



Zentrale Kaufpreissammlung NRW

Eine Zwischenbilanz

Haus der Technik Essen, 15. November 2018



Zentrale Kaufpreissammlung NRW

Ausgangssituation

76 Gutachterausschüsse + 1 Oberer Gutachterausschuss

25 IT-Verfahren für eine Kaufpreissammlung

- mehrere Eigenentwicklungen / Insellösungen
- keine homogene Datenbasis
- keine zentral zugänglichen Daten
- keine einheitliche Erfassung und Auswertung

Bedarflage

Übergebietliche Markttransparenz und Einheitlichkeit

- Bedienung des Berichtswesens (Grundstücksmarktbericht NRW, Immobilienmarktbericht Deutschland ...)
- Bedienung von Statistiken (Häuserpreisindex, Kaufwertestatistiken ...)
- Datengrundlage für regionale und überregionale Auswertungen
- überregionale Auskünfte
- Vereinheitlichung (Ableitung wertermittlungsrelevanter Daten, Modelle ...)



Zentrale Kaufpreissammlung NRW

Erfüllung der Bedarfslage

76 bzw. 25 Schnittstellen für die jeweiligen Bedarfsanforderungen

- 25 Schnittstellen zur Bedienung der Statistiken und des Berichtswesens
- Weiterleitung von überregionalen Auskunftsanfragen durch den OGAA an 76 GA
- überregionale Auswertungen des OGA durch Versand von vorgefertigten EXCEL-Tabellen an 76 GAA
- Abfrage der Daten für den Immobilienmarktbericht Deutschland durch händische Eingabe in einem webbasierten Rogator
- für die Wertermittlung erforderliche Daten nicht überall nach einheitlichem Modell abgeleitet, überregionale Vergleichbarkeit nicht gewährleistet



Zentrale Kaufpreissammlung NRW

Ziel

Homogene und einfach zugängliche Datenbasis für GAA und OGAA

- Steigerung der Effizienz und Effektivität bei der Aufgabenerfüllung
- zentrale Bedienung von Statistiken und Berichten
- überregionale Auswertungen und Auskünfte
- einheitliche Erfassung
- Vereinheitlichung in der Wertermittlung (Datenfelder, Attribute, Modelle)

Lösung

Zentrale Kaufpreissammlung



Zentrale Kaufpreissammlung NRW

Anforderungen I

Verfahren

- webbasierte Führung
- 3 Komponenten: zentrale Datenbank, Webanwendung und Verarbeitungsteil
- zentrale Datenbank: beinhaltet Daten aller Gutachterausschüsse
- Webanwendung: schreibender und lesender Zugriff auf die Daten, Datenexport
- Verarbeitungsteil: Auswertung und Datenanalyse innerhalb der ZKPS
- serverseitige Anpassung von Masken, Datenfeldern / Attributen und Auswertefunktionalitäten durch OGAA
- einfache Schnittstelle für Datenimport, Datenexport und Datenmigration aus anderen Kaufpreissammlungen
- Bedienung von Berichten und Statistiken



Zentrale Kaufpreissammlung NRW

Anforderungen II

Daten

- Führung in ZKPS zentral, ZKPS lokal oder andere lokale KPS
- Aktualisierung der zentralen Datenbank über Schnittstellen (Umsetzer) jeweils zum Quartalsende
- einheitlicher Datenkatalog
- mindestens Pflichtinhalte lt. Datenkatalog zu belegen (Muss- und Sollfelder), Kannfelder im Verantwortungsbereich des GAA
- Datennutzung nur durch GAA und OGAA zur Erfüllung ihrer Aufgaben
- GAA: uneingeschränktes Schreib- und Leserecht für den eigenen Bereich (befristetes und zweckgebundenes Leserecht für andere GAA möglich)
- OGAA: uneingeschränktes Leserecht
- Aufsichtsbehörden und IT.NRW: nur anlassbezogene Nutzung (soweit zur Aufgabenerfüllung erforderlich)



Zentrale Kaufpreissammlung NRW

Einführung

Hürden

- DSG NRW: Schutzbedarfsfeststellung, IT-Verfahren und Schutzmaßnahmen in einem Sicherheitskonzept zu dokumentieren
- per Rechtsverordnung als automatisiertes Abrufverfahren zuzulassen

Ausschreibung

- Programmierung gemäß Anforderung (einschl. vorgegebener Datenkatalog)
- Auswertefunktionen entsprechend AKuK und PS-EXPLORE
- Begleitung der Programmierung durch Projektgruppe
- Vorlage von Projektplänen, Zwischenberichten und Abschlussbericht
- Testphase 4 Monate, Probetrieb 20 Monate

Zeitschiene

- Start Entwicklungsarbeiten Ende 2013
- Abnahmeprüfung Mitte 2015
- geplante Aufnahme des Regelbetriebs zum 01.01.2016



Zentrale Kaufpreissammlung NRW

Regelbetrieb

Aufnahme des Regelbetriebs zum 01.01.2016 nicht möglich

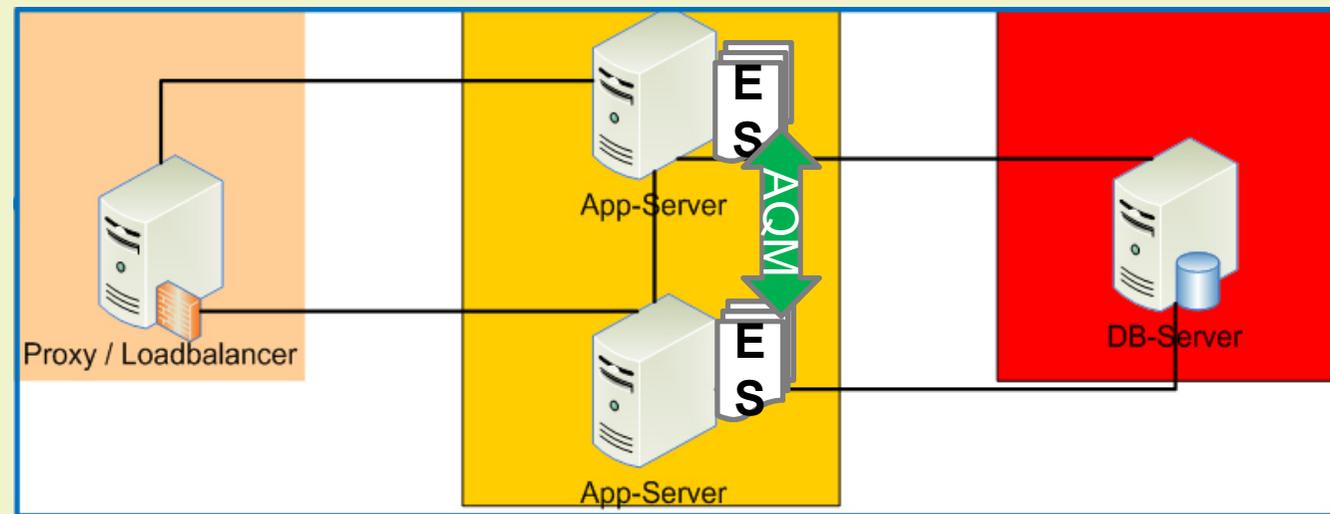
- „Notbremse“ gezogen
- Testphase: nur stichprobenhafte Inspektion aller Verfahrenskomponenten möglich, produktionshemmende Verfahrensfehler erst später festgestellt
- Anpassungen bei IT.NRW erforderlich
- Probleme bei der Anbindung von ALKIS + DESTATIS
- Zugang des OGAA in die Hochsicherheitsumgebung von IT.NRW (Mandantenverwaltung, Listen und Verfahrnsdateien, Updates ...)

Startverzögerung um ein Jahr auf den 01.01.2017



Zentrale Kaufpreissammlung NRW

IT-Struktur



Prod. -> Produktionsumgebung

Ref. I -> Testinstanz GAA

Ref. II -> Testinstanz OGAA

ES-Verzeichnis statt SQL

Indizierung von Daten zur schnelleren Ergebnisdarstellung bei Suchanfragen



Zentrale Kaufpreissammlung NRW

Aktueller Stand

Versionsstände

- Produktionsumgebung: v. 1.1.1 (seit Juni 2017)
- Testinstanz GAA: v. 1.4.1.4 (seit August 2018)
- Testinstanz OGAA: v. 1.4.1.5 (seit November 2018)

Probleme

- Antwortzeitverhalten / Verbindungsabbrüche, fehlerhafte Datenselektion (Elastic Search), Mandantenzuordnung, massenhafte Datenimporte ...

Nutzung

- 18 GAA erfassen zentral, ca. 5 GAA lokal
- Befüllung: **Kaufverträge insgesamt ca. 700.000**

Jahrgang	erfasst	importiert
< 2017		607.000
2017	36.000	24.000
2018	27.500	5.500



Zentrale Kaufpreissammlung NRW

Ziel erreicht?

Befüllung

- keine vollständige Befüllung, Import aus lokalen KPS steht noch aus
- Programmierung der Umsetzer erfolgte größtenteils auf Basis der aktuellen Versionen, Aktualisierung der Produktionsumgebung für Import erforderlich

Bedienung Berichtswesen und Statistiken

- Datenselektion für den Häuserpreisindex und webbasierte Übermittlung zu DESTATIS realisiert (über eCORE-Schnittstelle)
- Statistiken der Kaufwerte für Bauland und landwirtschaftliche Flächen realisiert, Vorgaben eCORE-Schnittstelle durch IT.NRW ausstehend
- Erzeugung von Standardstatistiken für den Grundstücksmarktbericht NRW realisiert
- Standardstatistiken für den Immobilienmarktbericht Deutschland noch fehlerbehaftet



Zentrale Kaufpreissammlung NRW

Ziel erreicht?

Einheitliche Erfassung

Hauptgebäude

Gebäudeart Ein-/Zweifamilienhaus	Anzahl Geschosse 3	Baukonstruktion Blockhaus	Baujahr 1937
ergänzende Gebäudeart Ärztehaus	Anzahl Vollgeschosse 2	Geschossdecken Holz	Modernisierungsjahr 1970
Anbauweise freistehend	Unterkellerung [%] 100	Anzahl Terrasse/Balkon 1	Modernisierungstyp [Punkte] 16
Vermietungssituation vermietet	Dachform Bogendach / Tonnendach	Ausstattungscla... 3,0	fikt. Baujahr 1975
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude 5	Dachausbau ausgebaut nutzbar	Bauzustand durchschnittlich	GND 80
Anzahl der Gewerbeeinheiten im Gebä... 5	Spitzboden ausgebaut Ja		RND 55
Leerstandsquote [%] 10			
Anzahl Garagen/Stellplätze 2			



Zentrale Kaufpreissammlung NRW

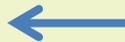
Ziel erreicht?

Einheitlicher Datenkatalog

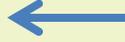
Techn. Merkmale



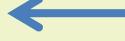
Berechnungsanweisung



Teilmarktzugehörigkeit



Listenarten



Attribute



Datenfeldbeschreibung



Änderungshinweis



Lfd.Nr.	aktuelles Feld	Stand: 12.05.2016
Datenelement	Bearbeitungsvermerk	PostgreSQL-Feldname I_bearbeitungsvermerk
Labeltext mit Einheit	Bearbeitungsvermerk	PostgreSQL-Feldtyp INTEGER
		Datenbank-Tabelle t_vertrag
Anweisung zum Feld		
Teilmarkt		
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16		
Mandantenabhängige Liste	Erweiterbare Liste	Pflichtfeld
Attributierung		
Vertrag aufgehoben		
Grunddaten erfasst – Fragebögen nicht versendet		
Grunddaten erfasst – Fragebögen versendet		
Rücklauf teilweise bearbeitet		
Rücklauf vollständig bearbeitet		
Bearbeitungsgründe		
ca. 650 Datenfelder		
Erläuterungen		
Hinweis über den Stand der Bearbeitung.		
Hinweis zur Änderung		
Postgre-SQL-Format geändert		

Pflege durch den OGAA



Zentrale Kaufpreissammlung NRW

Ziel erreicht?

Testerfassung durch die GAA

- Erfassung von 10 Kaufverträgen aus verschiedenen Teilmärkten durch 15 Gutachterausschüsse
- Vorstellung der Ergebnisse auf dem Wertermittlungstag 2017

Handlungsbedarf

- Überarbeitung des Datenkatalogs, genauere Beschreibungen / Definitionen von Feldinhalten und Attributen (erfolgt)
- Hinweistexte in den Erfassungsmasken (erfolgt)
- Erarbeitung von Erfassungshandbüchern mit Beispielen (steht aus)
- Schulung / Fortbildung der Geschäftstellenbediensteten (steht aus)
- zentraler Erhebungsbogen (AG gebildet)

Vereinheitlichung bei der Ableitung wertermittlungsrelevanter Daten

- Abbildung / „Verdrahtung“ der Modelle der AGVGA



Zentrale Kaufpreissammlung NRW

Ziel erreicht?

übergebietliche Auskünfte

- erste Anfragen konnten tlw. bedient werden
- Bildung einer AG „Auskunft aus der KPS“

regionale und überregionale Auswertungen

- bislang noch nicht erfolgt



Zentrale Kaufpreissammlung NRW

Zwischenbilanz

Komplexität des Verfahrens

- Zusammenspiel verschiedener Akteure (Programmentwickler, IT.NRW, GEOBASIS NRW, OGAA, GAA) -> **kein Alleinschuldiger!**
- viele Anforderungen kristallisierten sich erst später heraus
- gleichzeitige Fehlerbereinigung und Weiterentwicklung eher nachteilig

Zielerreichung

- Fehlerbereinigung weitgehend erfolgt
- Anforderungen an Funktionalitäten weitgehend erfüllt
- vieles wird erst erreicht sein, wenn die ZKPS komplett befüllt ist

Ausblick

- komplette Befüllung zum Jahresende avisiert
- dann erstmals automatische Bedienung aller Statistiken und Berichte
- kein statisches Verfahren, auch künftig anforderungsgerechte Weiterentwicklungen



Zentrale Kaufpreissammlung NRW

AKuKweb Drüppel | Logout SPRENGNETTER

> Startseite AKuKweb

Was möchten Sie tun?

Neuen Kaufvertrag erfassen
Neuanlage einer Kaufpreiserfassung
Teilmarkt für Erfassung wählen

Kaufpreisdaten auswerten
Auswertung von Kaufpreiserfassungen
Teilmarkt neue Auswertung wählen
[Erweiterte Auswahl / Freie Auswertung](#)
[Auswertung öffnen](#)

Daten im- oder exportieren
Verwaltung von Export, Import, Anschreiben / Fragebögen
Operation auswählen

Nach Kaufverträgen suchen
Selektion von Kaufpreiserfassungen
Teilmarkt für Suche wählen
[Erweiterte Suchoptionen / Freie Suche](#)

Eine Statistik erstellen
Erstellung von Statistiken (Stat. Landesamt (Bauland / landwirtschaftliche Flächen)) Häuserpreisindex (Bebaute Grundstücke / Wohnungseigentum) OGAA NRW
Art der Statistik wählen

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit

Ludwig Hoffmann
Bezirksregierung Köln
Dezernat 74 – Geobasis NRW
50606 Köln
ludwig.hoffmann@bezreg-koeln.nrw.de

Copyright © 2016 Sprengnetter Immobilienbewertung | Alle Rechte vorbehalten. Sprengnetter AKuKweb Ver. 1.1.1 vom 06.03.2017