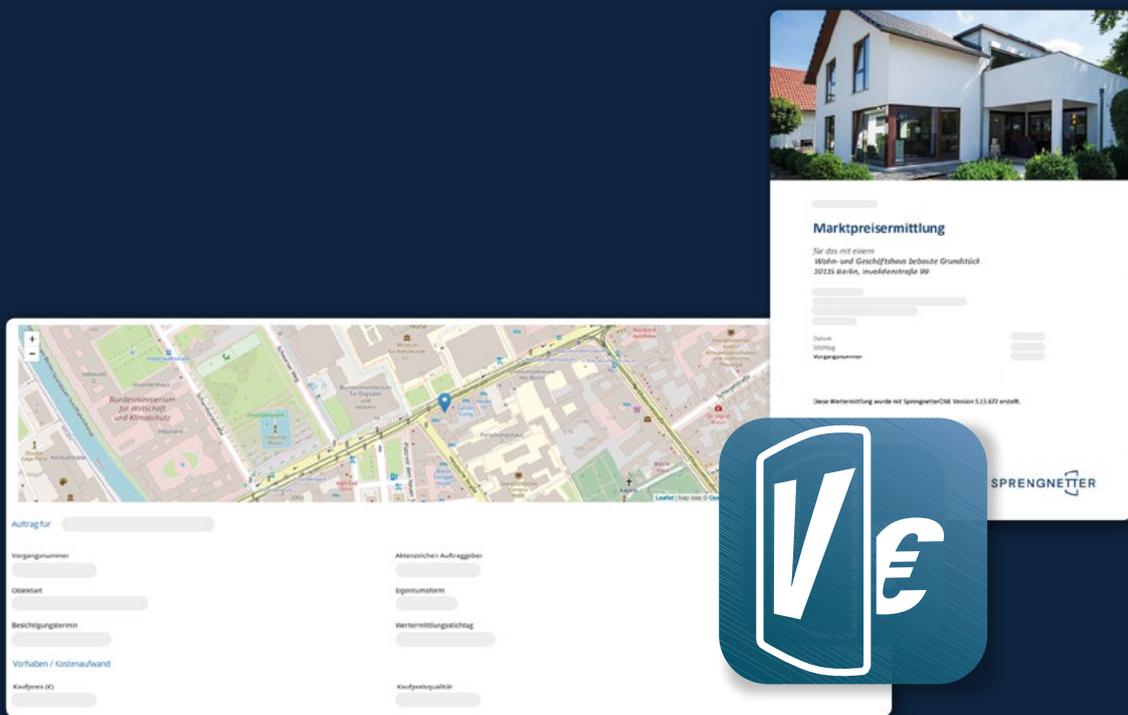


# Sprengnetter Value

## Software-Update 1/2024



Das Software-Update 1/2024 zu Sprengnetter Value enthält neue Features, Anpassungen sowie Bug-Fixes.

# Inhalt

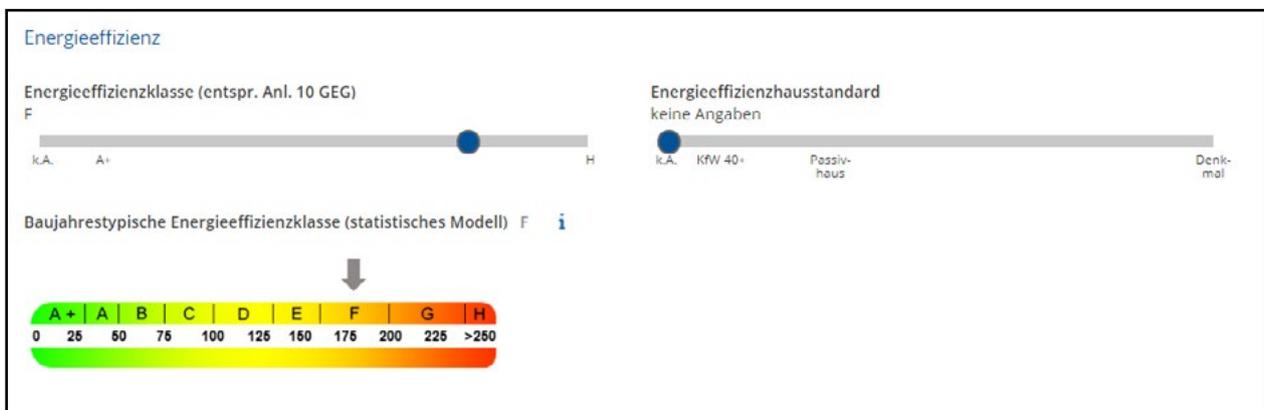
<b>1</b>	<b>Features</b>	<b>3</b>
1.1	EEK-Schätzung	3
1.2	Berücksichtigung der Energieeffizienz bei der Ermittlung des Modernisierungsgrades	3
1.3	Manuelle Erfassung von Bodenwerten mit automatischer Modelltransformation	4
1.4	Verbesserung der Einzelerfassung von Mieteinheiten	5
1.5	Verbesserung der Druckausgabe	6
1.6	Ergonomie-Verbesserungen der Programmoberfläche	6
1.7	Optimierte Handhabung und Integration von Textbausteinen	7
1.8	Weiterentwicklung des Texteditors	8
1.9	Anpassung von angezeigten Attributen im Ausgabedokument	8
1.10	Abdruck der Wohnungsnummer für einzelne Eigentumswohnungen auf der Titelseite	8
<b>2</b>	<b>Geringfügige Softwareanpassungen und Bug-Fixes</b>	<b>9</b>
2.1	Merkmal (W)GFZ bei Bodenwertanpassung	9
2.2	Längere Texteingaben bei Modernisierungsmaßnahmen führen zu Fehlermeldung	9
2.3	Fehlermeldung bei Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohneinheiten bei Geschoszländerung	9
2.4	Fehlerhaft angezeigte Ziffer im Ausgabedokument	9
2.5	Flächenangabe bei Neubaugebietsbodenwert wird nicht berücksichtigt	9
2.6	Geänderte Vorbelegung der Kategorie bei hinzugefügten Fotos	10
2.7	Anpassung im Bereich des Titelbildes	10
2.8	Angepasste Punktwertgrenzen bei der Zuordnung von Modernisierungspunktzahl zu Modernisierungsgrad	10
2.9	Optimierung der Tabelle zum Gebäudestandard	10

# 1 Features

Folgende Features wurden im Rahmen des Updates 1/2024 eingeführt:

## 1.1 EEK-Schätzung

Mit diesem Update wird zu jeder Bewertung die baujahrestypische Energieeffizienzklasse ausgegeben. Sie ist die statistisch wahrscheinlichste Energieeffizienzklasse für ein entsprechendes Objekt der vorliegenden Baujahresklasse in der betreffenden Lage und wird aus der Sprengnetter Objektdatenbank ermittelt.



Diese Angabe kann als Vergleichswert verwendet werden, um die Angaben zur Energieeffizienz des Gebäudes besser plausibilisieren zu können. Auf die Wertermittlung des Objekts hat sie keinen Einfluss. Hier fließen die Angaben ein, die mit den Schieberegler zur Energieeffizienzklasse bzw. Energieeffizienzhausstandard gemacht wurden.

## 1.2 Berücksichtigung der Energieeffizienz bei der Ermittlung des Modernisierungsgrades

Bislang sind die Angaben zur Energieeffizienz eines Gebäudes nur bei der automatischen Ermittlung des Gebäudestandards als untere Schranke berücksichtigt. Fachliche Studien im Hause Sprengnetter haben allerdings ergeben, dass die Energieeffizienz Einfluss auf die Ermittlung des Modernisierungsgrades eines Gebäudes haben kann. Mit diesem Update werden die bei der Objektbeschreibung erfolgten Angaben zur Energieeffizienz daher auch bei der automatischen Ermittlung des Modernisierungsgrads als untere Schranke berücksichtigt.

Bei manueller Eingabe der einzelnen Modernisierungsmaßnahmen wird im Hintergrund zusätzlich die automatische Ermittlung des Modernisierungsgrads unter Berücksichtigung der Energieeffizienz durchgeführt. Wird dabei festgestellt, dass die erfolgten Angaben zur Energieeffizienz

einen deutlich höheren Modernisierungsgrad erwarten lassen würden, erfolgt eine entsprechende Warnmeldung.

### 1.3 Manuelle Erfassung von Bodenwerten mit automatischer Modelltransformation

Bisher konnte eine Bewertung mit einem alternativen Bodenwert nur durch die wertmäßige Änderung des vom System vorgeschlagenen Bodenwerts durchgeführt werden. Relevante Merkmale mussten dabei über die Bodenwertanpassung erfasst werden. Mit dem neuen Update können alternative Bodenwerte im Bodenwertfenster zusammen mit den beschreibenden Merkmalen des Richtwertgrundstücks erfasst werden.

#### Manuelle Bodenwerteingabe

**Manueller Bodenwert für die Adresse Bismarckstraße 22, 44135 Dortmund, Deutschland**

Bodenwertdefinition:

Bodenwert *:	<input type="text" value="630,00"/>	€/m <sup>2</sup>
Stichtag *:	<input type="text" value="01.01.2023"/>	
Art der Nutzung *:	<input type="text" value="W - Wohnbaufläche"/>	▼
Ergänzung zur Art der Nutzung:	<input type="text" value="EFH - Ein- und Zweifamilienhäuser"/>	▼
Entwicklungszustand *:	<input type="text" value="B - Baureifes Land"/>	▼
Grundstücksfläche:	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>
GFZ:	<input type="text"/>	
WGFZ:	<input type="text"/>	
Erschließungsbeitrag und Abgaben *:	<input type="text" value="k.A. - erschließungsbeitrags- und ko"/>	▼
Quelle *:	<input type="text" value="Gutachterausschuss Dortmund"/>	
Bemerkung:	<input type="text"/>	

automatische Modelltransformation

Bei der Verwendung des manuellen Bodenwerts kann angegeben werden, ob die Marktdaten (Liegenschaftszinssatz, Sachwertfaktor) modellkonform angepasst werden sollen. Dies kann notwendig sein, da die zur Verfügung gestellten Marktdaten unter Einbezug des automatisch gelieferten Bodenwertes abgeleitet wurden. Ist diese Modelltransformation aktiviert, passen sich die gelieferten Marktdaten so an, dass der resultierende Marktwert stabil bleibt.

Wichtig: Die automatische Modelltransformation funktioniert nur dann, wenn die gelieferten Marktdaten (Liegenschaftszinssatz, Sachwertfaktor) zuvor nicht manuell abgeändert wurde.

Hinweis: Dieses Feature ersetzt nicht unser Bestreben, Ihnen regelmäßig die aktuellen Bodenrichtwerte deutschlandweit zur Verfügung zu stellen.

## 1.4 Verbesserung der Einzelerfassung von Mieteinheiten

Die Einzelerfassung der Mieteinheiten für Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäusern war bei Objekten mit sehr vielen Mieteinheiten bisher zeitaufwendig, da jede Mieteinheit einzeln komplett eingegeben werden musste. Mit diesem Update gibt es nun zwei wesentliche Vereinfachungen zur schnelleren Erfassung der Mieteinheiten solcher Objekte:

1. Werden die Mieteinheiten manuell erfasst, wird bei Anlage einer weiteren Mieteinheit in der nächsten Zeile diese automatisch mit den Werten der zuletzt eingegebenen Mieteinheit vorbelegt. Dadurch müssen nur noch die abweichenden Angaben angepasst werden, wie zum Beispiel die Geschosslage.
2. Zusätzlich besteht nun die Möglichkeit, Mieterlisten komfortabel aus Excel-Dateien zu importieren. In einem Dialog können Excel-Dateien zum Import der Mieteinheiten ausgewählt werden. Über eine Vorschaufunktion kann dann bestimmt werden, welche Spalten der Datei auf welche Eingabefelder abgebildet werden. Das System unterstützt dabei bestmöglich durch automatische Anpassung der Datentypen. Damit besteht die Möglichkeit, Listen von Mieteinheiten in den unterschiedlichsten Formaten zu importieren.

**Mieteinheiten importieren** Schließen X

Mieteinheiten aus Excel-Liste importieren

+ Datei auswählen Mieterliste.xlsx

A	B	C	D	E	F	G	H	
<input type="checkbox"/>	LfdNr	Nutzung	Bezeichnung	vermietet	Geschoss	Größe	Nettokaltmiete	Bemerkung
<input checked="" type="checkbox"/>	1	Wohnung	EG rechts	ja	EG	75	8.25	
<input checked="" type="checkbox"/>	2	Wohnung	EG links	ja	EG	60	8.00	
<input checked="" type="checkbox"/>	3	Wohnung	1.OG rechts	ja	1.OG	75	7.25	
<input checked="" type="checkbox"/>	4	Wohnung	1.OG links	ja	1.OG	60	8.00	
<input checked="" type="checkbox"/>	5	Wohnung	2.OG rechts	nein	2.OG	60		

Zuordnung

Bezeichnung	Nutzung	Fläche	Anzahl	Vermietungssituation	tats. Miete (€/m <sup>2</sup> bzw. Stk.)	Gesch.-Lage	Balkon	Gartennutzung
Spalte C	Spalte B	Spalte F	Keine Zuordnuri	Keine Zuordnuri	Spalte G	Spalte E	Keine Zuordnuri	Keine Zuordnuri

**Übernehmen**

Hinweis: Um Ihnen die Arbeit mit dem neuen Importer so einfach wie möglich zu machen, stellen wir Ihnen in unserem Helpcenter eine entsprechende Excel-Blanko-Vorlage zur Verfügung.

## 1.5 Verbesserung der Druckausgabe

In diesem Update haben wir umfangreiche Verbesserungen und Optimierungen an der Druckausgabe vorgenommen:

1. **Angepasstes Titelseitenlayout:** Das Titelseitenlayout wurde überarbeitet, um ein ansprechenderes Erscheinungsbild über alle Produkte hinweg zu gewährleisten.
2. **Verbesserte Seitenstruktur:** Leerseiten im Layout sowie unnötige Absätze wurden entfernt, um den Lesefluss nicht zu beeinträchtigen und eine bessere Lesbarkeit zu ermöglichen.
3. **Nahtlose Integration von Tabellen und Fußzeilen:** Tabellen und Fußzeilen wurden so optimiert, dass sie sich nahtlos in das Seitenlayout einfügen und eine konsistente Darstellung gewährleistet ist.
4. **Optimiertes Tabellenlayout:** Das Tabellenlayout wurde angepasst und verwendet nun eine kleinere Schriftart, um Platz zu sparen und die Übersichtlichkeit zu verbessern.
5. **Kleinerer Design-Anpassungen:** Verschiedene kleinere Design-Anpassungen wurden durchgeführt, um ein kohärentes und ästhetisch ansprechendes Layout sicherzustellen.

Diese Optimierungen tragen dazu bei, die Qualität der Druckausgabe in verschiedenen Bereichen zu steigern und eine professionelle Präsentation der Informationen sicherzustellen.

## 1.6 Ergonomie-Verbesserungen der Programmoberfläche

In diesem Update wurde Wert auf die Verbesserung der Benutzerfreundlichkeit der Programmoberfläche gelegt:

1. **Klarere Warnzeichen:** Das Warnsystem wurde überarbeitet, um eine klarere Darstellung zu ermöglichen. Das Symbol für Fehler, die ein Abschließen der Bewertung oder des Gutachtens verhindern, wurde aktualisiert und ähnelt nun einem Stoppsymbol. Die zentrale Anzeige für Warnungen und Fehler wird nur eingeblendet, wenn entsprechende Warnungen oder Fehler vorliegen.
2. **Verbesserte Reaktionszeiten:** Die Reaktionszeiten in verschiedenen Bereichen der Benutzeroberfläche wurden optimiert, um eine flüssigere und reibungslosere Benutzererfahrung zu gewährleisten.

3. Erweiterte Steuerelemente für die Navigation: Zwei zusätzliche Steuerelemente am unteren Ende der Formularseiten wurden hinzugefügt, um eine intuitivere Navigation während der Bewertungs- und Gutachtenerstellung zu ermöglichen.
4. Optimiertes Handling von Bilddateien: Das Handling und die Beschriftung von Bildern wurden verbessert, um eine effizientere Arbeit in dem Bereich zu ermöglichen. Dadurch ist hier nun ein schnelleres Vorankommen möglich.
5. Intuitive Löschung von Elementen im Gutachtenbaum: Das Löschen von Elementen im Gutachtenbaum wurde intuitiver gestaltet, um eine einfache und klare Bedienung zu gewährleisten.
6. Kleinere Layout-Anpassungen: Verschiedene kleinere Layout-Anpassungen wurden durchgeführt, einschließlich Buttonbeschriftungen und einem intuitiveren Mauszeigerverhalten.

Diese Verbesserungen tragen dazu bei, die Benutzerfreundlichkeit der Programmoberfläche zu erhöhen und eine reibungslose, effiziente Interaktion mit der Software zu gewährleisten.

## 1.7 Optimierte Handhabung und Integration von Textbausteinen

Mit diesem Update wurde die Handhabung und Integration von Textbausteinen im Texteditor optimiert. Folgende Verbesserungen wurden vorgenommen:

1. Erweiterte Anzeige von Textbausteinen: Bestehende Textbausteine können nun auch längere Überschriften haben und werden alphabetisch sortiert in der Liste angezeigt.
2. Vereinfachte Vorschau: Das ursprüngliche Vorschaufenster wurde entfernt. Stattdessen wird beim Überfahren des Textbausteins mit der Maus ein kleines Hinweisfenster mit dem Inhalt des Textbausteins angezeigt.
3. Nahtloses Einfügen: Durch einen einfachen Klick auf den gewünschten Textbaustein wird dieser unmittelbar in den Texteditor eingefügt.

Diese Neuerungen ermöglichen eine effizientere Arbeitsweise und erleichtern die schnelle Auswahl und Einfügung mehrerer Textbausteine hintereinander.

## 1.8 Weiterentwicklung des Texteditors

Mit diesem Update bietet der Texteditor eine Reihe von neuen Funktionen und Verbesserungen:

1. Verbesserte Bearbeitungsfunktionen: Die Integration von Undo-, Redo- und Copy-Buttons erweitert die Funktionalität des Texteditors und ermöglicht eine flexiblere Bearbeitung.
2. Dynamische Größenanpassung: Der Texteditor passt sich nun automatisch an den Inhalt an und wächst entsprechend. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, die Größe manuell auf die ursprüngliche Größe zurückzusetzen.
3. Bildintegration und Formatierung: Im Texteditor ist nun das Einfügen von Bildern, die auf der Festplatte gespeichert sind, und die nachfolgende Formatierung problemlos möglich.
4. Schriftformatierungsoptimierung: Die verfügbaren Schriftformatierungsoptionen im Texteditor wurden auf die Standardauswahl reduziert. Dies verhindert die ungewollte Vermischung von Stilen bei eingefügten Texten und erleichtert die konsistente Gestaltung des Gutachtendokuments.

Diese Aktualisierungen tragen dazu bei, die Benutzerfreundlichkeit des Texteditors zu steigern und die Bearbeitung von Texten sowie die Integration von Bildern effizienter zu gestalten.

## 1.9 Anpassung von angezeigten Attributen im Ausgabedokument

Im Rahmen dieser Softwareversion haben wir einige Anpassungen an den Angaben im Ausgabedokument vorgenommen:

1. Anpassungen auf der Titelseite: Das „Datum“ wurde zu „Erstellungsdatum“ und der „Stichtag“ wurde zum „Wertermittlungsstichtag“ umbenannt.
2. In dem Kapitel „Objektangaben“ wurde die Adresse unter dem Punkt „Angaben zur Gemeinde“ entfernt.

## 1.10 Abdruck der Wohnungsnummer für einzelne Eigentumswohnungen auf der Titelseite

Mit diesem Update wird bei einzeln bewerteten Eigentumswohnungen (ETW) die Bezeichnung der Wohneinheit nun auf der Titelseite nach „Eigentumswohnung“ abgedruckt. Dieses Feature ist per Konfiguration steuerbar und ist per Default deaktiviert.

## 2 Geringfügige Softwareanpassungen und Bug-Fixes

Folgende geringfügige Anpassungen und Bugs wurden im Rahmen des Updates 1/2024 durchgeführt bzw. behoben:

### 2.1 Merkmal (W)GFZ bei Bodenwertanpassung

Bei der Bodenwertanpassung wurde die Merkmalseingabe GFZ in (W)GFZ geändert.

### 2.2 Längere Texteingaben bei Modernisierungsmaßnahmen führen zu Fehlermeldung

Bei längeren Texteingaben bei der Beschreibung von relevanten Modernisierungen kam es in Einzelfällen zu Programmabstürzen. Dies wurde mit diesem Update behoben. Nun sind auch längere Texteingaben ohne Probleme möglich.

### 2.3 Fehlermeldung bei Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohneinheiten bei Geschoszländerung

Bei Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohneinheiten, teilweise im Zusammenhang mit Erbbaurecht, kam es zu einer Fehlermeldung, wenn die Anzahl der Geschosse des Objektes geändert wurden. Dieser Sachverhalt wurde mit diesem Update behoben.

### 2.4 Fehlerhaft angezeigte Ziffer im Ausgabedokument

Im Ausgabedokument wurde beim Thema Bodenwert fälschlicherweise eine Zahl ausgegeben. Dies wurde mit diesem Update behoben.

### 2.5 Flächenangabe bei Neubaugebietsbodenwert wird nicht berücksichtigt

Wurde eine Bodenwertermittlung mit einem Neubaugebietsbodenwert durchgeführt, der eine Flächenangabe enthält, so wurde diese Flächenangabe bei der Flächenanpassung nicht berücksichtigt. Mit dieser Version ist nun sichergestellt, dass sämtliche Attribute eines Neubaugebietsbodenwerts bei der Bodenwertermittlung berücksichtigt werden (Flächenanpassung, GFZ-Anpassung, Stichtagsanpassung, etc.), falls die Bewertung mit dem NBG-Bodenwert durchgeführt wird.

## 2.6 Geänderte Vorbelegung der Kategorie bei hinzugefügten Fotos

Mit diesem Update wird die standardmäßige Vorbelegung der Kategorie bei neu hinzugefügten Fotos von „Außenbereich“ auf „Innenbereich“ geändert.

## 2.7 Anpassung im Bereich des Titelbildes

Auf der Titelseite können nun auch Bilder im Hochformat ausgegeben werden. Zusätzlich wurde das Layout in diesem Teil der Titelseite leicht angepasst.

## 2.8 Angepasste Punktwertgrenzen bei der Zuordnung von Modernisierungspunktzahl zu Modernisierungsgrad

Für die Bestimmung des Modernisierungsgrads wird im Prozess zunächst die Anzahl der Modernisierungspunkte ermittelt. Anhand einer Zuordnungstabelle wird dann im nächsten Schritt der Modernisierungsgrad (z. B. umfassend modernisiert) abgeleitet. Die Ableitung des Modernisierungsgrads beruhte noch auf veralteten Punktwertgrenzen. Diese Zuordnungstabelle wurde aktualisiert.

## 2.9 Optimierung der Tabelle zum Gebäudestandard

Bei der Tabelle zur detaillierten Erfassung des Gebäudestandards wurde die Schriftgröße und das Layout so angepasst, dass es zu keinen unerwünschten Zeilenumbrüchen innerhalb der Werte mehr kommt.

**Sprengnetter Real Estate Services GmbH**

Sprengnetter-Campus 1  
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

**T** +49 (0) 2641 827 3000  
[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)