

SPRENGNETTER

# Sprengnetter ProSa

Für nachvollziehbare Gerichts-Gutachten

Neuen Auftrag anleg

Auftrag öffnen

Info über Freischaltung

Sprengnetter News

## Software Update ProSa 03/2025

Stand: 05/2025

SPRENGNETTER

Mit der Aktualisierung auf die Version 36.25.3 erhalten Sie wertvolle Verbesserungen für Ihre erfolgreiche Arbeit mit ProSa:

## Datenaktualisierungen

Die kontextsensitiv aufrufbaren Tabellen zum Verbraucherpreisindex wurde auf den aktuellen Stand gebracht.

Quelle: Sprengnetter  
Gruppe: Deutschland

Jahr	Monat	Verbraucherpreisindex			
		2005 = 100	2010 = 100	2015=100	2020=100
2006		101,6	93,9	87,6	82,8
2007		103,9	96,1	89,6	84,7
2008		106,6	98,6	91,9	86,9
2009		107,0	98,9	92,2	87,2
2010		108,2	100,0	93,2	88,1
2011		110,7	102,1	95,2	90,0
2012		112,9	104,1	97,1	91,7
2013			105,7	98,5	93,1
2014			106,6	99,5	94,0
2015			106,9	100,0	94,5
2016			107,4	100,5	95,0
2017			110,6	102,0	96,4
2018				103,8	98,1
2019				105,3	99,5
2020				105,8	100,0
2021				109,1	103,1
2022				116,6	110,2
2023				123,5	116,7
2024				126,2	119,3

**Erläuterungen**  
Spezieller, von Sprengnetter Immobilienbewertung entwickelter Preisindex zur überschlägigen Umrechnung (Anpassung) vormaliger Erbbauzins- oder Mietzinsvereinbarungen, zu deren Anpassung der weggefallene "Lebenshaltungskostenindex für 4-Personen-Haushalte von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen" vereinbart wurde oder geeignet ist. Hierzu wurde diese Lebenshaltungskostenindexreihe mit der Verbraucherpreisindexreihe im Berichtsmonat Dezember 1999 verknüpft. Vgl. Erläuterungen in Sprengnetter, Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Kap. 4.01 und 4.02/1/ (Stand: 152. Ergänzung).

Kreuz-Interpolation    Erläuterungen ausblenden    **S**chließen    ? Hilfe

Damit können sie vor allem bei der Bewertung von Erbbaurechten auf aktuelle Daten zugreifen und diese in Ihrer Bewertung berücksichtigen.

## Erweiterung der Energieeffizienz in ProSa-Text

Zur Verbesserung der Aussagefähigkeit Ihrer Gebäudebeschreibungen können nun erweiterte Angaben zum Energieausweis im beschreibenden Teil des Gutachtens aufgenommen werden.

# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1)</sup> 08.08.2020

---

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes**

Registriernummer

3

---

**Energieverbrauch**

Treibhausgasemissionen  kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes**

kWh/(m<sup>2</sup>·a) ↓

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes ↑  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

---

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes**  
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen) 156 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

---

**Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser**

Zeitraum		Energieträger <sup>2)</sup>	Primär-Energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.05.18	30.04.19	Nah-/Fernwärme	1,30	194.609	17.199	177.410	1,36
01.05.19	30.04.20	Nah-/Fernwärme	1,30	180.232	17.193	163.039	1,36
01.05.20	30.04.21	Nah-/Fernwärme	1,30	195.525	17.204	178.321	1,23

weitere Einträge in Anlage

---

**Vergleichswerte Endenergie<sup>3)</sup>**

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Der Beschreibungspunkt Energieeffizienz wurde um die Punkte Endenergieverbrauch und Primärenergieverbrauch ergänzt.

**Energieeffizienz**

✓ ? ✗  Energieeffizienz: Schablone: [ ] [ ] [ ] [ ]

**Assistent**

Energieausweis liegt  nicht vor;

Der Energieausweis wurde auf Grundlage  ermittelt;

Primärenergiebedarf: [ ] kWh / (m<sup>2</sup> \* a);

Endenergiebedarf: [ ] kWh / (m<sup>2</sup> \* a);

Energieverbrauch: [ ] kWh / (m<sup>2</sup> \* a)  (Warmwasserverbrauch  nicht enthalten)

Primärenergieverbrauch:  kWh / (m<sup>2</sup> \* a);

Endenergieverbrauch:  kWh / (m<sup>2</sup> \* a);

Energieeffizienzklasse: [ ]

Treibhausgasemissionen:  kg / (m<sup>2</sup> \* a);

Aufgrund der Objektart, des Baujahres und der zwischenzeitlich durchgeführten Modernisierungen wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf [ ] mit einem Energieverbrauch von [ ] kWh / (m<sup>2</sup> \* a) gesch

Auftragsgemäß sollten keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt werden.

Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.

**Text**

## Vergleichsfaktorabruf für Eigentumswohnungen

Im Zusammenhang mit der Bewertung von Eigentumswohnungen rufen Sie die adressbezogenen Vergleichsfaktoren aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal medienbruchfrei ab.

Vergleichswert Ertragswert Ansicht EW + VgW

Verfahrensberechnungen Vergleichs

**S Vergleichsfaktor für Wohnungseigentum (VGLF)**

**Vergleichsfaktor-Daten**

Vergleichsfaktor (VGLF) 3742,00 €/m²

VGLF-Stichtag 01.07.2020

Sprengnetter Marktdatenportal

Vergleichsfaktor abrufen

Nutzungsbedingungen / Datenschutzrichtlinien akzeptieren

**Vergleichsfaktor-Geltungsbereich**

für die Gesamtstadt Heilbronn

Wohnlagenklasse: 26

**Vergleichsfaktor-Definition**

Wohnfläche 95,00 m²

Anzahl der Wohneinheiten

Zimmeranzahl

Ausstattungsstandard

Geschosslage

Orientierung

Aufzug vorhanden  ja

beitragsrechtlicher Zustand

GND

RND

Vermietungssituation

Teilmarkt

Bodenwertanteil

Stellplatzanteil 136,84 €/m²

Geltungsbereich Gesamtes Stadtgebiet

VGLF = Vergleichsfaktor für Wohnungseigentum

Vergleichsfaktoranpassung

OK

Abbrechen

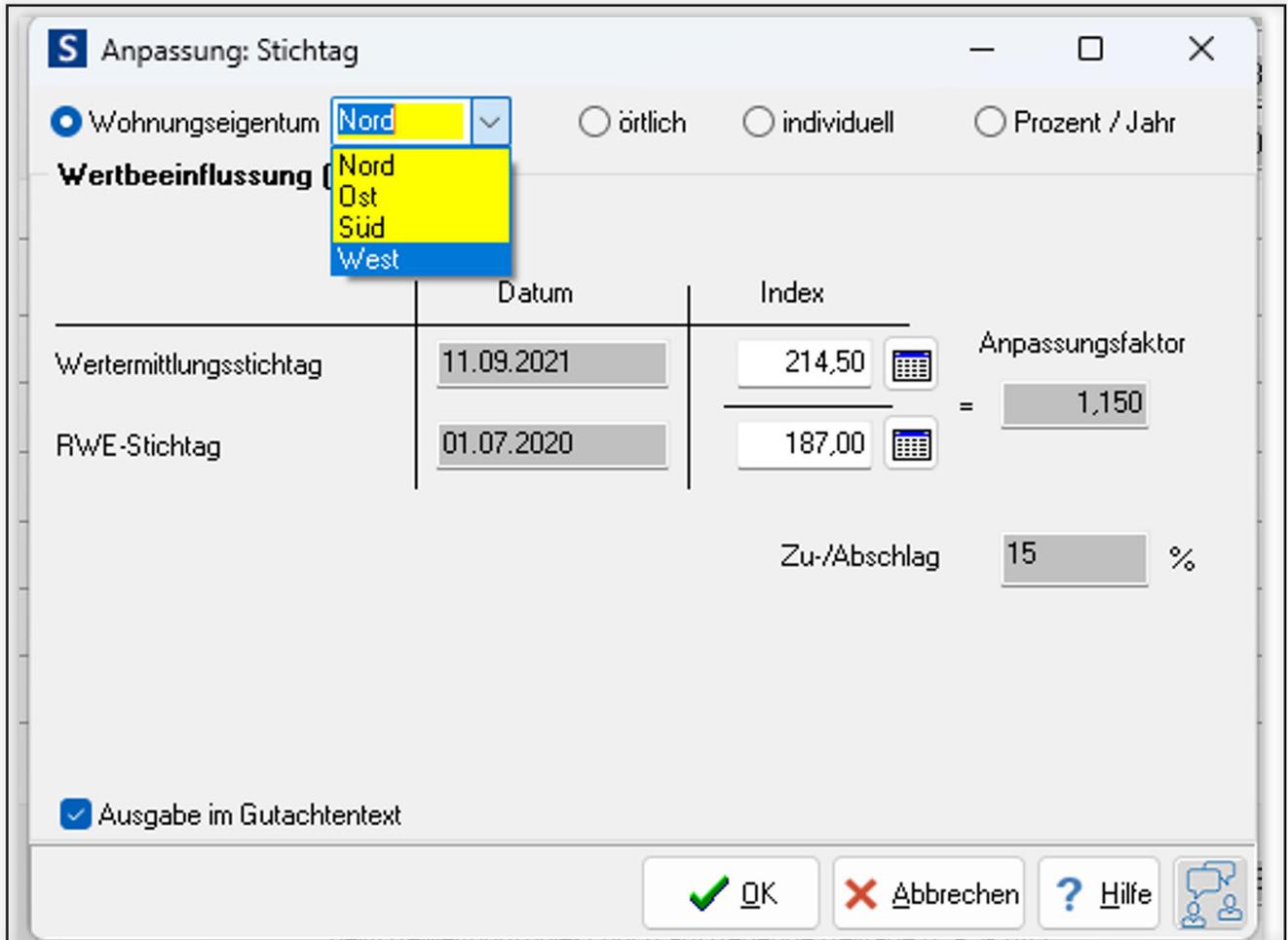
Hilfe

Damit sparen Sie zeitaufwändige Datenrecherchen und können die Faktoren direkt in Ihrer Wertermittlung weiterverarbeiten.

Zudem wurde die Textausgabe zur Vergleichsfaktoranpassung optimiert.

## Stichtagsanpassung für Eigentumswohnungen

Bei der Anpassung eines Vergleichsfaktors/Richtwerts oder sonstigen Vergleichsobjekts zur Bewertung einer Eigentumswohnung greifen Sie auf zonale Indizes Zur Anpassung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag zurück.



	Datum	Index	
Wertermittlungsstichtag	11.09.2021	214,50	Anpassungsfaktor = 1,150
RWE-Stichtag	01.07.2020	187,00	

Zu-/Abschlag 15 %

Ausgabe im Gutachtentext

OK Abbrechen Hilfe

So verwenden Sie aussagefähigere Anpassungsfaktoren.

## Sonstiges

- ▷ Verbesserungen beim Kopieren von Aufträgen
- ▷ Darstellung einiger Assistenten überarbeitet
- ▷ Aufruf der Ortsinfo-Datenbank wieder ermöglicht
- ▷ u.v.a.m.

**Sprengnetter Real Estate Services GmbH**

Sprengnetter-Campus 1

53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

 +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, Stefan Rauch

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