

# „Sprengnetter-AKuK“-Handbuch



## Modul „eSTATISTIK.core - Häuserpreisindex“

**Dipl.-Ing. (Assessor) Ch. Sauerborn  
und Dipl.-Inf. (FH) B. Faßbender**

© 2017 Sprengnetter Immobilienbewertung® Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Heerstraße 109, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Alle Rechte, insbesondere das Recht zur Vervielfältigung und Verbreitung sowie der Übersetzung vorbehalten. Kein Teil des Werkes darf in irgendeiner Form (durch Fotokopie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren) ohne schriftliche Genehmigung der Sprengnetter Verlag und Software GmbH reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Das Modul „eSTATISTIK.core - Häuserpreisindex“</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Vorgehensweise</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Schnittstellenkonfiguration</b> .....	<b>4</b>
<b>3.1</b>	<b>Zugangsparameter</b> .....	<b>4</b>
<b>3.2</b>	<b>Schlüsseltabellen</b> .....	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Statistikerstellung (Häuserpreisindex)</b> .....	<b>6</b>
<b>4.1</b>	<b>Übergeordnete Selektionskriterien</b> .....	<b>8</b>
4.1.1	Bebaute Grundstücke .....	8
4.1.2	Wohnungseigentum .....	8
<b>4.2</b>	<b>Datenabgabe</b> .....	<b>10</b>
4.2.1	Bebaute Grundstücke .....	10
4.2.2	Wohnungseigentum .....	11
<b>5</b>	<b>Statistikübertragung (eSTATISTIK.core)</b> .....	<b>12</b>

## 1 Das Modul „eSTATISTIK.core - Häuserpreisindex“

„Sprengnetter-AKuK“ unterstützt die Gutachterausschüsse bei der Statistikabgabe des Häuserpreisindex für bebaute Grundstücke und Wohnungseigentume an das Statistische Bundesamt.

Durch dieses Modul „eSTATISTIK.core - Häuserpreisindex“ in Sprengnetter-AKuK ist der Gutachterausschuss in der Lage, ohne großen Aufwand die Statistik des Häuserpreisindex zu erstellen und an das Statistische Bundesamt automatisiert mittels eSTATISTIK.core zu übertragen.

## 2 Vorgehensweise

Die Vorgehensweise bei der Erstellung und Übertragung des Häuserpreisindex in Sprengnetter-AKuK erfolgt zweistufig:

- Stufe 1:** Die quartalsweise an das Statistische Bundesamt zu übertragene Statistikdatei(en) wird im Dialog des Häuserpreisindex erzeugt.
- Stufe 2:** Die erzeugte Statistik wird automatisiert aus dem Dialog eSTATISTIK.core an das Statistische Bundesamt übertragen.

### 3 Schnittstellenkonfiguration

Zur Nutzung der Schnittstelle muss zu Beginn eine einmalige Konfiguration in Sprengnetter-AKuK vorgenommen werden. Des Weiteren müssen Schlüssel Tabellen zur Datenübertragung manuell gepflegt werden.

#### 3.1 Zugangsparameter

Sofern beim Statistischen Bundesamt noch keine Registrierung für die Online-Übertragung mittels eSTATISTIK.core durchgeführt wurde, muss dies zu Beginn unter <https://core.estatistik.de/core/> getätigt werden. Im Anschluss an die Registrierung erhalten Sie vom Statistischen Bundesamt per Post die notwendigen Zugangsdaten.

Der Aufruf zur Erfassung dieser Zugangsdaten (Benutzerkennung, Passwort) erfolgt in Sprengnetter-AKuK über das Menü *Einstellungen – Programmeinstellungen - Zugangsparameter*.

Zur eindeutigen Zuordnung der übertragenen Statistik müssen auch die Organisationsdaten (Organisation, Straße, Haus-Nr. Postleitzahl, Ort) erfasst werden.

Sollte Ihre Internetverbindung über einen Proxyserver kommunizieren (evtl. mit IT-Abteilung abklären), so müssen diese Daten (Server, Port) zusätzlich erfasst werden. Mittels des Hakens „Proxyserver aktivieren“ teilen Sie Sprengnetter-AKuK mit, dass ein Proxyserver verwendet wird.

### 3.2 Schlüsseltabellen

Die in Sprengnetter-AKuK erfassten Werte zu einem Vertrag können in einzelnen Fällen nicht direkt in die Statistik übertragen werden, sondern müssen dem Format des Statistischen Bundesamts entsprechen.

Dies betrifft die folgenden Erfassungsfelder (Steuerfelder), die von der Sprengnetter GmbH bereits vorgepflegt sind und nicht weiter gepflegt werden müssen:

Erfassungsfeld	Schlüsseltabelle
Verkäufer Typ	Veraeusserer.xml
Käufer Typ	Erwerber.xml
Art der baul. Nutzung (Bauweise)	Flaechenart.xml
Geschoss	Geschoss.xml

Die im Folgenden aufgezählten Erfassungsfelder müssen manuell vom Anwender gepflegt werden:

Erfassungsfeld	Schlüsseltabelle
Lagequalität	Lagequalitaet.xml
Gemarkungsschlüssel	gemarkung_gemeinde.txt

Hierzu müssen im System-Verzeichnis von Sprengnetter-AKuK unter *Schlüsseltabellen\Häuserpreisindex* die beiden Schlüsseltabellen *Lagequalitaet.xml* und *gemarkung\_gemeinde.txt* erweitert werden.

In der Schlüsseltabelle *Lagequalitaet.xml* sind in der ausgelieferten XML-Datei die vom Statistischen Bundesamt vorgegebenen Werte erfasst. Sollten Sie hier einen zusätzlichen Eintrag im erweiterbaren Auswahlfeld in Sprengnetter-AKuK erfasst haben, so müssen Sie diesen einem der Ausgabewerte 1 bis 4 zuordnen. Hierzu öffnen Sie die Datei mittels eines Editors (z.B. Notepad), kopieren den Abschnitt

```
<lagequalitaet>
  <akuk>sehr gut</akuk>
  <ausgabe>4</ausgabe>
</lagequalitaet>
```

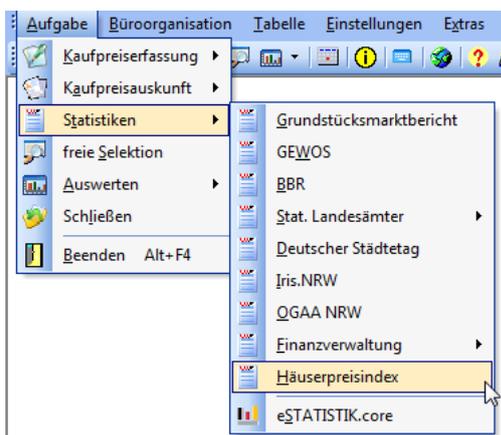
und fügen diesen unterhalb des Tags `</lagequalitaet>` ein. Anschließend ergänzen Sie zwischen dem Tag `<akuk>sehr gut</akuk>` Ihren in Sprengnetter-AKuK erfassten Wert. Zwischen dem Tag `<ausgabe>4</ausgabe>` ergänzen Sie den entsprechenden Wert, der an das Statistische Bundesamt übertragen werden soll. Nachdem Sie die Datei mit Ihren Werten ergänzt haben, muss diese unter dem gleichen Namen wieder gespeichert werden.

Da in Sprengnetter-AKuK die Erfassung einer Gemeindenummer nicht möglich ist, jedoch das Statistische Bundesamt diese Angabe erwartet, erfolgt hier eine Zuordnung über den Gemarkungsschlüssel. Hierzu müssen in der Schlüsseltabelle *gemarkung\_gemeinde.txt* alle in Spreng-

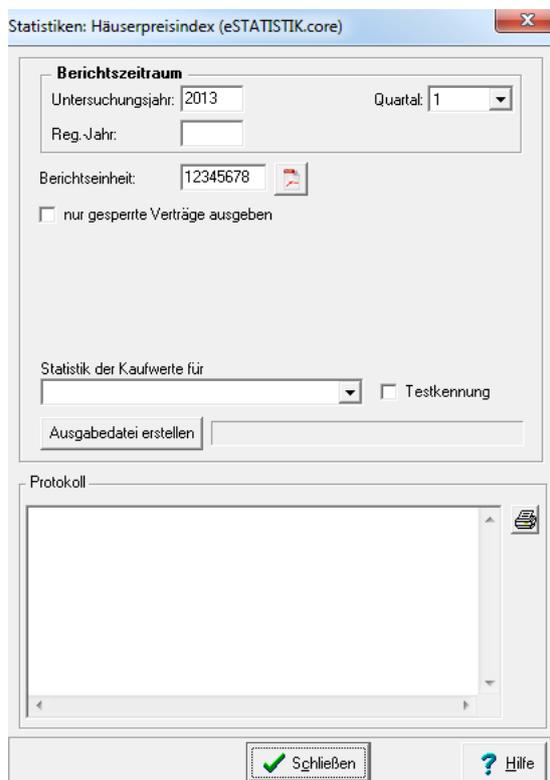
netter-AKuK erfassten Gemarkungsschlüssel erfasst werden und durch eine Tabulatortrennung innerhalb der Datei eine Gemeindenummer erhalten, die an das Statistische Bundesamt übertragen wird. Bei den in der ausgelieferten Datei enthaltenen Werten handelt es sich um Beispielwerte, die bei einer manuellen Pflege überschrieben werden können.

#### 4 Statistikerstellung (Häuserpreisindex)

Die Erstellung der Statistik für den Häuserpreisindex erfolgt im ersten Schritt unter dem Menüpunkt *Aufgabe – Statistiken – Häuserpreisindex*.



Im darauf folgenden Dialog können Sie nun die Basis (Untersuchungsjahr, Quartal) angeben, auf dem die Statistik für den Häuserpreisindex erstellt werden soll.



Zur weiteren Einschränkung der Selektion kann optional das Feld „Reg.-Jahr“ verwendet werden. Eine Erfassung dieses Feldes ist nicht erforderlich. Ebenfalls müssen Sie die Ihnen zuge-

ordnete Berichtseinheit erfassen. Diese können Sie über die Schaltfläche  im PDF-Dokument recherchieren.

Sollen die erzeugten Statistiken, die Sie im Auswahlfeld „Statistik der Kaufwerte für“ ausgewählt haben, vom Statistischen Bundesamt zur Auswertungen nicht herangezogen werden (z.B. bei einem Funktionstest), so ist das Feld „Testkennung“ zu aktivieren.

Nachdem alle Eingaben vorgenommen sind, können nun die Statistikdateien (XML-Dateien) mittels der Schaltfläche  zur automatisierten Übermittlung über die Schnittstelle eSTATISTIK.core erzeugt werden.

Innerhalb des Protokolls werden Ihnen Hinweise etc. angezeigt, die Sie gegebenenfalls prüfen sollten.

Anschließend werden Sie nach einer erfolgreichen Statistikerstellung zum Dialog „eSTATISTIK.core“ weitergeleitet.

## 4.1 Übergeordnete Selektionskriterien

Die an das Statistische Bundesamt zu übertragenden Verträge und deren Daten für bebaute Grundstücke und Wohnungseigentume werden entsprechend den im Folgenden aufgelisteten übergeordneten Selektionskriterien selektiert.

Diese Selektionskriterien sind Pflichtfelder für die Erstellung der Häuserpreisindex-Datei. D.h. die in den nachfolgenden Tabellen in 4.1.1 und 4.1.2 fett und in roter Schrift dargestellten Felder müssen zu den einzelnen Kaufverträgen erfasst sein.

### 4.1.1 Bebaute Grundstücke

Feld	Wert
Zeitraum (aus <b>Vertragsdatum</b> , Menü „Kaufvertrag“)	Zeitraum aus Suchmaske
<b>Teilmarkt</b> (Menü „Kaufvertrag“)	bebaute Grundstücke
<b>Art der baul. Nutzung</b> (Menü „Boden“, Bereich „Bauweise“)	W   WA   WR   WB   WS   MD   M   MI   MK
<b>Typ</b> (Menü „Boden“, Bereich „Bauweise“)	"Einfamilienhaus, freistehend"   "Reihenhaus (Einfamilienhaus)"   "Reihenendhaus (Einfamilienhaus)"   "Doppelhaushälfte (Einfamilienhaus)"   "Zweifamilienhaus"   "individuelle Bauweise"
<b>Zur Auswertung geeignet</b> (Menü „Kaufvertrag“)	"Ja"   "Bedingt"

(senkrechter Strich innerhalb eines Elements ODER)

### 4.1.2 Wohnungseigentum

Feld	Wert
Zeitraum (aus <b>Vertragsdatum</b> , Menü „Kaufvertrag“)	Zeitraum aus Suchmaske
<b>Teilmarkt</b> (Menü „Kaufvertrag“)	Wohnungs- und Teileigentum
<b>Objektart</b> (Menü „Kaufvertrag“)	Wohnungseigentum
<b>Art der baul. Nutzung</b> (Menü „Boden“, Bereich „Bauweise“)	W   WA   WR   WB   WS   MD   M   MI   MK
<b>Zur Auswertung geeignet</b> (Menü „Kaufvertrag“)	"Ja"   "Bedingt"

(senkrechter Strich innerhalb eines Elements ODER)



### 4.2.2 Wohnungseigentum

Elementbezeichnung in XML-Datei	Ableitung aus Sprengnetter AKuK (Komma= UND / senkrechter Strich innerhalb eines Elements bzw. Semikolon= ODER)
<b>Wohnungseigentum</b>	
Kennnummer_Kauffall	Reg.Nr.
Kaufdatum_TT	Vertragsdatum [TT]
Kaufdatum_MM	Vertragsdatum [MM]
Kaufdatum_JJJJ	Vertragsdatum [JJJJ]
Gemeindeschluessel	Gemeindeschlüssel aus Schlüsseldatei: System\Schluesseltabellen\Haeuserpreisindex\gemarkung_gemeinde.txt
Gemarkungsschluessel	Gemarkungsschlüssel
Verausserer / Erwerber	Veräußerer / Erwerber aus Schlüsseldateien: System\Schluesseltabellen\Haeuserpreisindex\Verausserer.xml System\Schluesseltabellen\Haeuserpreisindex\Erwerber.xml
1 Veräußerer - Privatperson	1 Verkäufer Typ - Privat   Nachbar   Pächter   Landwirt   Verwandt
2 Veräußerer - Privates Unternehmen	2 Verkäufer Typ - Firma   Bauträger   Bank   Versicherung   Wohnungsgenossenschaft   Wohnungsgesellschaft   Agrargenossenschaft
3 Veräußerer - Öffentliche Hand	3 Verkäufer Typ - Bund   Land   Stadt   Kreis   Kirche
1 Erwerber - Privatperson	1 Käufer Typ - Privat   Nachbar   Pächter   Landwirt   Verwandt
2 Erwerber - Privates Unternehmen	2 Käufer Typ - Firma   Bauträger   Bank   Versicherung   Wohnungsgenossenschaft   Wohnungsgesellschaft   Agrargenossenschaft
3 Erwerber - Öffentliche Hand	3 Käufer Typ - Bund   Land   Stadt   Kreis   Kirche
Kaufpreis	Kaufpreis (bereinigt) in vollen Euro
Bodenrichtwert	Bodenrichtwert in vollen Euro pro qm
Flaechenart	Flächenart aus Schlüsseldatei:
10 Wohnbaufläche	10 Art der baul. Nutzung (Bauweise) - W   W/A   W/R   W/B   W/S
20 Dorfgebiet	20 Art der baul. Nutzung (Bauweise) - MD
21 Mischgebiet	21 Art der baul. Nutzung (Bauweise) - M   MI
22 Kerngebiet	22 Art der baul. Nutzung (Bauweise) - MK
Baujahr	Baujahr
Wohnflaeche	Wohnfläche (WF)
Stellplatz	
0 Nicht vorhanden	0 Art Stellplätze "%STELLPLATZ%" = 0   "%GARAGE%" = 0   "%CARPORT%" = 0
1 Stellplatz	1 Art Stellplätze "%STELLPLATZ%" > 0
2 Garage/Carport	2 Art Stellplätze "%GARAGE%" > 0   "%CARPORT%" > 0
Lagequalität	Lagequalität aus Schlüsseldateien: System\Schluesseltabellen\Haeuserpreisindex\Lagequalitaet.xml
1 Einfache Lage	1 Lagequalität - einfach
2 Mittlere Lage	2 Lagequalität - mittel
3 Gute Lage	3 Lagequalität - gut
4 Spitzenlage	4 Lagequalität - sehr gut
Vertragsart	
1 Neubau/Erstverkauf	1 Teilmarkt = "Erstverkauf aus Neubau"
2 Gebrauchtimmobilien	2 Teilmarkt <> "Erstverkauf aus Neubau", Teilmarkt <> ""
Anzahl_Wohneinheiten	Anz. Sondereigentume im Gebäude
Anzahl_Geschosse	Anz. Geschosse
Stockwerk	Geschoss, ansonsten:
00 Erdgeschoss	00 Geschoss = "EG"
97 Maisonette	97 Geschoss = "Maisonette"
98 Kellergeschoss (und Souterrain)	98 Geschoss = "KG"   "UG"
99 Dachgeschoss (auch Penthouse)	99 Geschoss = "DG"
Anzahl_Zimmer	Raumanzahl
Fahrstuhl	
0 Nein	0 Besondere Einrichtung <> "%AUFZUG%"   "%FAHRSTUHL%"
1 Ja	1 Besondere Einrichtung = "%AUFZUG%"   "%FAHRSTUHL%"
Vermietung	
0 Nein	0 Vermietungssituation = "unvermietet"
1 Ja	1 Vermietungssituation = "vermietet"
2 Ja, teilvermietet	2 Vermietungssituation = "teilweise vermietet"

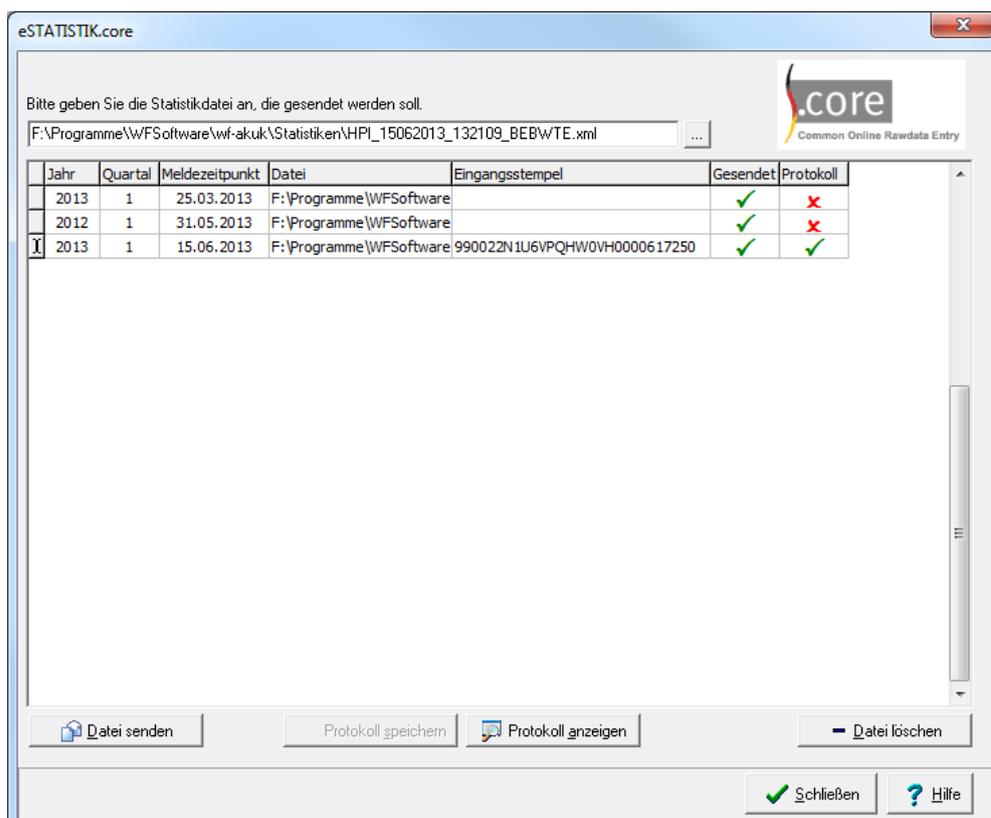
## 5 Statistikübertragung (eSTATISTIK.core)

Der Dialog eSTATISTIK.core dient zur automatisierten Übertragung von Statistiken (derzeit Häuserpreisindex) an das Statistische Bundesamt.

Es werden innerhalb der Tabelle alle erstellten sowie zur Übertragung bereiten Statistiken dargestellt.

Zu jeder erzeugten Statistik wird die Basis (Jahr, Quartal), der Meldezeitpunkt sowie die Datei angezeigt.

Bereits erfolgreich übersendete Statistikdateien sind in der Spalte „Gesendet“ mit ✓ markiert sowie einem Eingangsstempel, zur Übertragung bereite Statistiken in der Spalte „Gesendet“ mit ✗.



Zu jeder gesendeten Statistikdatei kann ein Protokoll gespeichert bzw. ein gespeichertes Protokoll im Webbrowser angezeigt werden.