

# Software Update

## ProSa 03/2024



Mit der Aktualisierung auf die Version 36.24.3 erhalten Sie unverzichtbare Verbesserungen für Ihre erfolgreiche Arbeit mit ProSa:

## Sprengnetter-ProSa

### ▷ Sicher in die Zukunft

Damit Sie auch zukünftig in all unseren Programmen unter Achtung von Sicherheitsrisiken bedenkenlos für Ihre Wertermittlungen arbeiten können, haben wir quasi „unter der Haube“ technische Schulden beglichen und die Zugriffe auf Ihre Programm-Datenbanken komplett überarbeitet. So sollten Sie nun ohne Störungen eine aktuellere Version (bis Version 4.0) des Datenbanksystems Firebird einsetzen können. Damit werden Ihre Daten noch sicherer verwaltet.

Mehr zum Einsatz mit Firebird 4.0 können Sie hier im Hilfe-Center nachlesen:

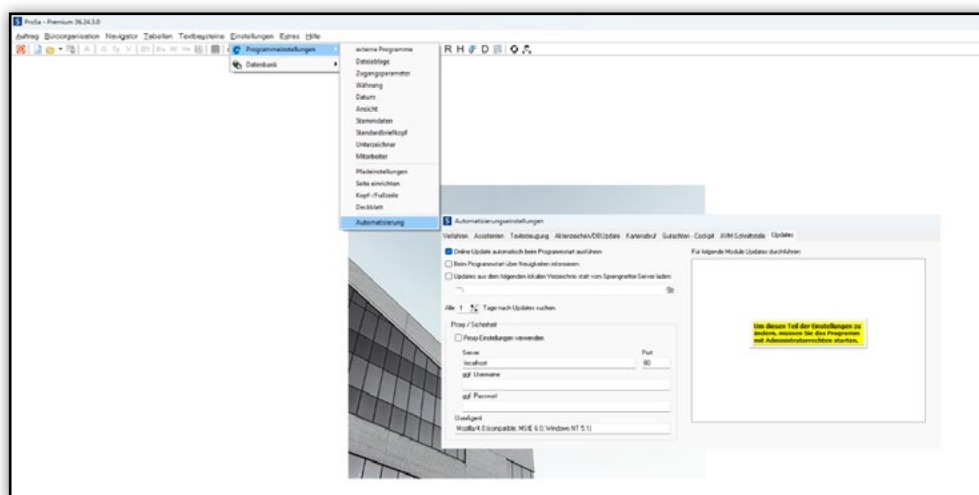
[Zum Hilfe-Center](#)

### ▷ Immer up to date

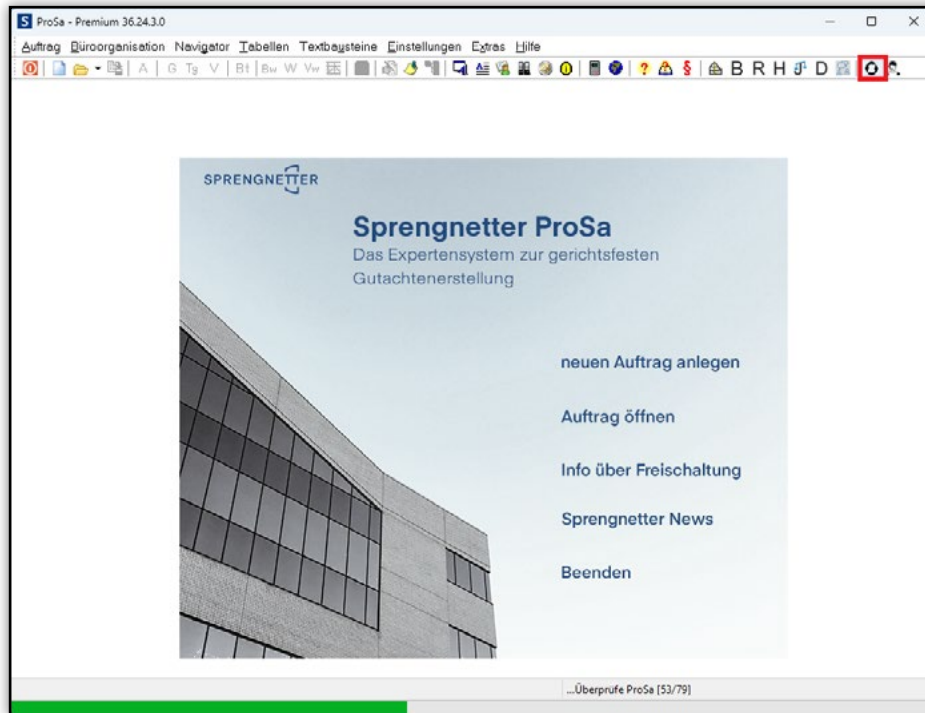
Aus Ihren früheren Programmversionen sind sie es gewohnt, dass beim Neustart des Rechners Ihre Sprengnetter-Software auf Aktualität geprüft wurde. So konnte es vorkommen, dass Ihnen die ein oder andere Software- oder Datenaktualisierung nicht angezeigt wurde. Grund hierfür war i.d.R. ein versäumter Rechnerneustart oder eine Windows-Einschränkung, die dafür sorgte, dass die Updatesuche durch den Sprengnetter-Online-Updater nicht ausgeführt werden konnte.

Mit der Integration dieser Funktionalität in die nun vorliegende ProSa-Version sollte Ihnen kein Update mehr entgehen. Denn die Updatesuche wird unabhängig vom Rechnerneustart durchgeführt, wenn Sie ProSa aufrufen.

Zudem können Sie in den Programmeinstellungen u.a. konfigurieren, in welchem Intervall nach Updates gesucht werden soll.



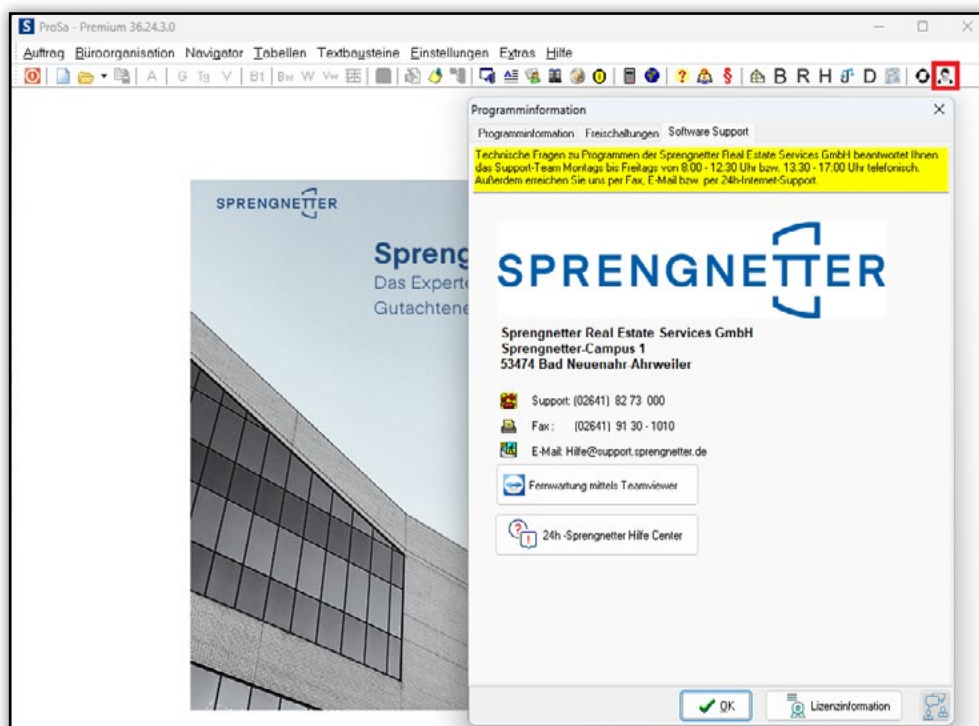
Unabhängig von den Programmeinstellungen können Sie nun über die Symbolleiste die Updatesuche „manuell“ ausführen.



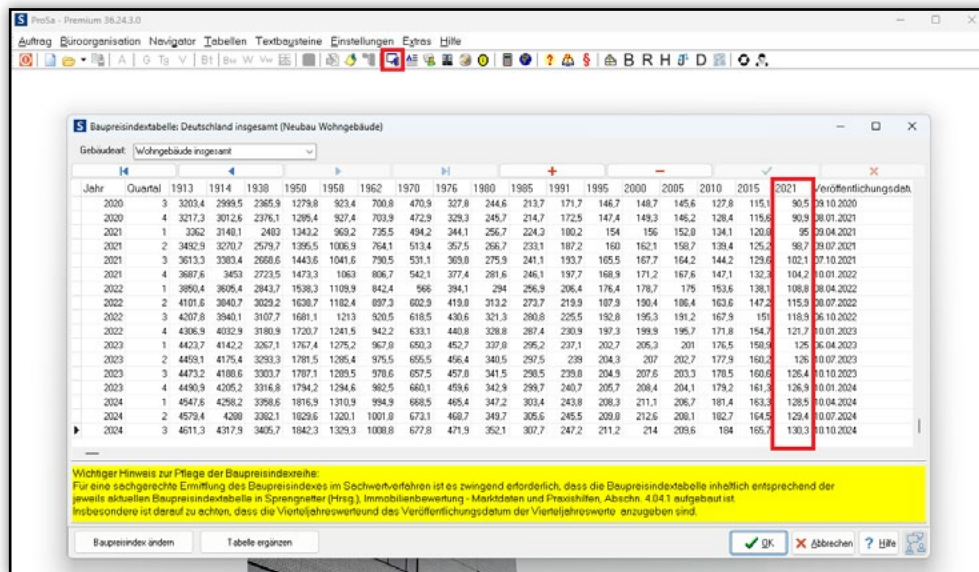
Mit einem Klick auf die neue Schaltfläche prüfen Sie ihre Software auf Aktualität und erkennen an dem grünen Fortschrittsbalken in der Statuszeile, wie weit die Updatesuche vorangeschritten ist.

### ▷ **Schnellzugriff**

Mit der neuen Schaltfläche für den Software-Support können Sie sich blitzschnell die Kontaktdaten unsere Support-Team anzeigen lassen, unser Hilfe-Center aufsuchen oder eine Sitzung mit unserem Fernwartungsprogramm TeamViewer starten.

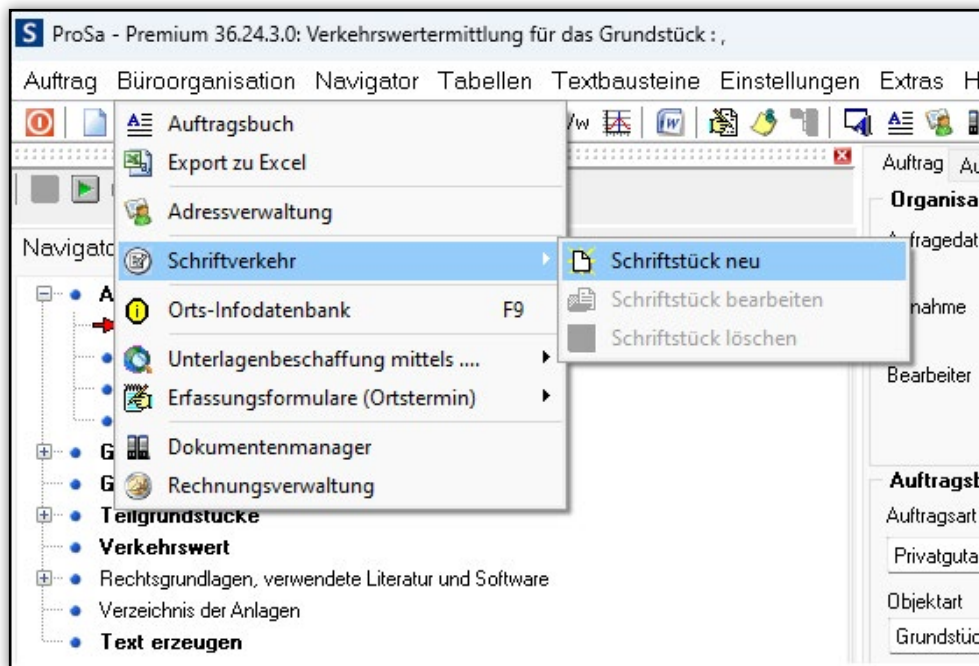


Zudem wurde die Symbolleiste um die Schaltfläche für den Aufruf der Baupreisindextabelle ergänzt. So müssen sie nicht umständlich durch die tieferen Menüstrukturen klicken, damit Ihnen der aktuelle Baupreisindex angezeigt wird.



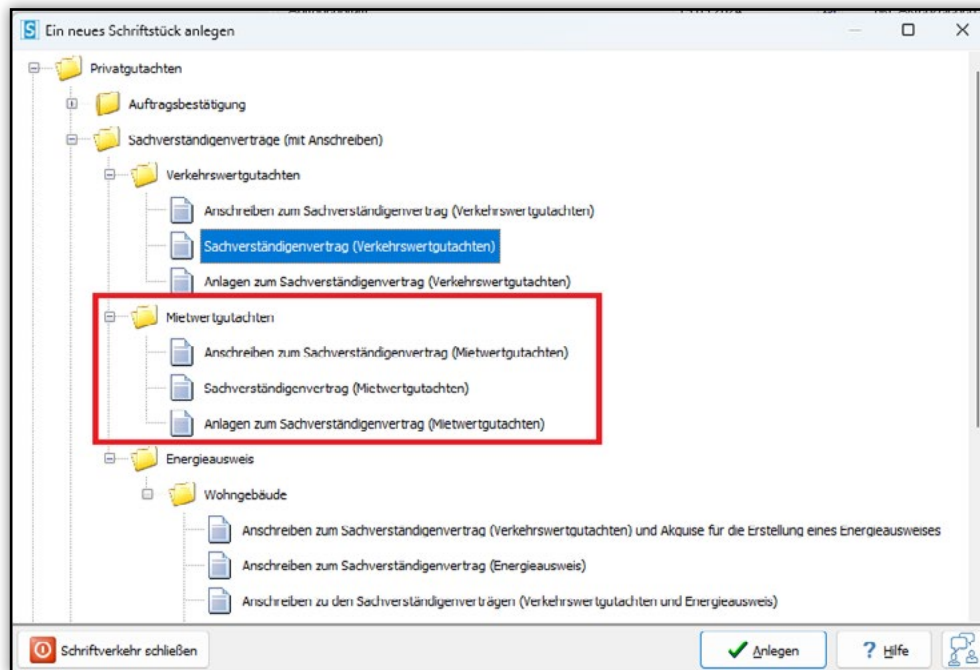
### ▷ Sachverständigenverträge Mietwertgutachten

Auch wenn mit Hilfe von ProSa standardmäßig keine Mietwertgutachten erstellt werden können, haben Sie dennoch die Möglichkeit, das im Bereich der Büroorganisation hinterlegte Korrespondenzsystem (Schriftverkehr) für Mietwertgutachten zu nutzen.

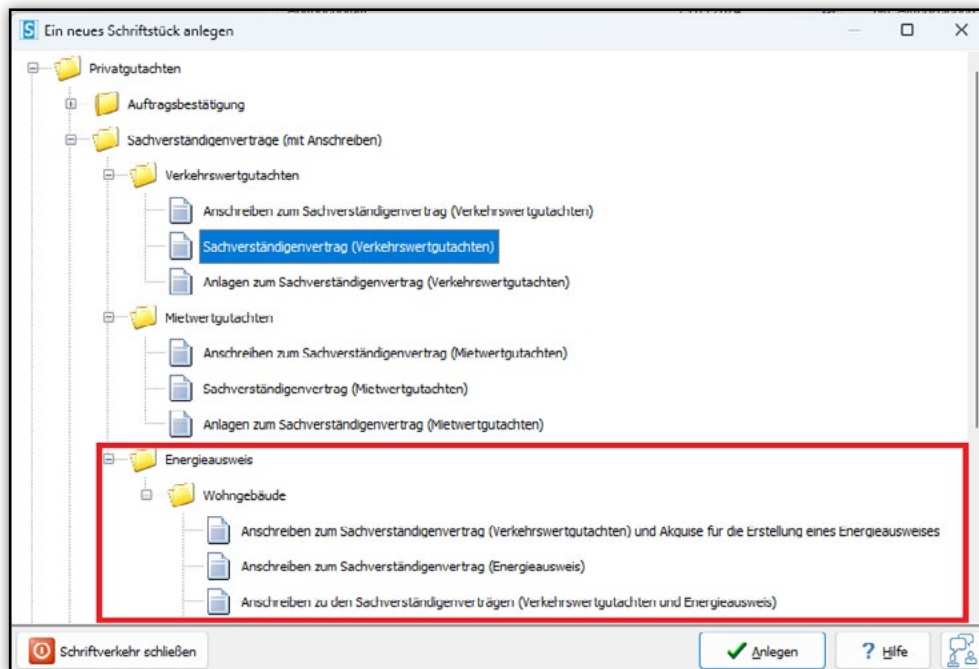




Denn in der Rubrik zu den Sachverständigenverträgen finden Sie neben den Vertragsvorlagen für Verkehrswertermittlungen auch aktualisierte Vorlagen für Sachverständigenverträge zu Mietwertgutachten.



Übrigens: Hier finden sie auch Verträge für Energieausweise!



## ▷ Das neue BPI Basisjahr 2021

Die Preisindizes für die Bauwirtschaft werden turnusmäßig etwa alle fünf Jahre überarbeitet und auf ein neues Basisjahr umgestellt, damit auch die Preisentwicklungen der aktuell angewandten Bauverfahren abgebildet werden. Damit ist auch eine Neuberechnung der Ergebnisse ab Beginn des neuen Basisjahres verbunden. Aufgrund einer EU-Verordnung wird das Jahr 2021 das nächste Basisjahr sein. Mit dem Berichtsmontat Mai 2024 erfolgte die Umstellung auf das Basisjahr 2021=100.

**Baupreisindextabelle: Deutschland insgesamt (Neubau Wohngebäude)**

Gebäudeort: Wohngebäude insgesamt

Jahr	Quartal	1913	1914	1930	1950	1962	1970	1976	1980	1985	1991	1995	2000	2005	2010	2015	2021	Veröffentlichungsdat.	
2020	3	3203,4	2999,5	2365,9	1279,8	923,4	700,8	470,9	327,8	244,6	213,7	171,7	146,7	148,7	145,6	127,8	115,1	90,5	29.10.2020
2020	4	3217,3	3012,6	2376,1	1299,4	927,4	703,9	472,9	329,3	249,7	214,7	172,5	147,4	149,3	146,2	128,4	115,6	90,9	30.01.2021
2021	1	3262	3140,1	2402	1343,2	969,2	735,5	494,2	344,1	256,7	224,3	180,2	154	156	152,0	134,1	120,6	95	29.04.2021
2021	2	3492,9	3270,7	2579,7	1395,5	1006,9	764,1	513,4	357,5	266,7	233,1	187,2	160	162,1	156,7	139,4	125,2	96,7	29.07.2021
2021	3	3513,3	3383,4	2688,6	1443,6	1041,6	790,5	531,1	369,8	276,9	241,1	193,7	169,9	167,7	164,2	144,2	129,6	102,1	30.10.2021
2021	4	3687,6	3453	2723,5	1473,3	1063	806,7	542,1	377,4	281,6	246,1	197,7	169,9	171,2	167,6	147,1	132,3	104,2	31.01.2022
2022	1	3850,4	3605,4	2843,7	1538,3	1109,9	842,4	566	394,1	294	256,9	206,4	176,4	178,7	175	153,6	138,1	108,8	30.04.2022
2022	2	4101,6	3840,7	3029,2	1638,7	1182,4	897,3	602,9	419,0	313,2	273,7	219,9	187,9	190,4	186,4	163,6	147,2	115,9	30.07.2022
2022	3	4207,8	3940,1	3107,7	1681,1	1213	920,5	618,5	430,6	321,3	280,8	225,5	192,8	195,3	191,2	167,9	151	118,9	26.10.2022
2022	4	4306,9	4032,9	3180,9	1720,7	1241,5	942,2	633,1	440,8	328,8	287,4	230,9	197,3	199,9	195,7	171,8	154,7	121,7	31.01.2023
2023	1	4423,7	4142,2	3267,1	1767,4	1275,2	967,0	650,3	452,7	337,8	295,2	237,1	202,7	205,3	201	176,5	159,9	125	26.04.2023
2023	2	4693,1	4175,4	3253,3	1781,5	1285,4	975,5	655,5	456,4	340,5	297,5	239	204,3	207	202,7	177,9	160,2	126	31.07.2023
2023	3	4473,2	4188,6	3303,7	1787,1	1282,5	976,6	657,5	457,8	341,5	298,5	239,8	204,9	207,6	203,3	178,5	160,6	126,4	31.10.2023
2023	4	4490,9	4265,2	3316,8	1794,2	1294,6	982,5	660,1	459,6	342,9	299,7	240,7	205,7	208,4	204,1	179,2	161,5	126,9	30.01.2024
2024	1	4547,6	4258,2	3358,6	1916,9	1310,9	994,9	668,5	465,4	347,2	303,4	243,8	208,3	211,1	205,7	181,4	163,3	128,5	31.04.2024
2024	2	4579,4	4288	3382,1	1829,6	1320,1	1001,0	673,1	468,7	349,7	305,6	245,5	209,8	212,6	208,1	182,7	164,5	129,4	31.07.2024
2024	3	4611,3	4317,9	3405,7	1842,3	1329,3	1008,8	677,8	471,9	352,1	307,7	247,2	211,2	214	209,6	184	165,7	130,3	31.10.2024

**Wichtiger Hinweis zur Pflege der Baupreisindexreihe:**  
Für eine sachgerechte Ermittlung des Baupreisindex in Sachwertverfahren ist es zwingend erforderlich, dass die Baupreisindextabelle inhaltlich entsprechend der jeweils aktuellen Baupreisindextabelle in Sprengnetter (Frage), Immobilienbewertung - Marktdaten und Prozhilfen, Abschn. 4.04.1 aufgebaut ist. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Vierteljahreswerte und das Veröffentlichungsdatum der Vierteljahreswerte anzugeben sind.

Damit dieser Baupreisindex auch in der Immobilienbewertung verwendet werden kann, muss dieser auf das Basisjahr der angewendeten Normalherstellungskosten transformiert werden. Im Rahmen der Aktualisierungen werden Ihnen in ProSa diese transformierten Baupreisindizes automatisch zur Verfügung gestellt. Aufwändige Umrechnungen bleiben Ihnen diesbezüglich erspart.

▷ **Textausgabe zur Ermittlung der Restnutzungsdauer**

Sollte im Rahmen der Ermittlung der Restnutzungsdauer diese mittels Anwendung der Punktrastermethode modifiziert worden sein, so wird Ihr Gutachten deutlich aussagekräftiger, da mit der überarbeiteten Ausgabe der Restnutzungsdauerermittlung alle in Frage kommenden Modernisierungsmaßnahmen aufgeführt werden, auch wenn bei diesen keine Modernisierungspunkte vergeben wurden.

<b>Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus</b>				
Das 1933 errichtete Gebäude wurde modernisiert.				
Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kieria“) eingeordnet.				
Hieraus ergeben sich 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:				
Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	4,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,0	0,0	
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
<b>Summe</b>		<b>6,0</b>	<b>0,0</b>	

Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (68 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1933 = 91 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (68 Jahre – 91 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kieria“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 23 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1979.

Zudem wird ab sofort im letzten Absatz das „fiktive“ Baujahr wieder im Gutachten dokumentiert.

## ▷ Erweiterte Ausgabe zur Nettokaltmiete (NKM)

Wenn Sie zur Ermittlung der Nettokaltmiete die Berechnung derselben über den entsprechenden Tabellenassistenten durchgeführt haben, wird die so ermittelte Nettokaltmiete mit den Korrekturfaktoren in Ihrem Gutachten abgedruckt. Dadurch werden Ihre Wertermittlungsansätze für den Rohertrag nachvollziehbarer.

Mietereinheiten des ausgewählten Gebäudes

Mietereinheit eingeben

Mietereinheit eingeben

Mietereinheit: 1, Mieter: Müller, Nutzung: Wohnung

Mietereinheit: 1, Mieter: Müller, Geschoss: 1. OG, Lage: links

Nutzung: Wohnung, wohnen (selected), gewerblich

Fläche/Anzahl: 120,00, Einheit: m²

marktl. NKM

Vergleichsmiete: 8,95 €/m²

k0 (Wohnflächenkorrektur) x 1,00

k1 (Grundflächenbesonderheiten) x 0,950

k2 (sonstige Korrekturen) x 1,00

marktl. NKM = 8,90 €/m²

Fläche/Anzahl x 120,00 m²

marktl. NKM/Monat = 1.020,00 €

tatsächliche NKM

Berechnung der m² - Miete

tatsächliche NKM: 5,00 €/m²

Fläche/Anzahl x 120,00 m²

tatsächliche NKM/Monat = 600,00 €

Mietabweichung berücksichtigen?

Möchten Sie den Einfluss einer (zukünftigen) Abweichung zwischen der marktüblich erzielbaren und der tatsächlichen NKM berücksichtigen?

ja, Mietabweichung berücksichtigen  nein, Mietabweichung nicht berücksichtigen

OK, Abbrechen, Hilfe

## ▷ Sonstiges

- ▷ Die Ausgabe der Ertragswertermittlung wurde optimiert
- ▷ Die Literaturangaben wurden aktualisiert
- ▷ In den Automatisierungseinstellungen können nun Optionen im Zusammenhang mit den Zustandsbesonderheiten konfiguriert werden
- ▷ Der Anlagenmanager wurde optimiert
- ▷ In der BRW-Datenbank können nun wieder Bodenwerte gespeichert werden
- ▷ Die Stichtagsanpassung BRW wurde verbessert
- ▷ u.v.a.m



**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)