

# Software Update

## ProSa 06/2022

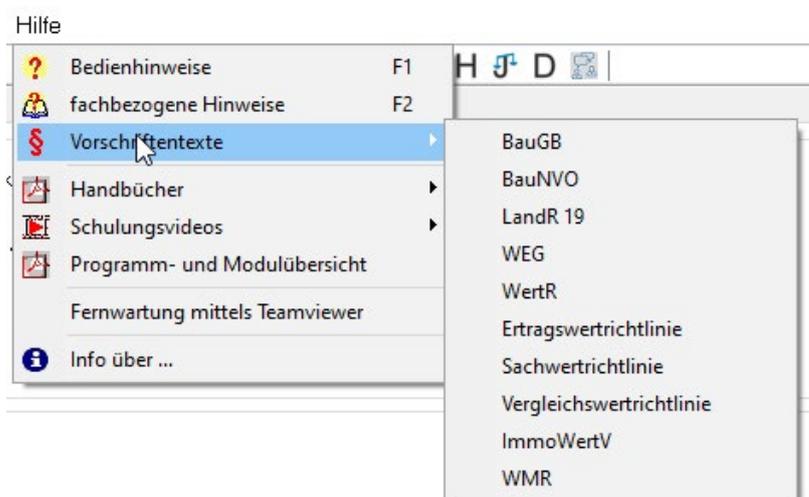


## Release Notes: ProSa-Update

Mit der Aktualisierung auf die Version 36.22.6 erhalten Sie zahlreiche Verbesserungen für Ihre Arbeit mit ProSa:

### ▷ Zugriff auf aktuelle Vorschriftentexte

Änderungen in den Gesetzen und Verordnungen sollten tagesaktuell zur Verfügung stehen. Durch die Verbindung von ProSa zu Sprengnetter – Books und der Internetseite „Gesetze im Internet“ greifen Sie ab sofort immer auf die neuesten rechtlichen Vorschriftentexte zurück.



Mit Hilfe eines einfachen Klicks auf die gewünschte Vorschrift, wird Ihnen diese unmittelbar in einem separaten Browserfenster angezeigt.

NEWS

UPDATE

## ▷ Objektbeschreibung

Angaben zur Energieeffizienz und zu Treibhausgasemissionen bekommen immer mehr Bedeutung bei der Beurteilung von Immobilien. So sollte auch bei der Gutachtenerstellung im Rahmen der Objektbeschreibung auf diese wichtigen Informationen eingegangen werden.

Mit der Erweiterung des Beschreibungspunktes „Energieeffizienz“ können Sie nun mit diesen gewünschten Angaben Ihre Gutachten noch aussagekräftiger gestalten.



NEWS

UPDATE

▷ **Regionalisierung der Herstellungskosten**

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten.

Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden.

Berechnungsart für das Gebäude "Mehrfamilienhaus"

pauschal  differenziert

Ermittlung der Herstellungskosten für das Normgebäude

NHK - Modell: NHK 2010 | Baujahr: 2010 | Rauminhalt / Fläche: Brutto- Grundfläche (BGF) 832 m²

NIHK	2010 - 100	905,00 €/m²
Baupreisindex (zum Stichtag)	2010 / 100	
NIHK (zum Stichtag)		1.810,00 €/m²
- vorläufige Herstellungskosten		1.505.920,00 €
+ Zu / Abschlag		
- Herstellungskosten des Normgebäudes		1.505.920,00 €
+ Herstellungskosten besonderer Bauteile		
+ Herstellungskosten besonderer Einrichtungen		
= Herstellungskosten		1.505.920,00 €
x Baukosten-Regionalfaktor	1,10	
= Gebäudeherstellungskosten		1.656.512,00 €
x Alterswertminderungsfaktor linear		0,5
( 72 Jahre GND; 36 Jahre PND )		
- (Gebäude) Zeitwert		828.256,00 €
+ (Zeit)Wert besonderer Bauteile		
+ (Zeit)Wert besonderer Einrichtungen		
- vorläufiger Gebäudeschwert		828.256,00 €

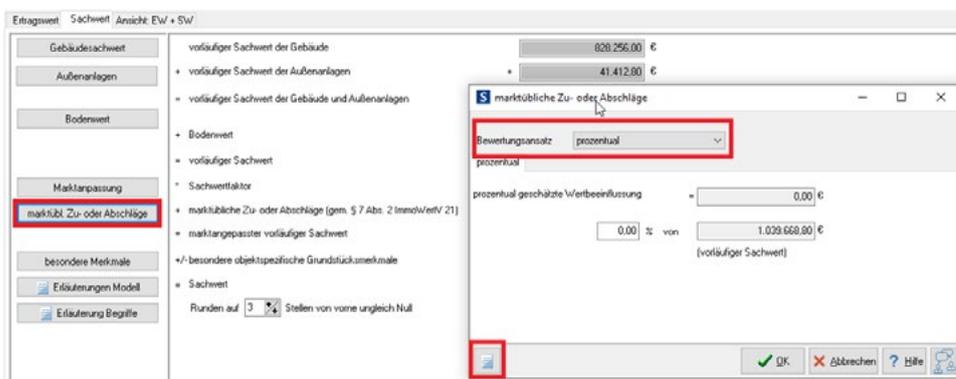
Nun werden die (regionalisierten) Gebäudeherstellungskosten als Zwischenergebnis dargestellt, so dass die Gebäudewertermittlung noch nachvollziehbarer wird.

## ▷ Marktübliche Zu- oder Abschläge

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Eigens hierfür ist der neue Assistent vorgesehen, mit dem die marktüblichen Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden können.

Rufen Sie den Assistenten erforderlichenfalls auf. Anschließend entscheiden Sie, ob die Zu- oder Abschläge pauschal oder prozentual berücksichtigt werden sollen.



In dem Assistenten haben Sie zudem die Möglichkeit ausführlich zu erläutern aus welchen Gründen die Zu- oder Abschläge im vorliegenden Bewertungsfall erforderlich sind.

## Sonstiges

- Verbesserungen im Zusammenhang mit der Textausgabe
- Aktualisierung der Nachschlagetabellen
- U.v.a.m.

**Sprengnetter Real Estate Services GmbH**

Sprengnetter-Campus 1  
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Telefon: +49 (0) 2641 9130 4444

Fax: +49 (0) 2641 9130 1010

E-Mail: [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)