

PROJEKT – MACHBARKEITSANALYSE CPPI

**Nutzerkonferenz „Immobilienpreise – Was bietet die amtliche Statistik?“
am 30. Juni 2016 im Statistischen Bundesamt**

Cordula Schöneich



Ausgangslage

- **Großes Interesse an Preisindizes für Wirtschaftsimmobilien auf nationaler und internationaler Ebene (Data Gap Initiative)**
- **Wirtschaftsimmobilien = sehr heterogenes Gut, kaum verfügbare Daten**
- **Europäische Vorgaben zur Berechnung in Form eines Handbuches fehlen bislang**
- **Teil eines Eurostat-Projektes: lassen sich hedonisch bereinigte CPPIs aus den Daten der Gutachterausschüsse (GAA) berechnen?**

Abgrenzung Wirtschaftsimmobilien

- Für diese Studie: Anlehnung an Classification of Types of Constructions (CC)
- „Nichtwohngebäude“
- Inkl. Teileigentum (sofern gewerblich genutzt)
- Ohne „Sonstige Nichtwohngebäude“

Erhebung & Datenanalyse

- **Erfahrung im Rahmen des HPI: meist ist die Datenlage bei GAA größerer Städte günstiger**
 - Erhebung in 20 großen Städten für die Jahre 2010 - 2013
- **Anzahl GAA die Daten übermittelt haben: 13**
- **Sehr heterogene Daten:**
 - Keine bundesweit standardisierten Klassifikationen der Immobilien
 - Unterschiedliche Variablen vorhanden
 - Verschiedene Definitionen/Ausprägungen der Variablen
- **Experimentelle Berechnung für Immobilienarten Büro und Handel. Hier vorgestellt: Büroimmobilien**

Datenanalyse

Prüfung für den Einbezug in die Regression als erklärende Variablen:

- Grundstücksfläche
- Geschossflächenzahl
- Nutzfläche
- Restnutzungsdauer
- Alter
- Baugebiet
- Modernisierungsgrad
- Bodenrichtwert
- Regional-Dummy

Datenanalyse

Anzahl der Datensätze zu Büroimmobilien

Variable	GAAs mit mind. einer Transaktion mit Angabe in der entsprechenden Variable pro Jahr	Transaktionen mit Angaben für die entsprechende Variable
Grundstücksfläche	13	1246
Bodenrichtwert	11	939
Baujahr/ Alter	11	808
Nutzfläche	10	686
Geschossflächenzahl	6	506
Restnutzungsdauer	8	430
Baugebiet	5	393
Modernisierungsgrad	5	367

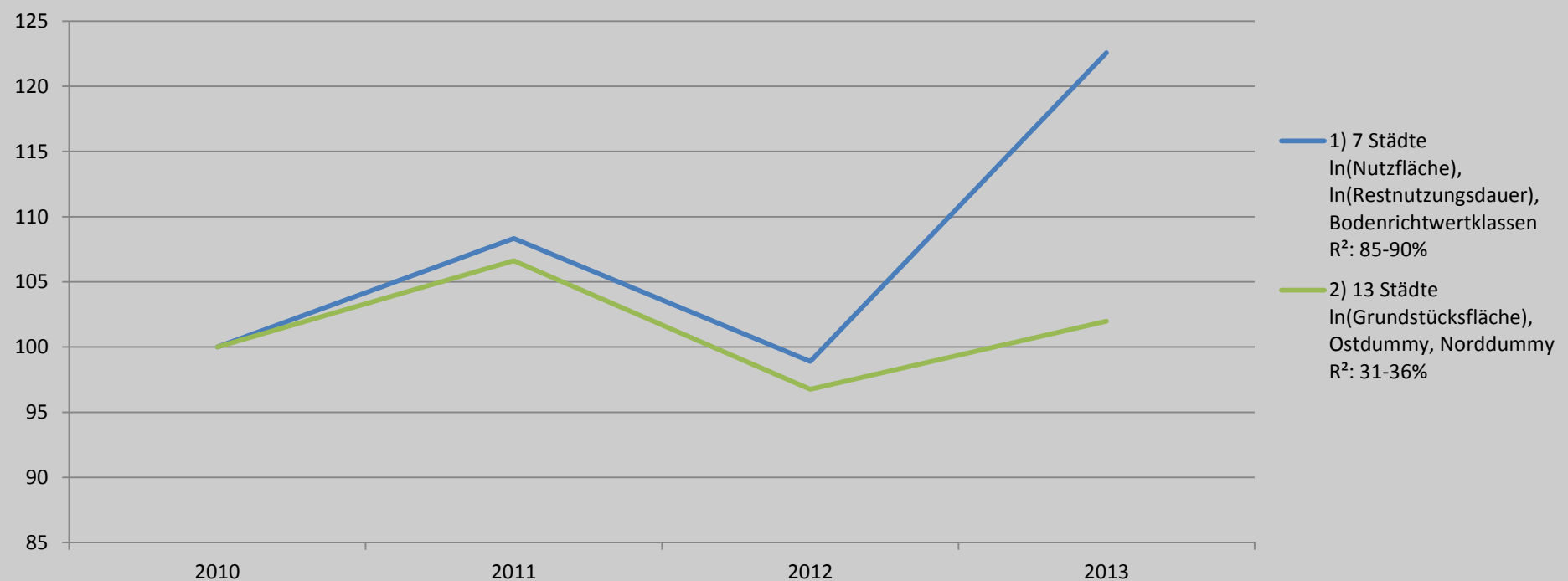
Erste experimentelle Berechnung

- **Analog zum HPI: doppelte Imputation bei Büroimmobilien**
 - Insgesamt geringe Datensatzanzahlen → Berechnung jeweils zum Vorjahr (2010-2013)
 - Nur Städte einbezogen, für die Daten in allen 4 Jahren vorhanden sind
 - Erklärende Variablen: Nutzfläche, Restnutzungsdauer, Bodenrichtwert (klassiert) (Berücksichtigung von 7 Städten möglich) → R^2 86% - 90%
 - Um alle 13 Städte einbeziehen zu können: nur Grundstücksfläche und Regional-Dummy als erklärende Variablen möglich
→ R^2 31% -37%

Erste experimentelle Ergebnisse Büro

- Unterschiedliche Indizes je nach integrierten Städten, Datensätzen und berücksichtigten Variablen

experimentelle Preisindizes für Büroimmobilien



Fazit

- **Klassifikation der Immobilien zwischen GAA heterogen**
- **Erfassung der Merkmale und deren Definitionen/Abgrenzungen uneinheitlich**
 - **Somit wenige Datensätze und/oder Variablen zur Verwendung in der Regression**

- **Eingeschränkte Aussagekraft der Ergebnisse**

Ausblick

- Eurostat: An Definitionen und an einem Handbuch wird weiter gearbeitet
- AG „Strukturierung des sachlichen Teilmarktes wirtschaftlich genutzter Immobilien“ bemüht um standardisierte Klassifikation
- Zum aktuellen Zeitpunkt keine Weiterentwicklung durch Destatis geplant

VIELEN DANK FÜR IHR INTERESSE!

Cordula Schöneich

Telefon: +49/(0) 611 / 75 27 40

Immobilienpreise@destatis.de

www.destatis.de

