Die Ausgabe der RND-Ermittlung wurde mit der Angabe der Punktrastermethode erweitert, wenn zuvor keine Punkte vergeben wurden oder „nicht (wesentlich) modernisiert“ angekreuzt wurde.
- Die aus dem Marktdatenportal heruntergeladenen Grafiken im PNG-Format werden ordnungsgemäß weiterverarbeitet
- Verbesserung der Ergebnisübersicht/Wertermittlungsergebnisse zur Vergleichswertermittlung
- Aktualisierung der Textausgabe Erbbaurecht
- Ausgabe der Gebäudewertermittlung für NHK 2000
- Optimierung der BWK gem. ImmoWertV
- 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
- Aktualisierung der Nachschlagebteabellen auf den Stand der 146. Ergänzungslieferung der Sprengnetter Marktdaten und Praxishilfen
- 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](mailto: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)