

Software Update

ProSa 01/2024

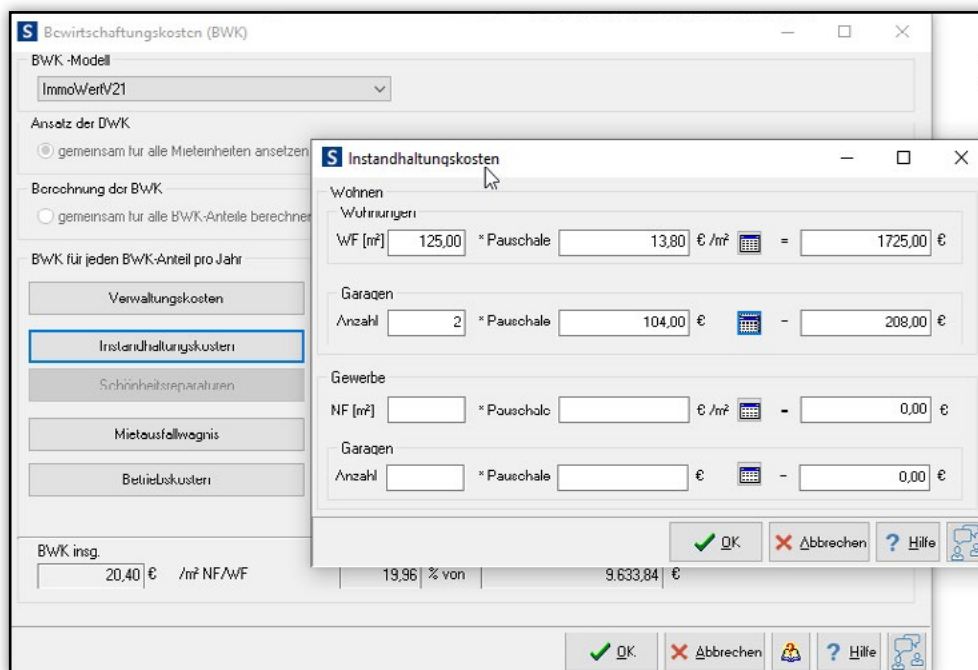


Mit der Aktualisierung auf die Version 36.24.1 erhalten Sie eine Vielzahl an Verbesserungen für Ihre Arbeit mit der Sprengnetter-Software:

Sprengnetter-ProSa

► Erweiterung der Bewirtschaftungskosten (Instandhaltungskosten)

Mit der erweiterten Eingabemöglichkeit zu den Instandhaltungskosten können Sie nun die Bewirtschaftungskosten gemäß der ImmoWertV noch einfacher in der Ertragswertermittlung berücksichtigen.



Ab sofort können Sie die Pauschalsätze zu den Instandhaltungskosten per Doppelklick in die entsprechenden Eingabefelder übernehmen. So ist die Berücksichtigung der Instandhaltungskosten deutlich vereinfacht.

2011	10,30	78	12
2012	10,60	80	12
2013	10,80	81	12
2014	10,90	82	12
2015	11,00	84	13
2016	11,10	84	13
2017	11,20	84	13
2018	11,30	85	13
2019	11,60	87	13
2020	11,70	88	13
2021	11,70	88	13
2022	12,20	92	14
2023	13,20	100	15
2024	13,80	104	16

▷ **Orientierungswerte zur Vergabe der von Modernisierungspunkten**

Die mit der ImmoWertA veröffentlichten Orientierungswerte zu den Modernisierungspunkten sind jetzt im Zusammenhang mit der Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer komfortabel als Nachschlagetabelle aufrufbar.

S Assistent zur Ermittlung der Modernisierungspunkte (gem. "ImmoWertV21")

Liegen die einzelnen durchgeführten (d) Maßnahmen weiter als 15 Jahre zurück (z.B. 20 Jahre) oder führten jüngere Maßnahmen nicht zu einem komplett zeitgemäßen Gebäudestandard dieses Bauteils, sind ggf. nur Teilpunkte oder auch gar keine Punkte zu vergeben.
 Punkte sind auch für unmittelbar nach dem Kauf erforderliche, d.h. für unterstellte (u) Modernisierungen zu vergeben.
 Für diese Maßnahmen werden bei der Wertermittlung (i.d.R. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) hinter den vorläufigen Verfahrenswerten) entsprechende Abzüge gemacht.

durchgeführte (d) Modernisierungen (Maßnahmen in den letzten 15 Jahren) / unterstellte (u) Modernisierungen (unmittelbar nach dem Kauf erforderliche Maßnahmen)	Punkte max.	Punkte tats. d u	Begründung
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2		
Modernisierung der Heizungsanlage	2		
Wärmedämmung der Außenwände	4		
Modernisierung von Bädern	2		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2		
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2		
Gesamtpunktzahl: (Modernisierungsgrad)		20	2,0 0,0 Σ 2,0 P

automatische Berechnung der Zustandsbesonderheiten wegen "unterstellter" Modernisierung

OK Abbrechen Hilfe

Diese Orientierungswerte helfen Ihnen bei der Berücksichtigung von zurückliegenden Modernisierungsmaßnahmen.

Quelle: ImmoWertA
 Gruppe: Orientierung zur Vergabe von Modernisierungspunkten für Anlage 2 Tabelle 1

Modernisierungselemente	Maximal zu vergabende Punkte			
	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung der Fenster und Türen	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	1 bis 2	1 bis 2	1 bis 2	1 bis 2

So können Sie die Restnutzungsdauer des Gebäudes sicherer ermitteln.

▷ **Vergleichswertverfahren mit absoluten Zu-/Abschlägen**

Im Zusammenhang mit der Bewertung von Eigentumswohnungen ist es oftmals erforderlich, die im Vergleichsfaktor nicht berücksichtigte Garage als pauschalen Zuschlag in die Bewertung einfließen zu lassen.

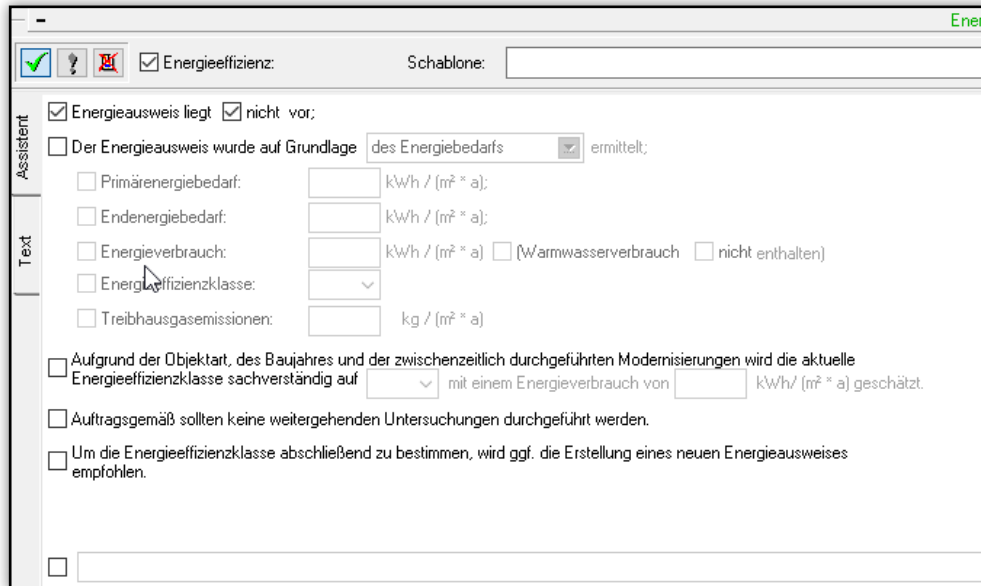
Operation	Value	Unit
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	1.250,00	€/m²
+/-Zu-/Abschläge relativ	0,00	€/m²
= objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	1.250,00	€/m²
* Wohnfläche	100,00	m²
= Zwischenwert	125.000,00	€
+/- Zu-/Abschläge absolut	0,00	€
= vorläufiger Vergleichswert	125.000,00	€
+ marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00	€
= marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	125.000,00	€
+/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0,00	€
= Vergleichswert	125.000,00	€

Mittels der Eingabemöglichkeit der „Zu-/Abschläge absolut“ ist dies mit der neuen Version möglich.

Sie können nun den Wertansatz für eine Garage oder einen (Tiefgaragen) Stellplatz direkt als Zuschläge eingeben.

▷ **Objektbeschreibung: erweiterte Angaben zur Energieeffizienz**

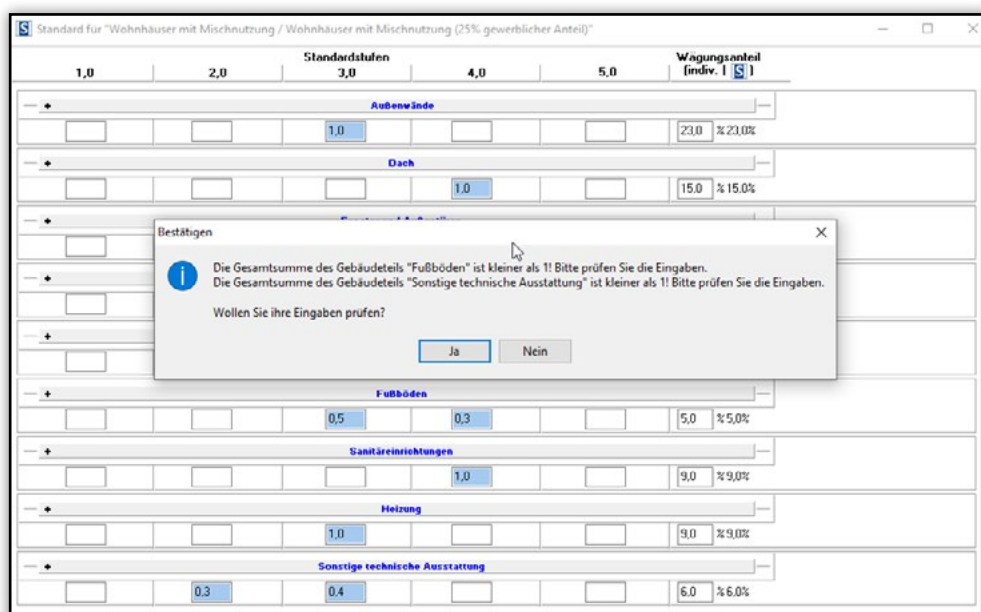
Die Energieeffizienz spielt in zunehmendem Maße auch bei der Immobilienbewertung eine größere Rolle. Aus diesem Grund sollte auch in der Gebäudebeschreibung diese Thematik dargestellt werden.



Mit den neu hinzugefügten Punkten zum Beschreibungspunkt Energieeffizienz können Sie erweiterte Aussagen zur Energieeffizienzklasse treffen.

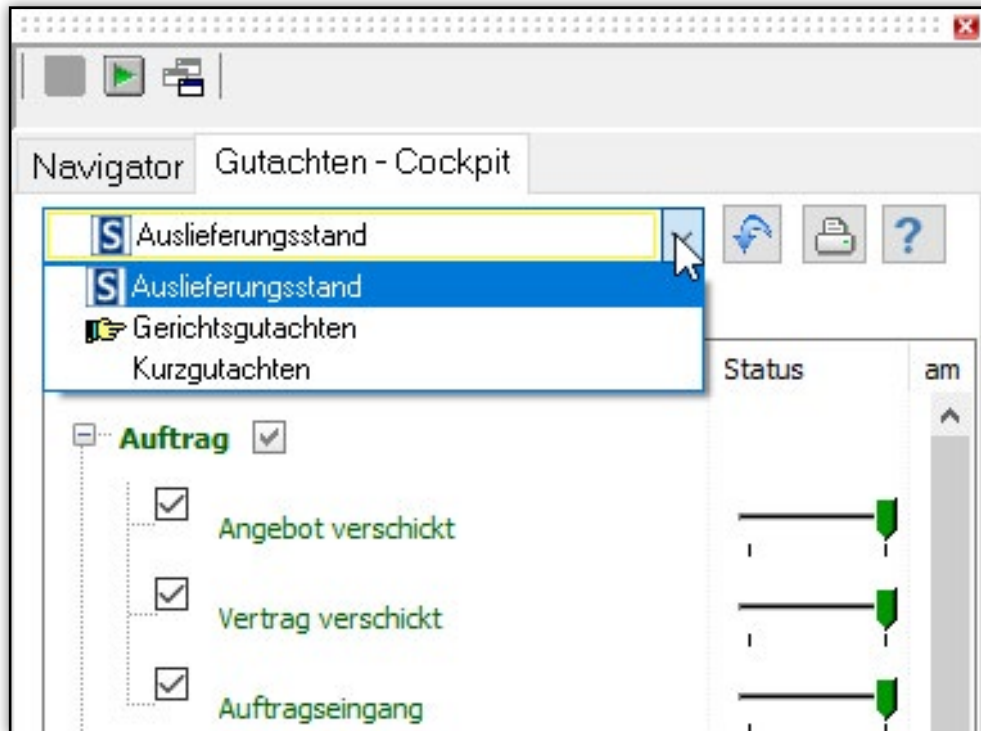
▷ **Plausibilität bei der Standardeinordnung**

Sollten Sie bei der Ermittlung des Gebäudestandards versehentlich bei einem oder mehrere Bauteile die Einordnung in die einzelnen Standardstufen nicht zu 100 % ausgefüllt haben, weist ProSa sie nun im Rahmen der Plausibilitätsprüfung darauf hin, bei welchen Bauteilen die vergebenen Anteile unplausibel sind.



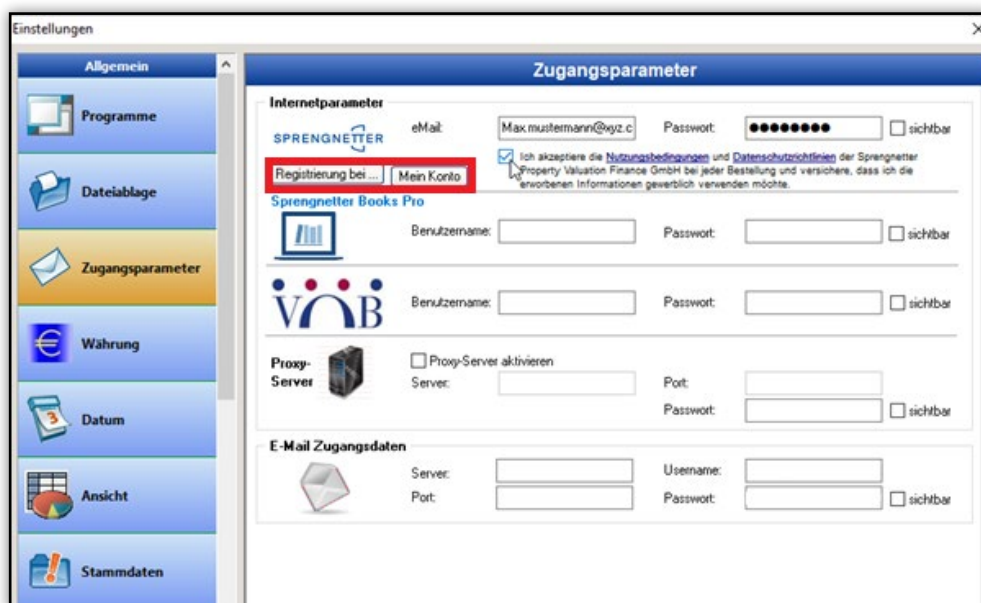
▷ **Gutachtencockpit-Schablonenwechsel**

Als Nutzer des Gutachtencockpits ist es nun möglich innerhalb eines Bewertungsauftrags die ausgewählte „Schablone“ störungsfrei zu wechseln.



▷ **Registrierung im Sprengnetter-Marktdatenportal**

In den Programmeinstellungen registrieren Sie sich medienbruchfrei im Sprengnetter-Marktdatenportal.



Vor hier aus haben Sie selbstverständlich auch Zugriff auf Ihr „Konto“.

▷ **Sonstiges**

- ▷ Im Dokumenten- und Anlagenmanager können nun Grafikdateien im PNG-Format problemlos angezeigt und weiterverarbeitet werden.
- ▷ In der Adressverwaltung werden die Adressgruppen und deren „Mitglieder“ korrekt angezeigt.
- ▷ Die Ausgabe zur Bodenwertermittlung land- und forstwirtschaftlicher Flächen im Vergleichspreisverfahren wurde wesentlich verbessert.
- ▷ u.v.a.m

Sprengnetter-ProBel

▷ Eingabemöglichkeit der Tiefgaragenstellplätze bei WT in ProBel

Im Zusammenhang mit der Bewertung von Eigentumswohnungen ist es oftmals erforderlich die im Vergleichsfaktor nicht berücksichtigte Garage als pauschalen Zuschlag in die Bewertung einfließen zu lassen.

Vergleichswert	Eintragungswert	Sachwert	Ansicht: EW + SW (M&W)	Ansicht: EW + VW (M&W)	Ansicht: SW + VW (M&W)	Ansicht: EW + SW (BelW)	Ansicht: EW + VglW (BelW)	Ansicht: SW
Vergleichsobjekt u. Anpassung			vorl. gewichtet gemittelter rel. Vergleichswert		2.500,00 €/m²		2.500,00 €/m²	
Zu-/Abschläge			+/- Zu-/Abschläge relativ		+ 0,00 €/m²		+ 0,00 €/m²	
			= vorl. bereinigter rel. Vergleichswert		= 2.500,00 €/m²		= 2.500,00 €/m²	
			* Wohnfläche		* 115,00 m²		* 115,00 m²	
			= vorl. Vergleichswert		= 287.500,00 €		= 287.500,00 €	
marktüb. Zu- oder Abschläge			+ marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)		+ 0,00 €		+ 0,00 €	
			= marktengepassster vorläufiger Vergleichswert		= 287.500,00 €		= 287.500,00 €	
Sicherheitsabschlag			- Sicherheitsabschlag		- 0,00 %		- 0,00 %	
							= 287.500,00 €	
besondere Merkmale			+/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		+ 0,00 €		+ 0,00 €	
<input type="checkbox"/> boG getrennt erfassen			= Vergleichswert		= 287.500,00 €		= 287.500,00 €	
					rd 288.000,00 €		rd 287.000,00 €	

Mit den aktuellen Erweiterungen können Sie nun diese im Dialog zu den Zu-/Abschlägen komfortabel berücksichtigen.

▷ Ausgabe der Gesamtbeurteilung

Marktwert	Beleihungswert	Gesamtbeurteilung
Objektqualität		
<input type="radio"/> sehr gut	<input type="radio"/> gut	<input checked="" type="radio"/> mittel
<input type="radio"/> einfach	<input type="radio"/> schlecht	
Standortqualität		
<input type="radio"/> sehr gut	<input checked="" type="radio"/> gut	<input type="radio"/> mittel
<input type="radio"/> einfach	<input type="radio"/> schlecht	
Verwertbarkeit		
<input type="radio"/> unproblematisch	<input checked="" type="radio"/> noch gegeben	<input type="radio"/> schwierig
<input type="radio"/> kaum möglich		
Vermietbarkeit		
<input checked="" type="radio"/> unproblematisch	<input type="radio"/> noch gegeben	<input type="radio"/> schwierig
<input type="radio"/> kaum möglich		
Drittverwendungsfähigkeit		
<input checked="" type="radio"/> ja	<input type="radio"/> eingeschränkt	<input type="radio"/> nein
Beleihungsfähigkeit		
<input checked="" type="radio"/> ja	<input type="radio"/> eingeschränkt	<input type="radio"/> nein

Im Rahmen der Ermittlung des Beleihungswerts ist eine Gesamtbeurteilung des Objekts erforderlich.

Die Einordnung der von Ihnen durchgeführten Gesamtbeurteilung wird nun auch in der Ausgabe der Wertermittlung dokumentiert.

▷ **Neue Kapitalisierungszinssätze gem. BeWertV für 2024**

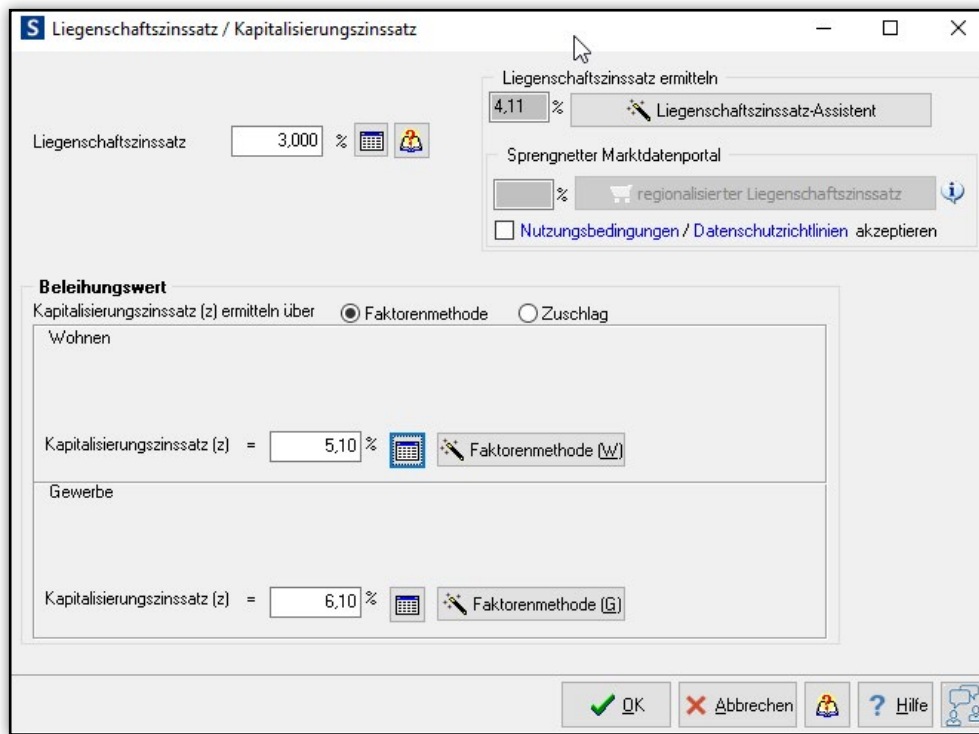
Auf die ab dem 01.01.2024 geltenden Kapitalisierungszinssätze kann man nun mit Hilfe der kontextsensitiven Nachschlagetabellen zugreifen.

Quelle:	BeWertV, Anlage 3 (zu § 12 Abs. 4)	
Gruppe:	Wohnwirtschaftliche Nutzung (in Deutschland belegene Objekte)	
	Kapitalisierungszinssatz	Kapitalisierungszinssatz
Objektart	08.10.2022 bis 31.12.2023	ab 01.01.2024
Wohnhäuser	5,1%	5,5%

Quelle:	BeWertV, Anlage 3 (zu § 12 Abs. 4)	
Gruppe:	Gewerbliche Nutzung (in Deutschland belegene Objekte)	
	Kapitalisierungszinssatz	Kapitalisierungszinssatz
Objektart	08.10.2022 bis 31.12.2023	ab 01.01.2024
Geschäftshäuser	6,1%	6,5%
Bürohäuser	6,1%	6,5%
Warenhäuser	6,6%	7,0%
SB- und Fachmärkte	6,6%	7,0%
Hotels und Gaststätten	6,6%	7,0%
Kliniken, Reha-Einrichtungen	6,6%	7,0%
Alten- und Pflegeheime	6,6%	7,0%
Landwirtschaftlich genutzte Objekte	6,6%	7,0%
Verbrauchermärkte, Einkaufszentren	6,6%	7,0%
Freizeitimmobilien (z. B. Sportanlagen)	6,6%	7,0%
Parkhäuser, Tankstellen	6,6%	7,0%
Lagerhallen	6,6%	7,0%
Produktionsgebäude	7,1%	7,5%

▷ **Feedbacktool**

Zur aktiven Unterstützung ist jetzt auch das Feedbacktool in ProBel verfügbar.



▷ **u.av.a.m.**

Sprengnetter Real Estate Services GmbH

Sprengnetter-Campus 1
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

T +49 (0) 2641 827 3000

✉ 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)