

Sprengnetter-AKuK

Beschreibung der Statistik Immobilienmarktbericht Deutschland

Stand: 03.08.2017



SPRENGNETTER Verlag und Software GmbH
Heerstraße 109
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler
T 02641 91 30 0
F 02641 90 30 10 10
E info@sprengnetter.de

Geschäftsführer:
Dr. Hans Otto Sprengnetter,
Jan Sprengnetter
HRB 23652 | Amtsgericht Koblenz
Gerichtsstand Bad Neuenahr-Ahrweiler
Steuer-Nr. 01/665/13688
USt.-IdNr. DE289710759

Bankverbindung:
Kreissparkasse Ahrweiler
IBAN DE 05 5775 1310 0000 2104 50
BIC MALA DE 51 AHR

1. Aufruf und Erzeugung der Statistik

In diesem Dialog muss das Jahr sowie die Gutachterausschusskennung ausgewählt werden, für dessen Kombination der Bericht erstellt werden soll (wenn die Option Gutachterausschusskennung aktivieren im IBAAdmin aktiviert ist). Sollen für alle Gutachterausschusskennungen die Daten ausgegeben werden, so ist der Eintrag „Alle“ auszuwählen.



Nach Betätigen der Schaltfläche „Bericht erzeugen“ wird nach jeweiliger Auswahl, ob CSV-Datei oder XLS(X)-Datei die Datei an einem einstellbaren Speicherort gespeichert. Der Dateiname lautet dabei IMB-DE_<Jahr>. Bitte beachten Sie, dass Sie für die automatisierte Abgabe des Immobilienmarktberichts Deutschland eine Excel-Version von 2007 oder neuer benötigen. Die Definition zur Datenabgabe erfolgt über das Administrationstool Sprengnetter-IBAAdmin. Innerhalb dieses Dialoges wird zwischen allgemeinen und spaltenbezogenen Einstellungen unterschieden. In den „Allgemeinen Einstellungen“ wird die exakte Anzahl an Spalten definiert sowie das Trennzeichen für die CSV-Datei. In den spaltenbezogenen Einstellungen innerhalb der Einzelansicht kann der Administrator die Spalte (z.B. 1), die Spaltenbezeichnung (1. Spalte bei der XLS(X)-Ausgabe), das Spaltenformat, einen evtl. Vorgabewert für eine nicht durch Sprengnetter-AKuK auszufüllende Spalte und das SQL-Statement des zu liefernden Wertes erfassen. Mittels der Schaltfläche „Spalte kopieren“ werden die Einträge der Spalte in eine neue Spalte kopiert. Hierbei ist anschließend eine neue Spalte zu vergeben.

Siehe hierzu die Hilfstexte im IBAAdmin.

Die Ihnen im Installationsverzeichnis zur Verfügung stehende Excel-Kontrolldatei bezieht sich im Umfang auf die Beauftragung und enthält bereits mehr Datenfelder als der AKOGA heute vorsieht. Um die Datei korrekt nutzen zu können, geben Sie im IBAAdmin 746 als Spaltenanzahl an.

2. Datenformat

Dateiname	IMB-DE_<Jahr>
Dateiformat	.xlsx / .csv
Unbelegte Felder	-1

Eine Datei enthält: 1 Jahrgang, für jede GA-Kennung (=Kreis/kreisfreie Stadt) 1 Zeile mit je 746 Spalten (entsprechend den IMB-DE-Feldern der Schnittstelle IMB-DE 2017 mit Erweiterung der Indexfelder bis zum Jahr 2020 und den beiden "Startfeldern" "Jahr des Vertrages" und "Landkreiskennung/Kennung der kreisfreien Stadt".

3. Schnittstellenbeschreibung IMB-DE – Selektionsfelder in AKuK

Die nachfolgende Beschreibung betrifft den Stand der Statistik, die von Sprengnetter Immobilienbewertung auftragsgemäß erstellt worden ist und die mit der Version 14.0 ausgeliefert wurde. Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit. Durch die Dynamik der Statistik können jegliche Felder, die standardmäßig mit einer „-1“ ausgegeben werden (noch nicht definiert sind) durch den Anwender individuell programmiert werden.

IMB-DE		AKuK - Selektion	
	Feld Nr.		Selektion
Jahr	1		Selektion Vertragsdatum 01.01. bis 31.12. eines Jahres
Kreiskennung	2		„0“ & 1. bis 4. Zeichen des Eintrags im Menü „Bearbeitung“ im Feld „Gutachterausschusskennung“ & „0000“
Datensatz für Landkreis	3		6. Zeichen bis Ende des Eintrags im Menü „Bearbeitung“ im Feld „Gutachterausschusskennung“
Gutachterausschuss	4		"für den Bereich " 6. Zeichen bis Ende Selektion im Menü „Bearbeitung“ im Feld „Gutachterausschusskennung“

IMB-DE		AKuK - Selektion	
Gesamtsumme Verträge	8	sollte mit der Summe aus 1.1 - 1.5 übereinstimmen	Anzahl der Verträge
UMSATZDATEN			
Gesamtumsätze alle Märkte	Feld Nr.		Teilmarkt und Objektart
1.1 land- und forstwirtschaftliche Flächen	22-24	entspricht Summen aus 2.1 - 2.4	Teilmarkt: unbebaut [1] Objektart: Flächen der Land- und Forstwirtschaft [4]
1.2 unbebaute Bauflächen	25-27	entspricht Summen aus 3.1 - 3.4	Teilmarkt: unbebaut [1] "ohne Angabe" Objektart [1] Objektart:unbebautes baureifes Land [2] Objektart: werdendes Bauland [3]
1.3 bebaute Grundstücke	28-30	entspricht Summen aus 4.1 - 4.7	Teilmarkt: bebaut [2] "ohne Angabe" Objektart: [5] Objektart: Normalfall [6]
1.4 Wohnungs- und Teileigentum	31-32	entspricht Summen aus 5.1 - 5.5	Teilmarkt: Wohnungs- und Teileigentum [4] "ohne Angabe" Objektart: [12] Objektart: Wohnungseigentum [13] Objektart: Teileigentum [14]
1.5 übrige Flächen	33-35		Alle nicht durch die unter 1.1 - 1.4 erfassten Kauffälle: "ohne Angabe" Teilmarkt [0] und Teilmarkt: Erbbaurecht/-grundstücke [3] "ohne Angabe" Objektart: [7] Objektart: Erbbaurecht unbebaut [8] Objektart: Erbbaurecht bebaut [9] Objektart: Erbbaugrundstück unbebaut [10] Objektart: Erbbaugrundstück bebaut [11] Objektart: Wohnungserbbaurecht unbebaut [15] Objektart: Wohnungserbbaurecht bebaut [17] Objektart: Teileigentumserbbaurecht unbebaut [16] Objektart: Teileigentumserbbaurecht bebaut [18]
Gesamtsumme	36-38	entspricht Summen aus 1.1 - 1.5	
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	Feld Nr.	Objektart: - Flächen der Land- und Forstwirtschaft	Menü: Kaufvertrag Grundstücksdaten/zusätzliche Katasterangaben/Nutzungen/Bodenqualität
2.1 Ackerland	39-41		Acker und Ackerland
2.2 Grünland	42-44		Grünland

IMB-DE		AKuK - Selektion	
2.3 forstwirtschaftliche Flächen	45-47		Forstwirtschaft, Mischwald, Nadelwald, Laubwald, Gehölz, Wald, Niederwald, Hochwald
2.4 alle übrigen land- und forstwirtschaftlichen Flächen	48-50		alle nicht aufgeführten Nutzungen „ohne Eintrag“ bei Nutzungsart
Summe land- und forstwirtschaftliche Flächen	51-53	entspricht Summen aus 2.1 - 2.4	
Unbebaute Bauflächen	Feld Nr.	Objektarten: - "ohne Eintrag" [1] - unbebautes baureifes Land [2] - werdendes Bauland [3]	Boden I /Bauweise /Typ
3.1 Eigenheime	54-56		Reihenhaus (EFH) [2] Reihenendhaus (EFH) [3] Doppelhaushälfte (EFH) [4] Einfamilienhaus (freistehend) [5] Zweifamilienhaus [6] Individuelle Bauweise [18] Wohnbaugrundstück [25] Villa [30]
3.2 Mehrfamilienhäuser	57-59		Dreifamilienhaus [7] Mehrfamilienhaus (Eigentumswohnungen) [8] gemischte Nutzung (überwiegend Wohnen) [9] Mehrfamilienhaus (Mietwohnungen) [16] Geschosswohnungsbau (Eigentumswohnungen) [19] Geschosswohnungsbau (Mietwohnungen) [20]
3.3.1 Wirtschaftsimmobilien M-Lagen	60-62		Büro/Verwaltung [14] gemischte Nutzung (überwiegend Gewerbe) [15] Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätte [27]
3.3.2 Wirtschaftsimmobilien G-und SO-Lagen	63-65		Handel [11] Gewerbe [12]
3.3.3 Industrie	66-68		Produktion [10] Industrie [13]
3.4 alle übrigen unbebauten Bauflächen	69-71		Garage [17] Wochenend-, Ferienhausgrundstück [24] Hofstelle [26] Kirche [28] Sonstige Gebäude [29]

IMB-DE		AKuK - Selektion	
			"ohne Angabe" Bauweise / Typ [1] "ohne Angabe" Objektart [1]
Summe unbebaute Bauflächen	72-74	entspricht Summen aus 3.1 - 3.4	
Bebaute Grundstücke	Feld Nr.	Objektarten: - "ohne Eintrag" [5] - Normalfall [6]	Boden I /Bauweise /Typ
4.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	75-77		Einfamilienhaus (freistehend) [5] Zweifamilienhaus [6] Villa [30]
4.1.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften	78-80		Reihenhaus (EFH) [2] Reihenendhaus (EFH) [3] Doppelhaushälfte (EFH) [4]
4.1.3 alle übrigen Eigenheime	81-83		Individuelle Bauweise [18] Wohnbaugrundstück [25]
4.2 Mehrfamilienhäuser / Geschosswohnungsbau	84-86		Dreifamilienhaus [7] Mehrfamilienhaus (Eigentumswohnungen) [8] Mehrfamilienhaus (Mietwohnungen) [16] Geschosswohnungsbau (Eigentumswohnungen) [19] Geschosswohnungsbau (Mietwohnungen) [20]
4.3.3 Wohn- und Geschäftsgebäude	93-95		Gemischte Nutzung (überwiegend Wohnen) [9] Gemischte Nutzung (überwiegend Gewerbe) [15]
4.3.4 nicht zuzuordnende Handelsimmobilien	96-98		Handel [11]
4.4 Beherbergung und Gastronomie	99-101		Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätte [27]
4.5.4 nicht zuzuordnende Bürogebäude	111-113		Büro/Verwaltung [14]
4.6 Industrie und Produktion	114-116		Produktion [10] Industrie [13]
4.7 alle übrigen bebauten Grundstücke	117-119		Gewerbe [12] Garage [17] Wochenend-, Ferienhausgrundstück [24] Hofstelle [26] Kirche [28] Sonstige Gebäude [29]

IMB-DE		AKuK - Selektion	
			"ohne Angabe" Bauweise / Typ [1] "ohne Angabe" Objektart [5]
Summe bebaute Grundstücke	120-122	entspricht Summen aus 4.1 - 4.6	
Wohnungs- und Teileigentum	Feld Nr.	Objektarten: - Wohnungseigentum [13] - Teileigentum [14] - "ohne Angabe" [12]	Menü Wohnungseigentum Teilmarkt
5.1 Wohnungseigentum – Erstverkäufe nach Neubau	123-124		Objektart: Wohnungseigentum [13] Erstverkauf aus Neubau [1]
5.2 Wohnungseigentum – Weiterverkäufe	125-126		Objektart: Wohnungseigentum [13] Weiterverkauf [3]
5.3 Wohnungseigentum – Erstverkäufe nach Umwandlung	127-128		Objektart: Wohnungseigentum [13] Erstverkauf nach Umwandlung [2]
5.4 Teileigentum	129-130		Objektart: Teileigentum [14] Erstverkauf aus Neubau [1] Weiterverkauf [3] Erstverkauf nach Umwandlung [2] "ohne Angabe" Teilmarkt [0]
5.5 Wohnungseigentum – alle anderen Verkäufe	131-132		Objektart: Wohnungseigentum [13] "ohne Angabe" Objektart [12] "ohne Angabe" Teilmarkt [0]
Gesamtsumme Wohnungs- und Teileigentum	133-134	entspricht Summen aus 5.1 - 5.5	
PREISNIVEAU			
Bebaute Grundstücke	Feld Nr.	Objektarten: - Normalfall Gebäude: - Hauptgebäude	Boden I /Bauweise /Typ
7.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	183-187 214-219 231		Einfamilienhaus (freistehend) [5] Zweifamilienhaus [6] Villa [30]
7.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften	233-237 264-269 281		Reihenendhaus (EFH) [2] Reihenhaus (EFH) [3] Doppelhaushälfte (EFH) [4]

IMB-DE		AKuK - Selektion	
7.3 Geschosswohnungsbau	283-286 308-312 336		Geschosswohnungsbau (Eigentumswohnungen) [19] Geschosswohnungsbau (Mietwohnungen) [20]
7.4 Mehrfamilienhäuser	340-343 365-369 393		Mehrfamilienhaus (Eigentumswohnungen) [8] Mehrfamilienhaus (Mietwohnungen) [16]
Wohnungseigentum	Feld Nr.	Objektarten: - Wohnungseigentum	Menü Wohnungseigentum Teilmarkt
7.5.1a Weiterverkäufe (45-120 m ²)	397-400		Objektart: Wohnungseigentum [13] Weiterverkauf [3]
7.5.1b Erstverkäufe nach Neubau (45-120 m ²)	422-425		Objektart: Wohnungseigentum [13] Erstverkauf aus Neubau [1]
7.5.2 Erstverkäufe nach Umwandlung (45-120 m ²)	426-429		Objektart: Wohnungseigentum [13] Erstverkauf nach Umwandlung [2]
7.6.1a Weiterverkäufe (<45 m ²)	451-454		Objektart: Wohnungseigentum [13] Weiterverkauf [3]
7.6.1b Erstverkäufe nach Neubau (<45 m ²)	476-479		Objektart: Wohnungseigentum [13] Erstverkauf aus Neubau [1]
7.6.2 Erstverkäufe nach Umwandlung (<45 m ²)	480-483		Objektart: Wohnungseigentum [13] Erstverkauf nach Umwandlung [2]
Handelsgebäude	Feld Nr.	Objektarten: - Normalfall	Boden I /Bauweise /Typ
7.7.1 großflächiger Handel	505-509		Handel [11]
7.8.2 Büro und Geschäftsgebäude	529-533		Büro/Verwaltung [14]

4. Hinweise

Feld Nr.	Beschreibung
22-282	Grundstücksflächen: Es wird die nicht bereinigte Gesamteiffläche verwendet.
22-536	Umsätze und Preise: Es wird der bereinigte Kaufpreis verwendet.
37	Flächenumsatz: Flächen des Wohnungs- und Teileigentums werden nicht berücksichtigt.
39-53	Land- und forstwirtschaftliche Flächen: Abgefragt wird hier die überwiegende Nutzung der Kauffälle.
54-56 und 75-83	Umsätze: Wochenendhausgrundstücke und Wochenendhäuser können von Ferienhausgrundstücken und Ferienhäusern nicht unterschieden werden. Sie werden bei den übrigen unbebauten (Felder 33-35) und bebauten (Felder 117-119) Grundstücken geführt. Eigenheime die als Wohnungseigentum veräußert werden, werden im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum geführt (Felder 123-134).
135-536	Preisniveau: Abgefragt werden Kauffälle die zur Auswertung geeignet und bedingt geeignet sind
183-536	Preisniveau - bebaute Grundstücke: Abgefragt werden grundsätzlich nur Kauffälle die ein Baujahr aufweisen. Anzahl der ausgewerteten Objekte: Objekte, die eine Wohnfläche aufweisen und zur Auswertung geeignet oder bedingt geeignet sind. Weiterverkäufe: Kauffälle mit Baujahr kleiner Vertragsdatum minus 2 Jahre. Kaufverträge mit einem Baujahr vor dem Jahr 1000 (vorhandene und noch nicht korrigierte Fehler in den AKuK-Datenbanken) werden nicht berücksichtigt. Neubauten: Kauffälle, die unter Weiterverkäufe ausgeschlossen wurden. Verträge, mit einem Baujahr im Folgejahr des Kaufvertragsdatums (Baufertigstellung steht bei Vertragsdatum kurz bevor) werden berücksichtigt.
183-504	Preisniveau - Objekte zum Wohnen: Objekte, die eine Wohnfläche aufweisen und zur Auswertung geeignet oder bedingt geeignet sind. Eine gegebenenfalls vorhandene Nutzfläche wird beim "Preis pro Wohnfläche" berücksichtigt.
183-231	Preisniveau - 1- und 2-Familienhäuser: Die Grundstücksfläche darf 5.000 m ² nicht überschreiten.
233-282	Preisniveau - Reihenhäuser und Doppelhaushälften: Die Grundstücksfläche darf 1.200 m ² nicht überschreiten.
283-339	Preisniveau - Mehrfamilienhäuser 7 - 20 Wohneinheiten: Die Wohnfläche des Gebäudes muss mehr als 280 m ² betragen.
283-339	Preisniveau - Mehrfamilienhäuser 3 - 6 Wohneinheiten: Die Wohnfläche des Gebäudes muss mehr als 120 m ² betragen.
451-504	Preisniveau - Wohnungseigentum (Wohnfläche kleiner 45 m²): Die Wohnfläche muss mehr als 10 m ² betragen.
505-509	Preisniveau - Großflächiger Handel: Objekte, die eine Nutzfläche mit mehr als 800 m ² aufweisen.
505-536	Preisniveau - "Gewerbliche" Objekte: Objekte, die eine Nutz- oder/und Wohnfläche aufweisen und zur Auswertung geeignet oder bedingt geeignet sind. Die Wohn- und Nutzflächen werden addiert.
529-533	Preisniveau - Büro, Praxis und Geschäftsgebäude: Objekte, die eine Nutzfläche von mehr als 120 m ² aufweisen.