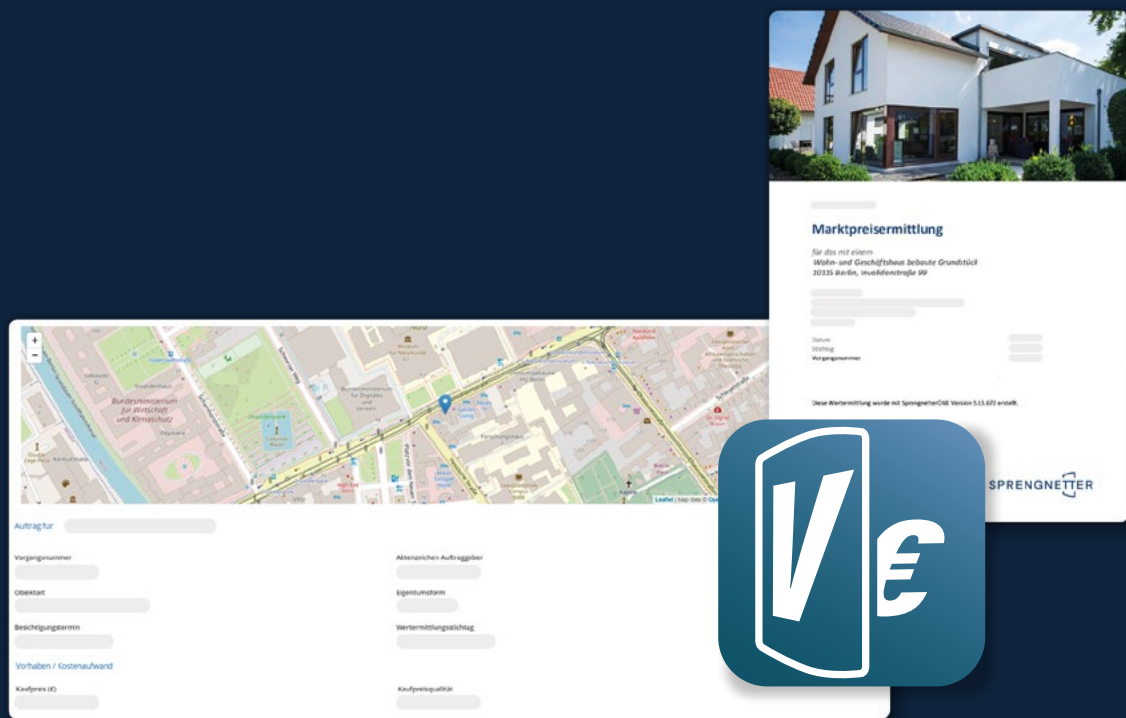


Sprengnetter Value

Software-Update 1/2025



Das Software-Update 1/2025 zu Sprengnetter Value enthält neue Features, Anpassungen sowie Bug-Fixes.

Inhalt

1	Features	3
1.1	Anpassung der Indikatoren für die Gebäudestandardermittlung	3
1.2	Einzel Erfassung von Mieteinheiten im Ertragswertverfahren bei Zweifamilienhäusern	4
1.3	Anpassungen am Restnutzungsdauer-Dialog	4
2	Geringfügige Softwareanpassungen und Bug-Fixes	6
2.1	Versionsnummer wieder auf dem Deckblatt sichtbar	6
2.2	Optimierte Datenbank für bessere Performance	6

1 Features

Folgende Features wurden im Rahmen des Updates 1/2025 eingeführt:

1.1 Anpassung der Indikatoren für die Gebäudestandardermittlung

Für die Bestimmung des Gebäudestandards über Indikatoren werden wesentliche Ausstattungsmerkmale abgefragt. Abhängig vom Baujahr und eines durch Sprengnetter entwickelten Punktesystems für die objektartabhängigen Indikatoren erfolgt die Bestimmung des Gebäudestandards. Hier wurde bereits eine Überarbeitung des Systems durch Berücksichtigung der Energieeffizienz umgesetzt.

Angesichts der sich bspw. durch gesetzliche Anforderungen stetig wandelnden wesentlichen Ausstattungsmerkmale von Gebäuden wird eine weitergehende Aktualisierung der wesentlichen Indikatoren noch vor der sich verzögernden Aktualisierung der Normalherstellungskosten und der damit verbundenen Aktualisierung der Gebäudestandardtabelle vorgenommen. Für die Abfrage der Heizung erfolgt die Ergänzung der Auswahl „über Wärmepumpe oder Blockheizkraftwerk“, die nicht zuletzt gesetzlich bedingt den Neubaustandard bilden. Dabei erfahren Wärmepumpen und Blockheizkraftwerke, die älter als 20 Jahre sind, entsprechend eine niedrigere Bepunktung. Das Alter wird aus dem Baujahr, dem Jahr der Kernsanierung und ggf. aus den Eingaben zu den Modernisierungen über die Punktrastermethode abgeleitet. Zudem wird die Berücksichtigung von erfassten Modernisierungen über die Punktrastermethode bei der Gebäudestandardermittlung über Indikatoren angepasst, da auch hier die gesetzlichen Anforderungen bei Erneuerung der Bauteile inzwischen einen höheren Standard verlangen. Bei der Eingabe der Komplett-Modernisierung der Fenster erfolgt die Bepunktung der Fenster mindestens als dreifachverglast. Bei der Eingabe der Komplett-Modernisierung der Heizung erfolgt die Bepunktung der Heizung mindestens als Flächenheizung (Wand- oder Fußbodenheizung).

Ergänzend werden auch die beiden Ausstattungsmerkmale „Sauna“ und „Kamin“ als Indikatoren für eine gehobenerere Ausstattung in die Auswahlmöglichkeiten „Wellnesselemente“ (z. B. Sauna, Whirlpool) und „aufwende Kaminanlage“ angepasst. Die Überarbeitung soll damit sicherstellen, dass die automatische Ermittlung des Gebäudestandards entsprechend optimal bei der Bestimmung des Gebäudestandards unterstützt und die wesentlichen Ausstattungsmerkmale abgebildet werden.

Gebäudestandard (Bestimmung über Indikatoren ▾)

mehr als ein Bad
 ja
 nein

Außenwände überwiegend gedämmt
 ja
 nein

separates Gäste-WC
 ja
 nein

aufwendige Kaminanlage/Solarthermie
 ja
 nein

Wellnesselemente (z.B. Sauna, Whirlpool)
 ja
 nein

Heizung
 Einzelöfen (keine Nachtspeicherhgz.)
 Flächenheizung (Wand- oder Fußbodenheizung)
 Gebäude- od. Wohnungszentralhgz.
 über Wärmepumpe oder Blockheizkraftwerk
 sonstige (z.B. Nachtspeicherheizung)

Leitungen überwiegend auf Putz
 ja
 nein

Dacheindeckung
 Dachpappe
 Dachpfannen-/ziegel
 Kunstschiefer
 Naturschiefer/Metall
 sonstige

1.2 Einzelerfassung von Mieteinheiten im Ertragswertverfahren bei Zweifamilienhäusern

Mit dem aktuellen Update wird das Ertragswertverfahren für Zweifamilienhäuser erweitert. Ab sofort können die beiden Mieteinheiten separat in der Gebäudebeschreibung angegeben und im Roh-ertrag individuell betrachtet werden.

Diese Neuerung ist besonders vorteilhaft für renditeorientierte Objekte, bei denen die Einheiten unterschiedlich genutzt oder zu abweichenden Mietpreisen vermietet werden. Die präzisere Erfassung ermöglicht eine noch genauere Bewertung des Ertragspotenzials und bietet eine verbesserte Grundlage für die Wertermittlung.

Mieteinheiten

Angabe Einzelerfassung ▾

Bezeichnung	Nutzung	Fläche	Anzahl	tats. Miete(€/m²) ▾
Zweifamilienhaus	Wohnen	120	1	10,50
Zweifamilienhaus	Wohnen	80	1	12,30

1.3 Anpassungen am Restnutzungsdauer-Dialog

In der Oberfläche wurde der Dialog zur Bestimmung der Restnutzungsdauer klarer strukturiert. Wird die automatische Methode bei der Eingabe der Modernisierungen verwendet, erscheinen die automatisch ermittelten Punkte unter Berücksichtigung der Energieeffizienz nun unter dem Punkt „Modernisierung unter Berücksichtigung der Energieeffizienz“.

Die Punktrastermethode steht bei der Methodenauswahl nun an letzter Stelle zur Verfügung. Die für diese Methode erhobenen Punkte werden nun auch oben transparent in einem Kästchen ausgegeben, entsprechend den anderen Methoden. Zusätzlich ist die zur Punktrastermethode gehörige Tabelle nun optisch und von der Bezeichnung her klar zuzuordnen.

Die final anzusetzende Punktzahl – basierend auf der Methodenauswahl – wird mit dieser Anpassung klarer herausgestellt und übernimmt die Punkte der ausgewählten Methode.

Bestimmung der Restnutzungsdauer
Schließen ✕

Modernisierungsgrad klassifiziert über Gesamtpunktzahl (max. 20 Punkte) 15

Modernisierungsgrad unter Berücksichtigung der Energieeffizienz 11

Modernisierungsgrad nach Punktrastermethode 11

Punktrastermethode: relevante Modernisierungen (Maßnahmen der letzten 15 Jahre) ¹	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke (max. 4 Punkte) ²	0
Modernisierung der Außenwände (max. 4 Punkte) ²	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren (max. 2 Punkte)	2
Modernisierung der Heizungsanlage (max. 2 Punkte)	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.) (max. 2 Punkte)	1
Modernisierung des Innenausbau z.B. Decken, Fußböden und Treppen (max. 2 Punkte)	0
Modernisierung von Bädern / WCs etc (max. 2 Punkte)	2
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung (max. 2 Punkte) ²	0

Anzusetzende Punktzahl (Modernisierungsgrad) (max. 20 Punkte)
11

Gesamtnutzungsdauer
80 Jahre

tatsächliches Gebäudealter
2024 - 1980 = 44 Jahre

Restnutzungsdauer aufgrund des Gebäudealters
36 Jahre

Modernisierungsgrad
überwiegend modernisiert

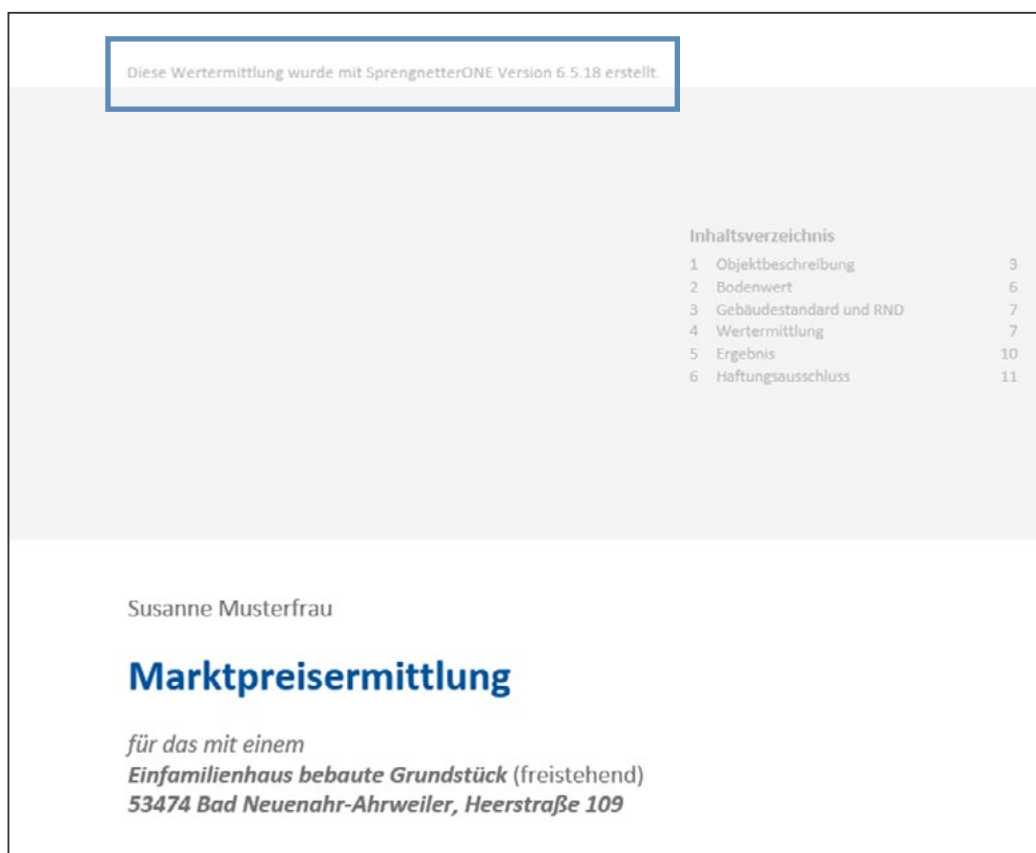
(modifizierte) Restnutzungsdauer aufgrund des Modernisierungsgrads
51 Jahre

2 Geringfügige Softwareanpassungen und Bug-Fixes

Folgende geringfügige Anpassungen und Bugs wurden im Rahmen des Updates 1/2025 durchgeführt bzw. behoben:

2.1 Versionsnummer wieder auf dem Deckblatt sichtbar

Mit diesem Update wird die Versionsnummer wieder auf dem Deckblatt abgedruckt. Sie befindet sich nun dezent oberhalb des Objektbildes (bz. Inhaltsverzeichnisses), sodass die Version klar ersichtlich bleibt, ohne das Design zu dominieren.




2.2 Optimierte Datenbank für bessere Performance

Mit diesem Update wurde die Datenbankstruktur optimiert und verschlankt. Dies führt zu einer spürbaren Leistungsverbesserung, sodass Prozesse nun schneller und effizienter ablaufen. Alle Änderungen erfolgen im Hintergrund – für Sie bleibt alles wie gewohnt, nur schneller!

Sprengnetter Real Estate Services GmbH

Sprengnetter-Campus 1

53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

 +49 (0) 2641 827 3000

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)