

Sprengnetter-AKuK 9.0: Die Neuerungen

Mit der neuen Version „Sprengnetter-AKuK 9.0“ erhalten Sie wieder eine Vielfalt effektiver Programm-Neuerungen. Wie Sie feststellen werden, haben wir mit dieser Version auch den Wechsel des Firmennamens von „WertermittlungsForum“ zu „Sprengnetter Immobilienbewertung“ im Namen von „AKuK“ vollzogen. Unseren Top-Service leisten wir Ihnen aber natürlich in gewohnter Manier weiter. Lesen Sie nachfolgend, welche neuen Hilfsmittel Ihnen mit der neuen „Sprengnetter-AKuK 9.0“ zur Verfügung stehen. Eine Auswahl:

- Mit dem Modul „Grundstücksmarktbericht“ können Sie nun nicht nur alle erforderlichen „Massendaten“ per Knopfdruck zusammenstellen und berechnen lassen sondern sie werden Ihnen jetzt auch vollständig nach Excel übergeben. Damit beschleunigen Sie Ihre Marktberichterstellung nochmals deutlich.
- In dem Modul „Bodenrichtwertableitung“ können mit der Version 9.0 jetzt auch die Kaufpreise verschiedener BRW-Zonen gemeinsam ausgewertet werden. Diese Neuerung unterstützt Sie vor allem in Fällen, wenn in einzelnen Zonen keine oder nur wenige Kaufpreise vorliegen.

Sprengnetter-AKuK, Version 9.0

- **Konzentration auf das Wesentliche - keine Datenfriedhöfe!**
- **Arbeitszeitersparnis 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 Kauf-**

preisauskünften 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 **Sachwert- Marktanpassungsfunktionen 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 **übertragende 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 9.0 und die Vorteile, die Sie davon haben werden:

Aktuelle Standardstatistiken

- Die im Programm angebotenen Standardstatistiken sind wieder auf den neuesten Stand gebracht worden. Sie finden in im Menüpunkt „Extras“ die aktuellen Dokumentationen, nach welchen Selektionskriterien „Sprengnetter-AKuK“ die Statistiken zusammenstellt.

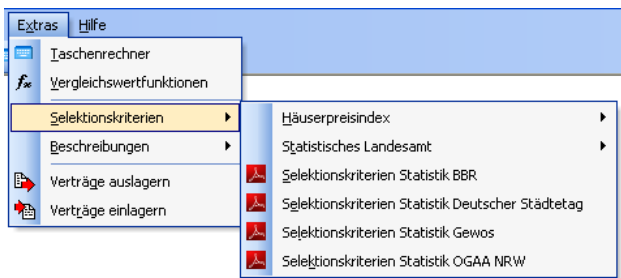


Abb.: Menü der Selektionskriterien (1)

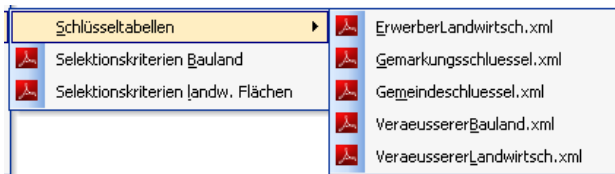


Abb.: Menü der Selektionskriterien (2)

⇒ Durch die aktuelle und umfassende Dokumentation der automatischen Statistikgenerierung sind Sie immer genau im Bilde, wie die ausgegebenen Werte zustande kommen. Dadurch gewinnen Sie mehr Transparenz und Sicherheit.

Grundstücksmarktbericht nach Excel

- Mit der Version 9.0 werden nun alle Daten und Tabellen aus dem Modul „Grundstücksmarktbericht“ zusätzlich nach Excel ausgegeben.

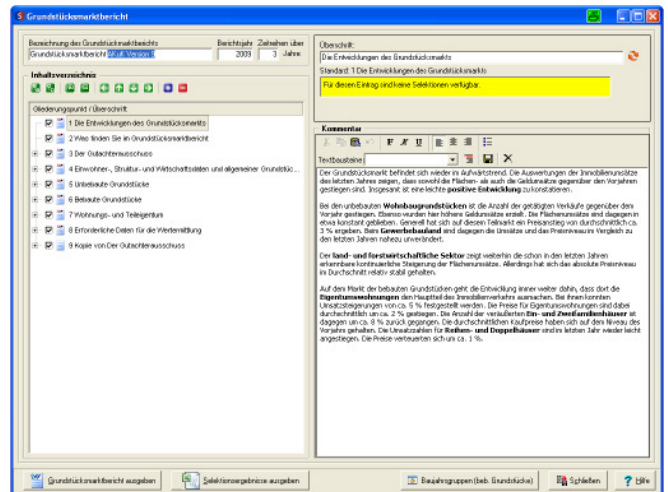


Abb.: Modul „Grundstücksmarktbericht“

	A	B	C	D
1		2007	2008	2009
2	Anzahl Verträge	203	212	184
3	Ø ber. Kaufpreis [€]	196.673	166.634	153.310
4	Min. ber. Kaufpreis [€]	147.744	148.162	129.744
5	Max. ber. Kaufpreis [€]	339.655	233.894	240.051
6	Ø Fläche [m²]	644	686	679
7	Min. Fläche [m²]	397	261	413
8	Max. Fläche [m²]	1286	1278	1314
9	Anzahl Verträge WF > 0m²	57	54	56
10	Ø ber. Kaufpreis [€/m²]	1910,72	2008,94	2107,84
11	Min. ber. Kaufpreis [€/m²]	1744,16	2882,92	2768,59
12	Max. ber. Kaufpreis [€/m²]	2426,77	2552,96	2877,35
13	Ø Wohnfläche [m²]	145	131	119
14	Min. Wohnfläche [m²]	111	114	95
15	Max. Wohnfläche [m²]	173	138	133

Abb.: Nach Excel übergebene Daten

⇒ Sie beschleunigen Ihre Marktberichterstellung noch mehr. Wenn Sie bereits ein festes Layout für Ihren Bericht aufgestellt haben, können Sie nun die jeweils aktuellen Zahlen ganz einfach aus den Excelblättern übernehmen.

Bodenrichtwertableitung

- Sie haben nun die Möglichkeit, im Modul „Bodenrichtwertableitung“ die bereits an die Eigenschaften des BRW angepassten Kaufpreise zu verwenden oder, wie gehabt, die Anpassung unmittelbar im Modul vorzunehmen.

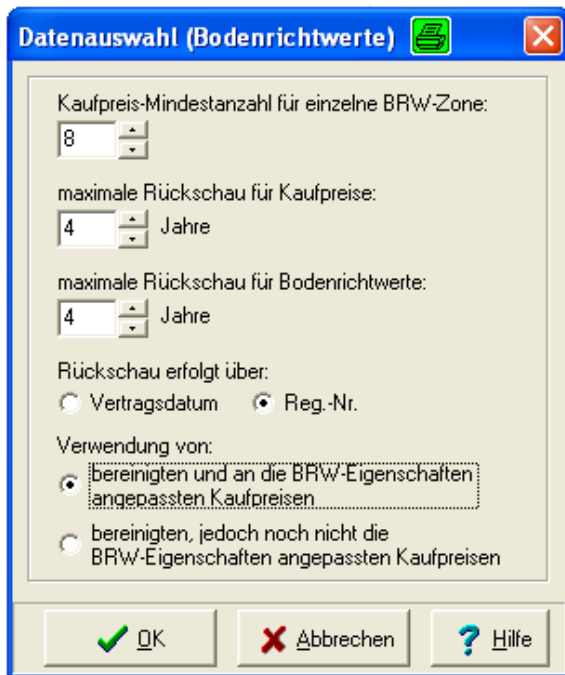


Abb.: Menü „Datenauswahl (Bodenrichtwerte)“

⇒ Durch diese Neuerung können Sie die bereits bei der Datenerfassung exakt auf die BRW-Eigenschaften abgestellten Kaufpreise direkt, ohne weitere Umrechnungen etc., verwenden.

• Ab der Version 9.0 können Sie im Modul „Bodenrichtwertableitung“ nun auch die einzelnen Kaufpreise individuell in andere BRW-Zonen verschieben. Zusätzlich ist es möglich, neue BRW-Zonen anzulegen und Kaufpreise dort hinein zu schieben.

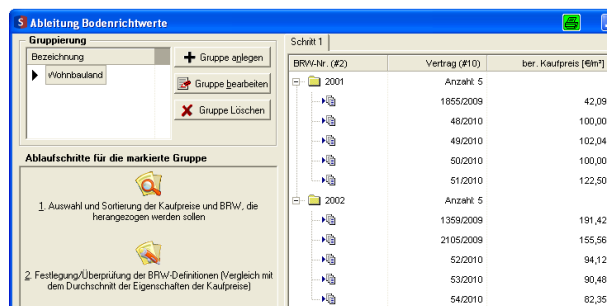


Abb.: Kaufpreise den BRW-Zonen zugeordnet

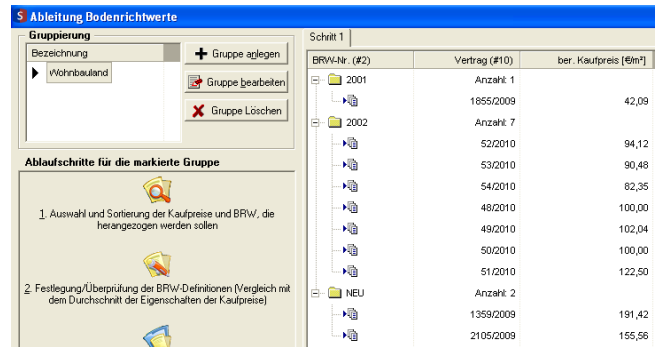


Abb.: Neu angelegte BRW-Zone und verschobene Kaufpreise

⇒ Mit dieser Neuerung können Sie nun ganz einfach per Mausklick beliebige BRW-Zonen für Auswertungszwecke „zusammenlegen“, z. B. wenn zu wenige Kaufpreise für die einzelnen Zonen vorliegen. Ebenso können Sie „neue“ Zonen anlegen, wenn z. B. die bestehende Einteilung weiter differenziert werden soll.

Bemerkungsfelder ausgeben

• In der „Datenzusammenstellung“ können Sie jetzt auch die freien Textfelder („Bemerkungen“) mit ausgeben und ggf. nach Excel übergeben.

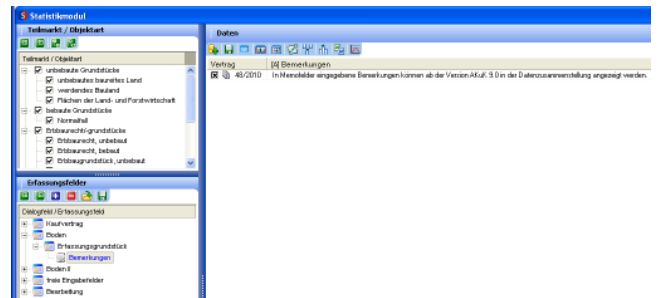


Abb.: „Bemerkungen“ im Menü „Datenzusammenstellungen“

⇒ Sie können Ihre frei eingegebenen Texte und Anmerkungen nun auf einfache Art und Weise auslesen und für weiterführende Aufgaben, z. B. Kaufpreisauskünfte oder Nachbewertungen, nutzen.

☑ „Ergebnisübersicht“ für Gemeinbedarfsfälle

- Für die Fälle „bleibenden Gemeinbedarfs“ wird nun eine eigene „Ergebnisübersicht“ angezeigt.

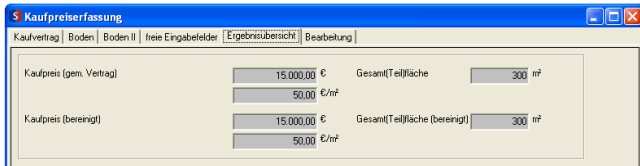


Abb.: Menü „Ergebnisübersicht“ (bleibende Gemeinbedarfsfläche)

- ⇒ Sie erhalten mit dieser Erweiterung neue Informationen und mehr Analysemöglichkeiten zu diesem Teilmarkt.

☑ Gewerblicher Anteil am Rohertrag

- Wenn Sie bei bebauten Grundstücken Mieten zu den einzelnen Einheiten erfassen, wird Ihnen automatisch der gewerbliche Anteil am Rohertrag angezeigt.

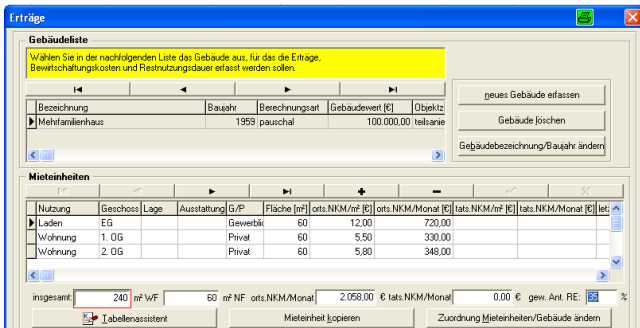


Abb.: Menü „Erträge“

- ⇒ Mit dieser Zusatzinformation können Sie Auswertungen nach den üblichen Teilmärkten in Abhängigkeit vom Gewerbeanteil einfacher durchführen.

☑ Zusatzinformation zum BRW

- In der „Bodenrichtwertliste“ können zu der einzelnen BRW-Nummer auch die „Lagequalität“, das „Bodenpreisindex-Gebiet“ sowie die „Gebietsgliederung“ gespeichert werden. Bei der Kaufpreiserfassung werden nun diese Informationen in die korrespondierenden Felder im Menü „Boden II“ übernommen.

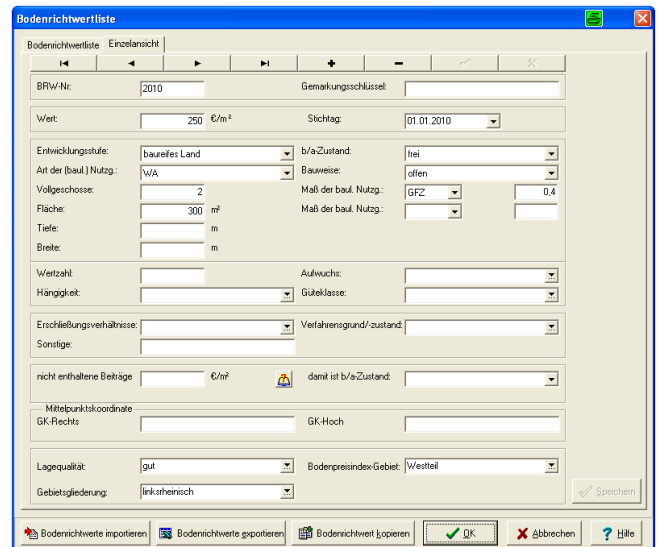


Abb.: Menü „Bodenrichtwertliste“

- ⇒ Sie sparen somit Zeit bei der Kaufpreiserfassung und treffen immer die korrekten Zuordnungen.

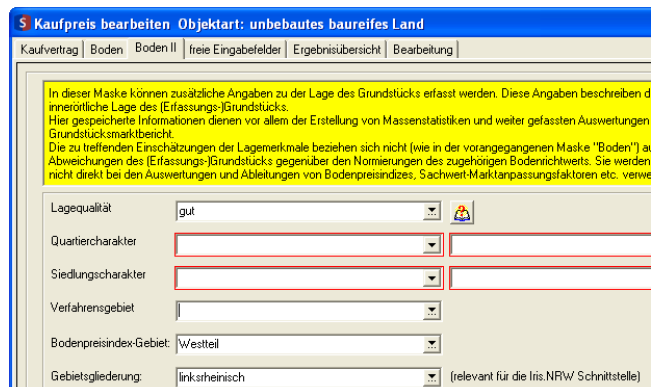


Abb.: Menü „Boden II“

☑ Formelassistenten

- Der unter „Extras“ / „Vergleichswertfunktionen“ aufrufbare „Formelassistent“ kann nun auch bei der Bodenwertanpassung/-ermittlung in den Menüs „Boden“ bzw. „Gebäude/Erträge“ aufgerufen werden.

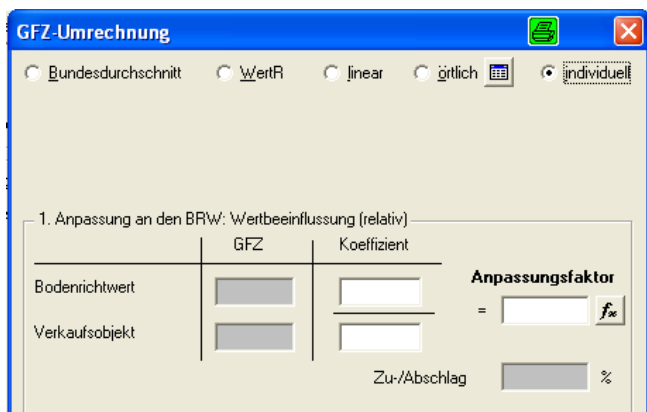


Abb.: Menü „GFZ-Umrechnung“

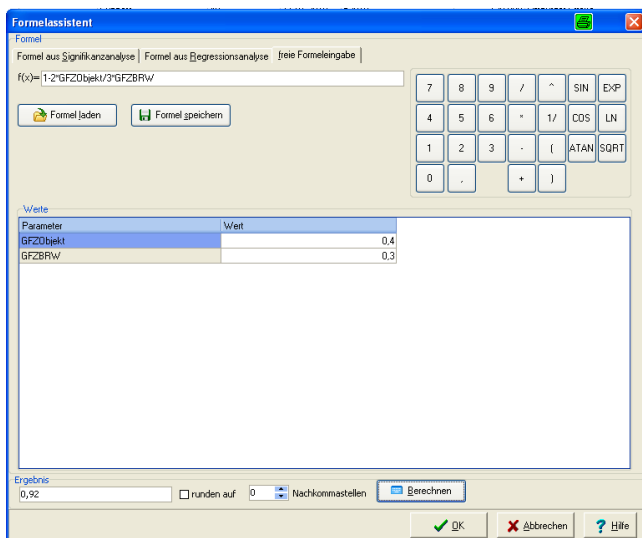


Abb.: Menü „Formelassistent“

⇒ Sie haben nun die Möglichkeit, die Vorteile des Formelassistenten immer genau da aufrufen zu können, wo Sie sie benötigen. Das Schließen und wieder Öffnen von „Zwischenmenüs“ entfällt.

☑ Erweiterungen & Verbesserungen

- Bei „bebauten Grundstücken“ wird in dem Menü „Ergebnisübersicht“ nun auch die „Gesamt(Teilflächen)“ bereinigt angezeigt.
- Im Modul „Grundstücksmarktbericht“ wurden Probleme bei der Datenübergabe und der Anzeige der Baujahrsgruppen behoben.
- In der Statistik „OGAA NRW“ wurden die Baujahrsgruppen aktualisiert und weitere Bereinigungen durchgeführt (s. „aktuelle Standardstatistiken“).
- Die Kompatibilität mit Windows Vista, Windows 7 und Office 2010 wurde sichergestellt.
- Probleme bei der Deaktivierung von Verträgen in der „Signifikanzanalyse“ sind behoben.
- Die „flächengewichtete Bonität“ wird nur noch aus den Teilflächen berechnet, für die eine Acker- oder Grünlandzahl angegeben ist.
- Die Fragebögen für „bebaute Grundstücke“ sowie „Wohnungseigentum“ und „Teileigentum“ sind um Angaben zum Energieausweis erweitert worden.
- Bei der Erfassung der „Anrede“ des Käufers erscheint ggf. ein Hinweistext, dass nur bei den ausgelieferten Vorgabewerten eine Übernahme der Anredeformel in das Anschreiben erfolgt.
- Werden über die ALB-Schnittstelle mehrerer Flurstücke abgerufen, die zu einem Grundbucheintrag gehören, erscheint dieser Grundbucheintrag nun auch nur noch einmal in der Liste.
- Aus der „Datenzusammenstellung“ übergebene Registriernummern werden in Excel nun im Format „Standard“ und nicht mehr als „Datum“ angezeigt.
- In Anschreiben an den Käufer werden nun auch erfasste Titel mit ausgegeben.
- In den externen Kaufpreisauskünften wird nun auch die Wohnfläche mit ausgegeben.
- Im Modul „Bodenrichtwertableitung“ werden die GFZ-Anpassungen in Schritt 3 korrekt durchgeführt.
- Bei der Kaufpreisauskunft werden die Daten wie „Ausstattungsstandard“, „Bezeichnung“ oder „Baujahr“ immer zum Hauptgebäude angegeben.

- Bei der Ausgabe der Selektionskriterien aus der freien Selektion heraus werden nun alle angesetzten Kriterien mit angegeben.
- Der aktuelle Baupreisindex ist integriert.
- Wurde bei einer Selektion das Zeichen “%“ eingesetzt können wieder weitere Suchkriterien mit „ODER“ angebunden werden.
- Verträge aus Vorversionen können nun auch im „Betrachtenmodus“ kopiert werden.
- Die Selektion nach Umlauten ist uneingeschränkt möglich.
- Nach dem Feld „Zuschnitt“ im Menü „Boden“ (Flächen, der Land- und Forstwirtschaft) kann gesucht werden.
- Bei der Textausgabe aus dem Modul „Ableitung Sachwertmarktanpassungsfaktor“ werden nun alle Diagramme nach Word übergeben.
- Bei der Selektion kann wieder die Kalenderfunktion für die Felder „Eingangsdatum“ und „Vertragsdatum“ genutzt werden.
- In der „Datenzusammenstellung“ fließen Null-Werte bzw. leere Felder nicht mehr in die Berechnung mit ein.
- Wurden bei landwirtschaftlichen Flächen mehrerer Flurstücke angelegt und werden dann für ein bestimmtes Flurstück die zusätzlichen Katasterangaben aufgerufen, so werden die Daten des zugehörigen Flurstücks angezeigt.
- Teilweise auftretende Probleme beim Anklicken des Buttons „Bodenrichtwerte“ in dem Menü „Boden“ sind behoben.
- In der Selektion wird beim Zurücksetzen der Suchkriterien nun auch der ggf. eingegebene „Radius“ mit zurückgesetzt.
- Bei Anschreiben, Fragebögen, etc. werden nun nicht mehr zwei leere Seiten ans Dokumentende angehängt.
- Bei der Übergabe der „Datenzusammenstellung“ nach Word bzw. Excel werden auch immer die verwendeten Selektionskriterien mit übergeben.
- Nach der Kopie eines Vertrags erscheint der Hinweis, dass alle Einträge kopiert wurden und die Erfassungsmenüs durchgegangen werden sollten um ggf. durch manuelle Änderung entstandene Unplausibilitäten zu beheben.

- Die Liste „Energieausweis“ ist um den Eintrag „ja, Typ nicht bekannt“ erweitert worden.
- In der „Datenzusammenstellung“ können bei der Klasseneinteilung nun individuelle Farbtöne für die einzelnen Klassen gewählt werden.
- Bei der externen Kaufpreisauskunft bei „bebauten Grundstücken“ werden nun wie bei der internen Auskunft auch die einzelnen Wohnflächen mit ausgegeben.

Wir sind sicher, dass die hier beschriebenen und oftmals von den Anwendern vorgeschlagenen Neuerungen und Verbesserungen von „Sprengnetter-AKuK“ in der Version 9.0 Ihre Arbeit noch wesentlich effektiver und sicherer machen.

Wenn Sie weitere persönliche Wünsche zur Weiterentwicklung haben, so teilen Sie uns diese mit. Wir werden Ihre Anregungen bei den nächsten Versionen so weit wie möglich berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

**Dipl.-Ing. (Ass.) Christian Sauerborn und
Dipl.-Inf. (FH) Björn Faßbender**

Mai 2010

Sprengnetter Immobilienbewertung