

Online-Erhebung beim Häuserpreisindex

Auswirkung der Umsetzung der EU-Verordnung Nr. 93/2013
zu Preisindizes für Wohnimmobilien

18. Konferenz „Messung der Preise“
Potsdam, 20. / 21. Juni 2013

Übersicht

- **Aktuelle Entwicklungen / Hintergründe**
- **Angewendete Online-Meldeverfahren**
- **Herausforderungen**
- **Lösungsansatz „Kooperative Erhebung“**

Aktuelle Entwicklungen (1)

■ Implementierungsphase

- Einrichtung einer regelmäßigen Berichterstattung zu Preisindizes für Wohnimmobilien
 - Unterjährige / zeitnahe Ergebnisbereitstellung (Aktualität ↑)
 - Ausweitung des Berichtsstellen-Kreises (Abdeckung ↑)
 - Verbesserung der Qualitätsbereinigung (Merkmale ↑)

■ Eurostat: Pressekonferenz am 31.1.2013 mit offizieller Vorstellung der Häuserpreisindizes

Aktuelle Entwicklungen (2)

- **EU-Verordnung zu „Preisindizes für Wohnimmobilien“**
 - In Kraft getreten am 22. Februar 2013
 - Geltungsbereich
 - Häuserpreisindex (rückwirkende Indizes ab Q2/2012)
 - Preisindizes für „Selbstgenutztes Wohneigentum“ (ab September 2014 zu liefern)

- **EU-Projekt „Housing statistics and real estate statistics“**
 - Entwicklung von „House Sales Indicators“
 - Gewerbeimmobilien

Aktuelle Entwicklungen (3)

- **Nutzung administrativer Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (GAA) und anderer Daten aus der amtlichen Statistik**
- **Flächendeckende Abdeckung Deutschlands**
 - Ziel: Totalerhebung für 15 Bundesländer (336 GAA)
 - Baden-Württemberg: Einstieg in die Erhebung nach dem Konzentrationsprinzip, 100 GAA in Gemeinden ab 20.000 Einwohner (mittelfristig: Verbesserung der Abdeckung der 1.300 GAA)
- **Einsatz des Online-Erhebungsverfahrens**
 - Vorteile
 - Automatisierung des gesamten Erhebungsprozesses
 - Entlastung der Auskunftspflichtigen
 - Beschleunigung der Datenlieferung / Erhöhung der Datenqualität

eSTATISTIK.core (1)

Heranziehungsschreiben an GAA wurde nach Inkrafttreten der EU-VO im März 2013 verschickt

■ **CORE.connect**: Implementierung eines Statistikmoduls zur Generierung einer XML-Datei aus der Kaufpreissammlung und Übermittlung durch eine Kommunikationsschnittstelle an Destatis

- Sprengnetter: umgesetzt und ausgeliefert
- AKS-Niedersachsen: umgesetzt und ausgeliefert
- KDRS: umgesetzt und ausgeliefert

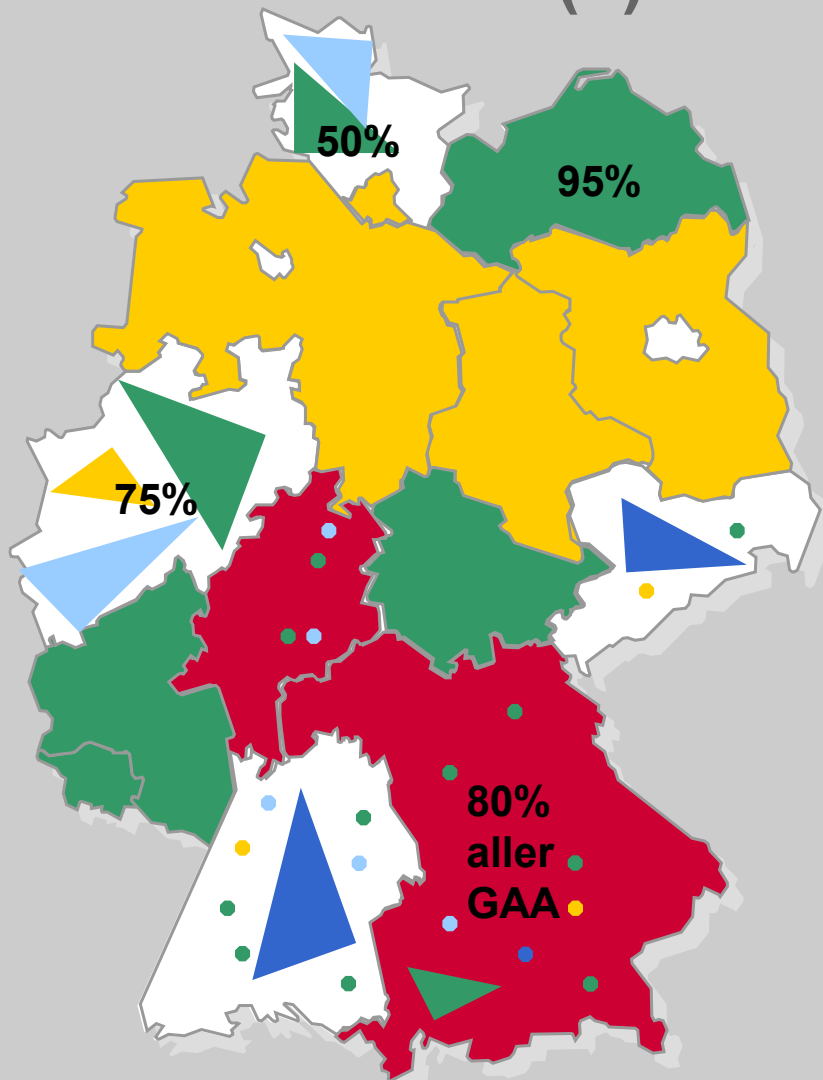
- GAA München: bereits umgesetzt
- GAA Berlin: wird bis Ende 2013 umgesetzt

eSTATISTIK.core (2)

- **CORE.reporter**: Implementierung eines Statistikmoduls zur Generierung einer CSV-Datei aus der Kaufpreissammlung und Übermittlung durch den CORE.reporter an Destatis
 - GRK: umgesetzt und ausgeliefert
 - PS-Explore: umgesetzt und ausgeliefert
 - Eigenlösungen (von GAA selbst umgesetzt)
 - Bonn, Dortmund, Düsseldorf, Münster, Nürnberg ...
 - Wechsel zu automatisierter Kaufpreissammlung
 - Vorher bspw. einfache Excel-Lösung

- **Papier-Fragebogen**: Auf Wunsch bzw. falls keine automatisierte Kaufpreissammlung vorliegt

eSTATISTIK.core (3)



Sprengnetter-AKuK

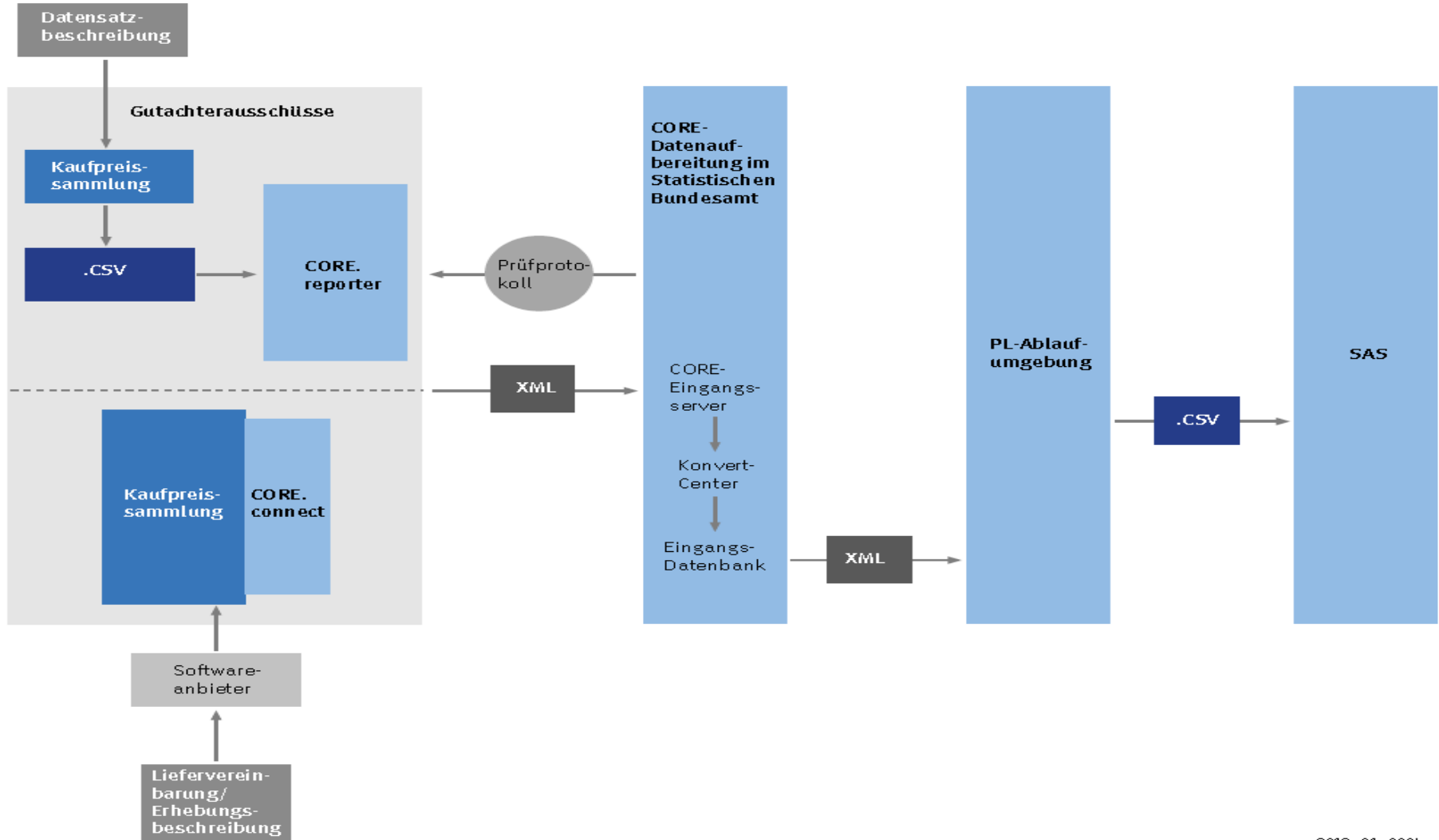
AKS Niedersachsen

PS-Explore

WinAKPS

GRK

eSTATISTIK.core (4)



Zeitplan

2013

2014

**Start der laufenden vierteljährlichen
Produktion der Häuserpreisindizes,
Schrittweise Reduzierung des Time Lags (→ t+85)**

**1/2013:
Ergebnisse
für
Q1-2012**

**Mitte Mai
2013:
Ergebnisse
für
Q2-2012**

**Juli 2013:
Wägungs-
schema
für 2013**

**Juli 2013:
Ergebnisse
für
Q3/Q4-2012**

**Aug./Sept.
2013:
Ergebnisse
für
Q1-2013**

**4. Quartal
2013:
Ergebnisse
für
Q2-2013**

**ab Q2 2014:
Bereitstellung von
10 weiteren
OOH-Preisindizes
(HVPI)**

**22. Februar 2013:
Inkrafttreten der EU-Verordnung zu
Preisindizes für Wohnimmobilien**

**Ende 2013:
Grobkonzept
für
Regionalisierung**

Herausforderung | Qualität

- **Vierteljährliche Indexberechnung – Termintreue (t+85)**
- **Adäquate Qualitätsbereinigung / zeitliche Vergleichbarkeit**
 - ⇒ starke Heterogenität des Gutes „Wohnimmobilie“
 - Abgrenzung von Neubau und Bestand
 - Unterscheidung nach Ein-/Zweifamilienhaus sowie Eigentumswohnung
 - Merkmale wie Baujahr, Wohn-/Grundstücksfläche, Bodenrichtwert, Lage, Anzahl Wohneinheiten, Stellplatz, Gebäudeart ...
- **Regionalisierung**
 - ⇒ Abhängig von Anzahl der Transaktionen (Verkaufspreise)
 - Städtisch – Stadtnahes Umland – Ländlich
 - Stadt-/Landkreise
 - Wohnungsmarktregionen
 - Metropolregionen

Hedonische Preisindizes (1)

Erhobene Variablen für „Bebaute Grundstücke (BG)“

- Kaufpreis
- Kaufdatum
- **Wohnfläche**
- **Alter in Jahren (Baujahr)**
- **Bodenrichtwert**
- Garage/Stellplatz
- Flächenart
- Lagequalität
- Erwerber
- Veräußerer
- Kennnummer Kauffall
- **Gemeindeschlüssel**
- Gemarkungsschlüssel
- **Grundstücksfläche**
- **Ein/-Zweifamilienhäuser**
- Einzel-/Doppel oder Reihenhaus
- Keller

⇒ **Kernvariablen**

Hedonische Preisindizes (2)

Erhobene Variablen für „Wohnungseigentum (WE)“

- Kaufpreis
- Kaufdatum
- **Wohnfläche**
- **Alter in Jahren (Baujahr)**
- **Bodenrichtwert**
- Garage/Stellplatz
- Flächenart
- Lagequalität
- Erwerber
- Veräußerer
- Kennnummer Kauffall
- **Gemeindeschlüssel**
- Gemarkungsschlüssel
- Vertragsart
- **Anzahl Wohneinheiten**
- Anzahl Geschosse
- Stockwerk
- Anzahl Zimmer
- Fahrstuhl
- Vermietung

⇒ **Kernvariablen**

Hedonische Preisindizes (3)

Anzahl Beobachtungen nach Selektion

Neu	BG	WE
Q1/11	1.200	1.814
Q2/11	1.202	1.925
Q3/11	1.462	3.189
Q4/11	747	2.082
Q1/12	418	1.568
Q2/12	629	2.299

Alt	BG	WE
Q1/11	7.935	8.549
Q2/11	9.606	9.349
Q3/11	10.472	12.318
Q4/11	6.235	8.560
Q1/12	4.870	5.890
Q2/12	8.385	7.535

⇒ Kernvariablen und PL-Prüfung



Vollständige Imputation

Schätzung
50.000€

**Aktueller
Preis?**

**Historischer
Preis?**

Schätzung
250.000€



Problemfelder (1)

- **Anzahl der Beobachtungen/Struktur der Stichprobe**

⇒ starke Heterogenität durch Ausweitung des Berichtskreises

- Einbezug neuer Bundesländer
- Ausweitung des Berichtskreises innerhalb bisher meldender Bundesländer
- Aufgrund rechtlicher Prüfungen und technischer Implementierungen erfolgen rückwirkende Meldungen (Q2/2012 bis Q1/2013) der GAA bis in den Herbst 2013

- **Verfügbarkeit der einzelnen Merkmale**

⇒ Anzahl Merkmale **versus** Anzahl Kauffälle

- Keine einheitlichen Vorgaben für Notarverträge
- Auswertung der Kauffälle hängt von personeller Ausstattung ab (Versand von Fragebögen an Erwerber; Sichtung der Bauakte)
- Kein bundesweit vereinheitlichter Merkmalskatalog

Problemfelder (2)

■ Revision

⇒ Umgang mit Nachlieferungen

- GAA können innerhalb der Lieferfrist ($t+60$) nicht alle im Vorquartal erfassten Fälle auswerten
- Nachlieferung ($t+120$) würde die Anzahl der ausgewerteten Fälle spürbar erhöhen
- Vorläufiges und/oder endgültiges Ergebnis?

■ Imputation

⇒ Ergänzung / Korrektur gemeldeter Kauffälle

- Korrektur von Tippfehlern
- Merkmalskombinationen (bspw. Neubau bei fehlendem Baujahr)
- Ergänzung von Bodenrichtwerten (Schätzung über Statistik der Kaufwerte für Bauland oder Bodenrichtwert-Recherche)
- Gebäude- und Wohnungszählung (bspw. Angaben zu Wohnfläche und Baujahr)

Lösung: „Kooperative Erhebung“

- **Institutionelle Stärkung der Gutachterausschüsse**
 - Zugriff der GAA auf Baujahresdaten der kommunalen Statistikämter
 - Novelle des BauGB fordert von GAA mehr für Markttransparenz zu sorgen und Obere GAA/Zentrale Geschäftsstellen einzurichten
 - Definition von Mindeststandards (Merkmalskatalog) für Kaufpreissammlungen (besonders in Baden-Württemberg)
- **Kooperation mit Gutachterausschüssen**
 - Zusammenarbeit mit den OGAA Niedersachsen bei der Berechnung eines Häuserpreisindex für Niedersachsen
 - Workshops mit Gutachterausschüssen zu Regionalisierung und Gewerbeimmobilien

Vielen Dank für ihre Aufmerksamkeit!

Stefan Ritzheim

Telefon: (0611) 75 - 2171

E-mail: stefan.ritzheim@destatis.de

www.destatis.de

