

FIG WORKING WEEK 2019

22-26 April, Hanoi, Vietnam

Presented by the FIG Working Week 2019,
April 22-26, 2019 in Hanoi, Vietnam

"Geospatial Information for a Smarter Life
and Environmental Resilience"



ORGANISED BY



PLATINUM SPONSORS





FIG WORKING WEEK 2019

22-26 April, Hanoi, Vietnam

"Geospatial Information for a Smarter Life and Environmental Resilience"



Nationwide real estate market transparency in germany - part of preventing a bubble -

ORGANISED BY



Peter ACHE, Germany
4/25/2019, 4:00 PM

PLATINUM SPONSORS





- 1. Significance of the Real Estate Market in Germany**
- 2. Transparency: What my son is asking me**
- 3. What do we describe on real estate market**
- 4. Governmental Real Estate Purchase Price Collection**
- 5. Structure of the committees of expert valuers in Germany**

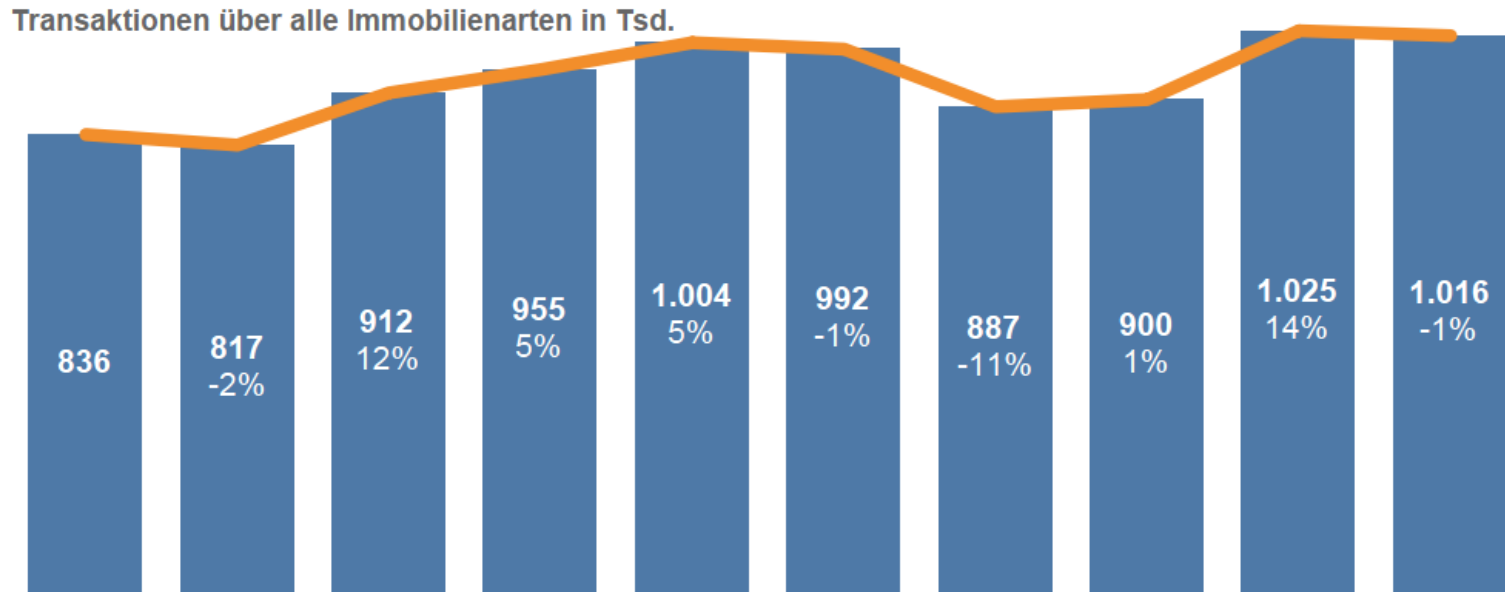
1. What are we talking about: Significance of Real Estate Market



Number of transactions
(1 million)

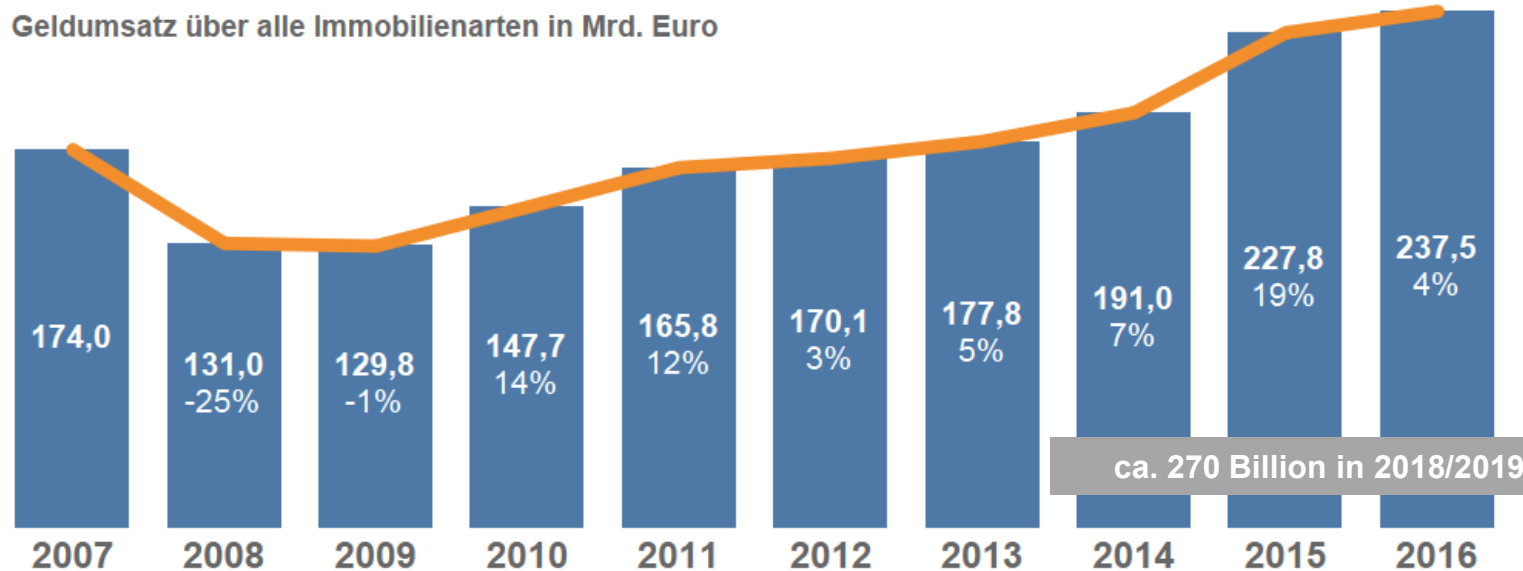
and

sale-
investments
in Germany
(237,5 billion)



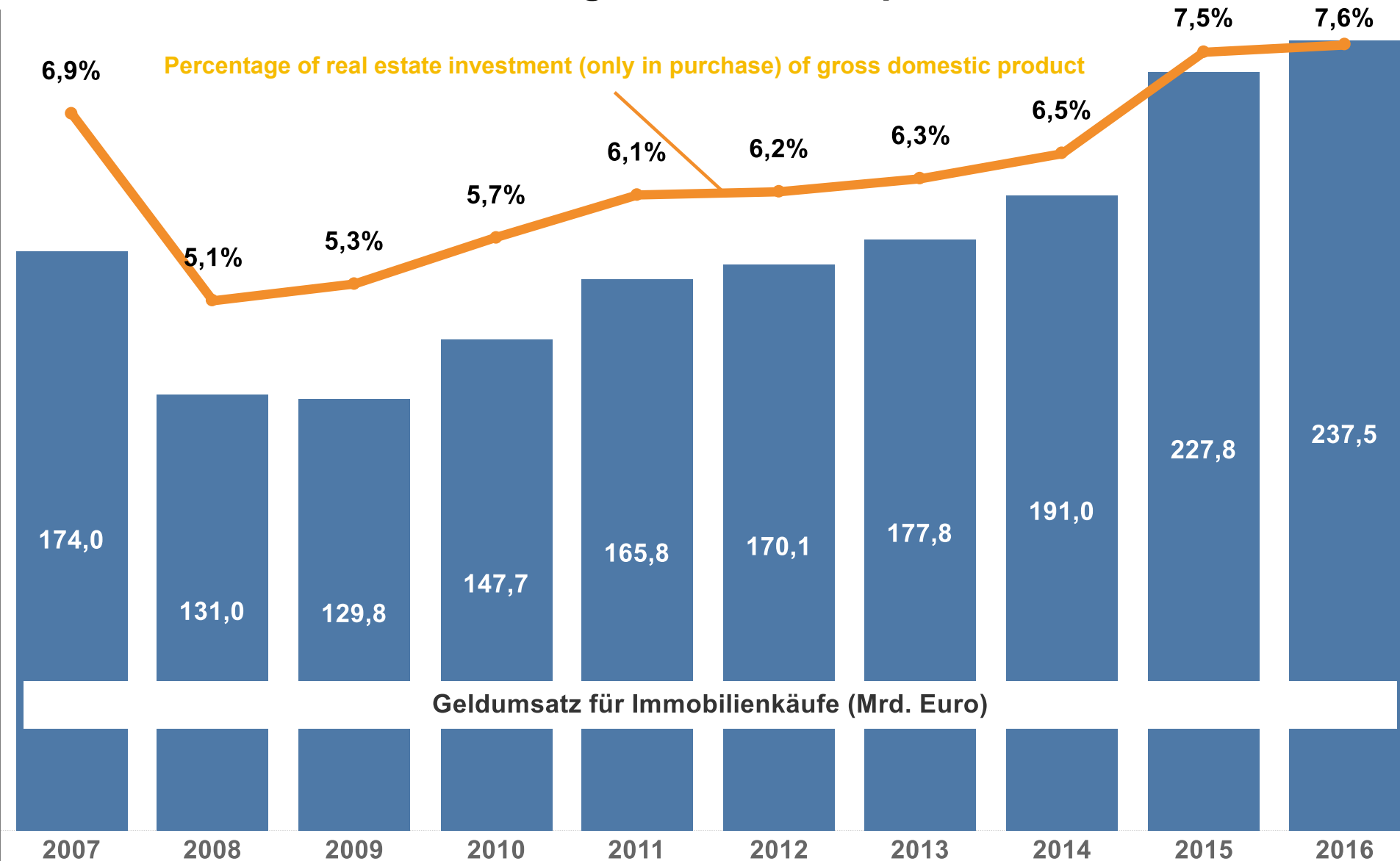
(-0,9% = Veränderung zum Vorjahr)

Geldumsatz über alle Immobilienarten in Mrd. Euro



ca. 270 Billion in 2018/2019

Real estate investment versus gross domestic product



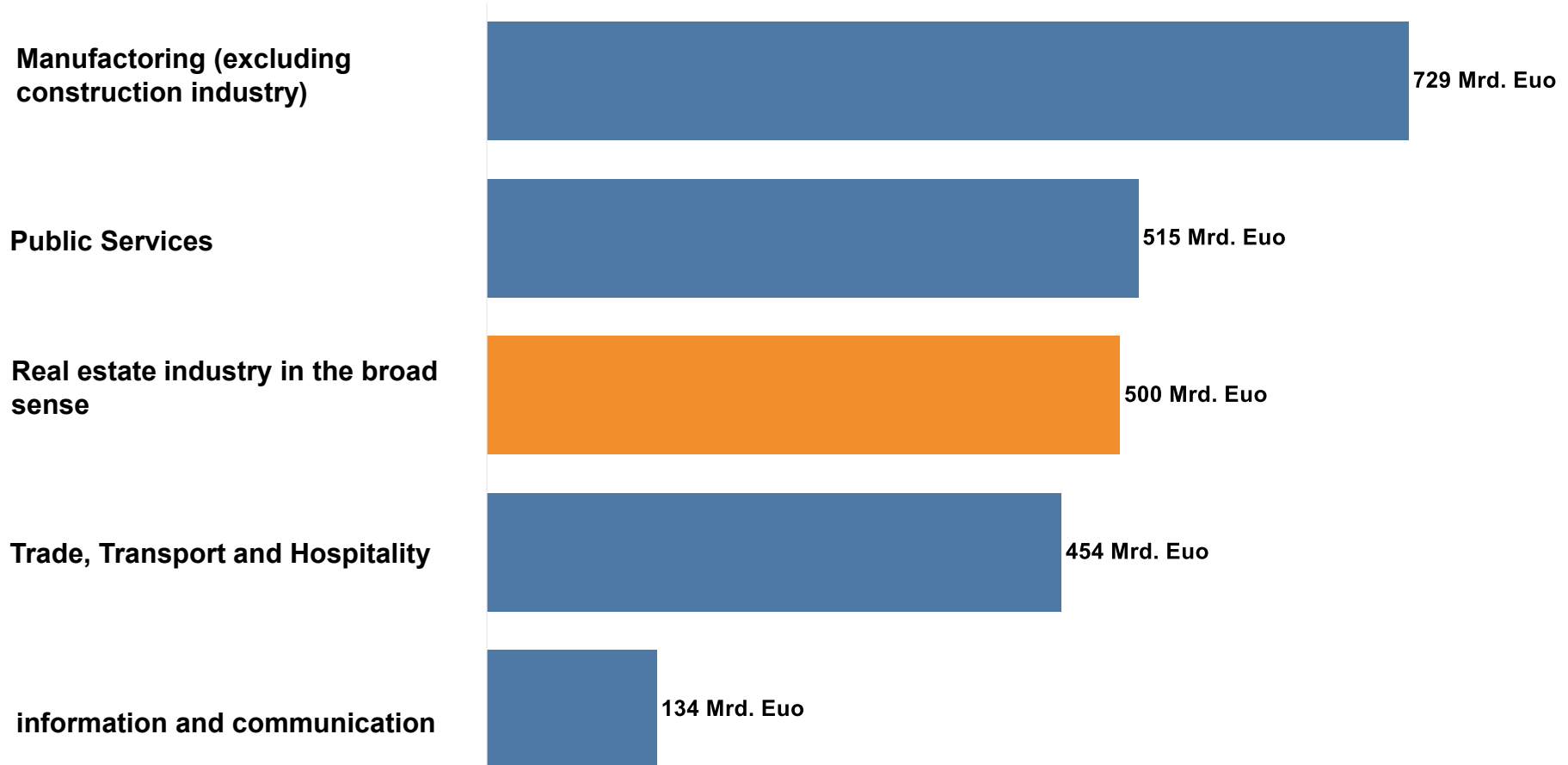
Purchase investments by property-category (in billion euro)

Total = 237,5 Billion Euro

**In the purchase of residential real estate 66%
of the total money turnover is invested.**

Total value of the real estate industry compared to other types of economy (in billion Euro)

Quelle: Destatis und Studie Wirtschaftsfaktor Immobilien 2017
Gutachten für den Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. und die Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V., Just, Voigtländer et al., Berlin Juni 2017



- Gross value added: ca. 500 bill. Euro ($\hat{=}$ 18 % off all)
- Companies: ca. 817.000 ($\hat{=}$ 25 % of all)
- employee: ca. 3 millions ($\hat{=}$ 9,5 % of all)

- The real estate sector is the third strongest segment of the german economy.
- Property has a strong influence on the quality of life and work.
- The reals estate sector has a close connection to the financial industry.

Based on the german building code since 1960

What is our goal ?

Transparency of Real Estate Market !

**„Transparency
of Real Estate
Market ?“**

Not concrete enough !



2. Transparency is: What my son needs to know!

I want to move out from
home.....

....I am looking for an
apartment...

... does it make sense to
buy an apartment ...

...or to rent one

... do I have enough
money to pay the
mortgage ??

Translation for experts:



- ... how much are the costs of an apartment in this city?
- ... in the moment - is the number of sales increasing or decreasing ?
- ... are apartments more expensive than last year ?
- ... will the prices increase or decrease in the next 10 years ?
- ... when I sell it in 10 years, do I get enough out of it to pay back the mortgage ?

Translation for fathers:



- ... how much are the costs of an appartement in this city?
- ... in the moment, is the number of sales increasing or decreasing?
- ... are apartments more expensive than last year ?
- ... will the prices increase or decrease in the next 10 years ?
- ... can I pay the mortgage after 10 years ?

Translation for fathers:



... how much are the costs of an appartement in this city?

... in the moment, is the number of sales increasing or decreasing?

... are apartments more expensive than last year ?

... will the prices increase or decrease in the next 10 years ?

... can I pay the mortgage after 10 years ?

CAN YOU HELP ME WITH THE MONEY !

**A wrong investment, can be a desaster for my
son.....**

.....and my desaster too.....

Mothers, Fathers

Dughters, Sons,

Polititians,

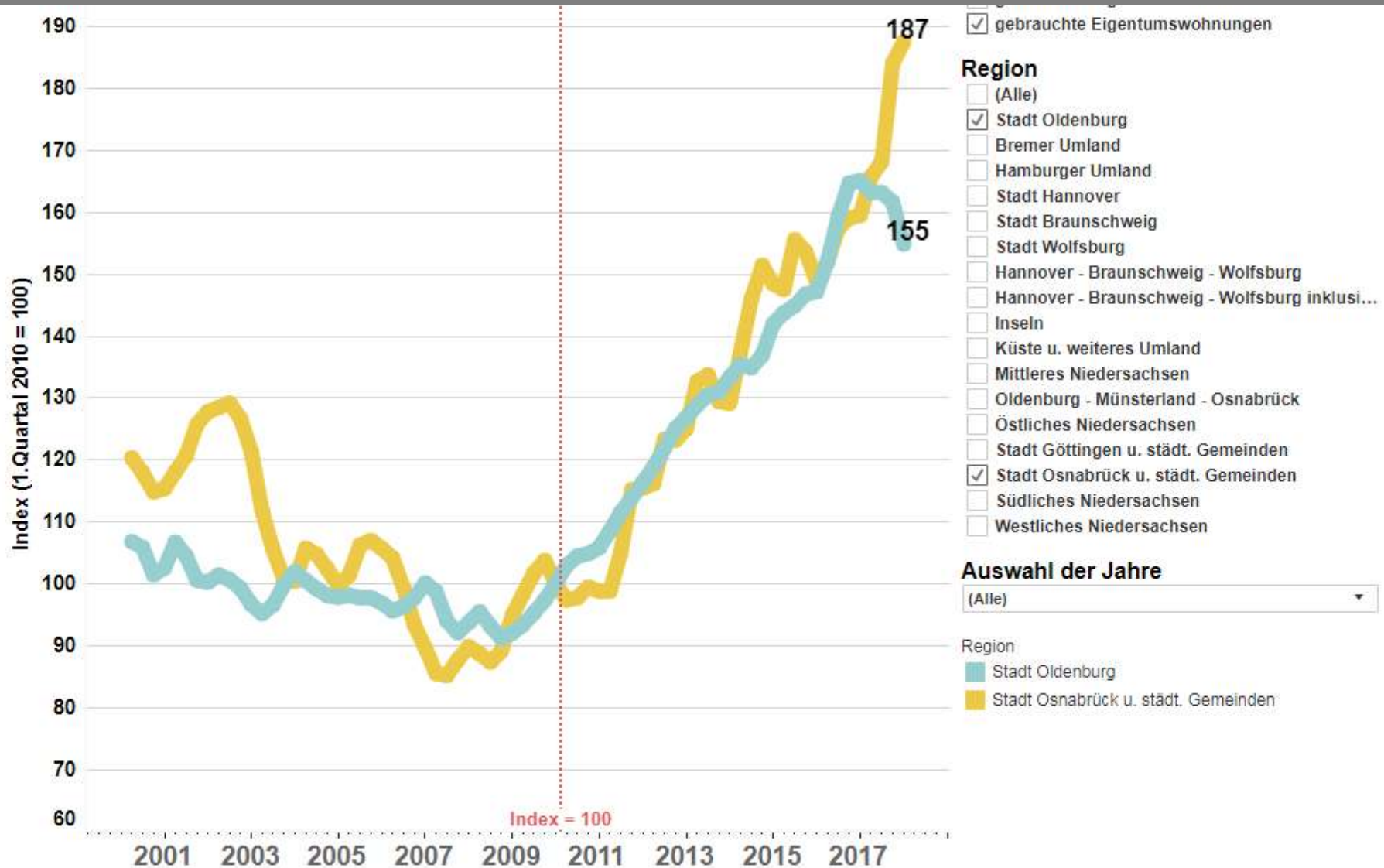
Investors,

**.... revenue officials
from the tax-offices**

**...they need independent valuations and opinions
about the things that are going on at the real estate
market.**

Example

Apartment - Prices in different regions in northern Germany ?





Investors or real estate agent companies unlikely show decreasing prices.....



- gebrauchte Eigenheime
- gebrauchte Eigentumswoh.

Region

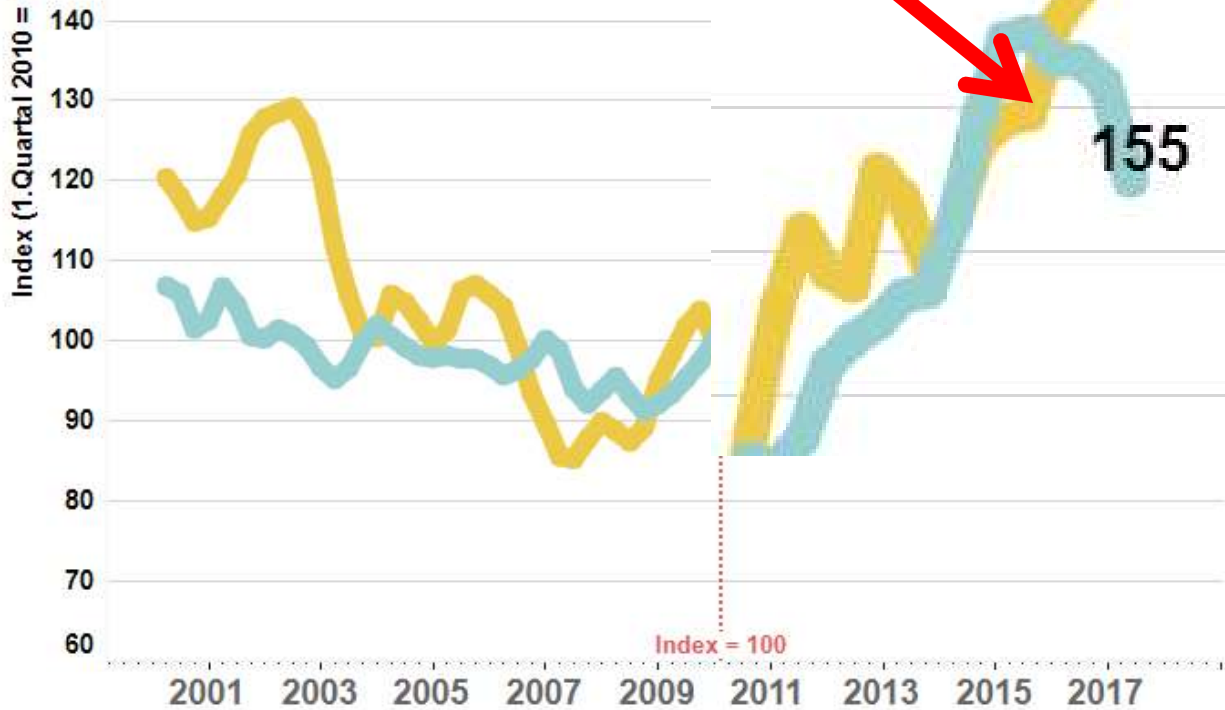
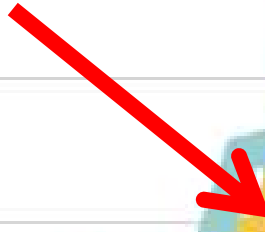
- (Alle)
- Stadt Oldenburg
- Bremer Umland
- Hamburger Umland
- Stadt Hannover
- Stadt Braunschweig
- Stadt Wolfsburg
- Hannover - Braunschweig
- Hannover - Braunschweig
- Inseln
- Küste u. weiteres Umland

Stadt Oldenburg
Stadt Osnabrück u. städt. Gemeinden

190



Independent Valuers can show.....



- gebrauchte Eigenheime
- gebrauchte Eigentumswoh

Region

- (Alle)
 - Stadt Oldenburg
 - Bremer Umland
 - Hamburger Umland
 - Stadt Hannover
 - Stadt Braunschweig
 - Stadt Wolfsburg
 - Hannover - Braunschweig
 - Hannover - Braunschweig
 - Inseln
 - Küste u. weiteres Umland
- Stadt Oldenburg
 Stadt Osnabrück u. städt. Gemeinden

3. What to describe...

....to give the costumers a good idea of the market ?

...what to describe...

Revenues

- in money
- in number of transaction
- in sold aerea (agriculture area, living space, trade aera)



Prices

- total price
- price relative to a meaningful size (..per living space, per m²-land...)
- yields in comerial real estate

Time series

- Prices
- Yields
- Revenues

...what to describe...

Revenues

- in money
- in number of transaction
- in sold aerea (agriculture area, living space, trade aera)



Prices

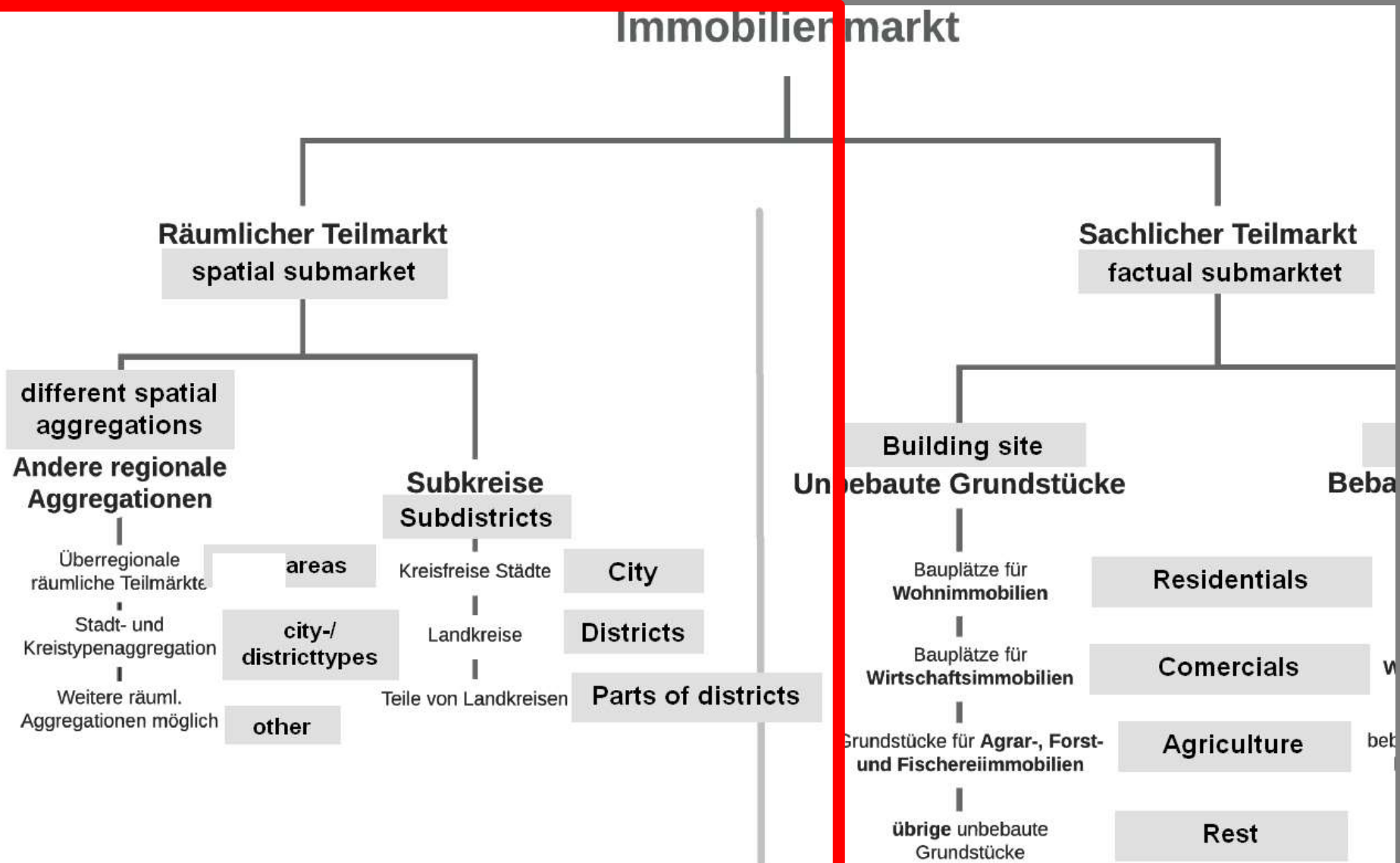
- total price
- price relative to a meaningful size (..per living space, per m²- land...)
- yields in comerial real estate

Time series

- Prices
- Yields
- Revenues

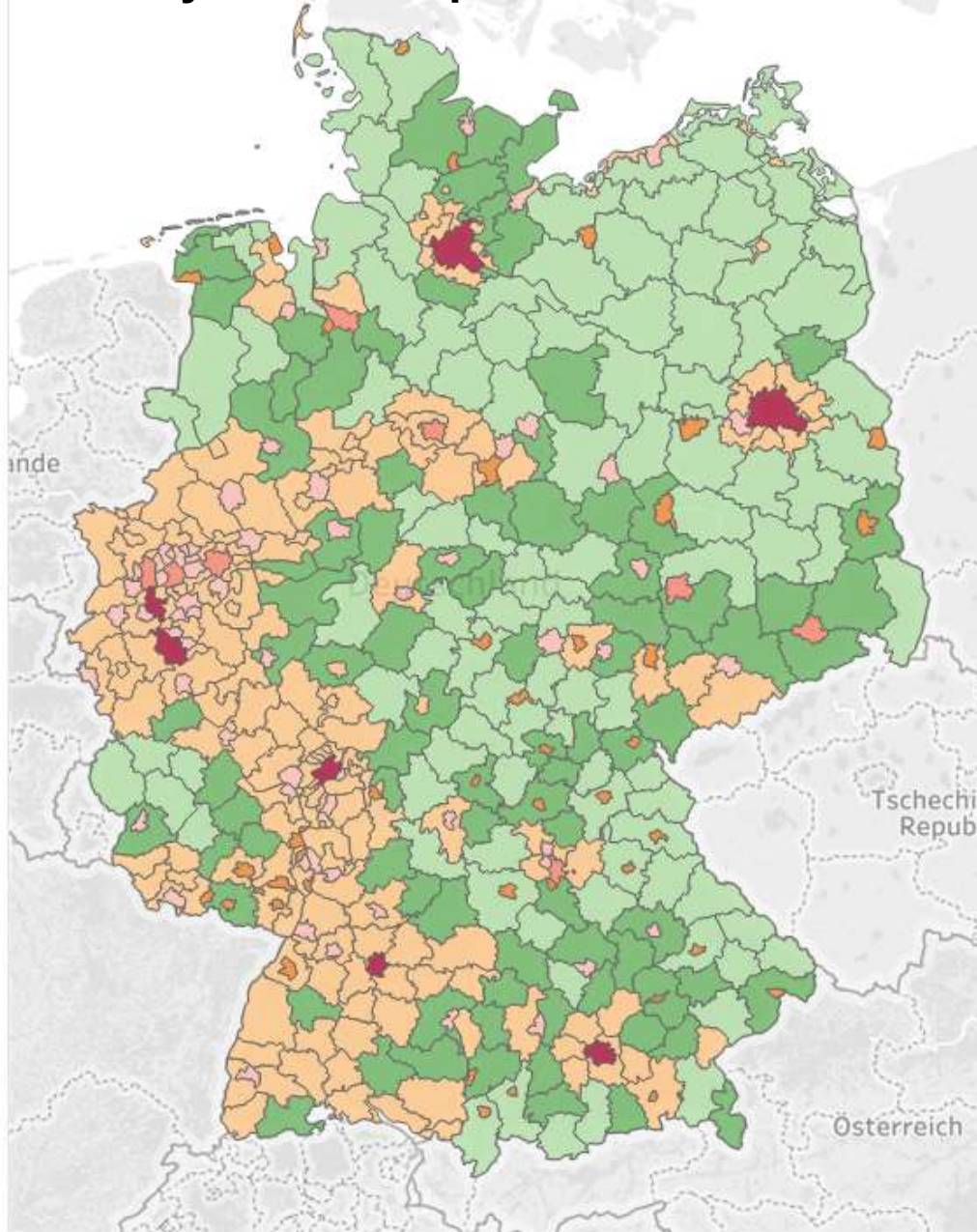
.....in useful spatial areas

Define the spatial area (without overlapping)



Karte: Stadt- und Kreistypen

Germany in useful spatial areas



Stadt- und Kreistypen

- Größte Großstädte (mehr als 600 Tsd. EW)
- Großstädte (500 bis unter 600 Tsd. EW)
- Kleine Großstädte (100 bis unter 500 Tsd. EW)
- Kreisfreie Mittelstädte (20 bis unter 100 Tsd. EW)
- kreisangehörige Mittelstädte und städtische Kreise
- ländl. Kreise mit Verdichtungsansätzen
- dünn besiedelte ländl. Kreise



City and county types

Big cities (> 600 K Inhabitants)	7
Large cities (500 - 600 K)	8
Small cities (100 - 500 K)	61
County-free cities (10 - 100 K)	41
Central county cities and urban districts	171
Compacted rural area	90
Sparsely populated rural area	107

...what to describe...

Revenues

- in money
- in number of transaction
- in sold aerea (agriculture area, living space, trade aera)



Prices

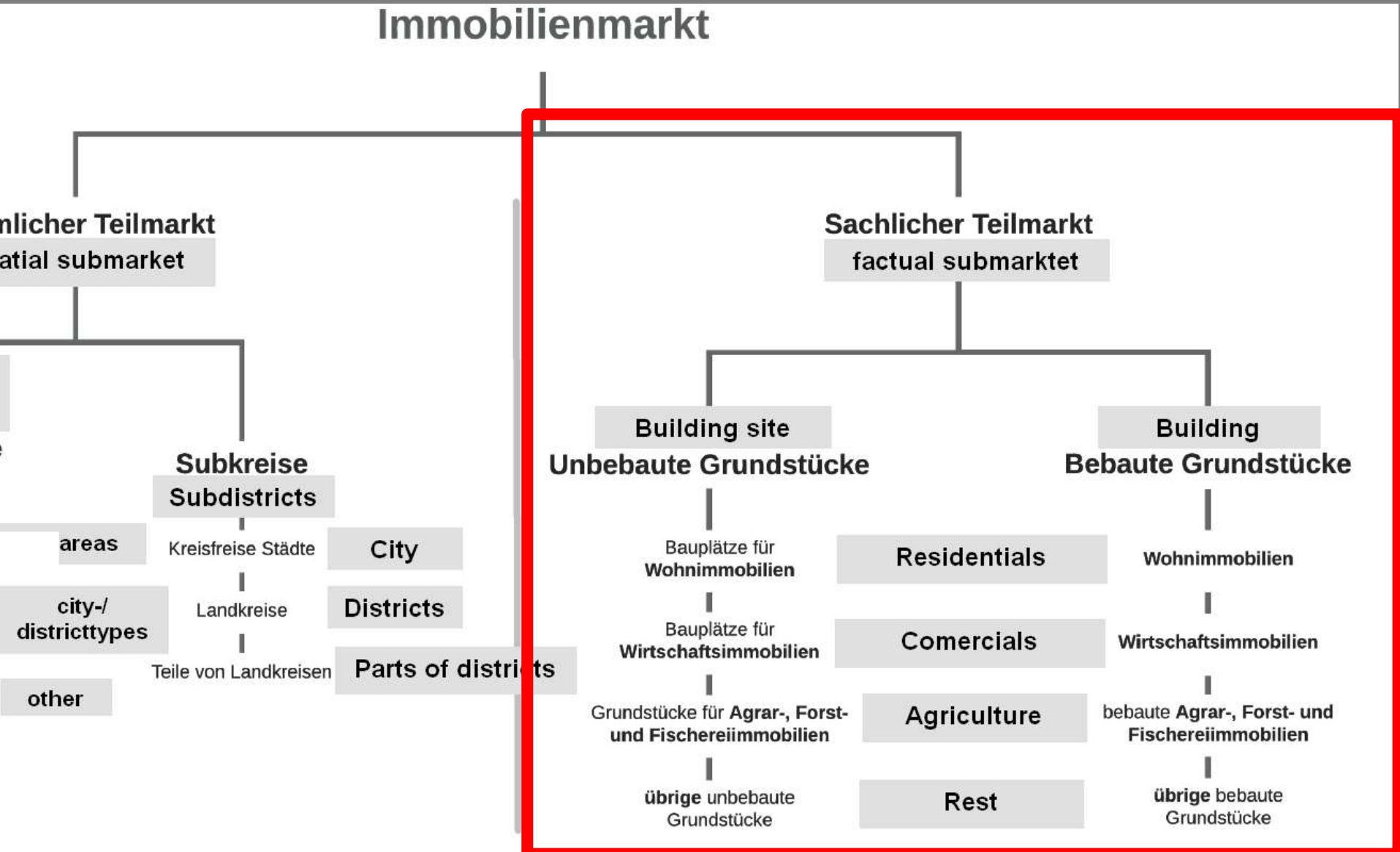
- total price
- price relative to a meaningful size (..per living space, per m²- land...)
- yields in comerial real estate

Time series

- Prices
- Yields
- Revenues

**.....in usefull factual
submarkets**

Define the factual submarket (without overlapping)



4. Real Estate Purchase Price Collection



Collecting real estate purchase data in germany is „governmental data-collecting“.

smallest unit of our data: The Purchase Contract

9 Nummer 1031 der Urkundenreihe für das Jahr 2014 14.699

Verhandelt zu Westerstede

am 19. Dezember 2014

Vor mir, dem unterschreibenden Notar in Bezirk des Oberlandesgerichts Oldenburg, mit dem Amtsitz in Westerstede

Dr. Michael [redacted]

erscheinen

- Frau Brita [redacted] geb. am 05.05.1958, wohnhaft Gartenstraße 3, [redacted] leibg.
- Frau Yvete [redacted] geb. am 20.03.1972, wohnhaft Schweg 1, [redacted]
- Herr Stephan [redacted] wohnhaft ebenda.

Die Erschienenen wissen sich aus wie folgt:

die Erschienenen zu 1.) durch Personalausweis Nr. [redacted] *(Erzucht vorhanden)*

die Erschienenen zu 2.) durch Personalausweis Nr. [redacted]

der Erschienenen zu 3.) durch Personalausweis Nr. [redacted]

Die Erschienenen erklären vorab auf die entsprechende Frage des Notars Weder der Notar noch einer seiner Stellvertreter oder Mitarbeiter ist bisher in der hier zu beurkundenden Angelegenheit einseitig als Rechtsanwalt tätig gewesen.

Die Vertragsbeteiligten erklären nach Belehrung des Notars über § 17 Abs. 2 a Beurkundungsgesetz, den Textabschnitten Text des Rechtsgeschäftes vor mindestens zwei Wochen vom Notar zur Verfügung gestellt erhalten zu haben.

2

Die Erschienenen ersuchen mich um die Beurkundung eines Vertrages und erklären folgenden

KAUFVERTRAG:

§ 1

Frau Weltsger, nachstehend „Verkäuferin“ genannt, verkauft hiermit an die Eheleute KUH, nachfolgend als „Käufer“ bezeichnet, folgenden Grundbesitz je zur idealen Hälfte:

den im Grundbuch von [redacted] zu Blatt 4912 verzeichneten Grundbesitz, Flurstück 1038 der Flur 32 zur Größe von **3 860 m²**.

Mitverkauf werden die auf dem vorstehend näher beschriebenen Grundbesitz befindlichen Baulichkeiten.

Ebenfalls mitverkauft wird das Inventar gemäß Anlage I

Die Käufer erklären, dass ihnen eine Kopie des gültigen Energieausweises ausgehändigt wurde.

Die am Zustandekommen dieses Vertrages mitwirkende Maklerfirma Hermann [redacted] Auktionator und Grundstückemakler KG hat die Käufer darauf hingewiesen, dass sich das Kaufobjekt bauseitlich in sogenannten **Außenbereich** befindet. Bezüglich der damit verbundenen bauseitlichen Vorgaben hat die Maklerfirma den Käufern empfohlen, sich diesbezüglich bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde des Landkreises [redacted] zu erkundigen. Die Verkäuferin und die vermittelnde Maklerfirma haben nicht für die Verantwortlichkeit des Kaufobjekts für die Zwecke der Käufer.

§ 2

Die Verkäuferin übernimmt für Größe, Güte und Beschaffenheit des Grundbesitzes keine Gewähr. Die aufstehenden Baulichkeiten und das mitverkaufte Inventar werden in ihrem jetzigen, den Käufern bekannten Zustand ebenfalls ohne Gewährleistung der Verkäuferin für offene oder verdeckte Mängel irgendeiner Art verkauft.

Den Käufern ist bekannt, dass die Betriebskosten für die Hausanlage bis zum 31. Dezember 2017 befristet ist.

Von der vorstehenden Rechtsbeschränkung ausgenommen ist eine Haftung bei Vorsatz oder Arglist.

3

Die Verkäuferin versichert, dass ihr nicht erkennbare wesentliche Mängel, insbesondere auch Abgaben nicht bekannt sind.

§ 3

Der Antritt des Grundbesitzes durch die Käufer erfolgt am Tage der Kaufpreiszahlung. An diesem Tage gehen auch alle Nutzungen, Lasten und Gefahr auf die Käufer über.

Die Verkäuferin versichert, dass Anliegerbeiträge für die heute in der Ortschaft vorhandenen Erschließungsanlagen sowie Hauptleitungsbeträge bezahlt sind.

Beträge dieser Art, die durch die Verlegung neuer Ver- und Entsorgungsleitungen oder durch neue Straßenbaumaßnahmen künftig entstehen sollten, gehen vom heutigen Tage an zu Lasten der Käufer.

Die Verkäuferin versichert, dass sonstige bis heute fällige öffentliche Abgaben gezahlt sind.

Etwas von der Verkäuferin über den Antritttag hinaus geleistete Steuern, Abgaben und Versicherungsbeträge sind von den Käufern zu erstatten.

§ 4

Der Grundbesitz ist den Käufern frei von allen im Grundbuch eingetragenen Lasten und Belastungen zu übereignen.

Demgemäß bewilligt und befragt die Verkäuferin die Löschung der zu ihren Gunsten in Akt-B unter der Nr. 3 eingetragenen Auflassungsvermerkung im Grundbuch Blatt 4012 von Apen. } Absicht der Käufer 2.6.1

Sollten zum Zwecke der Kaufpreisanzahlung von den Käufern verlassene Grundpfandrechte vor Umschreibung eingetragen werden, so übernehmen die Käufer diese Belastungen ohne Anrechnung auf den Kaufpreis.

§ 5 200.750,- €

Der Kaufpreis beträgt **238 150,00 €** (in Worten: zweihundertachtunddreißigtausendeinhundertfünfzig Euro). Davon entfällt ein Betrag in Höhe von **7 800,00 €** auf das mitverkaufte **Inventar** und ein Betrag in Höhe von **30 000,00 €** auf den Wert der [redacted]

How to get market information.....

.....out of this
few sheets of contract paper



...matching with **other data** sources

...**asking** the buyer and seller

... adding experiences from **local** boards of expert valuers.

5. Structure of the committees of expert valuers

Working group of upper Expert
Committees: Nationwide

Upper Expert Committees
Federal State wide

Very important Base: Lokal Expert Commitees:
lokal

Different Areas of Responsibility



Source: AK OGA, Immobilienmarktbericht DE 2017

Upper expert committees



Datengrundlage: AK OGA, Stand Dez. 2017
Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis BKG/GeoBasis-DE

Status today

**Boards of expert valuers
Data Collections...**

.... are not open data,

.... using them is often with costs

.... using them is limited by

- personal data protection**
- utilization only for the target it is bought for**
- the content of the data is different and roughly harmonized**

Conclusion

1. A free market is following economical rules.....but only as long as if it is really transparent.
2. Wise political decisions against Price Bubbles can only be based on good Data and good Analyses.
3. The local experience is worth just as much as the pure data



FIG WORKING WEEK 2019

22-26 April, Hanoi, Vietnam

"Geospatial Information for a Smarter Life and Environmental Resilience"



Market Transparency

-

For our childrens questions

Full Paper:

http://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig2019/papers/ts08i/TS08I_ache_9866.pdf

ORGANISED BY



Peter ACHE, Germany
4/25/2019, 4:00 PM

PLATINUM SPONSORS

