

SPRENGNETTER

Sprengnetter ProSa

Für nachvollziehbare Gerichts-Gutachten

Neuen Auftrag anleg

Auftrag öffnen

Info über Freischaltung

Sprengnetter News

Software Update ProSa 01/2025

Stand: 02/2025

SPRENGNETTER

Mit der Aktualisierung auf die Version 36.24.4 erhalten Sie unverzichtbare Verbesserungen für Ihre erfolgreiche Arbeit mit ProSa:

Sprengnetter-ProSa

▷ **Neues Begrüßungsbild**

Unmittelbar nach der Installation des Updates auf die Version 36.25.1 und dem Start der neuen Version begrüßt Sie ProSa mit dem neu gestalteten Begrüßungsbild:



Mit den darin enthaltenen Icons werden deutlich verständlicher die entsprechenden Funktionen dargestellt.

► Dauer der Kapitalisierung von Mietabweichungen

Zur Berücksichtigung von Ertragsbesonderheiten wie Mehr- oder Mindermieten kann in ProSa u.a. das Modul „Mietabweichungen“ verwendet werden. In diesem Modul können explizit die Daten der Mietverträge erfasst werden.

Modul Mietabweichungen

Modul Bearbeiten Einstellungen Berechnen

Übersicht aller Mieteinheiten Öffentlich geförderter Wohnraum Frei finanziert Wohnraum Gewerberaum Gebäude Status Datenübernahme aus Hauptmodul

Auftrag

Mieteinheit Nr.: 1

Gebäude: Wohnhaus (Alt)

Geschoss: EG Lage:

Privat / Gewerblich: P Vertragsart: frei finanziert Wohnraum Anpassungsvereinbarung: keine (§ 558 BGB)

Nutzungsart: Wohnen

Wohnfläche: 64,84 m²

marktlübliche Miete: 6,50 EUR / m² marktlübliche Miete: 421,46 EUR

Schließen <- Zurück Weiter ? Hilfe

Vertrag Mietdynamik / Kapitalisierung Miete Σ Barwert Schließen ? Hilfe

So werden anschließend auf dieser Grundlage der Over- oder Underrent für die betroffene Mieteinheit ermittelt. Für die diesbezügliche Barwertberechnung können Sie neben den Daten für Kappungsgrenze, Kapitalisierungszinssatz und Dynamik der ortsüblichen Miete nun die Dauer der Kapitalisierung begrenzen indem Sie das Ende der Kapitalisierung festlegen.

Übersicht aller Mieteinheiten Öffentlich geförderter Wohnraum Frei finanziert Wohnraum Gewerberaum Gebäude Status Datenübernahme aus Hauptmodul

Auftrag

Mieteinheit Nr.: 1

Mieldynamik / Kapitalisierung

Auftragsbezogene Angaben zur Kappungsgrenze (nur bei Vertragsart "frei finanziert Wohnraum")

Betrag der Kappungsgrenze: 20,00 %

Angaben zur Kapitalisierung der Ertragsbesonderheit bei der Mieteinheit Nr.1

Kapitalisierungszinssatz k: 2,50 % Kapitalisierung bis: 31.12.2030

Angaben zur allgemeinen Mietentwicklung für die Mieteinheit Nr.1

jährlicher Mietanstieg m: 3,00 % (durchschnittlicher jährlicher Anstieg der ortsüblichen Miete)

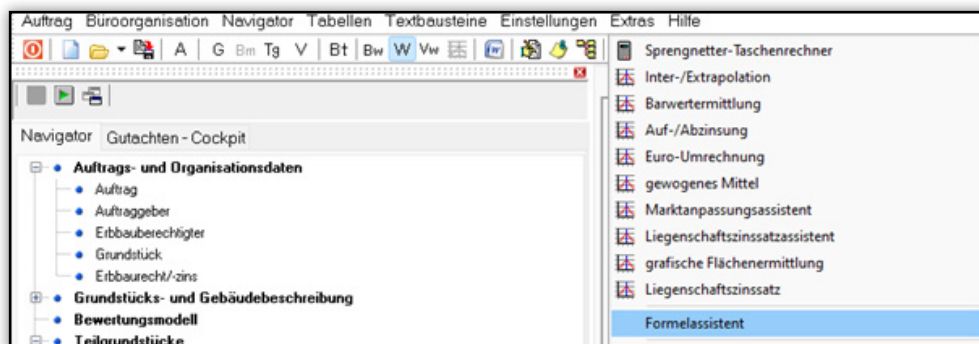
Schließen Zurück Weiter Hilfe

Vertrag Mieldynamik / Kapitalisierung Miete Barwert Schließen Hilfe

So wird die Kapitalisierung nicht mehr zwingend bis zum Ende der Restnutzungsdauer des Gebäudes durchgeführt.

► Formelassistent-Textausgabe um Parameter erweitert

Mit Hilfe des integrierten Tools „Formelassistent“ können Sie Ihr ProSa um eine individuelle Formelsammlung erweitern.



Formelassistent

Formel

freie Formeleingabe

$f(x) = 0,135879 + (GRDSTFL * 0,000337) + (WFL * 0,000838) + (BW * 0,000677) + (STD * 0,350765) + (VSW * 0,001179)$

Formel laden Formel speichern

Parameter	Wert
GRDSTFL	455
WFL	123
BW	650
STD	3
VSW	543,650

Ergebnis: 1,24 ☒ runden auf 2 Nachkommastellen **Berechnen**

Text erzeugen OK Abbrechen Hilfe

Die Berechnungsergebnisse auf Basis der eingegebenen Formeln lassen sich mittels Export zu Word in Ihre Gutachten übernehmen.

Damit die Berechnung auch vollständig nachvollziehbar ist wurde die Textausgabe so erweitert, dass ab sofort auch die zur Ergebnisberechnung eingegebenen Parameter dokumentiert werden.

Formelassistent

$f(x) = 0,135879 + (GRDSTFL * 0,000337) + (WFL * 0,000838) + (BW * 0,000677) + (STD * 0,350765) + (VSW * 0,001179)$

Parameter	Wert
GRDSTFL	455
WFL	123
BW	650
STD	3
VSW	543,650

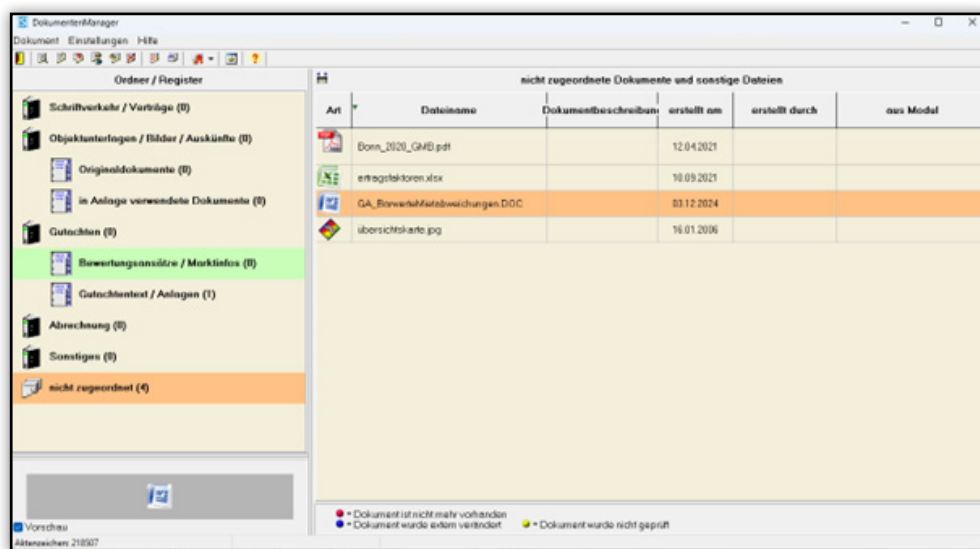
Ergebnis: 1,24

Damit kann nun jede Berechnungsformel explizit nachvollzogen werden.

▷ Dokumentenmanager

Mit dem im Programmteil der Büroorganisation enthaltenen Dokumentenmanager sind Sie in der Lage, Ihre Gutachten-Akte rein elektronisch zu führen. Hier werden sämtliche mit Ihrer ProSa-Software erzeugten Dateien verwaltet.

Dateien, die „außerhalb“ von ProSa im Gutachtenordner gespeichert werden, können per „drag and drop“ in das gewünschte Register verschoben werden und bleiben dort nun dauerhaft gespeichert.



▷ Sonstiges

- ▷ Optimierung der Textausgabe zu den Bewirtschaftungskosten
- ▷ Vermeidung von irrelevanten Ausgaben in der Bodenwertermittlung
- ▷ Optimierter Import von Kaufpreisauskünften aus Sprengnetter-AKuK
- ▷ Verbessertes Handling in der Objektbeschreibung zur (W)GFZ-Angabe und deren Ausgabe
- ▷ Optimierung der Rundungsfunktion bei der deduktiven Bodenwertermittlung
- ▷ Korrektur zur Ausgabe des Verkehrswerts mittels Gewichtung der Verfahrensergebnisse
- ▷ u.v.a.m.

Sprengnetter Real Estate Services GmbH

Sprengnetter-Campus 1

53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

☎ +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, Stefan Rauch

Inhaltlich Verantwortlicher gemäß § 55 Abs. 2 RStV: Jan Sprengnetter (Anschrift wie oben)