



Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse,  
Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse  
in der Bundesrepublik Deutschland



# Strukturierung des sachlichen Teilmarktes wirtschaftlich genutzter Immobilien für die Zwecke der Marktbeobachtung und Wertermittlung

2. Ergebnisbericht (September 2019)



Bundesinstitut  
für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung  
in Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung



(AK Wertermittlung)



VERBAND DEUTSCHER  
PFANDBRIEFBANKEN



Bundesverband  
Öffentlicher Banken  
Deutschlands

## Impressum

Das Papier ist entstanden als Zusammenfassung von Fachgesprächen mit Vertretern von Institutionen wie z. B.:

- ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss
- Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA)
- Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
- Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp)
- Arbeitskreis Wertermittlung des Deutschen Städtetags
- Deutsche Bundesbank (Beobachterstatus)
- Statistisches Bundesamt (Beobachterstatus)

Leitung der Fachgespräche: Sabine Georgi, RICS  
Fachliche Federführung: Peter Ache, AK OGA

Herausgeber:  
Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.  
Leipziger Platz 9, 10117 Berlin  
Vereinsregister-Nummer:  
VR 25863 B - Amtsgericht Berlin-Charlottenburg

Telefon: +49 (0) 30 / 20215850  
Telefax: +49 (0) 30 / 202158529  
Mail: [info@zia-deutschland.de](mailto:info@zia-deutschland.de)  
Website: [www.zia-deutschland.de](http://www.zia-deutschland.de)



## Inhalt

<b>1.</b>	<b>Hintergrund, Anlass und Ziel</b>	<b>6</b>
1.1.	Hintergrund und Anlass	6
1.2.	Erste Erfolge weiterentwickelter Immobilienmarkttransparenz	7
1.3.	Erkenntnisbedarf	9
1.4.	Erkenntnisgewinne	11
1.5.	Verbesserte Markttransparenz und effizientere Analysemöglichkeiten	12
1.5.1.	Immobilienmarktbeobachtung	12
1.5.2.	Bedeutung von Immobilienmarkttransparenz	14
<b>2.</b>	<b>Immobilien und ihre Einstufungsperspektiven</b>	<b>16</b>
<b>3.</b>	<b>Bildung von Kategorien und hierarchischen Ebenen</b>	<b>19</b>
3.1.	Räumliche und sachliche Teilmärkte	19
3.2.	Gruppe der bebauten und unbebauten Grundstücke im sachlichen Teilmarkt	20
3.3.	Gruppe der bebauten Grundstücke	21
3.3.1.	Kategorie der Wohnimmobilien	21
3.3.2.	Kategorie der Wirtschaftsimmobilien	23
3.3.3.	Kategorie der Agrar-, Forst- und Fischereimmobilien	23
<b>4.</b>	<b>Segmente der Kategorie Wirtschaftsimmobilien</b>	<b>24</b>
4.1.	Segment der Handelsimmobilien	25
4.1.1.	Untersegment der großflächigen Handelsimmobilien	26
4.1.2.	Untersegment der kleinflächigen Einzelhandelsimmobilien	28
4.1.3.	Untersegment der gemischt genutzten Handelsimmobilien (Geschäftshäuser)	29
4.2.	Segment der Büroimmobilien	29
4.2.1.	Untersegment der monofunktional genutzten Büroimmobilien (inkl. Büroparks)	30

4.2.2.	Untersegment der gemischt genutzten Büroimmobilien	30
4.2.3.	Untersegment der anderen Büroimmobilien	30
4.3.	Segment der Beherbergungs- und Gastronomieimmobilien	30
4.3.1.	Untersegment der Hotelimmobilien	31
4.3.2.	Untersegment der Immobilien für andere Beherbergungsbetriebe	36
4.3.3.	Untersegment der Immobilien für Gastronomie	40
4.4.	Segment der Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien	40
4.4.1.	Untersegment der Immobilien für Fertigungsflächen	41
4.4.2.	Untersegment der Lager- und Logistikimmobilien	42
4.4.3.	Untersegment der Laborimmobilien	43
4.4.4.	Exkurs: Unternehmensimmobilien als Teil der Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien	44
4.5.	Segment der Gesundheits- und Sozialimmobilien	45
4.5.1.	Untersegment der betreiberorientierten Seniorenimmobilien	46
4.5.2.	Exkurs: Die Wirtschaftsimmobilie „Gesundheits- und Sozialimmobilie“ vs. Kategorie der Wohnimmobilien	51
4.6.	Segment der Immobilien für Freizeit-, Kultur- und Bildungseinrichtungen	54
4.7.	Segment der Immobilien mit Gebäuden für die technische Infrastruktur und öffentliche Sicherheit	56
4.7.1.	Abgrenzung von Infrastruktureinrichtungen	56
4.7.2.	Technische Infrastruktureinrichtungen	56
4.8.	Das Segment der anderen Wirtschaftsimmobilien	58
<b>5.</b>	<b>Weiteres Vorgehen und Ausblick</b>	<b>58</b>

## 1. Hintergrund, Anlass und Ziel

### 1.1. Hintergrund und Anlass

Die Finanz- und Wirtschaftskrise der Jahre 2007 bis 2009 hatte zur Folge, dass insbesondere die Überwachung der Stabilität des Finanzsystems noch stärker als bisher in den Fokus der Aufsichtsbehörden und Notenbanken genommen wurde. Die makroprudenzielle Überwachung soll Risiken für das Finanzsystem als Gesamtheit ermitteln, bewerten und mindern.

Auslöser der Finanzmarktkrise waren massiv angestiegene Wohnimmobilienkäufe in den USA. Durch ein zu dem Zeitpunkt niedriges Zinsniveau erwarben immer mehr Interessenten, deren Finanzmittel eigentlich nicht ausreichten, kreditfinanzierte Häuser und Wohnungen. Dabei achteten die Kreditinstitute in den USA nur eingeschränkt auf die Bonität ihrer Kunden und vergaben zunehmend Hypotheken, die jedoch nicht ausreichend durch die Eigenkapitaldecke der Erwerber und durch den Immobilienwert abgesichert waren (sog. Subprime-Hypotheken). Nachdem eine Vielzahl der Erwerber etwa in der ersten Jahreshälfte 2007 die Hypothekenraten wegen der steigenden Zinslast nicht mehr bedienen

konnten, kamen die Immobilien massiv auf den Markt und die Immobilienpreise begannen mit zunehmendem Tempo zu fallen. Die Folgen waren u. a. bis in das Jahr 2010 hinein weltweit fallende Immobilienpreise. Während sich die deutsche und auch die amerikanische Wirtschaft vergleichsweise schnell erholten, waren die Staatshaushalte der schwächeren Volkswirtschaften nachhaltig stark belastet.

Die internationale Finanzmarktkrise hat gezeigt, dass plötzliche, ökonomisch nicht sinnvoll erklärbare Preisentwicklungen auf den Immobilienmärkten erhebliche Auswirkungen auf die Finanzstabilität der Staaten haben. Dies kann sich bis hin zu einer nachhaltigen Rezession, wie z.B. in Griechenland 2010, und zu einem volkswirtschaftlichen und politischen Schaden auswirken.

Vor diesen Hintergründen bekommt die bereits 1960 in dem damaligen Bundesbaugesetz begründete Erfordernis der Transparenz von Immobilienmärkten eine neue Bedeutungsdimension: In erster Linie aus Gründen der Absicherung der Finanzstabilität der Staaten zielte eine Initiative der internationalen Finanzaufsicht darauf ab, die jeweiligen nationalen Immobilienmärkte

genauer zu beobachten. So konstatierten im Jahr 2013 der Internationale Währungsfonds (IMF), das Internationale Financial Stability Board (FSB) sowie die G-20 Finanzminister und deren Zentralbanken, dass neben den Indizes zur Preisentwicklung von Wohnimmobilien auch sog. CPPIs (Commercial Property Price Indices) gebildet und beobachtet werden sollen. Sie bestimmten die CPPIs als eine der 20 Lücken, die es zu schließen gilt, um bessere Aussagen zur Finanzstabilität generieren zu können.

## 1.2. Erste Erfolge weiterentwickelter Immobilienmarkttransparenz

Der Europäische Ausschuss für Systemrisiken (European Systemic Risk Board, ESRB) hat in seiner Empfehlung zur Schließung von Lücken bei Immobiliendaten<sup>1</sup> darauf hingewiesen, dass „die nationalen makroprudenziellen Behörden gehalten werden sollen, den einheitlichen Indikatorensatz nach relevanten Bereichen zu untergliedern, beispielsweise nach Immobilienart, Standort der Immobilien sowie Art und Nationalität der Marktteilnehmer (...)“. Es sollte die Preisentwicklung von sog. Commercial Properties ebenfalls mittels geeigneter Indizes beobachtet werden. Dabei ist es naheliegend, dass diese Indi-

zes europaweit weitestgehend harmonisiert sein müssen, damit die entsprechenden Teilmärkte auch tatsächlich miteinander vergleichbar sind. Hierzu hat das Europäische Statistikaamt (Eurostat) 2017 ein entsprechendes Arbeitspapier **„Commercial Property Price Indicators: Sources, Methods and Issues“** veröffentlicht<sup>2</sup>. Dabei wurde festgestellt, dass auch weltweit bislang keine Einheitlichkeit hinsichtlich der Kategorisierung besteht. In dem Bericht von Eurostat wurde der erste Ergebnisbericht „Strukturierung des sachlichen Teilmarktes wirtschaftlich genutzter Immobilien für die Zwecke der Marktbeobachtung und Wertermittlung“ vom August 2016 als vorbildlich zitiert<sup>3</sup> und auf der „International Conference on Real Estate Statistics“ am 21.02.2019 in Luxemburg vorgestellt.

Grundlage einer hinreichend genauen und über Staats- und Ländergrenzen hinaus vergleichbaren Preisbeobachtung ist, dass Einigkeit über die Definition der unterschiedlichen Immobilienarten bestehen muss. Diese ist bei den Wohnimmobilien zunächst vergleichsweise einfach, denn hier kann deutlich zwischen z.B. Eigenheimen, Mehrfamilienhäusern oder Wohnungen unterschieden werden. Für die Einordnung von Immobilien, die

<sup>1</sup> Europäischer Ausschuss für Systemkriterien, Zur Schließung von Lücken bei Immobiliendaten, in: Amtsblatt der Europäischen Union 60. Jahrgang (2007), S. C31/1 ff.

<sup>2</sup> European Union (Eurostat), Commercial property price indicators sources, methods and issues, Luxemburg 2017.

<sup>3</sup> Ebd., S. 38 ff.

## 1. Hintergrund, Anlass und Ziel

in erster Linie wirtschaftlich genutzt werden, sind die Immobilienarten um ein Erhebliches vielfältiger. Dieser Teilmarkt ist sehr inhomogen und die Immobilienarten schwieriger zu aggregieren. Vor allem aber herrschen über die Branchen und Regionen hinweg verschiedenste Identifikationsmerkmale zur Klassifizierung der unterschiedlichen Immobilienarten.

Nahezu parallel zu den oben angerissenen Entwicklungen auf den Finanzmärkten hat das Urteil des BVerfG vom 07.11.2006<sup>4</sup> dem Gesetzgeber auferlegt, die Regelungen zur Bewertung von Immobilien so anzupassen, dass die Erhebung der Erbschaftssteuer zukünftig an Werte anknüpft, die den Anforderungen des Gleichheitsgrundsatzes genügen. Beginnend mit diesem Urteil und den darauffolgenden Änderungen gesetzlicher Regelungen, Verordnungen und Richtlinien für das amtliche Gutachterausschusswesen in Deutschland hat sich eine erhebliche Steigerung der Anforderungen an die Erledigung der Aufgaben der Gutachterausschüsse ergeben. Die Änderungen der betreffenden Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB), die neu bearbeitete Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Veröffentlichung der dazugehörigen

Bundesrichtlinien hatten zum Ziel, die amtliche Wertermittlung von einer rein ortsbezogenen hin zu einer deutschlandweit vergleichbaren Immobilienbewertung aufzustellen. Dieser „Umbauprozess“ ist seitens der Gesetz- und Verordnungsgeber noch nicht abgeschlossen und bei den Gutachterausschüssen in Deutschland auch noch nicht in vollem Umfang umgesetzt. Dennoch sind im Verlauf der vergangenen 10 Jahre erhebliche Entwicklungen zu verzeichnen.

Eine neue Dynamik wird auch durch das BVerfG-Urteil vom 10.04.2018<sup>5</sup> entstehen. Auch hier spielte die Frage der gerechten Besteuerung die Kernrolle. Das BVerfG stellt in seinem Urteil fest, dass auch die Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Erhebung der Grundsteuer nicht dem Gleichheitsgrundsatz des Grundgesetzes genügt. Hier hat der Gesetzgeber bis zum 31.12.2019 Regelungen zu schaffen, die zu einer anderen Form der Ermittlung der Bemessungsgrundlage führen. Die Diskussion über die inhaltliche Regelung dieser Frage ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgeschlossen. Sollten aber z.B. die von den Gutachterausschüssen nach dem BauGB zu ermittelnden Bodenrichtwerte eine wichtige Rolle spielen, dann würden auch in diesem Zusammenhang die

<sup>4</sup> Bundesverfassungsgericht, Urteil vom 07.11.2006, 1 BvL 10/02.

<sup>5</sup> Bundesverfassungsgericht, Urteil vom 10.04.2018, 1 BvR 889/12.

Anforderungen an bundesweit einheitliche und klare Strukturen der Immobilienarten, bzw. der Nutzungsarten von Grundstücken, erheblich steigen.

### 1.3. Erkenntnisbedarf

Die aus den dargestellten Gründen gestiegene Aufmerksamkeit der Bankenaufsicht und die seit 2006 gleichermaßen gestiegenen Anforderungen des Gutachterausschusses in Deutschland an einen transparenten Immobilienmarkt gaben den grundlegenden Anstoß zur Durchführung von regelmäßigen Fachgesprächen. Die Kernfragen waren:

- Wie und in welcher Form sollen die unterschiedlichen Arten von Wirtschaftsimmobilien klassifiziert werden?
- Welches sind die Identifizierungsmerkmale für die Einordnung in die unterschiedlichen Klassen?
- Wie gelingt es, eine möglichst branchenübergreifende und auch regionsübergreifende Einheitlichkeit in dieser Betrachtungsweise herzustellen?

Vor diesem Hintergrund initiierten der Leiter der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in

Niedersachsen für den Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA), Peter Ache und der ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss Fachbesprechungen mit Teilnehmern aus den unterschiedlichen fachlichen Bereichen.

Die Leitung der Fachgespräche wird zurzeit von Sabine Georgi (RICS), die fachliche Federführung wird von Peter Ache (AK OGA) wahrgenommen. Bei der Berichtslegung der Ergebnisse wirkte ebenfalls Eva Neubrand (BBSR) mit.

Die erste Fachbesprechung fand am 17.10.2013 statt. Im Verlauf der Zeit haben die teilnehmenden Institutionen bzw. auch deren Vertreter gewechselt. Nahezu regelmäßig waren Vertreter

- des AK OGA,
- des ZIA,
- des Verbands deutscher Pfandbriefbanken,
- des AK Wertermittlung des Deutschen Städtetags,
- des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung,
- der RICS und

## 1. Hintergrund, Anlass und Ziel

- der Deutschen Bundesbank (Beobachterstatus)

an den Besprechungen und an der Ergebnis-sicherung beteiligt.

Zusätzlich zu den eher als „externe Anlässe“ zu beschreibenden Ereignissen, setzte sich im Rahmen der regelmäßigen Fach-austausche zwischen den verschiedenen Akteuren auch die Erkenntnis durch, dass für ein Daten-Matching zwischen z. B. Transaktionsdatenbanken und Angebotsdatenbanken unterschiedlicher Akteure ebenfalls die eindeutige Definition von Immobilienarten notwendig ist. So wurden innerhalb des „Arbeitskreises Immobilienpreise“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR) Verfahren zum Matching von Transaktions- und Angebotsdatenbanken erwogen und erprobt<sup>6</sup>. Für ein solches Matching stehen seit etwa 10 Jahren umfassende Immobilienangebotsdaten aus verschiedenen Datenquellen zur Verfügung, so dass durch die Analyse zusammengeführter Datenbanken ein erheblicher Erkenntnisgewinn über das Immobilienmarktverhalten gewonnen werden konnte. Eine Zusammenführung und Analyse der Daten ist aber nur sinnvoll möglich, wenn bei allen Akteuren das Verständ-

nis über die den Angebots- bzw. Kauffällen zuzuordnenden Immobilienarten (sachliche Teilmärkte) gleich ist.

Die Experten der Fachgespräche stellten fest, dass es hierzu bislang noch keine eindeutigen und über die jeweiligen Geschäftsbereiche der Immobilienbranchen hinweg anerkannten Definitionen von Immobilienarten gibt. Vielmehr erfolgt die Einordnung jeweils branchenspezifisch nach den dort vorliegenden Erfordernissen und nach bisher seit langem gehandhabten Kriterien. Ein kritisches Hinterfragen der Sinnhaftigkeit der verwendeten Kategorisierungen ist i. d. R. im Zeitverlauf nicht mehr erfolgt; ebenso wenig erfolgt ist auch die Abstimmung mit anderen Branchenteilnehmern. Ähnliches wurde auch bei der Handhabung im Zusammenhang mit der Registrierung von Kauffällen durch die Gutachterausschüsse in den Kaufpreissammlungen nach § 195 BauGB festgestellt. Hier gibt es zwar – i. d. R. aufgrund der angewendeten Software zu den Kaufpreissammlungen – eine gewisse Einheitlichkeit bei der Identifizierung der Immobilienarten, jedoch ist diese gerade bei den Wirtschaftsimmobilen eher rudimentär, wenn es über die Grenzen der Bundesländer hinaus geht.

<sup>6</sup> Peter Ache (Oberer Gutachterausschuss Niedersachsen) und Sebastian Hein (empirica-systeme GmbH), Kaufpreissammlungen und Angebotsdaten – Zusammenführen von Informationen aus beiden Datenbanken – Ein Fazit, Vortrag im Rahmen des AK Immobilienpreise des BBSR, Bonn 22.09.2011.

Insgesamt haben die Fachgespräche ergeben, dass auf dem zu diskutierenden Themenfeld ein erheblicher Bedarf besteht, zu einem unter den verschiedenen Branchenakteuren abgestimmten Ergebnis zu kommen, um langfristig einen sinnvollen Datenaustausch bzw. eine zielgerichtete Analyse zusammengeführter Datenbanken zu ermöglichen. Dieses Ergebnis sollte dann innerhalb der jeweiligen Institutionen intensiv diskutiert werden, um in ein möglichst breit akzeptiertes gemeinsames Papier münden zu können.

#### 1.4. Erkenntnisgewinne

Im Laufe der Zeit konnte auch festgestellt werden, dass schon der geführte Diskussionsprozess zu Veränderungen bei der Registrierung von Transaktionsfällen geführt hat. Der Immobilienmarktbericht Deutschland des AK OGA basiert in seiner Struktur nahezu vollständig auf den in den Fachbesprechungen gewonnenen Erkenntnissen<sup>7</sup>; auch die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse werden z.B. nach und nach überarbeitet und die bisher veröffentlichten Kategorien der Immobilienarten finden hierbei nachdrückliche Berücksichtigung. Ebenso wurde in den im ersten Ergebnisbericht vorgeschlagenen

Gruppierungen eine hohe Konsistenz zu den von Unternehmen geführten Datenbanken erreicht.

Darüber hinaus kann beobachtet werden, dass die Argumente für eine Änderung der Begrifflichkeit der Gewerbeimmobilie auf breite Resonanz stoßen und der vorgeschlagene Begriff der Wirtschaftsimmobilie Einzug in die Branche gehalten hat<sup>8</sup>.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Auseinandersetzung mit der Strukturierung der sachlichen Teilmärkte im Allgemeinen und der Wirtschaftsimmobilien im Besonderen einen mittelfristig ausgesprochen hohen Mehrwert für alle Akteure auf dem Immobilienmarkt haben wird. Insbesondere die Analyse der unterschiedlichen Teilmärkte wird durch das Matching unterschiedlicher Datenbanken aus unterschiedlichen Branchen zu erheblichen Erkenntnisgewinnen über den Markt führen. Darüber hinaus ist auch davon auszugehen, dass Marktanalysen bis hin zu automatisierten Verfahren deutlich verbessert und effizienter gestaltet werden können.

<sup>7</sup> Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland, Immobilienmarktbericht Deutschland, URL: <http://www.immobilienmarktbericht-deutschland.info/startseite/> (Stand: 02.05.2019).

<sup>8</sup> Tobias Just, Michael Voigtländer, Rupert Eisfeld, Ralph Henger, Markus Hesse, Alexandra Toschka, Wirtschaftsfaktor Immobilien 2017 Wirtschaftsfaktor Immobilie 2017, Berlin 2017, S. 40 ff.

# 1. Hintergrund, Anlass und Ziel

Durch eine einheitliche Definition der Immobilienarten werden drei zentrale Verbesserungen erreicht:

- Amtliche Immobilienmarktberichte und Reports von anderen Stellen können miteinander verglichen werden. Dadurch wird es möglich, die Analyseergebnisse zu verifizieren und auch die Qualität der Analysen zu bewerten. Dies erlaubt die kritische Diskussion der Publikationen, erhöht damit die Zuverlässigkeit der Einzelberichte und führt folglich zu einer fortschreitenden Verbesserung der Transparenz des Marktes.
- Die Methoden und Modelle zur Ableitung wesentlicher Marktinformationen und der für die Immobilienwertermittlung erforderlichen Daten (z.B. Zeitreihen, Liegenschaftszins- oder andere Kapitalisierungszinssätze, Vergleichs- oder Sachwertfaktoren etc.) sind auf über Regionsgrenzen hinweg vereinheitlichte Immobilienarten bezogen und können im Rahmen von Verkehrs- bzw. Beleihungswertermittlungen mit verbesserter Rechtssicherheit verwendet werden. Auch wird durch eine Zusammenführung von Datensammlungen die Datenlage für seltener vorkommende Transaktionen verbessert.
- Die Darstellung von statistischen Kennwerten über die jeweiligen Stichproben zu tatsächlich vergleichbaren Immobilienarten lassen einen besseren Rückschluss über die Grundgesamtheiten zu und erlauben die Beurteilung der Qualität von publizierten Markt- und Bewertungsdaten über bestimmte Immobilienarten. Dies erhöht die Sicherheit von Verkehrswert- und Beleihungswertermittlungen und verbessert die Vergleichbarkeit von Immobilienwertgutachten unterschiedlicher Stellen.

## 1.5. Verbesserte Markttransparenz und effizientere Analysemöglichkeiten

### 1.5.1. Immobilienmarktbeobachtung

Grundlegende Gegenstände der Marktbeobachtung bei Immobilien sind

- Transaktionszahlen,
- Geldumsätze bzw. Investitionsgesamtsummen,
- Grundstücksflächen-, Wohnflächen- und Nutzflächenumsätze und
- Immobilienpreise.

Die o.g. Beobachtungsgegenstände ergeben sich dabei innerhalb des jeweiligen sachlichen und regionalen Marktumfeldes aufgrund von Angebot und Nachfrage. Daher muss die Analyse der o.g. vier Grundkategorien durch

- zeitliche Längs- und Querschnittsanalysen,
- in analysezweckbezogenen **räumlichen** Lagen (regionale Märkte) und
- in analysezweckbezogenen **sachlichen** Teilmärkten (Immobilienarten)

erfolgen.

Datengrundlage für die Beobachtung des Immobilienmarktes sind z.B. die Kaufpreissammlungen der amtlichen Gutachterausschüsse nach § 195 BauGB oder auch Transaktionsdatenbanken von Bankenverbänden oder größeren Maklerhäusern. Zudem können Marktanalysen auch auf der Grundlage von Angebotsdatenbanken erfolgen, wie sie z.B. auf Internetplattformen zur Verfügung stehen. Gegenstand der Marktbeobachtung sind damit entweder die Immobilienverkäufe selbst oder die Angebote von Immobilien. In beiden Fällen geht es um die Analyse von entweder bereits getätigten Käufen (Transaktionen)

oder beabsichtigten Verkäufen (Angeboten) von Immobilien oder auch von Rechten an Immobilien (z.B. Erbbaurechtsverkäufe etc.).

Die Erzeugung von Immobilienmarktdaten ist stark durch die Heterogenität der Immobilien selbst geprägt. Zudem unterliegen die notariell zu beurkundenden Grundstückskaufverträge dem Schutz persönlicher Daten. Entsprechende Datenbanken wie z.B. die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse, aber auch Datensammlungen von Banken, Maklerhäusern und anderen Institutionen sind daher entsprechend sorgfältig zu verwalten.

Zur Verbesserung der Qualität der Analysen und zur zeitgemäßen Erfüllung der Anforderungen an einen transparenten Immobilienmarkt kommt es darauf an, die Informationen verschiedener Datenquellen zusammenzuführen. Daher sind für die Marktbeobachtung sinnvolle und valide Immobilienmarktinformationen aus verschiedensten Datenbanken zu qualitativ hochwertigen und durch Vergleichbarkeit verifizierbaren Marktkennziffern zu verarbeiten. Datenschutzbelange dürfen dabei nicht gefährdet werden.

# 1. Hintergrund, Anlass und Ziel

## 1.5.2. Bedeutung von Immobilienmarkttransparenz

Ein optimales Marktumfeld ist durch die Zugänglichkeit aller für die betreffende Immobilie relevanten Informationen für alle Beteiligten geprägt. Je umfassender diese Informationen und je besser sie zugänglich sind – also je transparenter und vollkommener der Markt ist –, desto besser entwickelt sich ein nachhaltiges und ökonomisch sinnvolles Marktverhalten sowie eine nachvollziehbare Preisbildung. Gegenüber den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse existieren aufgrund fehlender gesetzlicher Regelungen z.B. keine amtlichen Mietpreissammlungen. Diese Problematik macht die Herstellung von echter Transparenz auf dem Mietermarkt nahezu unmöglich. Dass bei einem Vermietungsanteil von mehr als 50 Prozent der Wohnungen hier ein Nachholbedarf besteht, wurde in den Fachgesprächen immer wieder erwähnt.

Aufgrund der Regelungen der §§192 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) werden in Deutschland Transaktionsdaten über den Verkauf von Immobilien von Gutachterausschüssen registriert. Aus diesen Daten wird geschlossen, dass in Deutschland

jährlich etwa eine Million Verkäufe von Notaren beurkundet, per Zuschlag erworben oder durch andere in dem BauGB definierte Rechtsvorgänge in das Eigentum einer anderen Person übergehen. Verkäufe von Firmen, deren Zweck es ist, Immobilien zu halten und zu erwerben (Share Deals) sind hier nicht enthalten<sup>9</sup>. Auch Bankenverbände (z.B. Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp)), Maklerhäuser oder andere Institutionen registrieren aus ihren eigenen Geschäftstätigkeiten heraus Transaktionen. Dazu kommen teilweise umfassende Datenbanken über Angebote zu Immobilienverkäufen.

Etwa seit dem Jahr 2010 wird der deutsche Immobilienmarkt und hier insbesondere der Markt der Wohnimmobilien von teilweise sehr starken Preissteigerungen dominiert. Die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt haben in den vergangenen Jahren in Deutschland eine hohe Brisanz erlangt. In diesem Zuge wird von der Immobilienbranche selbst, aber auch von Politik und Verwaltung, Wirtschaft und Forschung zunehmend die Vergleichbarkeit der Analyseergebnisse von Gutachterausschüssen, Forschungsinstituten und anderen Akteuren gefordert.

Die Vergleichbarkeit von Reports und an-

<sup>9</sup> Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland, Immobilienmarktbericht Deutschland 2017 der Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland, Oldenburg 2017.

deren Publikationen über den Immobilienmarkt und hier insbesondere die umfassende Darstellung der Datenlagen in den jeweiligen Publikationen führt zu einer Erhöhung der Transparenz der Analysen und zu einer verbesserten, von gegenseitiger kritischer Betrachtung getriebenen Qualitätsverbesserung der Transparenz des Marktes selbst.

Entscheidende Grundlage dafür ist die Einheitlichkeit der Auffassungen darüber, welche Arten von Immobilien es gibt, wie diese überschneidungsfrei definiert sind und wie die Einzelkategorien wiederum zu Gruppen zusammengefasst, d.h. aggregiert, werden können. Erst auf dieser Grundlage kann sich eine sinnvolle Methoden- und Modelldiskussion ergeben.

Die grundlegende Einheitlichkeit der Immobilienartendefinition ist nicht nur für die Immobilienwirtschaft von großem Interesse, sondern liegt auch im Interesse der Kreditwirtschaft und nicht zuletzt der staatlichen Finanzaufsichtsbehörden.

Die Bedeutung der richtigen Einordnung von Immobilienarten soll hier beispielhaft anhand der Finanzierung von Immobilieninvestitionen skizziert werden:

Den Regelungen der europäischen Bankenverordnung (Capital Requirements Regulation, CRR) zufolge können grundpfandrechtl. besicherte Forderungen weiterhin privilegiert werden, d.h. einen günstigeren Risikoansatz erfahren. Voraussetzung ist, dass die zuständigen nationalen Aufsichtsbehörden nachweisen, dass die nationalen Märkte bestimmten Stabilitätskriterien genügen. Damit können Kreditinstitute, die den Kreditrisikostandardansatz (KSA) anwenden, für die Bemessung ihres vorzuhaltenden Eigenkapitals für Forderungen, die durch Grundpfandrechte besichert sind (z.B. durch Sicherheiten an Immobilien), günstigere Risikogewichte in Ansatz bringen.

Für besicherte Forderungen durch gewerblich genutzte Immobilien<sup>10</sup> gilt grundsätzlich ein Risikogewicht von 50 Prozent. Für durch Wohnimmobilien besicherte Forderungen beträgt das Risikogewicht 35 Prozent. Die nationalen zuständigen Aufsichtsbehörden können auf der Grundlage von Verlust Erfahrungswerten, unter Berücksichtigung zukunftsorientierter Marktentwicklungen sowie Erwägungen in Bezug auf die Finanzmarktstabilität auch höhere Risikogewichte festsetzen.

<sup>10</sup> Gewerblich genutzte Immobilien werden in der hier entworfenen Systematik stets als Wirtschaftsimmobilien bezeichnet.

Für Kreditinstitute, die zur Bemessung ihrer Eigenmittel interne Ratingansätze verwenden, gelten vergleichbare Mechanismen. Wegen der unterschiedlichen Behandlung von Forderungen, die durch Wohnimmobilien bzw. durch gewerblich genutzte Immobilien besichert sind, stellt sich in besonderem Maße die Frage nach der Abgrenzung der einhergehenden Immobilienmärkte. Innerhalb der Immobilienwirtschaft und auch bei politischen Entscheidungsträgern hat sich seit langem die Auffassung durchgesetzt, dass auch vermietete Wohnungen dem Wohnimmobilienmarkt zuzurechnen sind und auch in der Bankenregulierung findet sich diese Zuordnung wieder<sup>11</sup>.

Auch vor dem Hintergrund der aktuellen politischen Debatte über immer weiter steigende Immobilien- und Mietpreise wird der immense Bedarf an qualitativ hochwertigen Datenanalysen deutlich. Dazu ist jedoch die zwischen Akteuren und vor allem von öffentlichen und privatrechtlichen Datenhaltern abgestimmte einheitliche Handhabung von Standards unabdingbar.

### 2. Immobilien und ihre Einstufungsperspektiven

In den Fachgremien der Immobilienmarktanalysten und der Experten für die Immobilienbewertung bestehen vielfältige Begriffe und Abgrenzungen von Immobilienarten. Dabei kommt es oftmals auf die Betrachtungsperspektive und das Ziel der Analysen an.

Breite Einigkeit besteht allerdings über die folgende Basisdefinition von Immobilien:

Immobilien sind ortsgebundene Wirtschaftsgüter, bei denen die Investitionsmittel für den Erwerb bzw. die Erstellung vergleichsweise hoch und in der Regel über einen längeren Zeitraum gebunden sind.

In der Literatur wird der Begriff der Immobilien u. a. wie folgt definiert:

Immobilien sind Wirtschaftsgüter, die aus unbebauten Grundstücken oder bebauten Grundstücken mit dazugehörigen Gebäuden und Außenanlagen bestehen. Sie werden von Menschen im Rahmen physisch-technischer, rechtlicher und zeitlicher Grenzen für Produktionszwecke, Handels-, Dienstleistungs- oder Konsumzwecke genutzt<sup>12</sup>.

<sup>11</sup> EU-Verordnung Nr. 575/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates, Aufsichtsanforderungen an Kreditinstitute und Wertpapierfirmen und zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 646/2012, vom 26. Juni 2013, Art. 4 (Begriffsbestimmungen) Nr. 75.

<sup>12</sup> Stephan Bone-Winkel, Karl-Werner Schulte, Christian, Begriff und Besonderheiten der Immobilie als Wirtschaftsgut, in: Immobilienökonomie - Betriebswirtschaftliche Grundlagen, von: Karl-Werner Schulte, München 2005, S. 3-25.

Eine ähnliche, aber dezidiere Definition von Immobilien wurde auch als Grundlage für die Berichterstattung in dem Gutachten „Wirtschaftsfaktor Immobilien 2017“<sup>13</sup> genutzt. Auch die Bundesregierung übernahm in den Berichten der Bundesregierung diese Definition.

In den Fachgesprächen hat sich dazu über die oben dargestellten Definitionen hinaus noch die einhellige ergänzende Auffassung zu den Wohnimmobilien ergeben:

Bei Wohnimmobilien handelt es sich zudem nicht nur um reine Güter, sondern sie dienen dem angemessenen und zeitgemäßen Wohnen der Bevölkerung. Damit hat diese Immobilienart eine grundlegende Bedeutung für die Lebensqualität und gleichzeitig für die langfristig angelegte finanzielle Sicherheit der Bevölkerung. Die Bereitstellung von Wohnraum stellt aus diesem Grund einen Teil der staatlichen Daseinsvorsorge dar. Wohnimmobilien haben deshalb gegenüber den Wirtschaftsimmobilien eine abweichende Bedeutung.

Nach dieser Sichtweise sind z.B. Mehrfamilienhäuser, die dem Eigentümer zur Erwirtschaftung von Gewinnen dienen, nicht den Wirtschaftsimmobilien, sondern den

Wohnimmobilien zuzuordnen.

Für eine mögliche Kategorisierung von Immobilienarten anhand von Kriterien ist auch die Aufteilung in unterschiedliche Sichtweisen<sup>14</sup> bezogen auf eine Immobilie vorstellbar:

- Die **physische Sicht**, die sich lediglich auf die materiellen Eigenschaften einer Immobilie beschränkt, nicht aber die Nutzungen einbezieht.
- Die **juristische Sicht**, nach der Immobilien im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) als räumlich abgegrenzte Teile der Erdoberfläche definiert werden, die fest mit dem Grund und Boden verbundene Sachen darstellen und deren Gebäude und Gebäudeteile nach §§ 93 bis 97 wesentliche Bestandteile des Grundstückes sind. Die Begrenzung der Immobilien und die Eigentumsverhältnisse werden in der Bundesrepublik Deutschland durch das Liegenschaftskataster in Verbindung mit den Eintragungen in das Grundbuch gewährleistet. Darüber hinaus sind weitere Rechte an Immobilien (Erbbaurecht, Wohnungseigentumsrecht, Miete, Pacht etc.) nach Rechtsnormen definiert.

<sup>13</sup> Tobias Just, Michael Voigtländer, Rupert Eisfeld, Ralph Henger, Markus Hesse, Alexandra Toschka, Wirtschaftsfaktor Immobilien 2017 Wirtschaftsfaktor Immobilie 2017, Berlin 2017.

<sup>14</sup> Ursula Holthaus, Ökonomisches Modell mit Risikobetrachtung für die Projektentwicklung, Dissertation, Universität Dortmund, Dortmund 2007, S. 16 ff.

## 2. Immobilien und ihre Einstufungsperspektiven

- Die **wirtschaftliche Sicht** beschreibt hingegen die investitions- und produktionstheoretische Sicht. Die investitionstheoretische Sicht betrachtet die Immobilie als Kapitalanlage mit erwerbswirtschaftlicher Absicht. Die produktionstheoretische Sicht wertet die Immobilie als Produktionsfaktor in der Leistungserstellung eines Unternehmens. Aus beiden Perspektiven heraus wird die Immobilie während ihres wirtschaftlichen Einsatzes als Gebrauchsgut mit dem Ziel genutzt, Erträge zu erwirtschaften; dieses kann auch bedeuten, Ausgaben einzusparen, wie dieses bei Wohnimmobilien und deren Eigennutzung durch die Einsparung von Mietzahlungen erfolgen kann.

Im Zusammenhang mit der Beobachtung des Immobilienmarktes sind grundsätzlich alle drei Sichtweisen relevant. Für die Bestimmung oder die Beobachtung insbesondere von Immobilienwerten ist die **Nutzbarkeit** der Immobilien von vorwiegender Bedeutung.

Dies führt unmittelbar zu der nachfolgenden Definition über den Markt- bzw. Verkehrswert von Immobilien:

Der Marktwert einer Immobilie wird durch den Zweck, zu dem die Immobilie gehalten bzw. erworben wird, entscheidend bestimmt. Der Nutzungszweck bestimmt<sup>15</sup> also den Wert des Objektes. Dabei muss eine solche Nutzung zum Kaufzeitpunkt hinreichend sicher realisierbar sein.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass das Wertverständnis, welches sich mit dem Begriff des „Marktwertes“ verbindet, mittlerweile mit dem in der deutschen Gesetzgebung definierten Begriff des „Verkehrswertes“ gleichzusetzen ist. Diese Betrachtungsweise ergibt sich im Wesentlichen durch die Standards des Marktwertbegriffes des Red Books nach dem Europarechtsanpassungsgesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I 2004, S. 1359) und der Richtlinie des Europäischen Rates von 1991 (Art. 49- Abs. 2 – 91/647/EEC). Er entspricht auch dem in den International Financial Reporting Standards (IFRS) festgelegten Wertbegriff des „Fair Value“. Näheres ist der Bemessung des beizulegenden Zeitwertes nach IFRS 13 zu entnehmen und schlägt sich in den hohen deutschen Standards des Grundstückswertermittlungsrechts nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und dem Pfandbriefgesetz (PfandBG) nieder.

<sup>15</sup> Wolfgang Kleiber, Internationale Bewertungsstandards (IFRS/IAS) in: Kleiber digital Teil III, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Stand 02.02.2015.

### 3. Bildung von Kategorien und hierarchischen Ebenen

#### 3.1. Räumliche und sachliche Teilmärkte

Grundlage des Vorgehens ist die Kategorisierung der Immobilienarten in einer hierarchisch zu gliedernden Struktur. Diese stellt sicher, dass eine Aggregation von Immobilienarten in übergeordnete Stufen erfolgen kann. Durch möglichst eindeutige Abgrenzungen der unteren Klassen ist zudem gewährleistet, dass die Zusammenfassungen immer auch die gleichen Immobilienarten beinhalten. Damit werden marktspezifische Angaben zu Immobilienarten (z.B. Umsatzanteile von Geschäftshäusern, Transaktionszahlen über Logistikimmobilien, Flächenangaben zu Büroimmobilienumsätzen etc.) vergleichbar und eindeutig.

Der Fokus der Fachgespräche liegt in der Klassifizierung der wirtschaftlich nutzbaren Immobilien. Dennoch ist diese Klassifizierung unter Beachtung des gesamten Marktes der Immobilien vorzunehmen. Die Kategorisierung besteht in der Unterscheidung von Teilmärkten und setzt bereits bei der Unterscheidung der

räumlichen und sachlichen Teilmärkte (Abb. 1) an. Allerdings ist hier zu beachten, dass die räumlichen Teilmärkte sich im Kontext und den Anforderungen der jeweiligen sachlichen Teilmärkte ergeben. So entsprechen z.B. die räumlichen Teilmärkte in der Kategorie der Wohnimmobilien nicht den räumlichen Teilmärkten in der Kategorie der Agrarflächen. Räumliche Teilmärkte sind je nach Betrachtungstiefe und je nach sachlichen Teilmärkten unterschiedlich geografisch oder raumstrukturell zu verorten. Eine weitere Betrachtung räumlicher Teilmärkte ist hier zunächst nicht vorgenommen worden.

Im Rahmen der Diskussionen über die Anforderungen an die Immobilienmarkttransparenz wurde auch über Erwerber-Teilmärkte diskutiert. Die Einführung einer Kategorie „Erwerber“ (z.B. nach Wohn- oder Geschäftsort, nach Unternehmensform etc.) erfolgt hier jedoch nicht.

### 3. Bildung von Kategorien und hierarchischen Ebenen

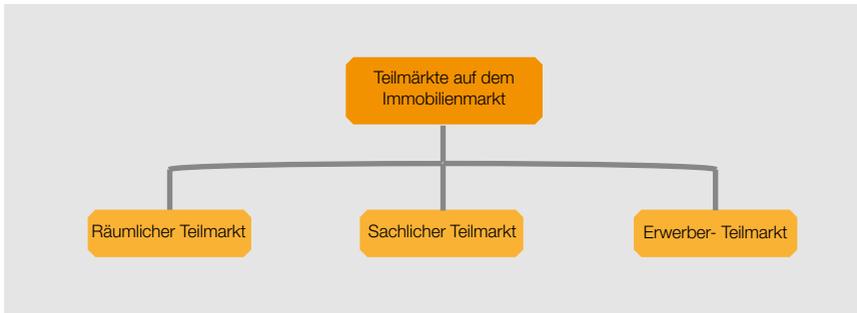


Abb. 1: Teilmärkte auf dem Immobilienmarkt

#### 3.2. Gruppe der bebauten und unbebauten Grundstücke im sachlichen Teilmarkt

Der sachliche Teilmarkt beschreibt den Immobilienmarkt nach Immobilienarten. Die Immobilienarten werden in erster Linie danach bestimmt, welche Nutzung für den Erwerber einer Immobilie vorrangige Bedeutung hat.

Solange keine hinreichend sicheren Erkenntnisse über eine Nutzungsänderung vorliegen, wird angenommen, dass die Immobilie wie bisher genutzt wird (Abb. 2). Unbebaute und bebaute Grundstücke lassen sich dabei in ähnlichen Kategorien zusammenfassen, weil Grundstücke hinsichtlich des Nutzungspotenzials insbesondere von den planungsrechtlichen

Voraussetzungen geprägt sind. Die Frage, ob die Unterscheidung des sachlichen Teilmarktes bereits in der ersten Stufe in unbebaute und bebaute Immobilien erfolgen soll, wurde intensiv diskutiert. Letztlich besteht die naheliegende Lösung in der Beibehaltung der bisher am weitreichendsten verwendeten Verfahrensweise zur Unterscheidung bebauter und unbebauter Grundstücke.

Da die Gruppe der bebauten Grundstücke den komplexesten Teil des Immobilienmarktes betrifft, ist die Gruppe der unbebauten Grundstücke zunächst nicht weiter betrachtet worden. Wenn in diesem Bericht der Begriff „Immobilie“ verwendet wird, dann sind immer bebaute Grundstücke gemeint.

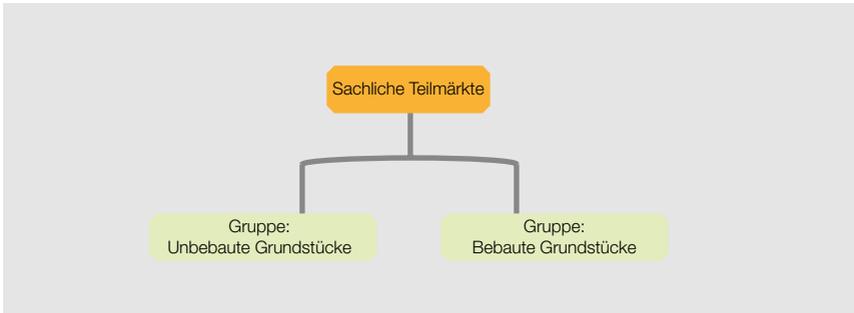


Abb. 2: Gruppen der unbebauten und bebauten Grundstücke im sachlichen Teilmarkt

### 3.3. Gruppe der bebauten Grundstücke

Für die bebauten Grundstücke werden als dritte Ebene der hierarchischen Einstufung drei Kategorien gebildet (Abb. 3).

#### 3.3.1. Kategorie der Wohnimmobilien

Innerhalb der Kategorien ist der Begriff der Wohnimmobilien im Hinblick auf seine Defi-

nition am eindeutigsten. Er zielt auf die Grundfunktion des Wohnens ab und impliziert schon dadurch eine bestimmte Nutzung. Auch die europäische Bankenrichtlinie zeichnet hier ein klares Bild und definiert: „Wohnimmobilie: eine Wohnung oder ein Wohnhaus, die/ das vom Eigentümer oder Mieter bewohnt wird, einschließlich des Wohnrechts in Genossenschaften.“<sup>16</sup> Der Begriff ist eindeutiger abgrenzbar als bei

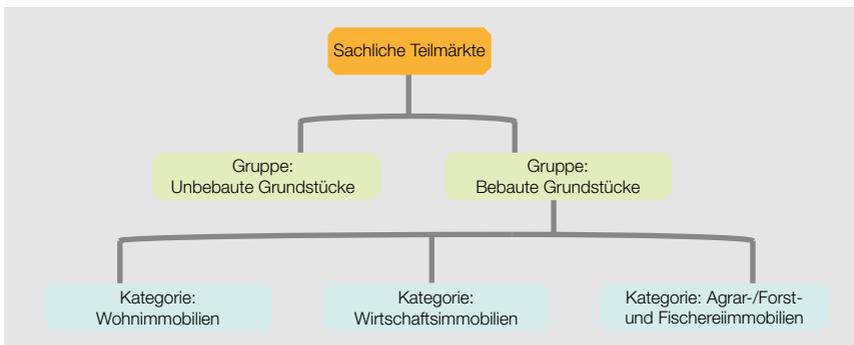


Abb. 3: Kategorien innerhalb der Gruppe der bebauten Grundstücke (Immobilie)

<sup>16</sup> EU-Verordnung Nr. 575/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates, Aufsichtsanforderungen an Kreditinstitute und Wertpapierfirmen und zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 646/2012, vom 26. Juni 2013, Art. 4 (Begriffsbestimmungen) Nr. 75.

### 3. Bildung von Kategorien und hierarchischen Ebenen

den Wirtschaftsimmobilien; dort ist die Nutzung als Produktionsfaktor vielfältiger z.B. als Verkaufsfläche, Lagerraum oder Bürofläche (siehe Kapitel 3.3.2).

Nach den Erfahrungen der an den Fachgesprächen beteiligten Institutionen besteht auch ein starkes öffentliches Interesse an der zusammenfassenden Darstellung des Teilmarktes der Wohnimmobilien. Hintergrund ist, dass die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum als Teil der staatlichen Daseinsvorsorge gilt und in weiten Teilen gesetzlich reguliert ist. Zudem hat die Bereitstellung von vermietbaren Wohnimmobilien in Deutschland wegen des im europäischen Vergleich geringen Anteils von selbst genutztem Wohneigentum eine höhere Bedeutung als in anderen Staaten. Überdies ergibt sich bei einer Trennung von vermietetem Wohnraum und selbst genutztem Wohnraum die Schwierigkeit, dass insbesondere bei Eigentumswohnungen die Nutzungsabsicht nicht statisch ist und damit nicht klar ist, welcher Kategorie diese dann bei Vertragsabschluss zuzuordnen ist. Daher erfolgt insbesondere auch durch staatliche Stellen die Überprüfung der Wirksamkeit von Wohnraumförderprogrammen, die Untersuchung der gesamten Wohn-

situation der Bevölkerung und die Analyse der Umsatz- und Preisentwicklungen auf dem Wohnimmobilienmarkt.

Entsprechend dem vorwiegenden Nutzen, der Bereitstellung von permanentem Wohnraum, wird bezüglich der Wohnimmobilien festgelegt:

- **Eigentumswohnungen** nach dem Wohnungseigentumsgesetz sind immer der Kategorie Wohnimmobilien zuzuordnen, da die Vermietungsabsicht sich im Laufe der Haltedauer ändern kann und bei Kauf nicht statisch feststeht.
- **Eigenheime und Mehrfamilienhäuser** sind der Kategorie der Wohnimmobilien zuzuordnen.
- **Wochenendhäuser** sind ebenfalls der Kategorie der Wohnimmobilien zuzuordnen, da diese in erster Linie dem privaten Wohnen an Wochenenden und freien Tagen dienen.
- **Ferienhäuser bzw. -wohnungen** sind der Kategorie der wirtschaftlich nutzbaren Immobilien zuzuordnen, wenn sie der kurzfristigen Vermietung an unterschiedliche Nutzer dienen.

### 3.3.2. Kategorie der Wirtschaftsimmobilien

Für die hier verwendete Kategorie der „Wirtschaftsimmobilien“ wurde bislang i.d.R. der Begriff „Gewerbeimmobilie“ genutzt. Diese Begrifflichkeit ist stark an planungsrechtliche Regelungen des Baugesetzbuches im Zusammenhang mit den Regelungen zur Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) gebunden. Damit ist diese Begrifflichkeit für die Beschreibung von Immobilien, die wirtschaftlichen Zwecken im weitesten Sinne dienen, nicht umfassend genug. Industrieimmobilien, umfassende, kombinierte Freizeit-, Shopping- oder Beherbergungsanlagen sind eher unter der Begrifflichkeit „wirtschaftlich genutzte Immobilie“ subsumierbar. Aus den o.g. Gründen wird als Grundlage der Einordnung von Wirtschaftsimmobilien nachfolgende Definition zugrunde gelegt, die mittlerweile auch die Bundesregierung angenommen hat:

**Wirtschaftsimmobilien sind solche Immobilien, die der Nutzer zur Erstellung eines Produktes oder einer Dienstleistung als Produktionsfaktor einsetzt. Nutzer solcher Wirtschaftsimmobilien sind Unternehmen oder die öffentliche Hand.**

### 3.3.3. Kategorie der Agrar-, Forst- und Fischereimmobilien

Nach der o.g. Definition wären Immobilien, die der Agrar-, Forst- oder Fischwirtschaft dienen, den Wirtschaftsimmobilien zuzuordnen. Dennoch wird die separate Ausweisung dieser Immobilienarten als sinnvoll angesehen, da hier eine völlig andere Nutzung des Grund und Bodens im Vordergrund steht. Auch soll der bisherigen Sichtweise, insbesondere der amtlichen Wertermittlung und der amtlichen Statistik, Rechnung getragen werden.

### 4. Segmente der Kategorie Wirtschaftsimmobilien

Wie bereits dargelegt, liegt der Fokus der Fachbesprechungen der Experten auf einer eindeutigen und überschneidungsfreien, hierarchisch geordneten Definition der Immobilienarten. Der Schwerpunkt liegt bei den Wirtschaftsimmobilien. Hier finden sich Immobilien mit sehr heterogenen Nutzungen und Renditezielen. Im Folgenden werden die einzelnen Segmente nach ihren Immobilienarten und Nutzungen näher beschrieben und klassifiziert.

Das Segment der Freizeit-, Kultur- und Bildungseinrichtungen wird in diesem Bericht zunächst nur nach der Zuordnungslogik und in seiner Abgrenzung zu den anderen Segmenten thematisiert. Ebenso wurden in dem vorliegenden Bericht die Teilbereiche der Beherbergungs- und Gastronomieimmobilien, der Gesundheits- und Sozialimmobilien und der Immobilien mit Gebäuden für technische Infrastruktur und öffentliche Sicherheit noch nicht weiter ausdifferenziert. In dem nachfolgenden Ergebnisbericht werden alle Segmente dann vollständig erfasst sein.

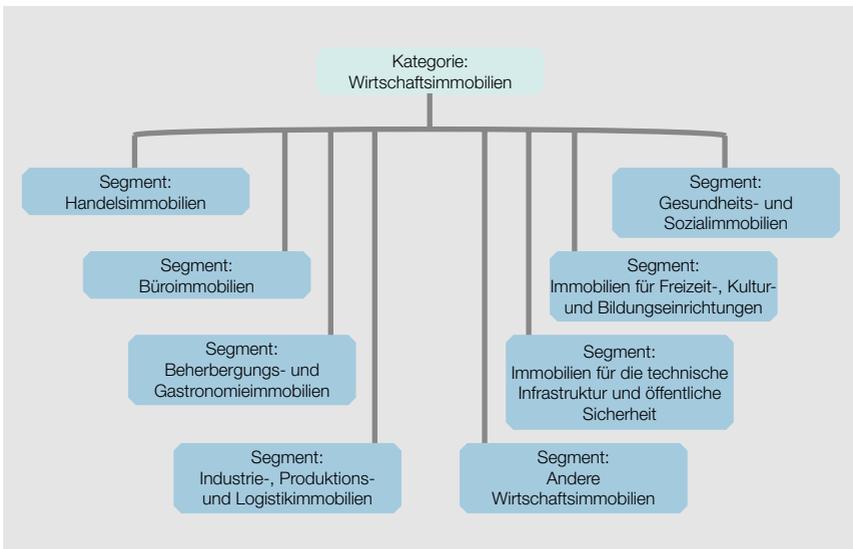


Abb. 4: Segmente der Kategorie Wirtschaftsimmobilien

## 4.1. Segment der Handelsimmobilien

Bei der Kategorisierung von Handelsimmobilien wurden Betriebsformate bzw. -typen in Kombination mit typologischen Merkmalen wie Flächengrößen und baulich-funktionalen Kriterien zugrunde gelegt (Abb. 5). Eine gesonderte Differenzierung einzelner Lagen erfolgte nicht, wohlwissend, dass Lageunterschiede in hohem Maße wertbestimmend für Immobilien sind. Dieser Entscheidung liegt die Annahme zugrunde, dass Lagen in vielen Städten nicht eindeutig und überschneidungsfrei abgegrenzt bzw. definiert sind (z.B. „Innenstadtlage“) und dass solcherart Differenzierungen besser durch die Festlegung räumlicher Teilmärkte in Kombination mit den sachlichen

Teilmärkten geeignet sind. Die Einordnung einer Immobilie in eine räumliche Struktur einerseits und in eine sachliche Kategorie führt zu überschneidungsfreien und eindeutigen Einordnungen. Im Folgenden wird lediglich die sachliche Kategorisierung vorgenommen.

Bei der dargestellten Unterscheidung zwischen groß- und kleinflächigen Einzelhandelsimmobilien ist zu beachten, dass oftmals bauplanerisch die Addition von Verkaufsflächen mehrerer Betriebe vorgenommen wird, wenn eine sog. „Funktionseinheit“ vorliegt. Dies trifft nicht auf jede Ansammlung räumlich benachbarter Geschäfte bzw. Märkte zu, sondern ist eher der Ausnahmefall. Eine Funktions-

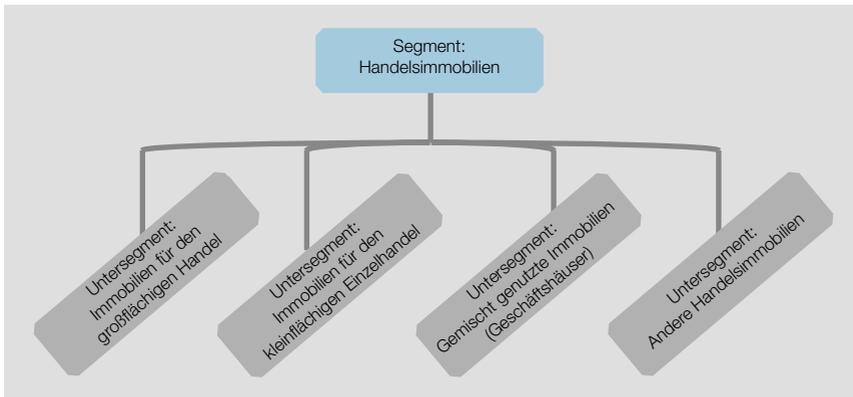


Abb. 5: Segment der Handelsimmobilien

## 4. Segmente der Kategorie Wirtschaftsimmobilie

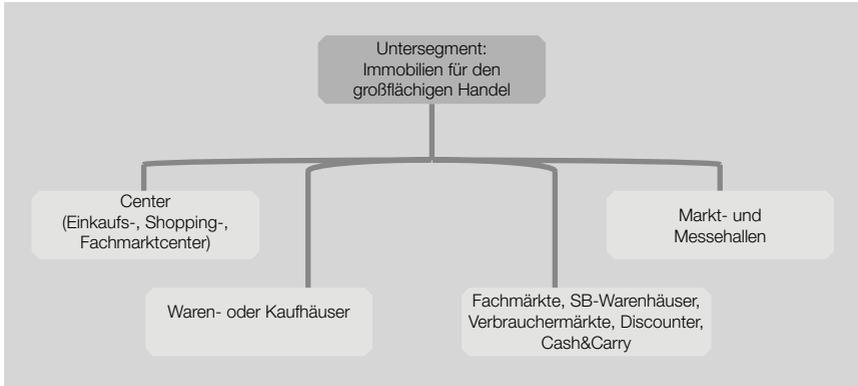


Abb. 6: Immobilienarten im Untersegment „großflächiger Handel“

einheit liegt nur dann vor, wenn mehrere selbstständige Betriebe eine sowohl bauliche als auch betriebliche Einheit bilden und nicht unabhängig voneinander betrieben werden können bzw. auch vertraglich aneinandergelagert sind.

### 4.1.1. Untersegment der großflächigen Handelsimmobilien

Die raumordnerische und städtebauliche Wirkung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und -zentren (Vermutungsregel) stellt einen wichtigen Ansatzpunkt für die gesetzgeberische Definition der „Großflächigkeit“ dar. Die Kategorie „Großflächiger Handel“ umfasst alle Einzelhandelsimmobilien, die nach §11 Abs. 3 BauNVO ab einer Geschossfläche<sup>17</sup> von

1.200 Quadratmetern bzw. nach einem Urteil des BVerwG ab einer Verkaufsfläche von 800 Quadratmetern als großflächig gelten.

Hinweise zur Abgrenzung von Verkaufsflächen, welche innerhalb und außerhalb von Gebäuden liegen können, finden sich u.a. in der Rechtsprechung<sup>18</sup>, in gif-Richtlinien<sup>19</sup> (v. a. MF/V, Richtlinie zur Berechnung der Verkaufsfläche im Einzelhandel) und in Einzelhandelserlassen der Länder.

#### 4.1.1.1. Center (Einkaufs-, Shopping-, Fachmarktcenter)

Als Center werden großflächige Einzelgebäude mit mehreren Mietern oder Gebäudeagglomerationen des Handels verstanden, deren Flächen einem zentralen

<sup>17</sup> Die Geschossfläche berechnet sich nach DIN 277 und bezieht sich lediglich auf die Summe der Flächen aller Vollgeschosse. Maßgeblich sind die Außenmaße der Vollgeschosse eines Gebäudes. Im Gegensatz dazu berechnet sich die Bruttogrundfläche (BGF) aus der Summe der Grundfläche aller Grundrissebenen, d.h. ebenso der Nichtvollgeschosse wie Keller, Dachböden und Tiefgaragen.

<sup>18</sup> Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 24.11.2005, BVerwG 4 C 10.04.

<sup>19</sup> gif: Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.

Management unterliegen. Sie werden i.d.R. als Einheit geplant und errichtet und wirken als Standortgemeinschaft zusammen. Dies umfasst u.a. die Steuerung des Branchenbesatzes sowie z.B. auch das Corporate Design, einheitliches Marketing, Parkraumbewirtschaftung.

Bei Gebäudeagglomerationen liegt ein baulich-funktionaler Verbund mit einheitlicher Gestaltung vor, der als zusammengehöriger Komplex wahrgenommen wird. Umgesetzt findet sich diese Bauweise beispielsweise bei Factory-Outlet-Centern oder Passagen. Oft finden sich auch Einzelgebäude mit mehreren Mietern z.B. in Form von Shopping-Centern oder Fachmarktzentren.

#### *4.1.1.2. Waren- oder Kaufhäuser*

Warenhäuser sind Einzelhandelsgebäude mit einem breit gegliederten und branchenübergreifenden Sortiment. Sie integrieren i.d.R. diverse weitergehende Serviceangebote wie z.B. Gastronomie. Zu den Kaufhäusern zählen großflächige, serviceorientierte Einzelhandelsgeschäfte mit einem tief gegliederten Sortiment aus nur einer Warengruppe. Am weitesten verbreitet sind dabei die Branchen Textil, Wohnbedarf sowie Elektro- und Hausgeräte. Im Sprachgebrauch werden beide

Begriffe häufig synonym verwendet.

Als Sonderform des Kauf- und Warenhauses ist das zuletzt zunehmend beliebter werdende Format der Flagship-Stores hervorzuheben. Hierbei treten die ansonsten typischen Definitionsmerkmale Sortimentsbreite und -tiefe hinter einer auf Imagebildung ausgerichteten, erlebnisorientierten Marken- bzw. Unternehmenspositionierung zurück.

#### *4.1.1.3. Fachmärkte, SB-Warenhäuser, Verbrauchermärkte, Discounter, Cash&Carry*

Unter diese Immobilienart fallen großflächige Fachmärkte aller Branchen und Warenarten (u.a. Möbel, Textilien, Drogeriewaren, Bau- und Heimwerkerbedarf). Mit dem Sortimentsschwerpunkt Lebensmittel zählen hierzu in erster Linie Selbstbedienungs-Warenhäuser (SB-Warenhäuser) und Verbrauchermärkte, also jene Supermärkte und Lebensmitteldiscounter, auf welche die Kriterien von Großflächigkeit zutreffen. Die Immobilienart umfasst ebenfalls Fachmärkte, die in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit anderen Fachmärkten stehen (gewachsene Agglomeration), aber selbstständig betrieben werden (können) und insofern keine Funktionseinheit wie

## 4. Segmente der Kategorie Wirtschaftsimmobilie

z.B. bei den Centern bilden. Zu dieser Immobilienart gehören nicht nur Immobilien des Einzel- sondern auch Großhandels. So werden z.B. Abholmärkte für den Großhandel (z.B. Metro, Handelshof) auch als „Cash & Carry“ bezeichnet.

### 4.1.1.4. Markt- und Messehallen

Markt- und Messehallen sind Gebäude, die der großflächigen Präsentation und dem Verkauf einer Vielzahl von Produkten i.d.R. unter einem Gesamthema dienen. Die Gebäude umfassen flexibel gestaltbare, großräumige Flächen inklusive der erforderlichen Funktionsflächen, Sanitärräume und Verwaltungseinrichtungen für den Betrieb des Gebäudes. I.d.R. werden solche Immobilien von Unternehmen unterschiedlicher Rechtsform betrieben. Der Charakter von Markt- und Messehallen ist ausgesprochen unterschiedlich. Ausstellungshallen z.B. von Automobilhändlern oder Möbelhandeshäusern gehören nicht in diese Kategorie; sie sind den Fachmarkt-Centern zuzuordnen. Eine weitere Differenzierung wird hier nicht vorgenommen.

### 4.1.2. Untersegment der kleinflächigen Einzelhandelsimmobilien

Als kleinflächiger Einzelhandel werden alle vom Einzelhandel genutzten Flächen in Gebäuden verstanden, die unterhalb der bauplanerisch relevanten Grenze von 1.200 Quadratmetern Geschossfläche liegen (§11 Abs. 3 BauNVO) bzw. eine Verkaufsfläche von weniger als 800 Quadratmetern aufweisen<sup>20</sup>. Hierzu zählen beispielsweise kleinere Supermärkte und Discounter, kleinere Fachgeschäfte und Fachmärkte (z.B. Drogeriemarkt) sowie Ladengeschäfte, in denen lokale Dienstleistungen angeboten werden (z.B. Friseurläden, Kioske und Convenience-Shops).

Die Gebäude weisen ausnahmslos eine reine Handelsnutzung auf und grenzen sich insofern von den gemischt genutzten Geschäftshäusern ab, in denen der Handel lediglich den schwerpunktmäßigen Nutzungsanteil ausmacht (s.u.). Weiterhin zu unterscheiden sind hiervon Handelsflächen in Gebäuden, die maßgeblich anderen Nutzungen dienen, wie z.B. Tankstellen, Flughäfen und Bahnhöfe.

<sup>20</sup> BVwerg Urt. 24.11.2005, 4 C 10.04

### 4.1.3. Untersegment der gemischt genutzten Handelsimmobilien (Geschäftshäuser)

Geschäftshäuser sind Immobilien mit Mischnutzung, die schwerpunktmäßig eine Einzelhandelsnutzung aufweisen. Voraussetzung für die Einordnung in das Untersegment ist, dass die Gebäudeflächen überwiegend, d.h. zu über 50 Prozent, für den Einzelhandel genutzt werden (s. auch Untersegment der gemischt genutzten Büroimmobilie in Kap. 4.2.2)<sup>21</sup>.

In der praktischen Anwendung wird eine Immobilie z.B. einem Mehrfamilienhaus und damit einer Wohnimmobilie zugeordnet, wenn die Wohnflächen größer als die Nutzflächen sind; in einem solchen Fall wäre

die Immobilie nicht mehr der Kategorie der Wirtschaftsimmobilien zuzuordnen, sondern der Kategorie der Wohnimmobilien.

### 4.2. Segment der Büroimmobilien

Bei der Kategorisierung der Büroimmobilien wurde die Funktionalität der Immobilie als wesentliches Charakterisierungsmerkmal zugrunde gelegt. Monofunktional genutzte Objekte, zu denen auch sog. Büroparks gehören, werden von den Büro- und Geschäftshäusern unterschieden, die unterschiedliche Nutzungen beherbergen, bei denen gleichzeitig die Büronutzung aber den größten Nutzungsanteil ausmacht.

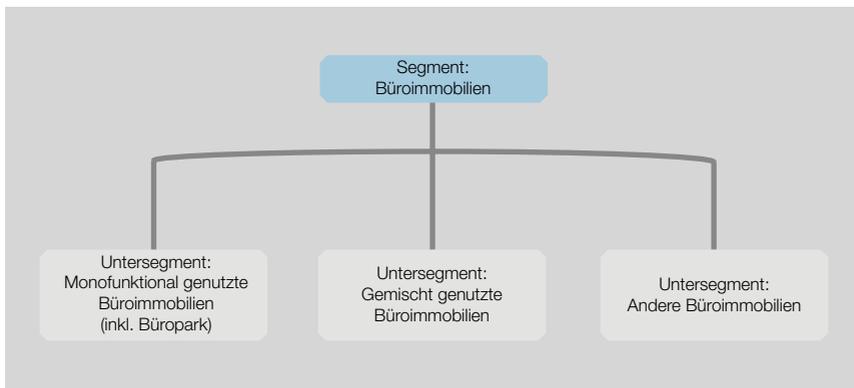


Abb. 7: Segment der Büroimmobilien

<sup>21</sup> Mit Gebäudeflächen sind hier die Nutzflächen (bzw. Wohnflächen) der Gebäude gemeint. Von der Verwendung der wirtschaftlichen Erträge ist hier abgewichen worden. Hintergrund ist, dass sich die Ermittlung von Erträgen in der Praxis aufwändig darstellt und so eine Vielzahl von Immobilien nicht bzw. nur eingeschränkt einem Untersegment zugeordnet werden können.

## 4. Segmente der Kategorie Wirtschaftsimmobilie

### 4.2.1. Untersegment der monofunktional genutzten Büroimmobilien (inkl. Büroparks)

Monofunktional genutzte Büro- und Praxisimmobilien finden sich i.d.R. in zentralen Geschäftsbezirken der Städte und Metropolen und sind in ihrer Funktionalität auf die reine Büroarbeit und damit verbundene Dienstleistungen ausgerichtet. Mehrere Erschließungskerne gewährleisten einen raschen Zutritt zu den Arbeitsplätzen auch innerhalb von Stoßzeiten. Monofunktionale Büroimmobilien werden heute fast ausnahmslos in einer Rasterbauweise erstellt, in denen abhängig vom Nutzer vielfältige Bürogrößen abgebildet werden können. Büroparks bilden eine Sonderform der monofunktional genutzten Büroimmobilie, da sie eine Agglomeration von unterschiedlichen Bürogebäuden darstellen, die von einem einheitlichen Management betrieben werden. Die Bürogebäude werden oft durch Immobilienarten wie Hallen und Gewerbeflächen ergänzt.

### 4.2.2. Untersegment der gemischt genutzten Büroimmobilien

Diesem Untersegment sind Büro- und Geschäftshäuser, Büro- und Wohnhäuser oder andere Mischnutzungen zuzuordnen. Voraussetzung ist, dass die Büronutzung den

Schwerpunkt der Nutzungsausrichtung darstellt. Dies ist gegeben, wenn die Gebäudefläche<sup>22</sup> für die Büronutzung mehr als 50 Prozent der gesamten Gebäudefläche umfasst.

### 4.2.3. Untersegment der anderen Büroimmobilien

Auf dem Teilmarkt der Büroimmobilien bestehen vielfältige andere, den o.g. Untersegmenten nicht zuzuordnende Arten. Alle, den Untersegmenten „Monofunktional“ und „Gemischt genutzt“ nicht zuzuordnende Büroimmobilien, sind daher unter dieser Kategorie zusammenzufassen.

## 4.3. Segment der Beherbergungs- und Gastronomieimmobilien

Zur Einordnung des Segmentes der Beherbergungs- und Gastronomieimmobilien besteht eine Vielzahl von unterschiedlichen Ansätzen. Die hier vorgenommene Kategorisierung geht von dem Zweck aus, zu dem die Immobilien erworben bzw. gehalten werden. Die Einordnung erfolgt demgemäß vor dem Hintergrund der Sicht des Investors, der diese Immobilie erwirbt, um eine ihm angemessen erscheinende, nachhaltig erzielbare Rendite zu gewährleisten.

<sup>22</sup> Mit Gebäudeflächen sind hier die Nutzflächen (bzw. Wohnflächen) der Gebäude gemeint. Von der Verwendung der wirtschaftlichen Erträge ist hier abgewichen worden. Hintergrund ist, dass sich die Ermittlung von Erträgen in der Praxis als aufwändig darstellt und so eine Vielzahl von Immobilien nicht bzw. nur eingeschränkt einem Untersegment zugeordnet werden können.

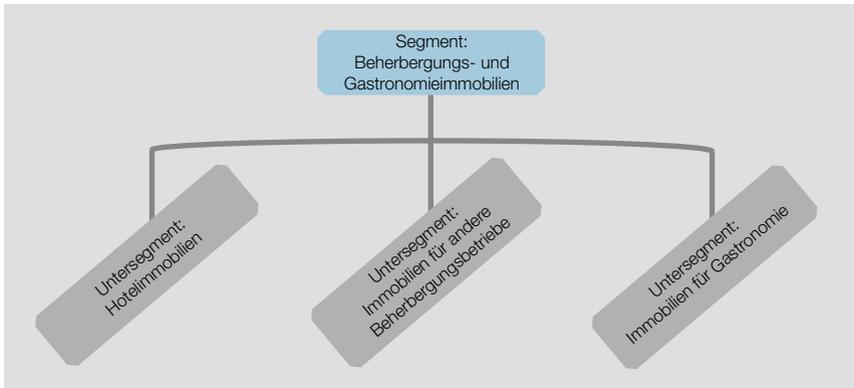


Abb. 8: Segment der Beherbergungs- und Gastronomieimmobilien

Beherbergungs- und Gastronomieimmobilien werden entsprechend ihrer primären Nutzungsausrichtung in drei Untersegmente gegliedert:

- Hotelimmobilien
- Immobilien für andere Beherbergungsbetriebe
- Immobilien für die Gastronomie im weitesten Sinne

#### 4.3.1. Untersegment der Hotelimmobilien

Hotelimmobilien sind Objekte, die der Zurverfügungstellung von temporären Unterbringungsmöglichkeiten für Personen (Beherbergung) dienen. Die Unterbringung umfasst i.d.R. auch das Angebot der Ver-

pflegung, sowie die Bereitstellung weiterer Angebote wie z.B. Möglichkeiten zur Durchführung von Tagungen, Wellnessangeboten oder Ähnliches. Hotelimmobilien stellen regelmäßig über die reine Übernachtung und Verpflegung hinausgehende Serviceleistungen zur Verfügung. Zielgruppe von Hotels sind in erster Linie Geschäftsreisende und Urlaubs- bzw. Touristikreisende. Für die Übernachtung und die Verpflegung werden Entgelte verlangt. Beherbergungsimmobilien, die nicht den hier definierten Hotelimmobilien entsprechen, werden dem Untersegment „Immobilien für andere Beherbergungsbetriebe“ zugeordnet.

Ziel der Erwerber von Hotelimmobilien ist die Erzielung eines nachhaltigen Rein-

## 4. Segmente der Kategorie Wirtschaftsimmobilie

ertrages, der in einem wirtschaftlichen Verhältnis zu dem Investment in den Kauf und ggf. der Sanierung bzw. Renovierung der Immobilie steht. Ob dieser Reinertrag aus den Pachterträgen oder direkt aus dem Hotelbetrieb selbst erzielten Einnahmen besteht, ist zunächst unerheblich.

Die Kategorisierung des Untersegmentes der Hotelimmobilien erfolgt vorrangig nach der Ausstattung, Lage und weiteren Dienstleistungsangeboten der Hotels und damit nach den jeweils unterschiedlichen Nutzergruppen der Hotelkategorien.

Lagekriterien werden – wie auch in den anderen sachlichen Teilmärkten – durch die Einordnung in räumliche Teilmärkte ausgedrückt und werden hier nicht berücksichtigt.

Die Ausstattung einer Hotelimmobilie spiegelt sich am ehesten in der Deutschen Hotelklassifizierung nach DEHOGA (Deutscher Hotel- und Gaststättenverband) wider<sup>23</sup>. Hier werden zunächst objektive Kriterien, z.B. der Erhaltungszustand der Immobilie, Barrierefreiheit, Service, Zimmergrößen und -ausstattungen, Schallschutz, Klimatisierung etc., zugrunde gelegt<sup>24</sup>. Dieses Klassifizierungssystem ist seit Jahrzehnten anerkannt und wird den Marktbedingungen in unregelmäßigen Abständen angepasst. Aus diesem Grund scheint dies am geeignetsten, um einfach anwendbare Klassifizierungsgrundsätze zu finden.

Zudem werden auch die Ausführungen der HypZert-Studie zur Bewertung von Beherbergungsimmobilien berücksichtigt. Demnach lässt sich die klassische Sterne-

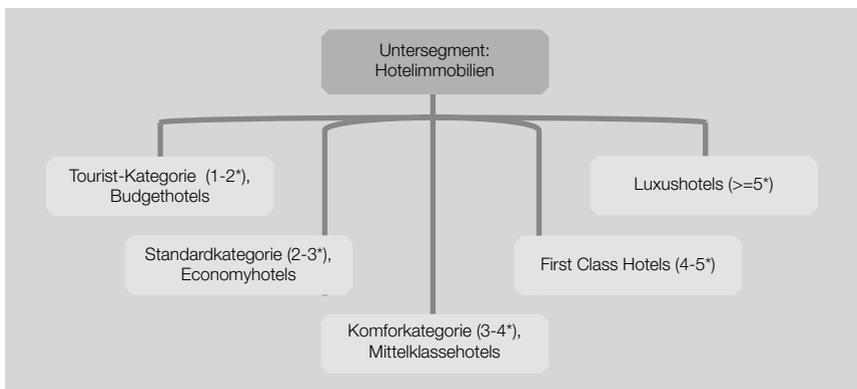


Abb. 9: Immobilienarten im Untersegment der Hotelimmobilien

<sup>23</sup> DEHOGA, Deutsche Hotelklassifizierung,

URL: <https://www.dehoga-bundesverband.de/branchenthemen/klassifizierung/hotelklassifizierung/> (Stand: 02.05.2019).

<sup>24</sup> Aktuell gültiger Kriterienkatalog: Hotelstars.eu, Kriterienkatalog 2015-2020,

URL: [https://www.hotelstars.eu/fileadmin/Dateien/GERMANY/Downloads/Files/Deutsche-Hotelklassifizierung\\_2015-2020.pdf](https://www.hotelstars.eu/fileadmin/Dateien/GERMANY/Downloads/Files/Deutsche-Hotelklassifizierung_2015-2020.pdf) (Stand: 02.05.2019).

Klassifizierung um Kategorien erweitern. Zu berücksichtigen ist auch, dass die „Ketten-Hotellerie“ mittlerweile eigene Qualitätsstandards geschaffen hat. Durch zielgerichtete Vermarktung von Unternehmenslabels mit dem gleichzeitigen Ausbau von regionalen Präsenzen über Franchise-Systeme sind diese Hotels mittlerweile in mittleren und kleinen Städten Deutschlands fest etabliert.

Die Klassifizierung des Untersegmentes der Hotelimmobilien erfolgt hier dem Grunde nach entsprechend der „Sterne-Klassifizierung“ der DEHOGA. Die darunter liegenden Kategorien sind zur Orientierung in Intervallen der Sterne-Kategorien angegeben, so dass die Grundsätze der HypZert-Studie ebenfalls berücksichtigt werden können. Aus diesen beiden Grundansätzen ergeben sich in erster Linie Qualitäts- und Ausstattungsmerkmale, die zu einer Kategorisierung des Untersegmentes der Hotelimmobilien führen. Dabei können die Übergänge durchaus fließend sein; die Einstufung ist dann nach der überwiegenden Qualitäts- oder Ausstattungskategorie vorzunehmen.

#### *4.3.1.1. Budgethotels, Tourist-Kategorie (1-2\*)*

Hotels der Tourist-Kategorie befinden sich in Mittel- bis Großstädten, oft mit guter

Anbindung an den ÖPNV oder Individualverkehr. Die Immobilien werden i.d.R. von Hotelketten betrieben und weisen einen zweckmäßigen, standardisierten Baustil mit einem zweckmäßigen Ausbaustandard auf. Die Zimmerausstattung entspricht der 1-2\*-Kategorisierung der DEHOGA. Eine Hotellobby ist i.d.R. nicht vorhanden. Das Serviceangebot ist reduziert, die hotel-eigenen Dienstleistungen können direkt am Empfang in Anspruch genommen werden, ein vorkonfektioniertes Frühstücksbuffet wird angeboten. Zu dieser Kategorie gehören auch einfache, familienbetriebene Hotels mit vergleichbaren Standards, aber nicht standardisierten Baustilen oder standardisierten Service-Angeboten.

Die Budgethotellerie ist von den DEHOGA-Sterne-kategorien gelöst zu betrachten und steht als eigenes Marktsegment für ein Übernachtungsangebot, das von einem hohen Umsatzniveau in Verbindung mit reduziertem Service und geringen Kosten gekennzeichnet ist. Frühstücksräume und gegebenenfalls kleinere Hotelbars sind in Budgethotels vorhanden. Dienstleistungen können am Empfang in Anspruch genommen werden. Das Kundenspektrum reicht von Handwerkern, Touristen und „Walk-In“-Gästen bis hin zu Geschäftsreisenden.

## 4. Segmente der Kategorie Wirtschaftsimmobilie

### 4.3.1.2. Economyhotels, Standardkategorie (2-3\*)

Economyhotels liegen vorwiegend in deutschen Mittel- bis Großstädten. Die Immobilien sind gut an den ÖPNV und Individualverkehr angeschlossen. Der Ausbaustandard des Gebäudes ist zeitgerecht und als gut einzustufen, die Bauweise ist zweckmäßig. Im Unterschied zum Touristhotel ist in einem Economyhotel eine Lobby mit eigener Bar als zentraler Treffpunkt für die Gäste vorhanden. In der Hotellobby wird das ebenfalls vorkonfektionierte Frühstück angeboten, ein kostenloser WLAN-Zugang ist i.d.R. vorhanden. Die kundengebundenen Servicekräfte sprechen mindestens die nationale und englische Sprache. Der Zimmerstandard zeigt sich oft mit dem allgemeinen Trend entsprechender einfacher, jedoch designorientierter Ausstattung; die Zimmer weisen zweckmäßige Größen auf. Es gibt keine Suiten. Die typische Gästestruktur zeichnet sich durch Touristen und Geschäftsreisende aus.

Zu dieser Kategorie gehören auch familienbetriebene Hotels oder solche mit vergleichbaren Betreiberformen mit vergleichbaren Standards, aber individuellen Baustilen und entsprechenden Service-Angeboten.

### 4.3.1.3. Mittelklassehotels, Komfortkategorie (3-4\*)

Die Mittelklassehotels der Komfortkategorie sind in Mittel- bis Großstädten mit mehr als einer halben Million Übernachtungen pro Jahr vorhanden. Die Lagen in der Innenstadt oder in Stadtteilen sind dabei als durchschnittlich bis gut einzustufen, neben einer guten Anbindung an den ÖPNV und an den Individualverkehr ist ggf. auch eine Nähe zum lokalen Flughafen gegeben. Die Gebäudekonzeption ist objektspezifisch, teilweise herrschen markenabhängige Vorgaben vor. Die Bauweise ist i.d.R. standardisiert und zweckmäßig. Der Ausbaustandard ist gut und zeitgerecht, die Hotellobby ist vom Frühstücksraum/ Restaurant separiert, es gibt Tagungsräume sowie Angebote für Fitness und Wellness (bei Tagungshotels i.d.R. kleinere Saunabereiche).

Das zusätzliche Leistungsspektrum richtet sich nach der Zielgruppe des Hotels (Tagungshotel, Wellnesshotel etc.). In den Zimmern ist ein Internetzugang verfügbar. Neben den Dienstleistungen am Empfang können zeitweise Zimmerservice sowie ein Wäsche- und Reinigungsservice in Anspruch genommen werden. Die kundengebundenen Servicekräfte sprechen mindes-

tens die nationale und englische Sprache.

Die Zimmerausstattung entspricht dem üblichen Standard gemäß der Sterneklassifizierung mit einer guten, oftmals design- und trendorientierten Einrichtung. Suiten sind vereinzelt vorhanden. Es gibt ein hoteleigenes Restaurant mit Bar, ferner sind in begrenztem Umfang öffentliche Aufenthaltsflächen für die Gäste vorhanden. Geschäftsreisende, Tagungsgäste und Touristen spiegeln das Gästespektrum wider.

#### *4.3.1.4. First-Class-Hotels für höhere Ansprüche (4-5\*)*

First-Class-Hotels befinden sich in Großstädten und kleineren Sekundärstandorten, mit mehr als einer Million Übernachtungen pro Jahr. Oft zentral in der Innenstadt oder in einer guten Stadtteillage gelegen, zeichnen sich jene Objekte durch eine gute Sichtbarkeit, eine repräsentative Umgebung und eine sehr gute Anbindung an ÖPNV und Individualverkehr aus. Die meist individuelle Gebäudekonzeption besitzt teilweise markengebundene Vorgaben und weist eine ansprechende Architektur mit Wiedererkennungswert auf. Der zeitgerechte Ausbaustandard ist gut bis sehr gut.

In den Hotels dieser Kategorie sind ein oder mehrere separate Frühstücksräume, ein Restaurant, eine Hotellobby, Tagungsräume sowie i. d. R. Sauna- und Fitnessbereiche vorhanden. Öffentliche Aufenthaltsflächen sind großzügig gestaltet. Die Zimmerausstattung ist standardisiert, während die Zimmergröße teilweise oberhalb des üblichen Standards gemäß der Sterne-Klassifizierung liegt. Die kundengebundenen Servicekräfte sprechen mehrere internationale Sprachen. Suiten sind vorhanden, teilweise gibt es Zimmer mit Themenausstattung und eigenem Design. Geschäftsreisende, Touristen und Tagungsgäste sind üblicherweise Gäste dieses Segments.

In diese Hotelart gehören auch sogenannte Tagungs- und Wellnesshotels. Diese befinden sich oftmals in eher ruhigeren Lagen, entsprechen jedoch in Service und Ausstattung der 4-5\*- Kategorie.

#### *4.3.1.5. Luxushotels für höchste Ansprüche (5\* und mehr)*

Luxushotels befinden sich vorwiegend in Großstädten und an größeren Sekundärstandorten mit Übernachtungen von mehr als anderthalb Millionen pro Jahr. In zentraler Innenstadtlage oder in einem

## 4. Segmente der Kategorie Wirtschaftsimmobilie

guten Stadtteil gelegen, zeichnet sich die Immobilie durch eine prestigeträchtige Umgebung mit sehr guter Sichtbarkeit aus. Die Anbindung an den ÖPNV und den Individualverkehr ist als sehr gut einzustufen. Vereinzelt finden sich Luxushotels als Wellness- oder Tagungshotels auch in ruhigen und eher abgelegenen Lagen.

Die Gebäudekonzeption ist individuell mit teilweise markengebundenen Vorgaben. Der Baustil ist modern und besitzt ein Alleinstellungsmerkmal. Teilweise befinden sich Luxushotels in hochwertig sanierten Altbauten („Landmarkimmobilien“). Der Ausbaustandard ist zeitgerecht und sehr gut, es gibt einen oder mehrere Frühstücksräume, mehrere Restaurants, eine Lobby, Tagungs- und Banketträume sowie Wellnessbereiche. Suiten und großzügige Räumlichkeiten zur Durchführung von Meetings und Veranstaltungen mit hochwertiger Technikausstattung sind vorhanden. Öffentliche Flächen sind großzügig gestaltet.

Die Zimmerausstattung hat einen sehr guten Standard, die Zimmergröße liegt oberhalb des üblichen Standards gemäß der Sterneklassifizierung. Das Serviceangebot erweitert sich um die Erreichbarkeit eines 24-h-Zimmerservice. Die

kundengebundenen Servicekräfte sprechen mehrere internationale Sprachen. Geschäftsreisende und Touristen bilden die Besucher Klientel.

### 4.3.2. Untersegment der Immobilien für andere Beherbergungsbetriebe

Über die in Kapitel 4.3.1 klassifizierten Hotelimmobilien hinaus, besteht eine Vielzahl weiterer Beherbergungsbetriebe unterschiedlicher Arten. Andere Beherbergungsbetriebe sind ebenfalls Immobilien, die der Unterbringung von Personen dienen; die Bereitstellung weiterer Serviceangebote ist sehr inhomogen. Hauptkriterium für die Zuordnung ist – wie bei den Hotelimmobilien auch – die temporäre Bereitstellung von Unterbringungsmöglichkeiten. Die Ausgestaltung „anderer Beherbergungsbetriebe“ richtet sich i.d.R. nach der Zielgruppe (z.B. Jugendgruppen) und nach der jeweiligen Ausgestaltung des Objektes (Ferienwohnanlage mit freistehenden Wohneinheiten). Diejenigen mit einer für den Immobilienmarkt wesentlichen Bedeutung sind wie folgt klassifiziert:

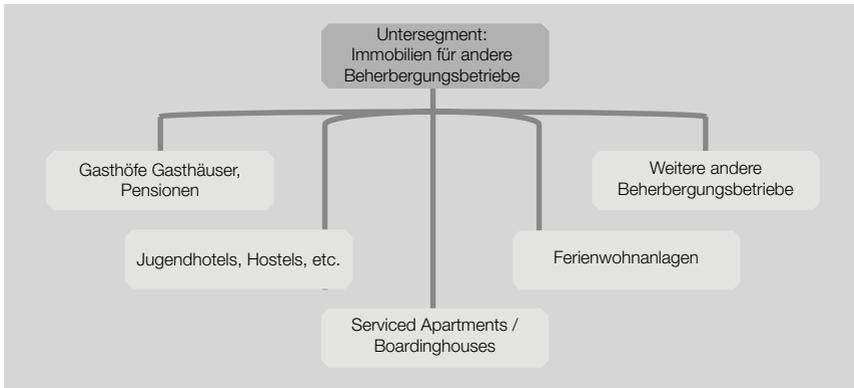


Abb. 10: Weitere Immobilienarten im Untersegment der anderen Beherbergungsbetriebe

#### 4.3.2.1. Gasthöfe, Gasthäuser oder Pensionen

Unter einem Gasthof oder Gasthaus wird ein Beherbergungsbetrieb verstanden, der einem Schank- und/oder Speisebetrieb angeschlossen ist. In seiner typischen Form unterscheidet sich der Gasthof vom Hotel dadurch, dass neben dem Gastraum keine weiteren Aufenthaltsräume zur Verfügung stehen und die wesentlichen Einnahmen aus der Gastronomie generiert werden. Derartige Betriebe befinden sich häufig in Stadtrandlagen, Kleinstädten sowie in ländlichen Gegenden bzw. in Urlaubs- und Ausflugsgebieten.

Eine Hotelpension bzw. eine Pension ist ein Betrieb, in welchem im Gegensatz zu einem Hotel weniger Dienstleistungen angeboten

werden. Die Mahlzeiten werden nur Hausgästen angeboten. Die Betriebsbezeichnung „Hotelpension“ ist häufiger in Städten zu finden.

#### 4.3.2.2. Jugendhotels und Hostels

Bei Jugendhotels bzw. Hostels handelt es sich um preisgünstige Beherbergungsbetriebe mit Gruppenschlafräumen (Dorms) und Standardschlafräumen (Privates). Die „Dorms“ werden überwiegend bettenorientiert angeboten, d.h. voneinander unabhängige Gäste nutzen Betten in einem gemeinsamen Zimmer. Sanitäre Einrichtungen werden teilweise gemeinschaftlich genutzt. Als Zielgruppe setzen die Hostels im Wesentlichen auf eher junge Individualreisende und Gruppenreisende

## 4. Segmente der Kategorie Wirtschaftsimmobilie

bzw. Schulklassen. Hostels finden sich i.d.R. in Zentrums- und Szenelagen von Großstädten.

### 4.3.2.3 *Serviced Apartments / Boarding-houses*

Der ursprünglich in Deutschland gebräuchliche Begriff „Boardinghouse“ wird zunehmend durch den internationalen Begriff „Serviced Apartments“ ersetzt. Das Angebot eines Serviced Apartments wendet sich meist an Langzeitnutzer im urbanen Umfeld. Die Zimmerausstattung entspricht eher privaten Wohnungen. Der Service schwankt von sehr geringem Angebot bis hin zu einem hotelgleichen „Roomservice“.

Vergleichbare Objekte liegen zumeist in zentraler Lage in deutschen Großstädten, wobei die Anbindung an den ÖPNV und Individualverkehr untergeordnet sind. Es gibt keine einheitlichen Bauweisen und Ausbaustandards, vom einfachen bis höchsten Anspruch sind diverse Angebote verfügbar. Teilweise gibt es einen separaten Frühstücksraum/ Restaurant mit Lobby. Von Privat Anbietern auf Internetplattformen (z.B. Airbnb) angebotene Privaträume sind dieser Kategorie nicht zuzuordnen.

Besondere Kennzeichen sind die Möglichkeit zur Selbstversorgung durch die in den Apartments integrierte, voll ausgestattete Küche oder Kitchenette und eine großzügige Raumplanung mit einer Trennung von Wohn- und Schlafräum.

Das Apartmentkonzept wird für Übernachtungen im kurzen Zeitraum (tlw. einzelne Nächte) bis zu einem Monat oder länger angeboten. Entsprechend vielfältig sind die Zielgruppen für Serviced Apartments. Ein typisches Objekt der Gruppe gibt es nicht, weil nahezu alle Konzepte differieren. I.d.R. werden jedoch gegenüber dem Hotelzimmer größere Ein- und Zwei-Zimmer-Apartments mit integrierter Kitchenette bzw. kompletter Küchenzeile angeboten.

Mit den Serviced Apartments sind Unterkünfte zunehmend für Geschäftsreisende interessant, die eine gute Ausstattung der Gastzimmer mit entsprechendem Ambiente einerseits suchen und andererseits auf weitreichenden Service verzichten können.

### 4.3.2.4 *Ferienwohnanlagen (Resorts)*

Ferienwohnanlagen sind primär der Freizeit- und Feriennutzung dienende Be-

herbergungsbetriebe in touristisch interessanten Regionen. Wesentlich für Ferienwohnanlagen ist daher die attraktive Lage in einer Region, die als Ziel für Urlaubsreisen nachgefragt wird. Hierzu gehören die klassischen Ferienregionen in Deutschland an Nord- und Ostsee sowie in den Alpen und den Mittelgebirgen. Die Objekte befinden sich in guten Mikrolagen, direkt an einem Seeufer oder mit Bergblick und überwiegend in Ferienorten bzw. Seebädern mit fußläufiger Erreichbarkeit der örtlichen Infrastruktur. In z.B. den Alpen ist eine Nähe zu Seilbahnen, Skistationen und dem Wanderwegenetz gegeben, in den Seeregionen finden sich Resorts meist in erster Reihe zum Strand oder in Einzellage in direkter Strandnähe. Die Objekte zeichnen sich durch eine gute individuelle Erreichbarkeit über Autobahnen bzw. Bundesstraßen aus.

Die Zimmer verfügen i.d.R. über einen Balkon, teilweise mit Meer- oder Bergblick. Neben Einzel- und Doppelzimmern gibt es Familienzimmer, Apartments und Suiten bzw. schaltbare Zimmer mit Aufbettungsmöglichkeiten. Der Ausbaustandard ist gut und zeitgemäß bzw. der Baujahresperiode entsprechend.

Der gastronomische Service in Resorts wird durch ein Restaurant sowie eine Bar mit Café gewährleistet. Ferner wird der Service um Außenbewirtschaftungsmöglichkeiten auf einer Terrasse ergänzt. Die Restaurants bzw. Cafés oder Veranstaltungsräume befinden sich oftmals auch in einem separaten Gebäude innerhalb des Grundstückes; dies gilt auch für Diskotheken, Sport-/Fitnessbereiche, Wellness-/Spa-Bereiche, Räumlichkeiten für die Kinderbetreuung und Boutiquen sowie Tabak- und Zeitschriftenläden.

Die Abgrenzung zu Wellnesshotels ist fließend; der wesentliche Unterschied ist das Vorhandensein mehrerer Beherbergungsgebäude und verschiedener weiterer Dienstleistungsgebäude auf dem Ferienwohnanlagen gelände.

#### *4.3.2.5. Weitere andere Beherbergungsbetriebe*

Dieser Kategorie werden diejenigen Beherbergungsbetriebe zugeordnet, die nicht den in Kapitel 4.3.2.1. bis 4.3.2.4 definierten Immobilienarten entsprechen. Hierunter können z.B. Schulungszentren bestimmter Träger (Sportorganisation, Gewerkschaften etc.) subsumiert werden, weil diese Beherbergungsbetriebe nicht ohne Weiteres für jedermann zugänglich sind.

## 4. Segmente der Kategorie Wirtschaftsimmobilie

### 4.3.3. Untersegment der Immobilien für Gastronomie

Bei den Immobilien für Gastronomie handelt es sich um Objekte, die auf Tagesgäste bezogene gastronomische Angebote zur Verfügung stellen. Die Spanne reicht dabei von kleineren Imbissen über Fast-Food-Ketten bis hin zu Sternerestaurants. Die detailliertere Strukturierung und Beschreibung der Immobilien für Gastronomie steht in der Arbeitsgruppe noch aus und wird in einem der folgenden Ergebnisberichte behandelt.

### 4.4. Segment der Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien

Das Segment der „Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien“ umfasst sämtliche Immobilien, die für industrielle Fertigungs- und Produktionszwecke genutzt werden. Dazu gehören die Fertigungsflächen selbst, aber auch vor- oder nachgelagerte Prozesse, wie z.B. Lagerungs-, Distributions- oder auch Forschungszwecke. Die Immobilien müssen dabei nicht notwendigerweise in räumlichen Zusammenhängen angesiedelt sein. Zu den „Logistikimmobilien“ gehören auch diejenigen Immobilien, die für die Verteilung von Waren genutzt werden.

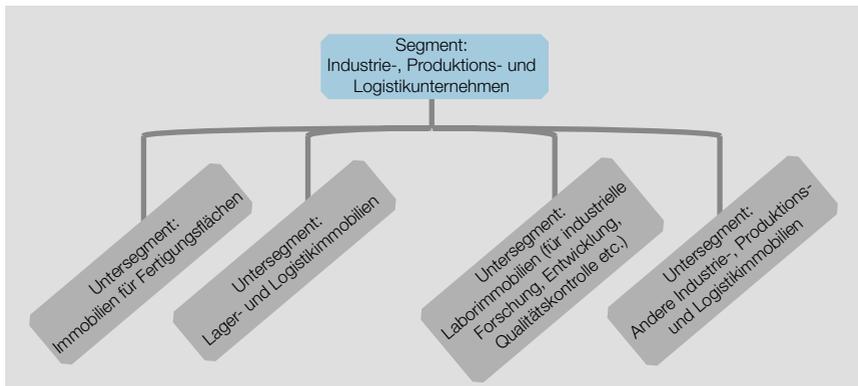


Abb. 11: Untersegmente der Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien

#### 4.4.1. Untersegment der Immobilien für Fertigungsflächen

Die industrielle Produktion von Gütern erfolgt auf sog. Fertigungsflächen durch nicht-störende oder auch störende Handwerks-, Gewerbe- oder Industrieunternehmen. Die Fertigungsflächen sind i.d.R. in meist beheizten Hallen untergebracht und verfügen über ebenerdige Rolltore, Tageslicht und teilweise umfangliches Zubehör wie z.B. Krananlagen.

Immobilien für Fertigungsflächen werden unterteilt in Immobilien für Fertigungsflächen für die Leichtindustrie (Light Industrial) und für die Schwerindustrie (Heavy Industrial).

Die Unterscheidung erfolgt anhand zweier Kriterien:

- der Drittverwendungsfähigkeit der Fertigungsflächen,
- des Verhältnisses von Gebäudekosten und Kosten der Fertigungsanlagen bezogen auf die Gesamtinvestitionskosten der Immobilie.

##### 4.4.1.1. Immobilien für Fertigungsflächen der Leichtindustrie (Light Industrial)

In Gebäuden mit Fertigungsflächen für die Leichtindustrie sind vornehmlich Systemlösungen zur industriellen Produktion von Konsumgütern verbaut. Daher sind Investitionen in Anlagen und Ausrüstungen

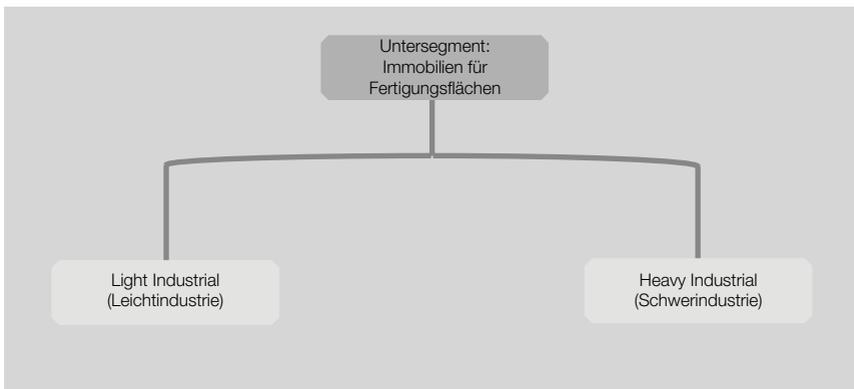


Abb. 12: Weitere Immobilienarten im Untersegment der Immobilien für Fertigungsflächen

## 4. Segmente der Kategorie Wirtschaftsimmobilie

im Vergleich zur Schwerindustrie geringer und der Anlagenbau weniger komplex. Darüber hinaus sind diese Immobilien leichter einer anderen Nachnutzung (Drittverwendung) zuzuführen, da der Ausbau der Anlagen und Ausrüstungen mit geringeren Kosten verbunden ist, als in der komplexeren Schwerindustrie. Die Immobilien können dadurch für andere Erwerber mit überschaubarem Aufwand (nach-) nutzbar gemacht werden.

### 4.4.1.2. Immobilien für Fertigungsflächen der Schwerindustrie (Heavy Industrial)

Immobilien für die Schwerindustrie zeichnen sich im Gegensatz zu Light-Industrial-Immobilien durch eine hohe Individualität der Fertigungsstraßen aus. Damit ist die

Gebäudeinvestition im Vergleich zur Investition in die Anlagen und Ausrüstung vergleichsweise gering. Auch die Drittverwendungsfähigkeit ist in sehr geringem Umfang möglich.

### 4.4.2. Untersegment der Lager- und Logistikimmobilien

Logistikimmobilien werden für die Lagerung und Verteilung von Sachgütern genutzt. Mittlerweile hat sich das Leistungsspektrum im Bereich der Logistik verbreitert. Es beinhaltet nun weitere Dienstleistungen, wie beispielsweise Reparaturarbeiten oder aber ein umfangreiches Retouren-Management.

Da der Übergang zwischen Logistik- und Lagerimmobilien oft fließend verläuft, ist eine Auf-

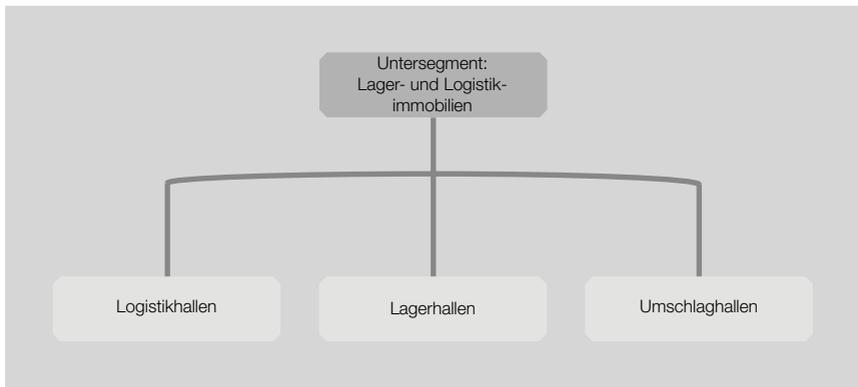


Abb. 13: Weitere Immobilienarten im Untersegment der Lager- und Logistikimmobilien

schlüsselung anhand technischer Merkmale notwendig. Lager- und Logistikimmobilien lassen sich demnach in Logistikhallen, Lagerhallen und Umschlaghallen aufgliedern.

#### *4.4.2.1. Immobilien für Logistikhallen*

Logistikhallen verfügen über eine Hallenhöhe ab sieben Meter mit einer Bodenbelastung von mindestens vier Tonnen pro Quadratmeter. Sie verfügen über eine Anzahl von mindestens vier Rampentoren.

#### *4.4.2.2. Immobilien für Lagerhallen*

Lagerhallen sind flacher als Logistikhallen (unter sieben Meter), verfügen über zwei oder drei Rampen bzw. Tore und dienen primär der Einlagerung von Waren.

#### *4.4.2.3. Umschlaghallen*

Umschlaghallen verfügen i.d.R. über mindestens ein Tor (je ca. 140 Quadratmeter Nutzfläche), eine Hallenhöhe von unter 7 Metern. Sie erfordern einen großen Grundstücksanteil. Die Drittverwendungsfähigkeit von Umschlaghallen ist auf andere Nutzer von KEP-Dienstleistungen (Kurier-Express-Paket-Dienstleistungen) beschränkt.

#### *4.4.3. Untersegment der Laborimmobilien*

Grundstücke mit Laboren für die industrielle Forschung und Entwicklung sind Immobilien zuzuordnen, die vor- und nachgelagerten Bereichen von Industrie und Produktion dienen. Sie unterscheiden sich durch fachtechnische sowie versorgungs- und entsorgungstechnische Spezifika von den Industrie- und Produktionsimmobilien. Laborimmobilien können auch dem Qualitätsmanagement der herzustellenden Güter dienen.

Das bestimmende Merkmal von Laborimmobilien ist das Vorhandensein von besonderen Versorgungs- und ggf. Entsorgungsanschlüssen und von speziellen Anforderungen an Belüftung und Beleuchtung der Räume. Zudem sind Internet-einrichtungen und ggf. Server-Räume erforderlich.

Laborimmobilien, die Hochschulen zuzuordnen sind, werden hier nicht eingruppiert, da diese zu den Bildungseinrichtungen gehören.

## 4. Segmente der Kategorie Wirtschaftsimmobilie

### 4.4.4. Exkurs: Unternehmensimmobilien als Teil der Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien

Die in der Immobilienwirtschaft oft zitierten Unternehmensimmobilien<sup>25</sup> entsprechen dem Grunde nach der Kategorie der Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien. Sie weisen i.d.R. eine mittelständische Mieterstruktur auf und sind kleinteiliger. Immobilien der Kategorie Industrie, Produktion und Logistik umfassen dagegen neben den Nutzern aus dem Mittelstand alle weiteren Nutzerklassen.

Unternehmensimmobilien zielen damit nicht nur auf die Nutzung einer Immobilie, sondern verstärkt auf die unterschiedlichen Nutzer ab. Zu den Unternehmensimmobilien gehören dabei vier Kategorien:

- Transformationsimmobilien (ehemalige Fertigungsflächen, i.d.R. Light-Industrial),
- Gewerbeparks (mehrere kleinteilige, mittelständisch geprägte Fertigungsstandorte mit zentralem Management (Ensemble)),
- Produktionsimmobilien (in Betrieb befindliche Fertigungsflächen) sowie
- Lager-/ Logistikobjekte.

Für diese Art der Aufschlüsselung ist neben der ehemaligen Nutzung der jeweiligen Immobilien (Transformationsimmobilie) auch die Frage entscheidend, ob sie ein Ensemble bilden (also einen gemeinsamen Nutzungszweck erfüllen) und auf diese Weise zentral, im Sinne eines Gewerbeparks, verwaltet werden können.

Unter Einbeziehung bestimmter Kriterien können die o.g. Kategorien dem Segment der Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien zugeordnet werden:

<i>Unternehmensimmobilienkategorie</i>	<i>Zuordnungskriterium</i>	<i>Untersegment</i>
Transformationsimmobilien	→ ehemalige Fertigungsflächen	→ Fertigungsflächen
Gewerbeparks	→ Zentrales Management, Ensemble	→ Fertigungsflächen
Produktionsimmobilien	→ Hallen für die Fertigung	→ Fertigungsflächen
Lager- und Logistikobjekte	→ Kleinteilige Lagergebäude	→ Lager- und Logistikimmobilie

<sup>25</sup> Zur Definition der Unternehmensimmobilien siehe „Initiative Unternehmensimmobilien“ (Hrsg.): Marktbericht Nr. 1, Berlin 2014, S. 4

#### 4.5. Segment der Gesundheits- und Sozialimmobilien

Gesundheits- und Sozialimmobilien umfassen ein weites Spektrum an Nutzungen. Insgesamt handelt es sich jedoch um Nutzungen, die einen in sozialer Hinsicht versorgenden, verwahrenden, wohlthätigen, heilungsfördernden und/ oder pflegenden Charakter haben. Kennzeichnend für Sozial- und Gesundheitsimmobilien ist i.d.R., dass die Nutzer (nicht die Investoren) eine vorübergehende oder dauerhafte Einschränkung bzw. Einstellung der eigenen, selbstständigen Haushaltsführung hinnehmen. Die folgenden Nutzungen werden den Gesundheits- und Sozialimmobilien gemeinhin zugeordnet:

- Fürsorge-Dienstleistungen mit Altenheimen, Pflegeheimen, Sozialstationen, Frauenhäusern, Kinderheimen, Behindertenheimen/ -werkstätten, Genesungsheime usw. (nicht als Wohnheime, welche den Wohnimmobilien zugerechnet werden)
- Justizvollzug als weitere sog. „Anstaltsgebäude“
- Leistungen des Gesundheitssystems mit Krankenhäusern und Kliniken, Polikliniken, Hospizen, Kurhäusern, Rettungsstationsgebäuden, sonstigen medizinischen Behandlungsgebäuden, Praxisgebäuden etc.

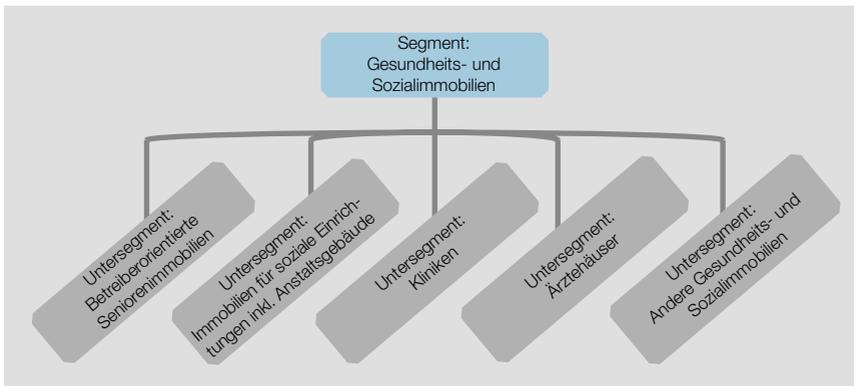


Abb. 14: Untersegmente der Gesundheits- und Sozialimmobilien

## 4. Segmente der Kategorie Wirtschaftsimmobilie

In einem ersten Schritt haben sich die Experten der Fachbesprechungen mit dem Untersegment der betreiberorientierten Seniorenimmobilien auseinandergesetzt; diese Immobilienart hat in den vergangenen Jahren eine zunehmende Bedeutung auf dem Immobilienmarkt erlangt und stellt damit eine wachsende Investitionsklasse dar.

Die weitere Strukturierung und Beschreibung weiterer Untersegmente der Gesundheits- und Sozialimmobilien steht in der Arbeitsgruppe noch aus und wird in einem der folgenden Ergebnisberichte behandelt.

### 4.5.1. Untersegment der betreiberorientierten Seniorenimmobilien

Zu dem Segment der Gesundheits- und Sozialimmobilien gehören bestimmte Formen der Seniorenimmobilien. Diese zeichnen sich durch eine Vielzahl verschiedener Ausprägungsformen aus. In der Praxis haben sich gerade in der jüngsten Vergangenheit auch Mischformen ausgebildet, insbesondere in Form von sog. integrierten Einrichtungen<sup>26</sup>; diese stellen jedoch keine eigene Anlageklasse dar und werden insoweit nicht separat dargestellt.

Auf dem Immobilienmarkt haben sich die unterschiedlichsten Begriffe für seniorenorientierte Immobilien herausgebildet, diese sind z.B.:

- Seniorenwohnen,
- Betreutes Wohnen,
- Seniorenresidenz,
- ambulant betreute Wohngemeinschaften,
- Pflegeheim,
- etc.

Vor dem Hintergrund der hier vorzunehmenden Kategorisierung sind die Begriffe i.d.R. nicht eindeutig und überschneidungsfrei definiert und oft verwischen sie die Schwerpunkte der Ausrichtung des Versorgungsgrades der Nutzer bzw. umgekehrt deren Eigenständigkeit. Auch sind die Nutzungsschwerpunkte „Wohnimmobilien“ vs. „Wirtschaftsimmobilien“ nicht eindeutig voneinander getrennt.

Bei Gesundheits- und Sozialimmobilien handelt es sich immer um Wirtschaftsimmobilien, also Immobilien, die der Erzielung von Renditen für den Eigentümer dienen und die nicht Wohnimmobilien (z.B. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern) sind.

<sup>26</sup> Zu den Pflegeheimen bzw. zum Betreuten Wohnen zählen auch „integrierte Einrichtungen“ oder Verbundkonzepte. Dies sind Senioreneinrichtungen, die ambulante und stationäre Leistungen nebeneinander erbringen. Zusätzlich zum klassischen Pflegeheim werden Wohnungen des Betreuten Wohnens angeboten. Für den Bewohner hat das den Vorteil, über das Pflegeheim im Bedarfsfall auch für den Schwerstpflegefall abgesichert zu werden. Aufgrund der Kombination der beiden Seniorenwohnformen ist auch der Begriff „Kombinierte Einrichtung“ gebräuchlich.

Für die Gesundheits- und Sozialimmobilien gelten dabei die folgenden Grundsätze:

- Die Immobilien werden als Gesamtheit von einer einheitlichen Organisation bewirtschaftet; diese wird oftmals als Träger oder Betreiber bezeichnet. Sie stellt integrierte Sach- und Dienstleistungen zur Versorgung der Bewohner bereit.
- Typisch ist die Vermietung der gesamten Immobilie an den Träger bzw. Betreiber durch einen Investor; damit können alle Leistungsangebote wirtschaftlich vorgehalten werden.
- Die Wohnungen werden durch den Erbringer der übrigen Dienstleistungen zentral an die Bewohner vermietet; auch die Versorgung erfolgt durch den Betreiber.
- Die Sach- und Dienstleistungen sind i.d.R. modular und haben die Versorgung der Bewohner nach abgestuften Graden zum Ziel; eine eigenständige Haushaltsführung der Bewohner findet nicht statt.
- Die erforderlichen Gemeinschafts- und Therapieräume sind in dem Gebäude bzw. auf dem Gelände vorhanden.

## 4. Segmente der Kategorie Wirtschaftsimmobilie

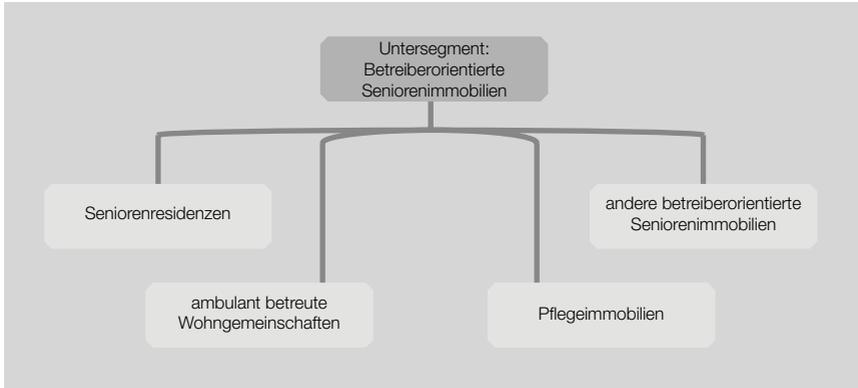


Abb. 15: Weitere Immobilienarten des Untersegments der betreiberorientierten Seniorenimmobilien

Unter Berücksichtigung der o.g. Aspekte sind unterhalb des Untersegmentes der betreiberorientierten Seniorenimmobilien die nachfolgend dargestellten Kategorien zu identifizieren.

### 4.5.1.1. Seniorenresidenzen

Diese Art der Seniorenimmobilie bietet hochwertige Wohnungen für Senioren, bei denen über den monatlichen Basispreis eine Vielzahl von Dienstleistungen abgegolten wird. Vergleicht man diese Immobilienart mit der Hotellerie, entspricht sie im Wesentlichen einem 4- bis 5-Sterne-Apart-Hotel für Senioren. Neben der Wohnung ist ein umfangreicher Service verpflichtend abzunehmen, das Entgelt dafür ist in einem

Basispreis enthalten. Eine Differenzierung des Mietpreises zwischen Kaltmiete, Nebenkosten und Kosten für Service-Leistungen findet i.d.R. nicht statt. Zusätzlich zu den im Basispreis enthaltenen Leistungen wie Mittagessen, kann das Angebot um Wahlleistungen (z. B. Frühstück oder Wäscheservice) erweitert werden.

Residenzen halten einen hohen Anteil an Service-, Funktions-, Verkehrs- und Gemeinschaftsflächen vor, deren Nutzung mit dem Basispreis abgegolten ist. Dies sind beispielsweise ein Restaurant inklusive Vollküche, eine Bibliothek, ein Wellnessbereich oder ein Pflegebad und ein ambulanter Pflegestützpunkt. Die Wohnungsnutzung verliert gegenüber diesen anderen Dienst-

leistungen an Bedeutung. Diese werden von einer zentralen Organisation angeboten, die über die Nutzung einen Generalmietvertrag abgeschlossen hat.

Aufgrund des hohen Serviceanteils und der obligatorisch angebotenen (Teil-) Verpflegung sind derartige Einrichtungen regelmäßig als Heim gemäß den gesetzlichen Vorgaben einzustufen. Während beim Betreuten Wohnen (Wohnimmobilien) die Wohnnutzung und die möglichst eigenständige Haushaltsführung im Vordergrund steht, ist es bei der Seniorenresidenz (auch als Seniorenwohnstift bezeichnet) der Service-Aspekt. Die Abgrenzung und Übergänge zum Betreuten Wohnen sind häufig fließend und müssen im Einzelfall genau geprüft werden.

#### *4.5.1.2. Ambulant betreute Wohngemeinschaften*

Der Grundsatz „ambulant vor stationär“ ist im Sozialgesetzbuch (SGB) XI und weiterführend im Pflegestärkungsgesetz (PSG) I-III definiert. Diesem Grundsatz folgend entwickelten sich in den letzten Jahren zunehmend kleingliedrige Wohnformen für pflegebedürftige Senioren mit ambulanter Betreuung, die durch Betreiber organisiert werden.

Über diese Wohnformen soll eine stationäre Betreuung vermieden werden. Dabei existieren unterschiedlichste Ausprägungen des Zusammenlebens in ambulant betreuten Wohngemeinschaften. Normalerweise hat jeder Bewohner ein eigenes Zimmer oder eine kleine Wohnung. Innerhalb der Wohngruppen können darüber hinaus Gemeinschaftsräume vorgehalten werden. Ergänzt wird diese Struktur häufig durch eine Tagespflege.

Über eine Präsenzkraft werden das Alltagsleben und die hauswirtschaftlichen Tätigkeiten organisiert. Die individuelle Pflege der Bewohner übernimmt ein ambulanter Pflegedienst. Sofern der Bewohner einen höheren Pflegebedarf hat, kann er in der angegliederten Tagespflege betreut werden. Zusätzliche Betreuungskräfte und Haushaltshilfen unterstützen die Bewohner in der Gemeinschaft. Die Bewohner sollen – soweit möglich – selbst bei der Haushaltsführung mitwirken.

Im Idealfall wird diese Versorgung im direkten Wohnumfeld (Quartiersgedanke) angeboten. Nur wenn sie durch den Betreiber organisiert wird, unterliegt diese Form der Seniorenimmobilien den Anforderungen der Heimaufsicht. Da hier die

## 4. Segmente der Kategorie Wirtschaftsimmobilie

Betreuung und weitere Dienstleistungen des Betreibers im Vordergrund stehen, zählt diese Form zu den Wirtschaftsimmobilien.

### 4.5.1.3. *Pflegeimmobilien*

Stationäre und teilstationäre Pflegeimmobilien sind Liegenschaften, in denen Leistungen der stationären Pflege nach § 71 Abs. 2 Sozialgesetzbuch (SGB) – Elftes Buch (XI) – Soziale Pflegeversicherung erbracht werden. In stationären Pflegeheimen werden die Bewohner/ Pflegebedürftigen auf Dauer und für 24 Stunden am Tag versorgt. Die Mehrheit der Pflegeimmobilien richtet sich an Senioren. Allerdings werden auch Pflegeimmobilien, die für andere Zielgruppen angeboten werden, hier subsumiert.

Pflegeimmobilien unterscheiden sich von Wohnungen oder speziellen gemeinschaftlichen Wohnformen durch die Intensität der Eingliederung der Bewohner in eine zentrale Organisation, welche vor Ort durchgehende Betreuungsleistungen (insbesondere überwachte therapeutische Leistungen) anbietet und über geeignete Gemeinschafts- und Therapieräume verfügt. Üblicherweise erfolgt die Belegung pro Zimmer oder Bett.

Pflegeimmobilien sind i.d.R. nicht darauf ausgerichtet, eine eigene Haushaltsführung zu ermöglichen. Die Versorgung umfasst neben der Verpflegung und Betreuung auch die pflegerische Versorgung. Insofern unterliegen Pflegeheime dem jeweiligen Landesheimgesetz und müssen die entsprechenden Anforderungen der Gesetze und dazugehörigen Verordnungen erfüllen. Es besteht keine Wahlfreiheit hinsichtlich des Pflegedienstleisters; dieser ist durch den Betreiber vorgegeben, der überdies die Anlage im Eigentum betreibt oder der einen Generalmietvertrag abgeschlossen hat. Daneben existieren teilstationäre Angebote, wie Tages- und Kurzzeitpflegeeinrichtungen, die hier nicht näher betrachtet werden.

### 4.5.1.4. *Andere betreiberorientierte Seniorenimmobilien*

In diese Kategorie gehen alle betreiberorientierten Seniorenimmobilien ein, die nicht den „Seniorenresidenzen“, den ambulant betreuten Wohngemeinschaften oder den Pflegeimmobilien zuzuordnen sind.

Dabei ist zu beachten, dass hier nicht diejenigen Seniorenimmobilien eingeordnet werden, die in erster Linie der Wohnnutzung dienen.

#### 4.5.2. Exkurs: Die Wirtschaftsimmobilie „Gesundheits- und Sozialimmobilie“ vs. Kategorie der Wohnimmobilien

In dieser Expertise werden ausschließlich die Segmente der Wirtschaftsimmobilien klassifiziert. Daher ist die überschneidungsfreie Abgrenzung zu anderen Kategorien, hier zu der Kategorie der Wohnimmobilien, von besonderer Bedeutung. Aus diesem Grund werden im Folgenden einige Immobilienarten aufgeführt, die nicht den Wirtschaftsimmobilien (und hier den betreiberorientierten Seniorenimmobilien) zuzuordnen sind, sondern den Wohnimmobilien.

Immobilien, die einen wohnungswirtschaftlichen Nutzungsvordergrund haben, sind von den Gesundheits- und Sozialimmobilien und damit von den betreiberorientierten Seniorenimmobilien abzugrenzen. So ist die nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) gebildete Seniorenwohnung mit eigener Küche und Wohnzimmer (z.B. in einer „Seniorenresidenz“ oder in einer Anlage mit sog. „betreutem Wohnen“) der Kategorie der Wohnimmobilien und hier der Wohnungen zuzuordnen. Je nachdem also, ob die Wohnnutzung oder andere Nutzungen (Pflege, Betreuung, Versorgung) im Vorder-

grund stehen, werden Seniorenimmobilien entweder den Wohn- oder den Wirtschaftsimmobilien zuzuordnen sein.

Die Abgrenzung von Wohnimmobilien zu den „Gesundheits- und Sozialimmobilien“ erfolgt auf der Grundlage der bereitgehaltenen Angebote im Zusammenhang mit der Nutzung der Immobilie. Dabei sind der Intensitätsgrad der unterstützenden Dienstleistungen und damit auch der abnehmende Grad der eigenen Haushaltsführung zu beachten.

## 4. Segmente der Kategorie Wirtschaftsimmobilie

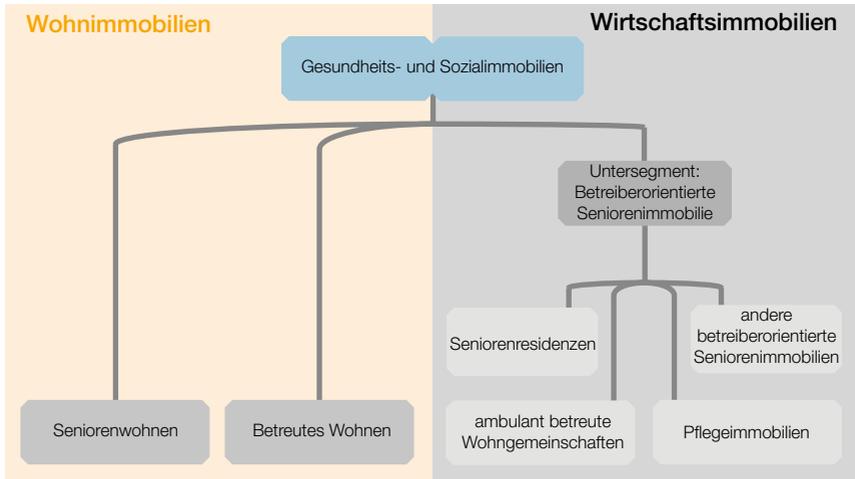


Abb. 16: Zuordnung der Seniorenimmobilie als Wirtschafts- vs. Wohnimmobilie

### 4.5.2.1. Wohnimmobilien: Seniorenwohnungen

Bei dieser Art der Seniorenimmobilie handelt es sich um auf die altersspezifischen Bedürfnisse der Senioren ausgerichtete Wohnungen ohne weiteres Service-Angebot. Sie sind üblicherweise – vorausschauend auf einen sich verschlechternden Gesundheitszustand der Bewohner – barrierearm oder barrierefrei ausgestattet. Die Schwellenfreiheit und die größeren Bewegungsflächen sollen den Bewohnern die Mobilität im Alter erleichtern. Ein weitergehender Service bzw. eine Verpflichtung zur Abnahme von Serviceleistungen bestehen nicht. Voraussetzung

für den Einzug in Seniorenwohnungen ist teilweise das Erreichen einer bestimmten Altersgrenze (60 oder 65 Jahre). Da bei diesem Konzept eine Unterform der klassischen Wohnung vorliegt und dieses auf die eigene Haushaltsführung abzielt, sind Seniorenwohnungen der Asset-Klasse Wohnimmobilien zuzurechnen.

### 4.5.2.2. Wohnimmobilien: Betreutes Wohnen (Seniorenwohnen mit Dienstleistungen)

Bei dieser Wohnform wird dem Bewohner ebenfalls eine vollwertige Wohnung bzw. ein Apartment mit Bad und Küche zur Verfügung gestellt. Wie die Seniorenwohnungen sind

die Apartments barrierefrei nach DIN (DIN 18040) und insbesondere die Verkehrsflächen rollstuhlgerecht ausgestattet (DIN 18040 R). Grundsatz dieser Wohnform ist: „So viel Selbstständigkeit wie möglich – so viel Hilfe wie nötig“. Der Bewohner wird i.d.R. neben der Wohnnutzung weitergehende Leistungen eines Service-Dienstleisters abnehmen, die über eine Grundpauschale abgegolten werden.

Die Leistungspalette dieser Angebotsform gliedert sich in Grund- und Wahlleistungen, die teilweise sehr unterschiedlich ausgestaltet sind. Zu den Grundleistungen zählen i.d.R. Hilfe bei Verwaltungsangelegenheiten oder die Vermittlung weitergehender Hilfsangebote. Während die Grundleistungen mit einer monatlichen (Service-) Pauschale abgegolten sind, werden nach Bedarf in Anspruch genommene Wahlleistungen gesondert abgerechnet. Zu diesen können beispielsweise das Mittagessen oder die regelmäßige Wohnungsreinigung gehören. Sowohl der Umfang der Grund- und Wahlleistungen als auch die dafür zu entrichtenden Preise unterscheiden sich erheblich.

Benötigt ein Bewohner Pflege, wird diese über ambulante Dienste erbracht

(ambulante Pflegeleistung nach § 71 Abs. 1 Sozialgesetzbuch XI); dabei ist der Pflegebedürftige bei der Wahl des ambulanten Pflegedienstes grundsätzlich frei.

Unter den Begriff Betreutes Wohnen lassen sich Wohnformen wie Servicewohnen, Wohnen Plus etc. subsumieren. Unterschiede bestehen in aller Regel in Umfang und Art der gewährten Leistung und Betreuung.

Ob bei derartigen Anlagen ein Generalmietvertrag oder Einzelmietverträge für die Wohnungen existieren, ist unerheblich. Der Servicedienstleister mietet meist Geschäftsräume in den Räumen der Immobilie an, von denen aus er seine Leistungen erbringt. Oft finden sich auch Mischformen vor, bei der durch die überwiegende Nutzung eine Unterscheidung erfolgt. Da im Betreuten Wohnen jedoch immer die wohnungswirtschaftliche Nutzung überwiegt, ist diese Form der Seniorenimmobilien ebenfalls den Wohnimmobilien zuzurechnen.

## 4. Segmente der Kategorie Wirtschaftsimmobilie

### 4.6. Segment der Immobilien für Freizeit-, Kultur- und Bildungseinrichtungen

Das Segment der Immobilien für Freizeit-, Kultur- und Bildungseinrichtungen umfasst eine breite Palette an Immobilienarten, die auf unterschiedlichste Nutzungen und Nutzergruppen ausgerichtet sind. Immobilien dieser Art unterscheiden sich z.B. von den Sozial- und Gesundheitsimmobilien durch den Schwerpunkt von Nutzungen, die im weitesten Sinne der Bildung und Weiterentwicklung der Bevölkerung dienen und/ oder dem Bedürfnis

nach Zusammenleben, Aktivitäten in Gruppen und Freizeit nachkommen.

Für die Vermittlung von Bildung allgemeiner, kultureller oder religiöser Art ebenso wie für sportliche Aktivitäten oder andere erlebnisorientierte Freizeitgestaltungen sind oftmals hochgradig spezialisierte Immobilien notwendig. Die Ausstattung der Immobilien ist daher sehr individuell auf die jeweiligen Nutzungsziele abgestimmt.

Neben Sportanlagen, Kultur- und Kirchengebäuden zählen auch Schulen sowie

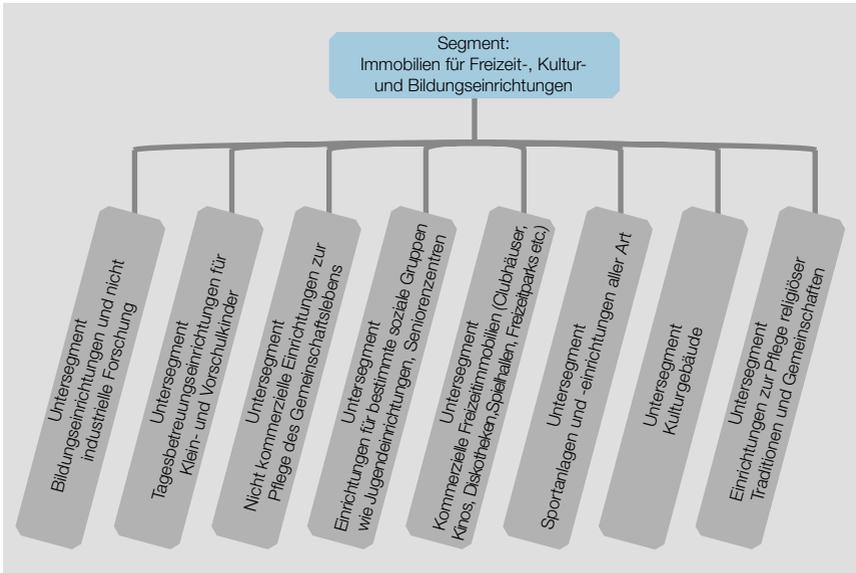


Abb. 17: Beispielhafte Untersegmente der Immobilien für Freizeit-, Kultur- und Bildungseinrichtungen (nicht abschließend)

Kindertagesstätten zu dieser Kategorie. Letztere haben sicherlich auch einen versorgenden bzw. verwahrenden Charakter und unterliegen nicht nur Bildungsansprüchen. Dennoch ist die Zusammenfassung in diesem Segment gemeinsam mit den Schulen sinnvoll. Insbesondere steht bei den Kindertagesstätten nicht – wie im Fall der Sozialimmobilien – die Leistung der Unterbringung und Pflege im Vordergrund, wohl aber z.B. die Ausbildung und Förderung.

Beispielhaft sind in den Expertengesprächen die in Abb. 17 dargestellten Untersegmente diskutiert worden. Diese sind noch nicht abschließend abgestimmt.

Die detailliertere Beschreibung und hierarchische Strukturierung sowie ggf. die Ergänzung oder Zusammenfassung der Untersegmente stehen noch aus und werden in einem der folgenden Ergebnisberichte behandelt. Gleichwohl sollen die unterschiedlichen Immobilienarten unterhalb der Untersegmente beispielhaft erwähnt werden:

- Immobilien für Bildungseinrichtungen und die nicht-industrielle Forschung wie Schulen, Hochschulen, Forschungsgebäude
- Tagesbetreuungseinrichtungen für Klein- und Vorschulkinder wie Kindertagesstätten, Krippen, Kindergärten,
- Nicht-kommerzielle Einrichtungen zur Pflege des Gemeinschaftslebens, wie nicht-kommerzielle Begegnungsstätten für alle Bürger, Gemeinschafts- und Bürgerhäuser, Vereinsheime, Mehrzweckhallen etc.;
- Einrichtungen für bestimmte soziale Gruppen wie Jugendeinrichtungen, Seniorenzentren usw.,
- Kommerzielle Freizeitimmobilien wie Clubhäuser, Kinos, Diskotheken, Spielhallen, Casinos, Freizeitparks, Science-Center etc.,
- Sportanlagen und -einrichtungen aller Art,
- Kulturgebäude, die sich unterschiedlichen kulturellen Schwerpunkten widmen, z.B. Theater, Konzerthallen, Bibliotheken, Museen, Kongresshallen etc.,
- Einrichtungen zur Pflege religiöser Traditionen und Gemeinschaften wie z.B. Sakralbauten und sonstige Kultstätten-Gebäude, Andachts- und Erinnerungsgebäude, Krematorien, Leichenhallen etc.

### 4.7. Segment der Immobilien mit Gebäuden für die technische Infrastruktur und öffentliche Sicherheit

#### 4.7.1 Abgrenzung von Infrastruktureinrichtungen

Strukturen für Versorgungsleistungen lassen sich grundsätzlich in

- soziale Infrastrukturen und
- technische Infrastrukturen

unterscheiden. Versorgungsleistungen, die vornehmlich auf das Sozialwesen zielen, umfassen u.a. das Bildungssystem, Forschungseinrichtungen, Fürsorge- und Betreuungseinrichtungen, Krankenhäuser, kulturelle und religiöse Einrichtungen, Sportanlagen, Kinos usw. Die dazu erforderlichen Immobilienarten sind in dem Segment „Immobilien für Freizeit-, Kultur- und Bildungseinrichtungen“ zunächst beispielhaft dargestellt. Auch hier sind Überschneidungen zwischen dem Segment der „Gesundheits- und Sozialimmobilien“ durch klare Abgrenzungskriterien zu vermeiden.

#### 4.7.2 Technische Infrastruktureinrichtungen

Immobilien für technische Infrastruktureinrichtungen umfassen Gebäude<sup>27</sup>, aber auch andere Bauten, die z.B. nicht begehbar sind oder dem Schutz dienen (Schiffshebewerke, Windkraftanlagen, Krananlagen etc.). Dennoch müssen sie, in Abgrenzung zu beweglichen Sachen, mit dem Untergrund fest verbunden sein.

In den Expertengesprächen sind die in Abb. 18 beispielhaft dargestellten Untersegmente diskutiert worden.

Primär müssen die Gebäude den folgenden Nutzungen der technischen Infrastruktur dienen (die jeweiligen Beispiele sind hier nur exemplarisch und nicht abschließend):

- Immobilien für die Energiegewinnung und -versorgung sowie für die Entsorgung wie Müllverbrennungsanlagen, Recyclinganlagen, Gasstationen, Brunnengebäude, Wasseraufbereitungsgebäude, Wasserwerke, Biogasanlagen, Windkraftanlagen etc.,
- Immobilien für Verkehrseinrichtungen wie z.B.:
  - öffentlicher Verkehr mit Schiffsverkehr

<sup>27</sup> Der Begriff „Gebäude“ findet sich in den Landesbauordnungen. Diese definieren ihn i. d. R. wie folgt: „Gebäude sind selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen“ (vgl. z.B. Landesbauordnung für Baden-Württemberg, 1. Teil, § 2 Begriffe, Art. 2.).

(Hafengebäude, Empfangsgebäude der Schifffahrt, Leuchttürme), Schienenverkehr (Bahnhofsgebäude, Stellwerksgebäude), Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) und Personenfernverkehr (Gebäude der Straßenmeisterei, Busbahnhof, Bahnhöfe von U- und S-Bahn), Luftverkehr (Flughafengebäude, Flugzeughalle), Güterverkehr (auf Schienen),

- Individualverkehr (motorisiert): Tankstellen, Parkhäuser etc. oder
- Individualverkehr (nicht-motorisiert): Fahrradabstellhallen, Wartehallen, etc.

- Zu den Immobilien für Kommunikationsanlagen zählen z.B. Rechenzentren, Fernsehstationen und -studios, Mobilfunkstationen, sonstige Gebäude

der Nachrichtenübermittlung, des Rundfunks, des Internets, des Fernsehens, der Festnetz-Telefonie, des Mobilfunks, des Postwesens etc.

- Immobilien für die öffentliche Sicherheit wie Gebäude des zivilen Bevölkerungsschutzes (Bereitschaftsgebäude der Polizei, Feuerwehr etc., Schutzbunker), der Verteidigung (Kasernen), die nicht als Bürogebäude genutzt werden können.

Insgesamt ist zu beachten, dass die Ausstattung und der im Vordergrund stehende Nutzungszweck der Gebäude von entscheidender Bedeutung für die Einordnung sind. Diese müssen sich von Produktionsanlagen, Logistikhallen oder auch Büro- und Einzel-

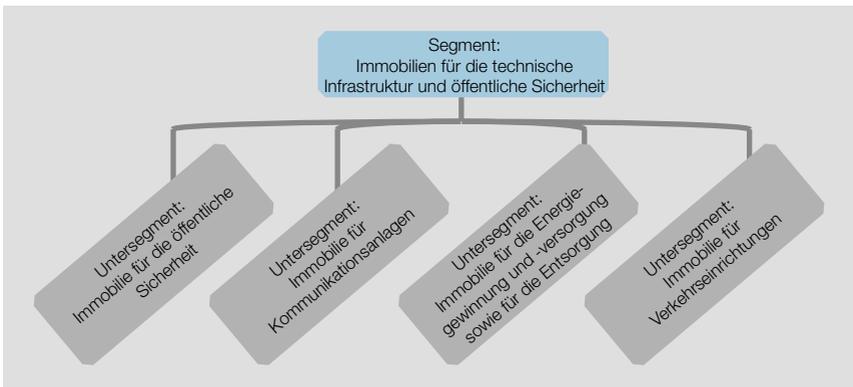


Abb. 18: Beispielhafte Darstellung von Untersegmenten des Segmentes der Immobilien für die technische Infrastruktur und öffentliche Sicherheit (nicht abschließend)

handelsobjekten grundlegend unterscheiden. Ebenso wie bei den Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien ist es daher notwendig, die Gebäude, die der Verwaltung dienen oder die als Verkaufsstätten genutzt werden, von den eigentlichen Gebäuden der technischen Infrastruktur abzugrenzen.

### 4.8. Das Segment der anderen Wirtschaftsimmobilien

In dieses Segment sind zunächst alle Wirtschaftsimmobilien einzuordnen, die nicht den oben genannten und bereits definierten Immobilienarten zugeordnet werden können. Dies betrifft insbesondere die Wirtschaftsimmobilien, deren Bebauung nicht begehbar ist.

## 5. Weiteres Vorgehen und Ausblick

Mit dem nun vorgelegten zweiten Ergebnisbericht über die Fachbesprechungen von Experten aus unterschiedlichen Institutionen und Fachrichtungen gelingt es, einen weiteren wesentlichen Teilbereich des sachlichen Teilmarktes der Wirtschaftsimmobilien zu definieren. Die wichtigsten, den Markt stark beherrschenden Immobilienarten sind damit eindeutig, überschneidungsfrei und mit einer Vielzahl von Institutionen abgestimmt definiert.

Im Verlauf der Diskussion wurden die Abgrenzungen insbesondere zwischen den Wohn- und Wirtschaftsimmobilien erneut geprüft und bestätigt. Mit den getroffenen Festlegungen wird eine eindeutige Zuordnung ermöglicht.

Da insbesondere in der Bearbeitung dieses Projektes jeweils auch die Schwachstellen der amtlichen Datensammlung insbesondere im Bereich der Wirtschaftsimmobilien offensichtlich wurden (z.B. fehlende Informationen zu wirtschaftlichen Erträgen von Immobilien, gebäudebeschreibenden Merkmalen wie Ausstattung etc. oder Einstufungen der Qualität der räumlichen Lage), wird für die weitere Arbeit

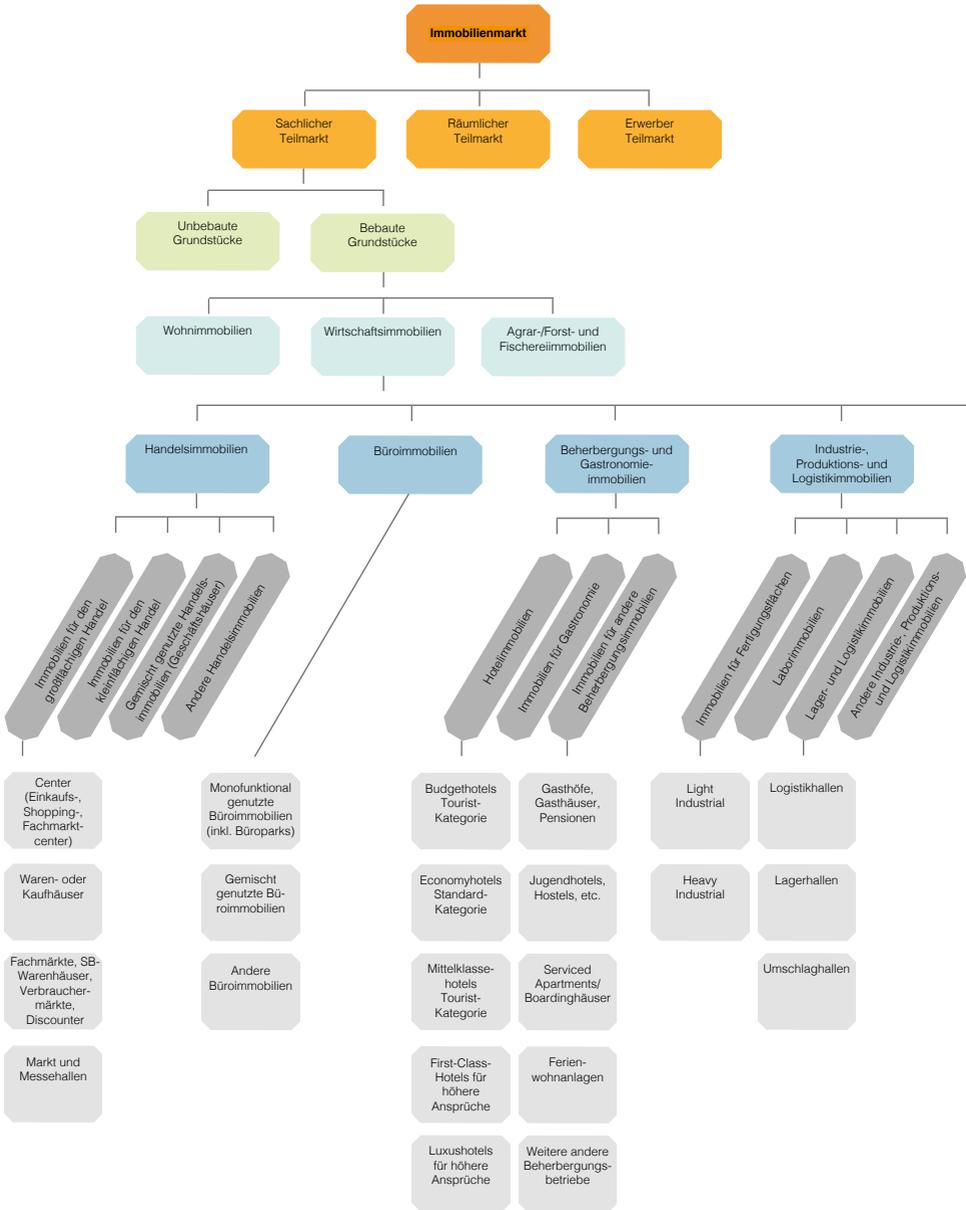
angeregt, vermehrt über das Matching von Daten unterschiedlicher Institutionen nachzudenken und hier praktikable Möglichkeiten zu finden, auf einer breiteren Basis Analyseergebnisse zum Immobilienmarktgeschehen zu generieren.

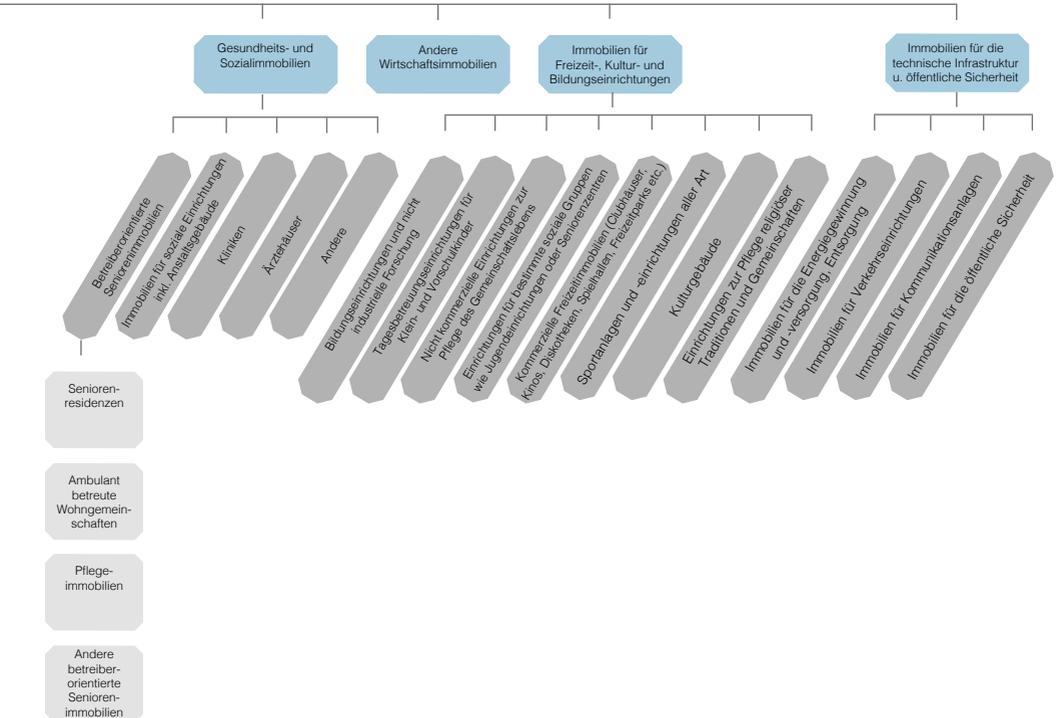
die hier vereinbarten Definitionen einer ständigen Überprüfung und Weiterentwicklung zu unterziehen.

Die nächsten Arbeitsschritte werden wie folgt avisiert:

- weitere Definitionen zu den Untersegmenten der Gesundheits- und Sozialimmobilien,
- weitere Definitionen zu den Untersegmenten der Freizeit-, Kultur- und Bildungseinrichtungen,
- weitere Definitionen zu den Untersegmenten der Immobilien für technische Infrastruktur und öffentliche Sicherheit,
- Entwicklung von wertbestimmenden Kriterien zur Darstellung des Marktverhaltens der Immobilienarten auf der Ebene der Segmente,
- Entwicklung von Testverfahren zum Matching von Transaktionsdaten unterschiedlicher Datenbanken.

Die Weiterentwicklung der hier vorgelegten Expertise wird sich in erster Linie diesen Aufgaben widmen; daneben sind auch





**ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.**  
Leipziger Platz 9  
10117 Berlin

[www.zia-deutschland.de](http://www.zia-deutschland.de)  
[info@zia-deutschland.de](mailto:info@zia-deutschland.de)

## **ZIA**

Der ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 28 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette.

Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

**c/o Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte in Niedersachsen**  
Stau 3  
26122 Oldenburg

[www.immobiliemarktbericht-deutschland.info](http://www.immobiliemarktbericht-deutschland.info)  
[peter.ache@lgl.niedersachsen.de](mailto:peter.ache@lgl.niedersachsen.de)  
Tel.: 0441/9215-633

## **AK OGA**

Aufgrund einer Verwaltungsvereinbarung des Bundes und der Länder über die Zusammenarbeit auf dem Gebiet der amtlichen Grundstückswertermittlung ist 2016 ein Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA) gebildet worden.

Intention ist es, die Zusammenarbeit auf dem Gebiet der amtlichen Grundstückswertermittlung zur Förderung der bundesweiten Grundstücksmarkttransparenz zu intensivieren. Im AK OGA sind die Vorsitzenden der Oberen Gutachterausschüsse, oder in einigen Ländern der Gutachterausschüsse, Leiter der Zentralen Geschäftsstellen und das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vertreten. Vorsitzende des Arbeitskreises ist Anja Diers (Niedersachsen); ihr Vertreter ist Jürgen Kuse (Brandenburg). Die Redaktionsstelle des AK OGA, deren Leitung Peter Ache obliegt, ist in Niedersachsen eingerichtet. Aufgabe des Arbeitskreises ist die regelmäßige Herausgabe eines bundesweiten Immobilienmarktberichtes auf der Grundlage der bei den Gutachterausschüssen in den Ländern registrierten Transaktionsdaten. Bundesweite Analysen der Immobilienmarktdaten der amtlichen Gutachterausschüsse sind auf freiwilliger Basis seit 2009 in mehreren Immobilienmarktberichten veröffentlicht worden; diese haben regelmäßig große Aufmerksamkeit erfahren.

Zur Herausgabe des Berichtes ist es unerlässlich, dass die Gutachterausschüsse vergleichbare Marktinformationen zur Verfügung stellen; in diesem Kontext hat sich der AK OGA an der Arbeit zur Strukturierung sachlicher Teilmärkte beteiligt.