

Sprengnetter Value

Software-Update 2/2024



Das Software-Update 2/2024 zu Sprengnetter Value enthält neue Features, Anpassungen sowie Bug-Fixes.

Inhalt

1	Features	3
1.1	Energieeffizienz-Erweiterung	3
1.2	Anpassung des Gebäudestandards und der Modernisierung aufgrund von Energieeffizienz	4
1.3	Individuelle Garage hinzufügen und BGF pauschaler Garagen ändern	5
2	Geringfügige Softwareanpassungen und Bug-Fixes	7
2.1	Ausgabe-Formatierungsfehler aus vorherigem Update korrigiert	7
2.2	Bodenwert-Popup und -Ausgabe: Darstellung aller Bodenwert-Attribute	7
2.3	Info-Button zur manuellen Bodenwerterfassung	7
2.4	Bewertung einer ETW: Vorbelegung der Anz. der WEs im Gebäude mit 10	7
2.5	Performance Verbesserungen	8

1 Features

Folgende Features wurden im Rahmen des Updates 2/2024 eingeführt:

1.1 Energieeffizienz-Erweiterung

Die Energieeffizienz gewinnt zunehmend an Bedeutung für die Bewertung von Immobilien. Bei der Wertermittlung fließen Aspekte der Energieeffizienz ein, wenn Angaben aus einem vorhandenen Energieausweis vorliegen und berücksichtigt werden können. Dabei wird die Energieeffizienz über den Gebäudestandard und die Modernisierungsklasse mit einbezogen.

Energieeffizienz

Energieeffizienzklasse gem. Energieausweis Energieeffizienzhausstandard

Indikation der Energieeffizienzklasse D i

Energieträger

Besonderheiten
 Wärmepumpe Solarthermie Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

energetische Sanierung (in den letzten 15 Jahren)
 Heizung Wärmedämmung Außenwand Wärmedämmung Kellerdecke Wärmedämmung Dach Fenster

↓

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

Erläuterungen zur Energieeffizienz
Die zugrundeliegenden energetischen Eigenschaften des Gebäudes wurden bei der Bestimmung des Modernisierungsgrads und der Gebäudestandardermittlung berücksichtigt.

Mit der neuesten Erweiterung der Funktionalität wird nun auch in Fällen Unterstützung geboten, in denen kein Energieausweis vorliegt und somit keine spezifische Energieeffizienzklasse oder kein Energiebedarf bekannt sind. In solchen Situationen kann anhand der vorhandenen Objektattribute eine objektspezifische Energieeffizienzklasse berechnet werden, die in die Bewertung des Objektes einfließen kann.

Energieeffizienz

Energieeffizienzklasse gem. Energieausweis:

Energieeffizienzhausstandard:

vom:

Energieausweisart:

Endenergie: kWh/(m²·a)

Primärenergie: kWh/(m²·a)

CO₂-Emissionen: kg CO₂/(m²·a)

Vergleich mit baujahrestypischer Energieeffizienzklasse (statistische Methode) B ⓘ

I: Energieeffizienz gemäß Energieausweis
 II: Baujahrestypische Energieeffizienzklasse (statistisches Modell)

Erläuterungen zur Energieeffizienz
 Die zugrundeliegenden energetischen Eigenschaften des Gebäudes wurden bei der Bestimmung des Modernisierungsgrads und der Gebäudestandardermittlung berücksichtigt.

Diese berechnete baujahrestypische Energieeffizienzklasse eignet sich auch dazu, einen vorhandenen Energieausweis auf Plausibilität zu prüfen, vor allem wenn nur ein Verbrauchsausweis vorliegt. So kann bewertet werden, ob die vorliegenden Daten für das jeweilige Objekt realistisch sind. Durch einen direkten Vergleich mit der baujahrestypischen Energieeffizienzklasse wird eine verbesserte Beurteilung der Energieeffizienzdaten der Immobilie ermöglicht, was zu einer fundierteren Gesamtbewertung führt.

1.2 Anpassung des Gebäudestandards und der Modernisierung aufgrund von Energieeffizienz

Die Energieeffizienz wird bei der Wertermittlung von Gebäuden jetzt vollständig einbezogen, unabhängig davon, ob sie sich positiv oder negativ auf den Objektwert auswirkt. Der energetische Zustand eines Gebäudes fließt direkt in die Bewertung des Gebäudestandards ein, und energetische Sanierungsmaßnahmen werden als Modernisierungen berücksichtigt, was die Restnutzungsdauer und den Gebäudestandard beeinflusst. Dies hat direkte Auswirkungen auf die angesetzten Herstellungskosten, Mieten und Vergleichspreise.

Liegt eine Energieeffizienzklasse vor, wird diese bei der Ermittlung des Gebäudestandards und der Modernisierungspunkte berücksichtigt, basierend auf den eingegebenen oder berechneten Objektmerkmalen. Durch die aktivierte Konfiguration wird die Energieeffizienzklasse nun auch dann explizit berücksichtigt, wenn sie den Gebäudewert nach unten beeinflusst. Dadurch kann die eingegebene Energieeffizienzklasse in bestimmten Fällen den berechneten Gebäudestandard und die Modernisierungspunkte nach unten korrigieren, was zu einer realistischeren Bewertung führt.

Diese Vorgehensweise sorgt dafür, dass die Bewertung der Immobilie den tatsächlichen energetischen Zustand des Gebäudes widerspiegelt, unabhängig davon, ob dies den Wert steigert oder mindert. So wird eine fundierte und faire Einschätzung des Gebäudezustands ermöglicht, die alle relevanten Faktoren einbezieht.

1.3 Individuelle Garage hinzufügen und BGF pauschaler Garagen ändern

Mit dem Update haben Sie die Möglichkeit, Garagen als neues Gebäude in die Wertermittlung einzubeziehen. Das Garagenobjekt finden Sie im Baukasten für weitere Elemente und können es einfach per Drag & Drop in Ihre Wertermittlung integrieren. Dieser neue Gebäudetyp ermöglicht es Ihnen, Garagen individuell zu bewerten, anstatt dies wie bisher nur pauschal über die Anzahl zu tun.

The screenshot shows the 'SprengnetterONE' software interface. The main content area displays the 'Gebäudesachwert' (Building Value) calculation for a 'Einfamilienhaus' (Single-family house). The table below shows the calculation details:

Objektbezeichnung	BGF (m²)	NHK-Wert inkl. BNK (€/m²)	BPI	Herstellungskosten (€)	Alterswertminderung (%)	Gebäudesachwert (€)
Einfamilienhaus	347	883	1,827	559,795	32,88	375.734
Gebäudesachwert insgesamt						375.734

Below the table, the 'Datengrundlage und Methode' (Data Basis and Method) section is visible, with the checkbox 'Verwendung: Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes' (Use: Building Price Index of the Federal Statistical Office) checked. At the bottom left, the 'Weitere Elemente' (Additional Elements) section is shown, with 'Garage' highlighted by a red circle.

SprengnetterONE | Startseite | Menü | Philipp Schmitt | Abmelden | SPRENGNETTER

Marktwertermittlung: Einfamilienhaus, Heerstraße 109, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler, Deutschland | Wertermittlungsstichtag 04.09.2024 | Kennzeichen 24-09-00022-pschmitt | Kontext-Hilfe

Garage (GAR) (1)

Gebäudeangaben

Objektbezeichnung: Garage | Baujahr: | Brutto-Grundfläche (m²): | tats. Garagenmiete (€/Stk./M.):

Nutzung: | Garagenart:

Bauweise: | Garagentor: | Garagentorantrieb:

Fußbodenbelag: | Dacheindeckung: | besondere Ausstattung: Wasseranschluss, Heizung

Zudem können Sie für pauschal angelegte Garagen die Brutto-Grundfläche (BGF) in der Sachwertermittlung nachträglich anpassen. Mit diesen neuen Funktionen decken Sie nahezu alle Szenarien rund um die Bewertung von Garagen ab.

SprengnetterONE | Startseite | Menü | Philipp Schmitt | Abmelden | SPRENGNETTER

Marktwertermittlung: Einfamilienhaus, Heerstraße 109, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler, Deutschland | Wertermittlungsstichtag 04.09.2024 | Kennzeichen 24-09-00022-pschmitt | Kontext-Hilfe

Gebäudesachwert

Objektbezeichnung	BGF (m²)	NHK-Wert inkl. BNK (€/m²)	BPI	Herstellungskosten (€)	Alterwertminderung (%)	Gebäudesachwert (€)	
Einfamilienhaus	347	883	1.827	559.795	32,88	375.734	+ -
1 Garage(n)	17	365	1.827	11.337	32,88	7.609	+ -
Gebäudesachwert insgesamt						383.343	

Datengrundlage und Methode

Verwendung: Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes

Zurück | Weiter

Weitere Elemente: Textfeld / Begründung, Grundbuchblatt, Ertragswert, Vergleichswert (indirekt), Gebäudebeschreibungen, Anbau, Garage

2 Geringfügige Softwareanpassungen und Bug-Fixes

Folgende geringfügige Anpassungen und Bugs wurden im Rahmen des Updates 2/2024 durchgeführt bzw. behoben:

2.1 Ausgabe-Formatierungsfehler aus vorherigem Update korrigiert

Nach dem letzten Update kam es in der Ausgabe zu unerwünschten Formatierungsproblemen. So wurde der Abstand der Fußzeile zum unteren Seitenrand verkleinert, der Softwarestand auf der Titelseite in der obersten Zeile angezeigt, und die Kapitelüberschriften wurden nicht immer sauber gesetzt, was zu unschönen Seitenumbrüchen und Formatierungsfehlern führen konnte. All diese Probleme wurden nun mit viel Sorgfalt behoben.

Hinweis: Da die Kombinationen der möglichen Formatierungsszenarien nahezu unbegrenzt sind, kann jedoch nicht garantiert werden, dass in jeder Situation eine perfekte Formatierung erreicht wird, zumal die Wahrnehmung von Formatierungsqualität auch subjektiv ist. Aus diesem Grund steht Ihnen weiterhin das Word-Ausgabeformat zur Verfügung, um individuelle Anpassungen vorzunehmen.

2.2 Bodenwert-Popup und -Ausgabe: Darstellung aller Bodenwert-Attribute

Bisher wurden im Bodenwert-Popup und im Ergebnisdokument nur ausgewählte Eigenschaften des Richtwertgrundstücks angezeigt. Mit dem neuesten Update werden nun im Bodenwert-Popup und im Ergebnisdokument alle Eigenschaften des Richtwertgrundstücks dargestellt, sofern diese vom Gutachterausschuss veröffentlicht wurden.

2.3 Info-Button zur manuellen Bodenwerterfassung

Mit dem letzten Update wurde die Möglichkeit zur manuellen Erfassung von Bodenwerten geschaffen. Zusätzlich wurde für die wählbare Modeltransformation ein Informations-Button hinzugefügt, der den Einfluss dieser Transformation auf die Bewertung erläutert.

2.4 Bewertung einer ETW: Vorbelegung der Anz. der WEs im Gebäude mit 10

Ab diesem Update wird die Anzahl der Einheiten im Gebäude für die Bewertung einer Eigentumswohnung standardmäßig mit 10 vorbelegt, was dem gängigen Berechnungsstandard entspricht. Bislang erfolgte die Vorbelegung mit nur einer Wohneinheit.

2.5 Performance Verbesserungen

Mit diesem Update wurden an verschiedenen Stellen der Software Performance-Verbesserungen vorgenommen. Besonders im Bereich „Dokumente und Fotos“ wurden signifikante Anpassungen durchgeführt, die zu einer deutlich besseren Benutzererfahrung führen sollen. Diese Optimierungen zielen darauf ab, die Ladezeiten zu verkürzen und die Reaktionsfähigkeit der Software insgesamt zu erhöhen, um ein reibungsloseres und effizienteres Arbeiten zu ermöglichen.

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)