

# Software Update

## ProSa 05/2023



## Release Notes: ProSa-Update

Mit der Aktualisierung auf die Version 36.23.5 erhalten Sie eine Vielzahl an Verbesserungen für Ihre Arbeit mit ProSa:

### ▷ **Vorbereitet für 2024**

Die Bewirtschaftungskosten müssen gemäß ImmoWertV jährlich angepasst werden. Die Anpassung der Werte erfolgt mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland erhöht oder verringert hat.

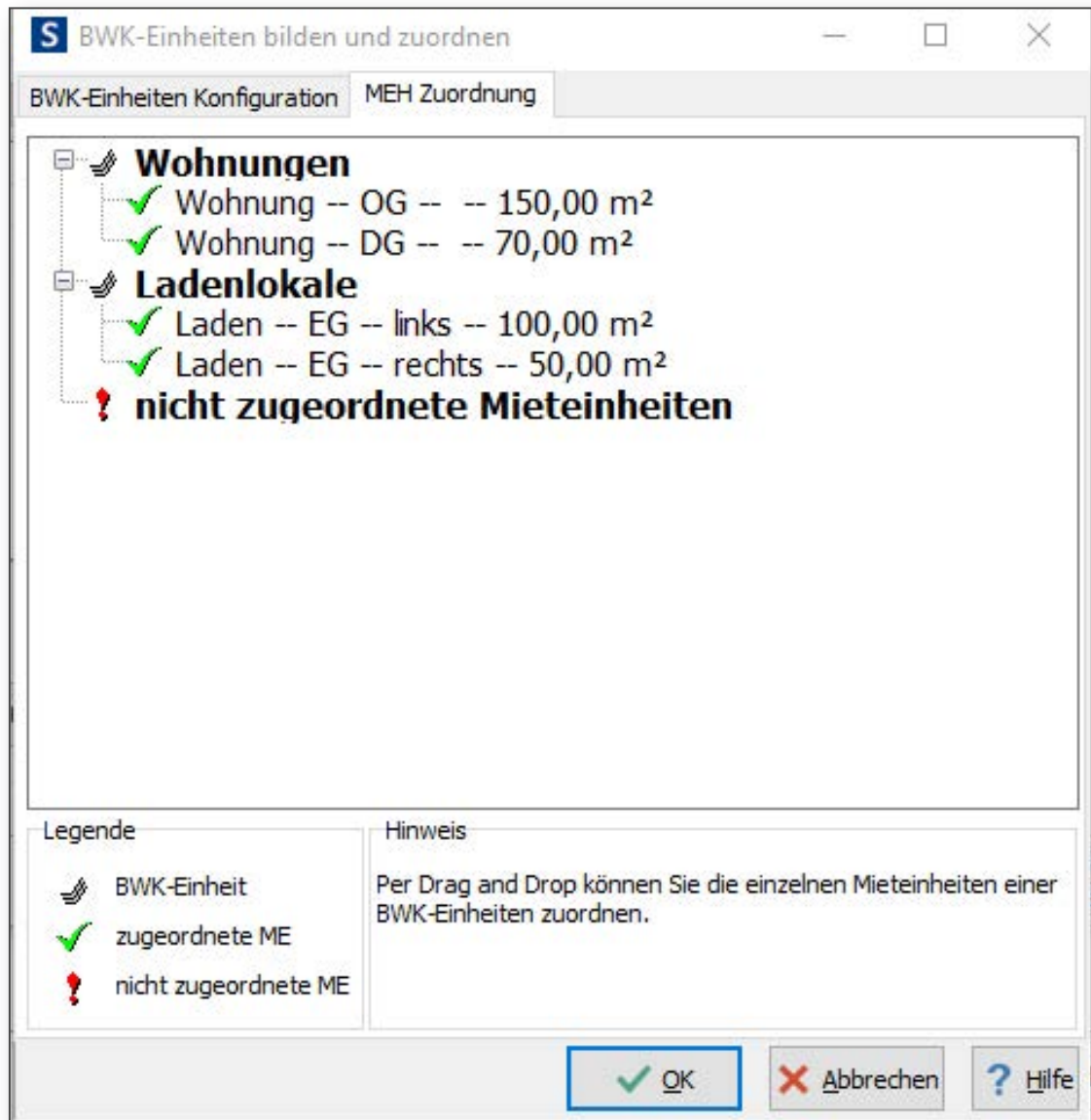
Quelle:	ImmoWertV21		
Gruppe:	Verwaltungskosten - Wohnnutzung		
	Verwaltungskosten		
	je Wohnung bzw. je Wohn- gebäude bei EFH/ZFH	je Eigentums- wohnung	je Garagen- oder ähnlichem Einstellplatz
	[€/Jahr]	[€/Jahr]	[€/Jahr]
2021	298	357	39
2022	312	373	41
2023	344	412	45
2024	351	420	46

Mit diesem Update sind Sie bereits bestens auf das Jahr 2024 vorbereitet. Denn Ihnen stehen schon die „neuen“ Werte im Tabellenassistenten zur Verfügung.

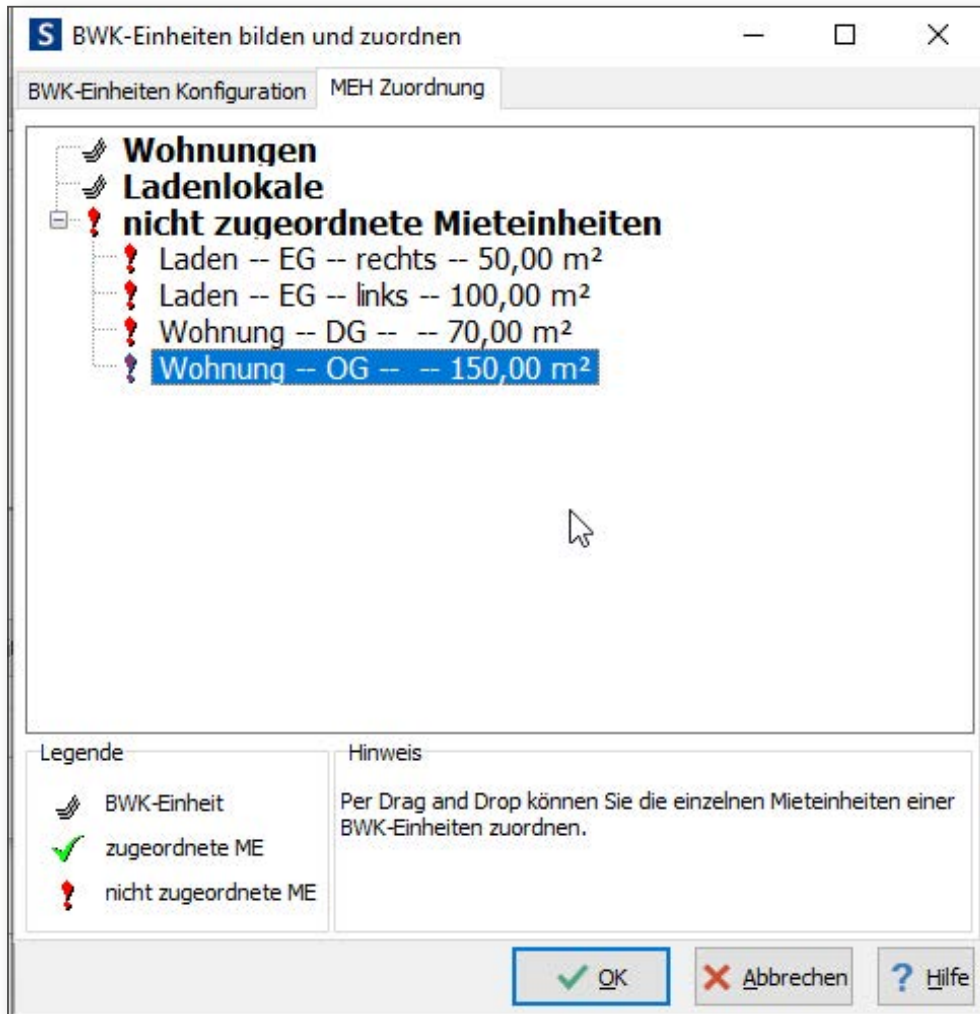
Zudem ist Ihre Datenbank bzgl. der Aktenzeichenvergabe in Abhängigkeit der Jahreszahl auf das Kalenderjahr 2024 vorbereitet.

▷ **Verbesserter Umgang mit BWK-Einheiten**

Im Zusammenhang mit den BWK-Einheiten zur Zusammenfassung einzelnen Mieteinheiten im Hinblick auf die Berücksichtigung der Bewirtschaftungskosten, ist es nunmehr möglich eine bereits durchgeführte Zuordnung der Mieteinheiten wieder rückgängig zu machen.

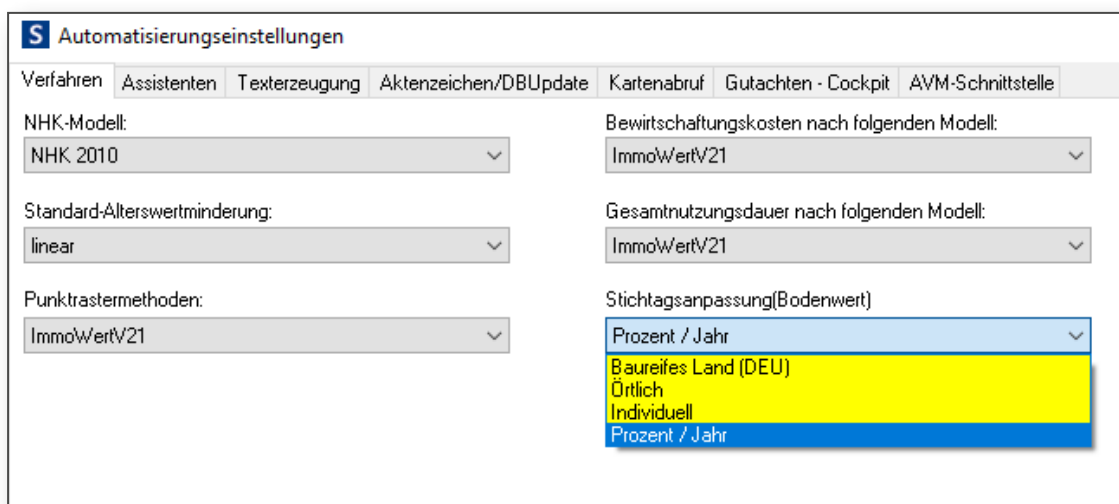


So können die Mieteinheiten in diesem Dialogfeld bequem per „Drag and Drop“ verschoben werden.



▷ **Stichtagsanpassung voreinstellbar**

Damit Sie nicht bei jedem Auftrag den bevorzugten Wertansatz für die Anpassung des Bodenrichtwerts an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erneut auswählen müssen, kann dies nun in den Programmeinstellungen konfiguriert werden.



▷ **Rundung bei Verkehrswert**

Ab sofort können Sie auch die Rundung des Verkehrswerts individuell pro Auftrag, Grundstück bzw. Teilgrundstück festlegen.

Egal, ob Sie den Verkehrswert aus gewichteten Verfahrensergebnissen ableiten,

**S Automatisierungseinstellungen**

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

NHK-Modell: NHK 2010

Bewirtschaftungskosten nach folgendem Modell: ImmoWertV21

Standard-Alterswertminderung: linear

Gesamtnutzungsdauer nach folgendem Modell: ImmoWertV21

Punktrastermethoden: ImmoWertV21

Stichtagsanpassung(Bodenwert): Prozent / Jahr

Baureifes Land (DEU)  
Örtlich  
Individuell  
Prozent / Jahr

oder diesen auf der Grundlage des vorrangigen Verfahrensergebnisses bestimmen möchten.

Verkehrswert Ergebnisübersicht

**Bewertungsgrundstück**

Straße, H-Nr. Heerstraße 109

Nation D PLZ 53474 Ort Bad Neuenahr-Ahrweiler

**Bewertungsverfahren/Verfahrensergebnisse**

Vorrangig	Stützend	Abweichung vom Sachwert	Zusätzlich	Abweichung vom Sachwert
Sachwert	Ertragswert	Sachwert	Vergleichswert	Sachwert
270.000,00 €	263.000,00 €	-2.6%	272.000,00 €	0.7%

**Verkehrswert des Grundstücks**

Sensitivitäts- und Risikoanalyse

Ableitung des Verkehrswerts aus gewichteten Verfahrensergebnissen

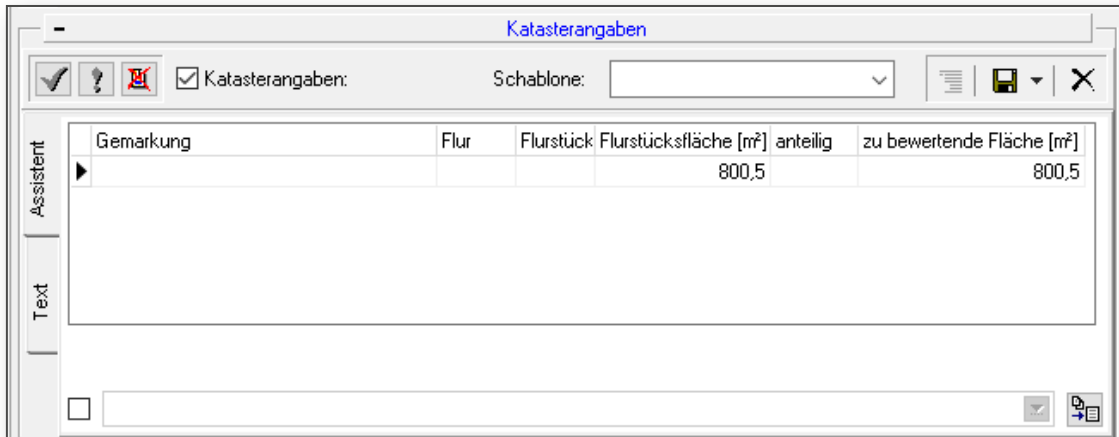
Auf der Grundlage der angewendeten Bewertungsverfahren wird der Verkehrswert des Grundstücks gerundet auf 2 Stellen von vorne ungleich Null mit rd. 270.000,00 € geschätzt.

**Urheberschutz und Haftungshinweise**

Mit der neuen Eingabemöglichkeit können Sie festlegen auf wieviele Stellen von vorne ungleich Null der Verkehrswert gerundet werden soll.

## ▷ Erweiterte Ausgabe der Katasterangaben

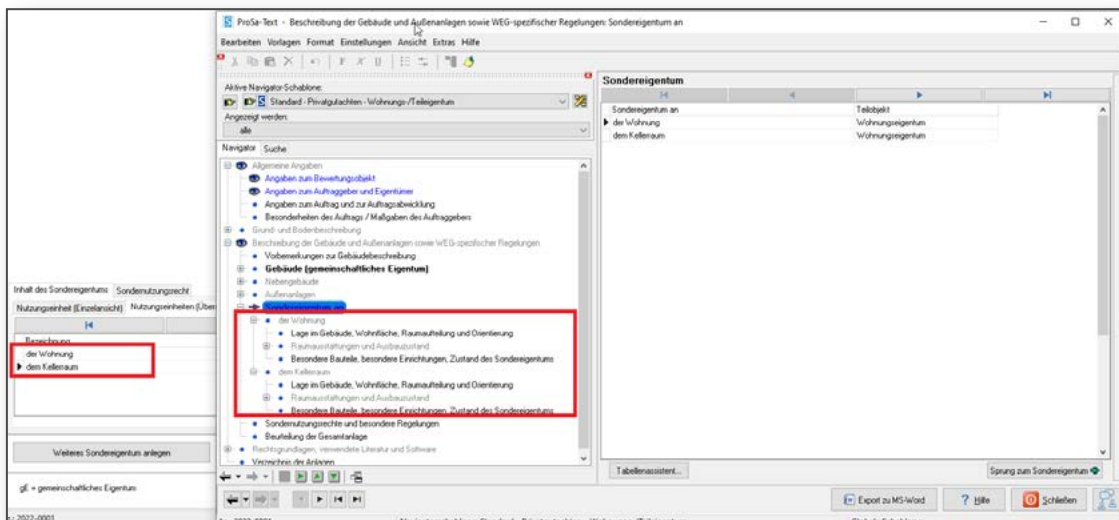
Im Zusammenhang mit der Objektbeschreibung kann nun neben der Flurstücksfläche auch die zu bewertende Fläche jedes einzelnen Flurstücks angegeben werden, so dass in der Grundstücksbeschreibung die Angaben des zu bewertenden Objektes dargestellt werden.



Gemarkung	Flur	Flurstück	Flurstücksfläche [m²]	anteilig	zu bewertende Fläche [m²]
			800,5		800,5

## ▷ Sondereigentum in Objektbeschreibung

Besteht das zu bewertende Sondereigentum aus mehreren Nutzungseinheiten, so sollten diese auch separat in der Objektbeschreibung dargestellt werden.



Durch die verbesserte Schnittstelle zwischen ProSa und ProSa-Text werden nun sämtliche Nutzungseinheiten zur Beschreibung übertragen, so dass ein nachträgliches Bearbeiten auf ein Minimum reduziert werden kann.

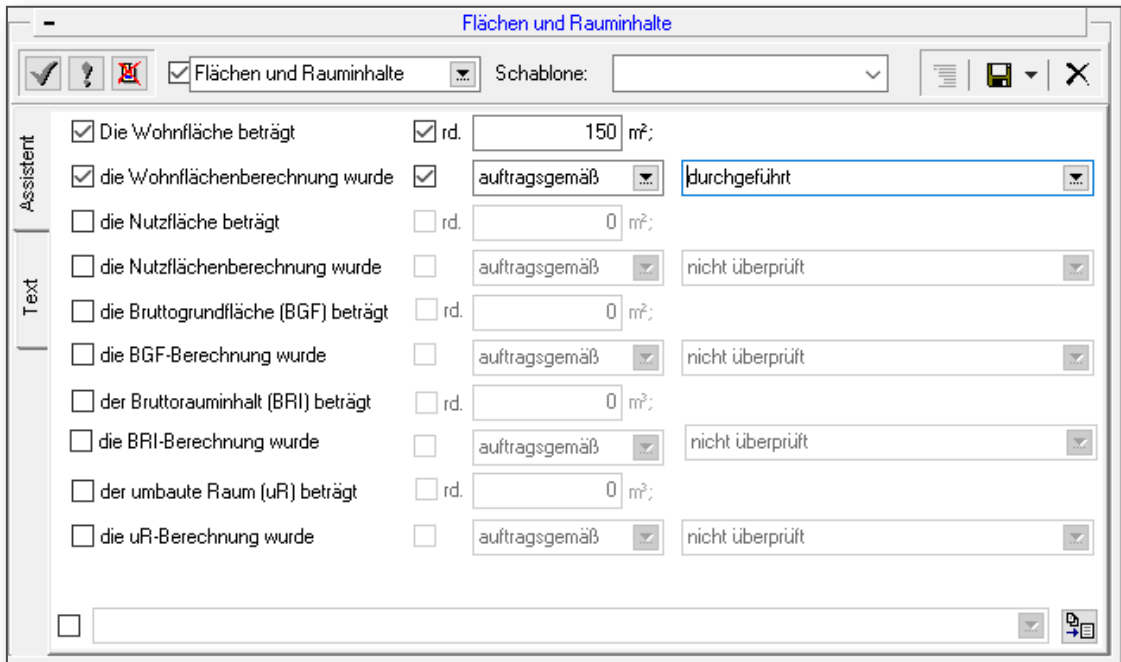
▷ **Anlagenmanager stabilisiert**

Die Verwaltung und Organisation zahlreicher Fotos zur Fotodokumentation mit dem Anlagenmanager wurde erheblich verbessert.

So können nun problemlos die Bildreihenfolgen selbst bei einer sehr großen Anzahl an Fotos beliebig geändert werden.

▷ **Weitere Informationen in der Objektbeschreibung**

Mit den neu eingeführten Beschreibungspunkt zu den Flächen und Rauminhalten können Sie nun explizit in der Gebäudebeschreibung Angaben zu den in der Wertermittlung angewendeten Flächen und/oder Rauminhalten machen.



## ▷ Wohnflächenberechnung

Mittel des neuen Optionsfeldes „in Anlehnung an“ vermeiden Sie unnötige Rückfragen zur Wohnflächenberechnung. Denn durch Aktivierung dieses Feldes wird in der Ausgabe der Wohnflächenberechnung dargestellt, dass die Berechnung im Rahmen der Wertermittlung an die ausgewählte Vorschrift angelehnt ist.

**Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche (WF/NF)**

**Gebäudeliste**

Gebäude	WF (m²)	NF (m²)	insges. (m²)
Einfamilienhaus	119,66		119,66

**Mieteinheiten des ausgewählten Gebäudes**

Art	Nutzung	Geschoss	Lage	WF/NF (m²)
G	Laden	EG	rechts	
W	Wohnung	OG		119,66
W	Wohnung	DIG		

**Derechnungsgrundlage**

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen
- Hohbaumaßen
- Fertig- und Hohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- örtlichem Aufmaß ( 13.06.2023 Datum des Ortstermins)
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß u. Bauzeichnungen

Berechnungsart (Wohnfläche) und Übernahmehmethode zum Hauptmodul:

- nach WMR (wohnwertabhängig)
- nach DIN 277
- nach DIN 203
- nach WoFV

in Anlehnung an

**Räume der ausgewählten Mieteinheit**

Gebäude: Einfamilienhaus    Nutzung: Wohnung    Geschoss: OG    Lage:

Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Eingebaut +/-	Raumteil/Besonderheiten	differenzierte Besonderheiten	Grundrissform	Flächenfaktor	Länge	Flutzbzug	Länge	Breite	zabzug	Dr
Wohnzimmer EG	2	detailliert	+			1,00	5,460	0,000	5,570			
Wohnzimmer EG	2	detailliert	-	Kamin		1,00	0,600	0,000	0,400			
Wohnzimmer EG	2	detailliert	+	Erker	F03							
Flur	11	detailliert	-			1,00	3,410	0,000	0,860			

WF (Außerwohnbereich): 12,16 m²  
 WF (ohne Außerwohnbereich): 107,50 m²  
 Wohnfläche Mieteinheit: 119,66 m²  
 Wohn-/Nutzfläche Gebäude: 119,66 m²

Tabellenassistent    Geometrieassistent

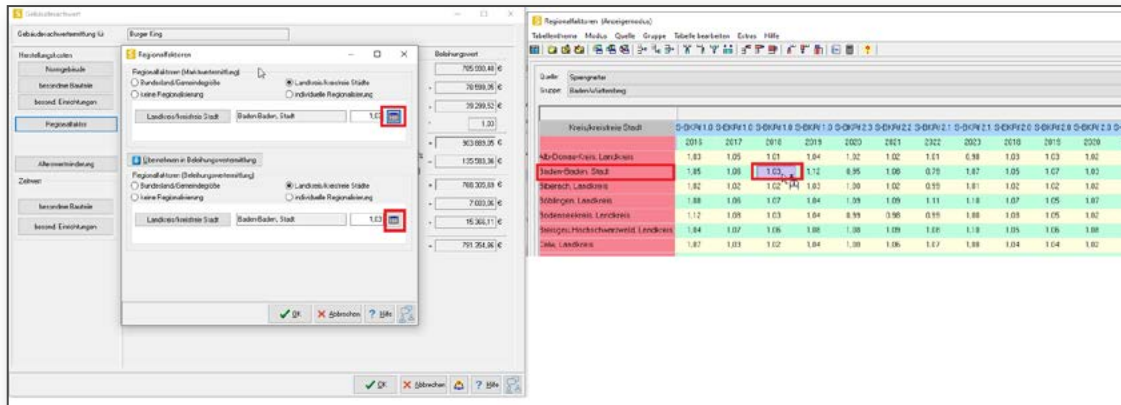
Text erzeugen    Zuordnungen    Einstellung    OK    Abbrechen    Hilfe



## ► Beleihungswertermittlung

Als Nutzer des Premiumpakets ermitteln Sie mit dem Programmmodul ProBel Markt- und Beleihungswerte „in einem Zuge“.

Im Zusammenhang mit der Regionalisierung der Gebäudewerte können Sie nun uneingeschränkt auf die Regionalfaktoren von Sprengnetzer zurückgreifen.



Hierzu wählen Sie per Doppelklick aus der Regionalfaktorentabelle den gewünschten Regionalfaktor aus. Dieser wird dann inklusive der Angabe von „Kreis/kreisfreier Stadt“ in das Dialogfeld zur Regionalisierung übertragen.

▷ **Sonstiges**

- Optimierung der Restnutzungsdaueremethode gem. Sachwertrichtlinie
- Verbesserung der Verkehrswertausgabe bei zuvor gebildeten Teilgrundstücken
- Problemloser Wechsel der Objektarten
- Verbesserung der Ausgabe zum Vergleichswert
- Erweiterte Ausgabe zu den besonderen Bauteilen und Betriebs-einrichtungen bei prozentualen Wertansätzen
- Verbesserung des Berechnungsassistenten zu den Zustands-besonderheiten
- Überarbeitung von Textbausteinformatierungen
- 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)