

Sprengnetter-AKuK 10.0: Die Neuerungen

Die neue Version „Sprengnetter-AKuK 10.0“ wartet mit einer ganzen Anzahl von Highlights auf!

Neues Modul „Sprengnetter-Vergleichswerte“

Als weitere große Neuerung steht Ihnen das neue Modul „Sprengnetter-Vergleichswerte“ zur Verfügung. Ab der neuen Version 10.0 können Sie damit die Vergleichswerte (Immobilienrichtwerte) für bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen erfassen und die Kaufpreise an die jeweiligen Richtwert-Merkmale anpassen. Dadurch sind Sie in der Lage, die gesetzlich geforderten Vergleichsfaktoren bzw. Immobilienrichtwerte abzuleiten.

Vereinheitlichung durch individuelle Plausibilitätskontrollen

Ideal für die Optimierung der Datenkonsistenz und der Vereinheitlichung der Kaufpreiserfassung innerhalb Ihrer Geschäftsstelle aber auch landesweit ist die neu geschaffene Möglichkeit, individuelle Plausibilitätskontrollen zu definieren. Damit lassen Sie unmittelbar nach Vertragserfassung automatisiert prüfen, ob z.B. alle für Sie wichtigen Felder befüllt wurden oder ob alle von Ihnen vorgegebenen Abhängigkeiten bestimmter Feldinhalte eingehalten wurden. Die durchzuführenden Kontrollen legen Sie selbst über das zu „Sprengnetter-AKuK“ gehörende Programm „Sprengnetter-IBAdmin“ fest.

Schnittstelle zu „Sprengnetter-ProSa“

Als weiteres Highlight sind Sie mit der neuen Version 10.0 in der Lage, selektierte Vergleichskaufpreise für Eigentumswohnungen und Bauplätze als Datei an die Bewertungssoftware „Sprengnetter-ProSa“ zum automatischen Einlesen zu übergeben. Dadurch entfällt das lästige Eintippen der Vergleichspreise in die Gutachtensoftware für Sie selbst, wenn Sie „Sprengnetter-ProSa“ Anwender sind. Das gleiche gilt aber auch für die Sachverständigen, die eine Kaufpreisauskunft bei Ihnen erwerben. Auch diesen können Sie als zusätzlichen Service die Vergleichspreise zum direkten Einlesen übermitteln. Das Einholen von Kaufpreisauskunften wird damit für Sachverständige u.a. noch interessanter.

Kostenfreier Abruf der „Sprengnetter-Vergleichsmieten“

Sie können die „Sprengnetter-Vergleichsmieten“ unmittelbar aus der Kaufpreiserfassung heraus abrufen. Dadurch wird die Ableitung der Liegenschaftszinssätze deutlich erleichtert. Die Sprengnetter-Vergleichsmieten basieren auf der Grundlage nahezu aller in Deutschland veröffentlichten Mietspiegel sowie vieler weiterer von Sprengnetter zusammengeführter Quellen. Sie werden von Sprengnetter Marktforschung abgeleitet und im MarktdataShop angeboten. Für Anwender von „Sprengnetter-AKuK“ sind die Mieten für den Geschäftsbereich des Gutachterausschusses für 30 Tage kostenfrei. Nach diesem Probezeitraum können Sie die Mieten im Rahmen einer Kooperationsvereinbarung weiterhin kostenfrei abrufen. Lesen Sie hierzu auch das auf der CD-ROM liegende pdf-Dokument „Kooperationsvereinbarung (Mietabruf über Sprengnetter-AKuK)“.

Neben diesen Hauptthemen des Programm-Updates bietet die Version 10.0 natürlich auch wieder **viele weitere neue Hilfsmittel**. Nachfolgend finden Sie eine Beschreibung aller wichtigen Neuerungen.

Sprengnetter-AKuK, Version 10.0

- **Konzentration auf das Wesentliche - keine Datenfriedhöfe!**
- **Arbeitszeiterparnis durch vielfältige Automatisierungen!**

Diesen Leitsätzen folgend bietet „Sprengnetter-AKuK“ ca. 150 Gutachterausschüssen die optimale Unterstützung bei der Wahrnehmung ihres gesetzlichen Auftrags.

Die Automatische Kaufpreissammlung und Kaufpreisauswertung ermöglicht Ihnen **zielorientiertes und effizientes Arbeiten**, da hier die effektive Kaufpreiserfassung und die Automatisierung der Auswertung im Vordergrund stehen. **Mit dem Einsatz von „Sprengnetter-AKuK“** werden Sie in die Lage versetzt, den aktuellen und zukünftigen Anforderungen an **eine qualitativ anspruchsvolle Geschäftsstellenarbeit mit einem wirtschaftlich vertretbaren Aufwand ohne vertiefte EDV- und Statistikkenntnisse gerecht zu werden.**

Mit „Sprengnetter-AKuK“ steht Ihnen die Funktionalität für die **Kaufpreiserfassung** aller Objektarten (Grundstücksteilmärkte), die **Kaufpreisauskunft** (inkl. einer Statistik über die erteilten Auskünfte) und die **freie Selektion** über alle vorliegenden Kauffälle einschließlich der **Erstellung des Geschäftsbuchs** (beide inkl. Ausdruck) sowie des sonstigen **statistischen Berichtswesens** (Grundstücksmarktbericht, Häuserpreisindex, Statistische Landesämter etc.) zur Verfügung. Sie haben die Möglichkeit, mehreren Mitarbeitern gleichzeitigen Zugriff auf die Datenbank zu erteilen (**Netzwerkfähigkeit**).

„Sprengnetter-AKuK“ ist ein Datenbanksystem, das Sie nur mit den tatsächlich notwendigen Informationen füllen müssen. Überflüssige Daten, Beschreibungen und Erläuterungen, wie sie heute oftmals noch von bestehenden Kaufpreissammlungen verlangt werden, sind bei „Sprengnetter-AKuK“ nicht mehr erforderlich. Dadurch und durch die Automatisierung der Erstellung und **Ausgabe von Kaufpreisauskünften** sowie von **Standardstatistiken auf Knopfdruck** ist Ihnen gewährleistet, dass Sie Ihre Geschäftsstellenarbeit im zeitlichen Aufwand minimieren, gleichzeitig jedoch fachlich optimieren. Ein anschauliches Beispiel dafür ist, dass Sie **Ihren Grundstücksmarktbericht automatisiert erstellen** können.

Mit „Sprengnetter-AKuK“ sind Sie in der Lage, quasi auf Knopfdruck **Funktionen für Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze** abzuleiten. Ebenso ermitteln Sie die **Bodenpreisindizes** für baureifes Land fachlich korrekt und vor allem extrem effizient,

da Sie auch diese **Auswertungen programmgesteuert durchführen** können. Darüber hinaus können Sie sogar die **Bodenrichtwerte** automatisiert ableiten. Dieses Modul stellt eine **überragende Arbeitserleichterung** dar.

Um einen schnellen Überblick über die „Eckdaten“ eines Kauffalls zu erhalten, liefert Ihnen das Programm **„Ergebnisübersichten“**. Für die Hauptobjektarten werden Ihnen dort **bereinigte Kaufpreise, Bodenwerte, Rohertragsvervielfältiger etc.** übersichtlich angezeigt.

Damit Sie bei allen Auskünften und Auswertungen, die Sie mit „Sprengnetter-AKuK“ erstellen, sicher sein können, sachlich korrekte Daten zu erfassen und weiterzugeben, steht Ihnen **ein im Programm implementiertes Hilfe-Schulungssystem** zur Verfügung. Sie eliminieren so in fast allen Eingabe- und Ausgabefeldern das Risiko einer Verfälschung Ihrer Erfassungsgrößen – gerade bei mehreren Erfassern im Netzwerk – schon im Ansatz.

Das sind die neuen Leistungsmerkmale der Version 10.0 und die Vorteile, die Sie davon haben werden:

Kostenfreier Abruf der „Sprengnetter-Vergleichsmieten“

- Sie können die „Sprengnetter-Vergleichsmieten“ unmittelbar aus der Kaufpreiserfassung heraus abrufen.

Die Sprengnetter-Vergleichsmieten basieren auf der Grundlage nahezu aller in Deutschland veröffentlichten Mietspiegel sowie vieler weiterer von Sprengnetter zusammengeführter Quellen. Sie werden von Sprengnetter Marktforschung abgeleitet und im MarktdataShop angeboten.

Für Anwender von „Sprengnetter-AKuK“ sind die Mieten für den Geschäftsbereich des Gutachterausschusses kostenfrei. Hierfür erhalten alle Anwender individuelle Zugangparameter je Geschäftsstelle.

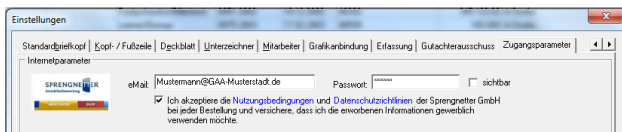


Abb.: Menü „Einstellungen“ mit Zugangsparemtern zum MarktdataShop

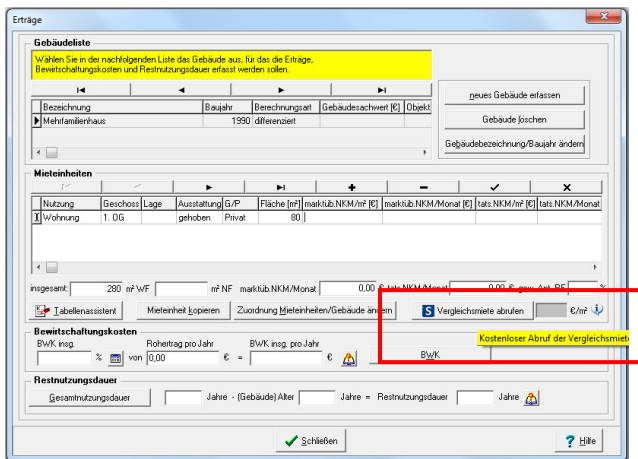


Abb.: Menü „Erträge“ – Abruf der Vergleichsmiete

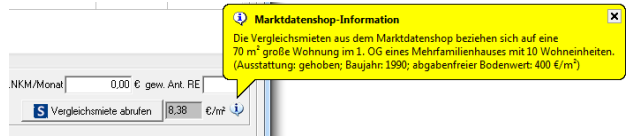


Abb.: Menü „Erträge“ – übernommene Vergleichsmiete

- ⇒ Ihre Ableitung der Liegenschaftszinssätze wird deutlich erleichtert. Durch die Möglichkeit des Abrufs der Mieten verfügen Sie auch in den Orten über marktüblich erzielbare Mieten, in denen keine Mietspiegel vorliegen.

Modul „Sprengnetter-Vergleichswerte“

- Als weitere große Neuerung steht Ihnen das neue Modul „Sprengnetter-Vergleichswerte“ zur Verfügung. Ab der neuen Version 10.0 können Sie damit die Vergleichswerte (Immobilienrichtwerte) für bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen erfassen und die Kaufpreise an die jeweiligen Richtwert-Merkmale anpassen.

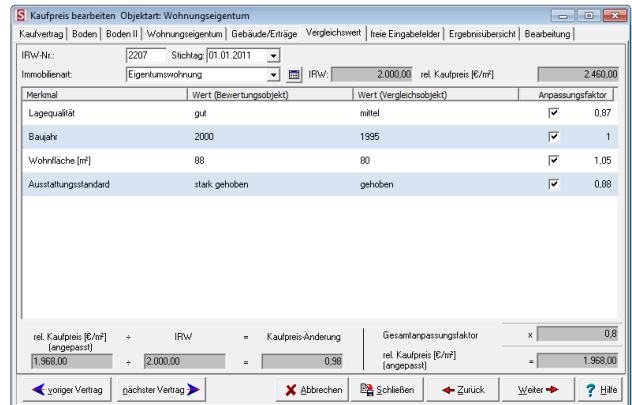


Abb.: Menü „Vergleichswert“

- ⇒ Dadurch sind Sie in der Lage, die gesetzlich geforderten Vergleichsfaktoren bzw. Immobilienrichtwerte abzuleiten.

Individuelle Plausibilitätskontrollen

- Die neu geschaffene Möglichkeit, individuelle Plausibilitätskontrollen zu definieren, ist ideal für die Optimierung der Datenkonsistenz und der Vereinheitlichung der Kaufpreiserfassung innerhalb Ihrer Geschäftsstelle aber auch landesweit. Die durchzuführenden Kontrollen le-

gen Sie selbst über das zu „Sprengnetter-AKuK“ gehörende Programm „Sprengnetter-IBAdmin“ fest.

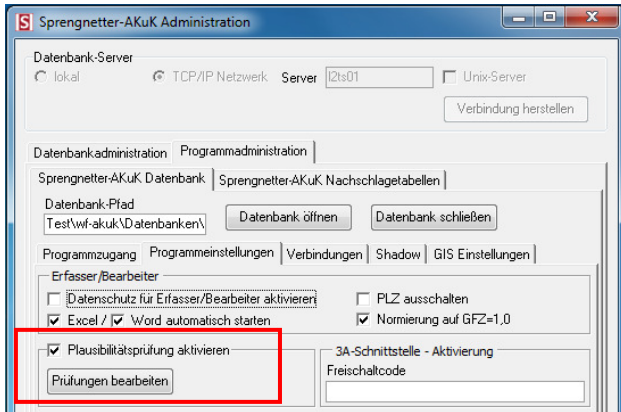


Abb.: Programm „Sprengnetter-IBAdmin“

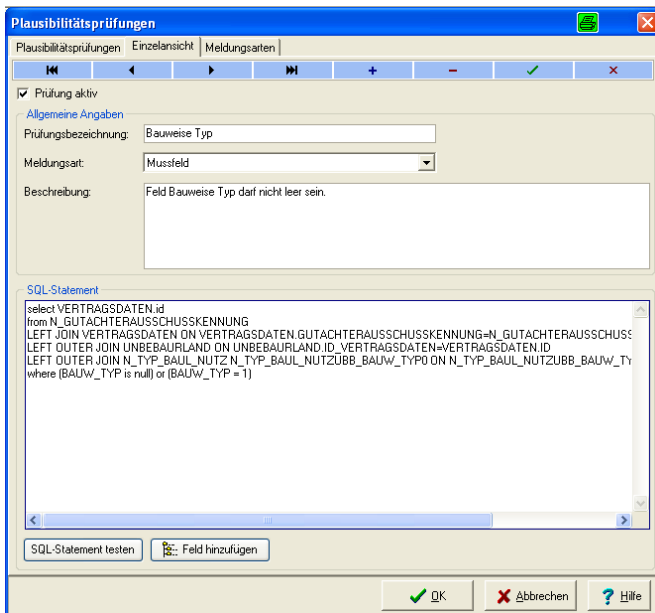


Abb.: Menü „Plausibilitätsprüfungen“

⇒ Damit lassen Sie unmittelbar nach Vertrags- erfassung automatisiert prüfen, ob z.B. alle für Sie wichtigen Felder eingegeben wurden oder ob alle von Ihnen vorgegebenen Ab- hängigkeiten bestimmter Feldinhalte ein- gehalten wurden.

☑ Schnittstelle zu „Sprengnetter-ProSa“

- Als weiteres Highlight sind Sie mit der neuen Version 10.0 in der Lage, selektierte Ver- gleichskaufpreise für Eigentumswohnungen und Bauplätze als Datei an die Bewertungs- software „Sprengnetter-ProSa“ zum automati- schen Einlesen zu übergeben.

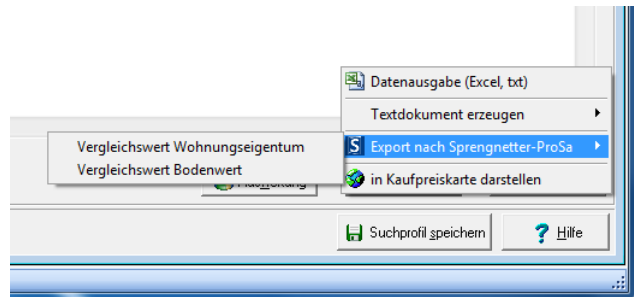


Abb.: Menü „Suchergebnis“

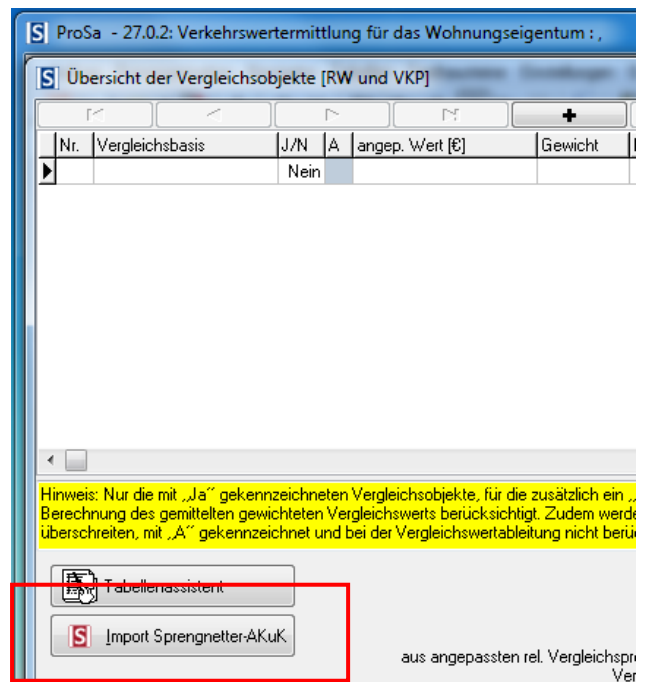


Abb.: „Sprengnetter-ProSa“ – Import der Vergleichspreise

⇒ Dadurch entfällt das lästige Eintippen der Vergleichspreise in die Gutachtensoftware für Sie selbst, wenn Sie „Sprengnetter- ProSa“ Anwender sind. Das gleiche gilt aber auch für die Sachverständigen, die eine Kaufpreisauskunft bei Ihnen erwerben. Auch ihnen können Sie als zusätzlichen Service die Vergleichspreise zum direkten Einlesen übermitteln.

☑ Ordnersystem zur Ablage von Profilen und Datenzusammenstellungen

- Zu speichernde Suchprofile, Auswertungen und Datenzusammenstellungen können ab sofort in einem Ordnersystem abgelegt werden.

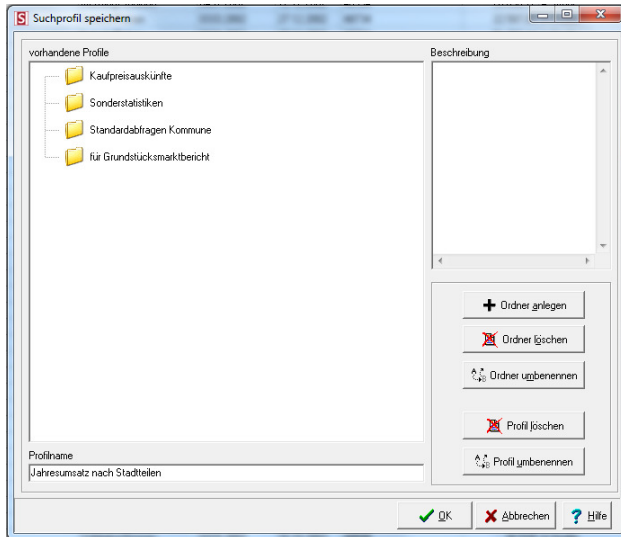


Abb.: Menü „Suchprofil speichern“

- ⇒ Durch dieses neue Ordnersystem behalten Sie einen besseren Überblick über Ihre gespeicherten Standardabfragen und Auswertungen.

☑ Fotos in Kaufpreisauskünften

- Zu einem Vertrag gespeicherte Fotos können bei der Kaufpreisauskunft mit ausgegeben werden. Hierzu ist in dem entsprechenden Menü diese Funktion zu aktivieren.

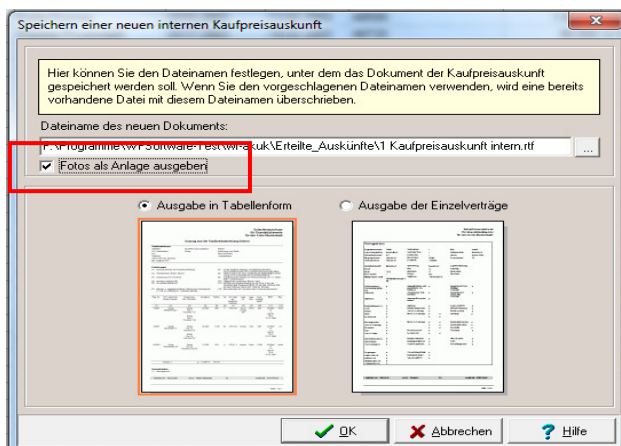


Abb.: Menü „Speichern einer Kaufpreisauskunft“

- ⇒ Ihre Kaufpreisauskünfte werden durch die Mitgabe gespeicherter Fotos noch besser. Ihre Arbeit, solche Fotos nachträglich mit Hand einzufügen, entfällt damit.

☑ Straßenverzeichnis bei Selektionen

- Bei der „freien Selektion“ und der „Kaufpreisauskunft“ wird nun auch – wie bei der Kaufpreiserfassung – das ggf. eingelesene Straßenverzeichnis angeboten.

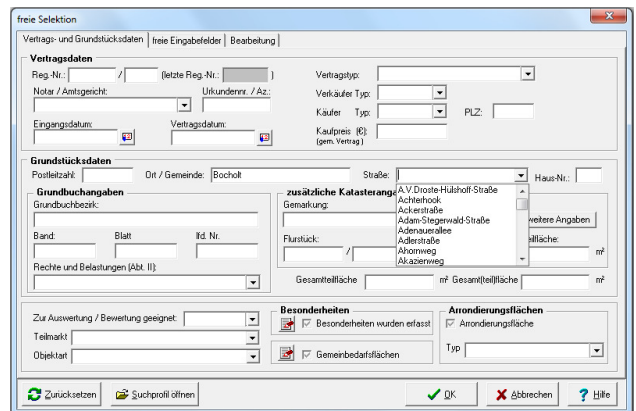


Abb.: Straßenverzeichnis im Menü „freie Selektion“

- ⇒ Diese Unterstützung verhindert Eingabefehler und macht die Suche nach Kaufpreisen noch komfortabler.

☑ „Anzahl der Sondereigentume in der Anlage“

- Neben der „Anzahl der Sondereigentume im Gebäude“ kann bei Wohnungs- und Teileigentum jetzt auch zusätzlich die „Anzahl der Sondereigentume in der Anlage“ erfasst werden.



Abb.: Neues Feld im Menü „Wohnungseigentum“

- ⇒ Durch dieses zusätzliche Feld werden weitere statistische Marktanalysen möglich. Das Feld wird ab dieser Version auch für die Statistik „IRIS.NRW“ verwendet, anstelle des Feldes „Anzahl der Sondereigentume im Gebäude“.

„bereinigter Kaufpreis ohne Nebengebäude“

- Im Menü „Ergebnisübersicht“ werden bei „bebauten Grundstücken“ nun zusätzlich die bereinigten Kaufpreise absolut und pro m² Wohnfläche unter Berücksichtigung des ggf. im Menü „Gebäude/Erträge“ eingegebenen Werts der Nebengebäude angezeigt.
- ⇒ Mit diesen Werten können weitere individuelle Kaufpreisanalysen durchgeführt werden.

Alter

- Im Menü „Gebäudeübersicht“ wird das neue (Nur-Lese-)Feld „Alter“ angeboten. Es wird für bestehende Verträge beim Datenbankupdate rückwirkend berechnet.
- ⇒ Dieses Feld kann u.a. für die Kaufpreisanalysen genutzt werden.

Erweiterungen & Verbesserungen

- Bei der Übernahme der Bodenrichtwerte aus der „Bodenrichtwertliste“ wird auch das Eingabefeld „Verfahrensgrund-/zustand“ in das Menü „Boden II“ übernommen. Ist dieses Feld bereits gefüllt, wird der Bearbeiter gefragt, ob er die Informationen überschreiben oder beibehalten möchte.
- In dem Modul „Bodenrichtwertableitung“ können die selektierten Kaufpreise nun wahlweise nach
 - „BRW-Nr.“
 - „Bodenpreisindex-Gebiet“
 - „freies numerisches Feld 8“
 - „keine weitere Sortierung“ausgewertet werden.
- Im Modul „Grundstücksmarktbericht“ kann für jeden Gliederungspunkt, der eine Zeitreihe bei den Selektionsergebnissen darstellt, ein Eingabefeld „Zeitreihe über x-Jahre“ genutzt werden. Hierdurch werden für die einzelnen Punkte individuell lang zurückblickende Zeiträume betrachtet.
- Die ALB-Schnittstelle wurde um den Reiter „Flurstücke (Gemarkungsschlüssel)“ erweitert, wodurch eine weitere Möglichkeit besteht, Daten aus dem ALB abzurufen.
- Bei den bebauten Grundstücken und bei Wohnungs- und Teileigentumen kann nun zusätzlich angegeben werden, ob es sich bei dem erfassten Objekt um ein „Passivhaus“ handelt.

- Zu einem Objekt vorhandene Fotos können jetzt auch über ihre URL anstelle des Pfadnamens gespeichert werden. Bei Doppelklick auf die URL in „Sprengnetter-AKuK“ öffnet sich die URL im eingestellten Webbrowser.
- Im Modul „Grundstücksmarktbericht“ können nun auch für Wohnungs- und Teileigentum individuelle Baujahrsgruppen definiert werden, nach denen die selektierten Kaufpreise sortiert werden.
- Darüber hinaus werden im Modul „Grundstücksmarktbericht“ nun auch die jeweils angesetzten Selektionskriterien mit nach Microsoft Excel übergeben.
- Die Funktion „Vertrag kopieren“ wurde um die Einstellung „Bemerkungen“ erweitert, so dass entschieden werden kann, ob erfasste Bemerkungen mit kopiert werden sollen. Im Programm „Sprengnetter-IBAdmin“ kann das Standardvorgehen eingestellt werden.
- Die in dem Menü „Tabellen“ ab der Tabelle „Bodenrichtwertliste“ eingetragenen Daten können per Knopfdruck an Microsoft Excel übergeben werden.
- Auch aus der „Kaufpreisauskunft“ können nun die Treffer in dem Format „Liste“ nach Microsoft Word übergeben werden.
- Da ab „Microsoft Excel 2007“ mehr Spalten zur Verfügung stehen als bei dessen Vorgängerversionen, können nun aus dem „Suchergebnis“ auch alle Datensätze über „Ausgabe“ / „Datenausgabe (Excel, txt)“ übergeben werden. Die bisherige Spaltenbegrenzung entfällt.
- Bei Ex- und Import von Vertragsdaten werden mit der neuen Version 10.0 auch die Pfadangaben für gespeicherte Fotos etc. mit eingeschlossen.
- Die Zugriffsrechte auf das Menü „Einstellungen“ können über „Sprengnetter-IBAdmin“ geregelt werden. Dadurch besteht die Möglichkeit, ungewollte Änderungen an den Pfadeinstellungen etc. zu unterbinden.
- Im Menü „Bearbeitung“ wird, wenn das NHK-Modell auf Basis der BGF ausgewählt wurde, die Beschriftung des „Vergleichsfaktor 1“ in „€/m² BGF“ geändert.
- Der Liegenschaftszinssatz wird vom Programm automatisch berechnet. Wenn sich aufgrund der eingegebenen Merkmale rechnerisch ein negativer Zinssatz ergibt, erscheint ein entsprechender Hinweis und das Feld bleibt leer.

- Bei der Ausgabe von Daten nach Microsoft Excel wurde die Reihenfolge der Tabellenblätter getauscht. Auf dem ersten erscheinen nun die Datensätze, auf dem folgenden die angesetzten Selektionskriterien.
- Das im Modul „Grundstücksmarktbericht“ erzeugte Dokument wird bei Microsoft Office Versionen 2007 und höher nun nicht mehr im Kompatibilitätsmodus sondern im Format „docx“ erzeugt.
- Die im Menü „Tabellen“ aufgeführten „Bodenpreisindizes“ wurden hinsichtlich des Index vom Destatis aktualisiert.