

TAXONOMIE DER WIRTSCHAFTS- IMMOBILIEN

Strukturierung des sachlichen Teilmarktes
wirtschaftlich genutzter Immobilien zum Zwecke
der Marktbeobachtung und Wertermittlung

3. Ergebnisbericht (2023)

Impressum

Der Bericht ist entstanden als Zusammenfassung von Fachgesprächen mit Vertretern von Institutionen wie z.B.:

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

Leitung der Fachgespräche:

Dr. Michael Hellwig, ZIA

Fachliche Federführung:

Peter Ache, AK OGA; Sabine Georgi, ULI; Dr. Michael Hellwig, ZIA; Eva Katharina Neubrand, BBSR

Herausgeber:

Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) e.V.

Leipziger Platz 9, 10117 Berlin, Deutschland

Vereinsregister-Nummer:

VR 25863 B – Amtsgericht Berlin-Charlottenburg

Telefon: +49 (0) 30 / 20 21 585-0

Mail: info@zia-deutschland.de

Website: www.zia-deutschland.de

Bei Personen, Gruppen- und Berufsbezeichnungen wird in diesem Werk zur besseren Lesbarkeit i. d. R. das generische Maskulinum verwendet. Die weibliche Form ist stets mitgemeint.

Executive Summary

Ein optimales Marktumfeld ist durch die Zugänglichkeit aller für die betreffende Immobilie relevanten Informationen für alle Beteiligten geprägt. Je qualitativer und umfassender diese Informationen und je besser sie für alle zugänglich sind – also je transparenter der Markt –, desto besser entwickelt sich ein nachhaltiges, ökologisch und ökonomisch sinnvolles Marktverhalten sowie eine nachvollziehbare Preisbildung. Desto besser können auch politische, wirtschaftliche Entscheidungen getroffen werden. Entscheidende Grundlage für eine sinnvolle Immobilienmarktbeobachtung ist die Einheitlichkeit der Auffassungen darüber, welche Arten von Immobilien es gibt und wie diese überschneidungsfrei definiert sind, um sinnvoll aggregiert werden zu können.

Dieser Bericht stellt eine Taxonomie zur Verfügung, mit deren Hilfe die unterschiedlichen Immobilienarten bundeseinheitlich und über alle maßgeblichen Institutionen hinweg definiert sowie hierarchisch und überschneidungsfrei eingeordnet werden können. Damit wird es möglich, Immobilienmarktreports und Analysen vergleichbar und überprüfbar(er) zu machen. Dies erhöht die Qualität von veröffentlichten Immobilienmarktdaten und zugehörigen Berichten. Die so verbesserten und aktuellen Anforderungen entsprechende Markttransparenz ist nicht nur für die Immobilienwirtschaft von großer Relevanz, sondern liegt auch im Interesse der Kreditwirtschaft, der politischen Entscheidungsträger und nicht zuletzt der staatlichen Finanzaufsichtsbehörden.

Eine Taxonomie ist ein einheitliches Verfahren oder Modell (Klassifikationsschema), das Objekte nach bestimmten Kriterien klassifiziert, das heißt in Kategorien oder Klassen einordnet.¹

In diesem Bericht wird auf den sachlichen Teilmarkt der bebauten Wirtschaftsimmobilien fokussiert, um hier eine Lücke zu schließen und deren besonderen Definitionsbedarf zum gegenwärtigen Zeitpunkt umfassend zu decken. Es werden weder räumliche noch Erwerber-Teilmärkte oder Wohnimmobilien im Detail behandelt. Immobilien, die der land-, forst- und fischereiwirtschaftlichen Nutzung dienen, werden hier ebenso nicht behandelt. **Als Wirtschaftsimmobilien werden begehbbare Gebäude verstanden, die der Nutzer zur Erstellung eines Produktes oder einer Dienstleistung als Produktionsfaktor einsetzt** (dazu gehört auch die Produktion von Nahrungsmitteln, wenn dies innerhalb von Gebäuden erfolgt). Nutzer solcher Wirtschaftsimmobilien sind Unternehmen im weitestgehenden Sinne (z. B. auch Vereine) oder die öffentliche Hand.

¹ Vgl. Koschnick (1993): Standardwörterbuch für die Sozialwissenschaften, Bd. 2, München London New York Paris.

Je nach der Nutzung, die in der Immobilie zum Zeitpunkt des Verkaufs überwiegt, werden Immobilienarten in Segmente eingeordnet. Die Preisbildung von Wirtschaftsimmobilien erfolgt i. d. R. nach dem für den Eigentümer nachhaltigen Ertrag aus diesen Immobilien. Grundsätzlich wäre bei Wirtschaftsimmobilien daher für die Segment-Zuordnungen das Verhältnis der Erträge aus den unterschiedlichen Nutzungsarten heranzuziehen. In der Praxis wird jedoch derzeit regelmäßig hilfsweise auf das Verhältnis der Flächen abgestellt.

Die einzelnen Segmente sind ferner in Untersegmente gegliedert, die ähnliche Immobilienarten enthalten. So ist sichergestellt, dass eine Aggregation nicht zu Verwerfungen bei der Messung von z. B. Umsätzen und Transaktionszahlen führt. Damit werden marktspezifische Angaben zu Immobilienarten ebenfalls besser vergleichbar und eindeutiger (z. B. Umsatzanteile von Fachmarktzentren, Transaktionszahlen bei Logistikimmobilien, Flächenangaben zu Büroimmobilienumsätzen etc.).

Dieser Bericht thematisiert zudem das Segment der **Mixed-Use Immobilien**, deren Nutzungsqualität durch Synergieeffekte aufgrund einer Kombination von mindestens zwei unterschiedlichen, voneinander unabhängigen Nutzungsarten gesteigert ist. Dabei darf keine der Nutzungsarten einen Anteil von mehr als 50 Prozent der Gesamtnutzung aufweisen. Anderenfalls wird die Immobilie in das Segment eingegliedert, welches der überwiegenden Nutzungsart entspricht. So wird bei einem Nutzungsanteil von über 50 bis einschließlich 75 Prozent das Präfix „Mixed-Use“ vorangestellt (z. B. „Mixed-Use Büroimmobilie“ bei einem Anteil von 60 Prozent Büronutzung mit Einordnung in das Segment der Büroimmobilien). Bei einem dominierenden Nutzungsanteil von über 75 Prozent wird die Immobilie direkt (ohne Präfix) dem entsprechenden Segment zugeordnet, da die ergänzende(n) Nutzungsart(en) dann ertragsseitig untergeordnet ist/sind (z. B. „Büroimmobilie“ bei einem Anteil von 80 Prozent Büronutzung). Dieses Prinzip gilt äquivalent für Untersegmente und Immobilienarten (z. B. im Handelssegment: „Mixed-Use Shoppingcenter“ mit 55 Prozent Handels-, 30 Prozent Wohn- und 15 Prozent Gastronomienutzung).

Inhalt

EXECUTIVE SUMMARY	4
INHALT	6
1 HINTERGRUND, ANLASS UND ZIEL	8
1.1 Hintergrund und Anlass	8
1.2 Erkenntnisbedarf	10
1.3 Erkenntnisgewinne	11
2 VERBESSERTE MARKTTRANSPARENZ UND EFFIZIENTERE ANALYSEMÖGLICHKEITEN	13
2.1 Immobilien und ihre Einstufungsperspektiven	13
2.2 Immobilienmarktbeobachtung	15
2.3 Bedeutung von Immobilienmarkttransparenz	16
3 BILDUNG VON KATEGORIEN UND HIERARCHISCHEN EBENEN	19
3.1 Räumliche und sachliche Teilmärkte	19
3.2 Gruppe der bebauten und unbebauten Grundstücke im sachlichen Teilmarkt	20
3.3 Kategorien der bebauten Grundstücke	21
3.3.1 Kategorie der Wohnimmobilien	21
3.3.2 Kategorie der Wirtschaftsimmobilien	22
3.3.3 Kategorie der Agrar-, Forst- und Fischereimmobilien	22
4 SEGMENTE DER KATEGORIE WIRTSCHAFTSIMMOBILIEN	24
4.1 Segment der Mixed-Use Immobilien	26
4.1.1 Exkurs: Quartiere	27
4.2 Segment der Handelsimmobilien	28
4.2.1 Untersegment der großflächigen Einzelhandelsimmobilien	29
4.2.2 Untersegment der Immobilien für kleinflächige Geschäfte	34
4.2.3 Untersegment der Geschäftshäuser	35
4.2.4 Untersegment der Immobilien für den Großhandel	35
4.2.5 Untersegment der anderen Handelsimmobilien	35

4.3	Segment der Büroimmobilien	36
4.4	Segment der Beherbergungs- und Gastronomieimmobilien	37
4.4.1	Untersegment der Hotelimmobilien	38
4.4.2	Untersegment der Immobilien für andere Beherbergungsbetriebe	42
4.4.3	Untersegment der Immobilien für Gastronomie	42
4.5	Segment der Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien	46
4.5.1	Untersegment der Immobilien mit Fertigungsflächen	47
4.5.2	Untersegment der Lager- und Logistikimmobilien	49
4.5.3	Untersegment der Immobilien für industrielle Forschung und Entwicklung	54
4.5.4	Untersegment der Gewerbeparks	54
4.5.5	Untersegment der anderen Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien ..	55
4.6	Segment der Gesundheits- und Sozialimmobilien	55
4.6.1	Untersegment der ambulanten Gesundheitsimmobilien	56
4.6.2	Untersegment der (teil-)stationären Gesundheitsimmobilien	57
4.6.3	Untersegment der betreiberorientierten Sozialimmobilien	58
4.6.4	Untersegment der anderen Gesundheits- und Sozialimmobilien	64
4.7	Segment der Immobilien für Freizeit-, Kultur- und Bildungseinrichtungen	65
4.8	Segment der Immobilien für Energie-/Wasserversorgung, Kommunikationsanlagen, Verkehrseinrichtungen und öffentliche Sicherheit	67
4.8.1	Rechenzentren	68
4.9	Das Segment der anderen Wirtschaftsimmobilien	68

5 WEITERES VORGEHEN UND AUSBLICK 69

Anhang 1: Überblick Segment der Wirtschaftsimmobilien	70
Anhang 2: Korrespondenz zur Bauwerksklassifikation des Statistischen Bundesamts	72
Anhang 3: Korrespondenz zur Bauwerksklassifikation von Eurostat	78

1 Hintergrund, Anlass und Ziel

1.1 Hintergrund und Anlass

Die Finanz- und Wirtschaftskrise der Jahre 2007 bis 2009 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. Die aktuellen Krisen wie der Krieg in der Ukraine (seit 2022) oder die Corona-Pandemie (seit 2020) zeigen ebenfalls, wie die Immobilienmärkte auf wirtschaftliche Schocks reagieren bzw. mitunter auch nicht. Umso wichtiger ist es, Immobiliendaten zu analysieren, um gesamtwirtschaftliche Folgen der Entwicklung dieser Märkte schnell und sicher einschätzen zu können.

Auch aus diesem Grund bekommt die bereits 1960 in dem damaligen Bundesbaugesetz begründete Anforderung der Transparenz von Immobilienmärkten eine neue Bedeutungsdimension: Vorrangig zur 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 G20-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.

Der Europäische Ausschuss für Systemrisiken (European Systemic Risk Board, ESRB) hat in seiner Empfehlung zur Schließung von Lücken bei Immobiliendaten² darauf hingewiesen, dass „die nationalen makroprudenziellen Behörden angehalten 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 Indizes europaweit weitestgehend harmonisiert sein müssen, damit die entsprechenden Teilmärkte auch tatsächlich miteinander vergleichbar sind. Hierzu hat das Europäische Statistikamt (Eurostat) 2017 ein entsprechendes Arbeitspapier „Commercial Property Price Indicators: Sources, Methods and Issues“ veröffentlicht.³ Dabei wurde festgestellt, dass auch weltweit bislang keine Einheitlichkeit hinsichtlich der Kategorisierung besteht. In dem Bericht von Eurostat wurde die erste Fassung des vorliegenden Ergebnisberichts vom August 2016 als vorbildlich zitiert.⁴ Der Ergebnisbericht wurde auch auf der „International Conference on Real Estate Statistics“ am 21.02.2019 in Luxemburg vorgestellt.

² Europäischer Ausschuss für Systemkriterien, Zur Schließung von Lücken bei Immobiliendaten, in: Amtsblatt der Europäischen Union 60. Jahrgang (2007), S. C31/1 ff.

³ European Union (Eurostat), Commercial property price indicators sources, methods and issues, Luxemburg 2017.

⁴ Ebd., S. 38 ff.

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 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 07.11.2006⁵ 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; zuletzt auch im Zusammenhang mit der Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Erhebung der Grundsteuer (siehe auch BVerfG Urteil vom 10.04.2018)⁶. 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. Seit dem 1. Januar 2022 ist eine neue Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)⁷ gültig. Sie löst die unverbindlichen Richtlinien ab und ist ein weiterer Schritt in eine verbesserte Einheitlichkeit der Immobilienwertermittlung in Deutschland. Dieser „Umbauprozess“ insgesamt ist noch nicht abgeschlossen und wird sich in Richtung der Verbesserung der Immobilienmarkttransparenz fortsetzen. Der Prozess der Umsetzung der Rechtsvorschriften ist bei den Gutachterausschüssen in Deutschland auch noch nicht in vollem Umfang umgesetzt. Dennoch sind im Verlauf der vergangenen Jahre erhebliche Entwicklungen zu verzeichnen.

⁵ Bundesverfassungsgericht, Urteil vom 07.11.2006, 1 BvL 10/02.

⁶ Bundesverfassungsgericht, Urteil vom 10.04.2018, 1 BvL 11/14

⁷ BGBl 2021 Teil I Nr. 44 vom 19. Juli 2021, Seite 2805 ff.

1.2 Erkenntnisbedarf

Die aus den dargestellten Gründen gestiegene Aufmerksamkeit der Bankenaufsicht und die seit 2006 gleichermaßen gestiegenen Anforderungen an das Gutachterausschusswesen in Deutschland zur Verbesserung der Transparenz auf dem Immobilienmarkt gaben den grundlegenden Anstoß zur Durchführung von regelmäßigen Fachgesprächen, die in dem vorliegenden Bericht mündeten. 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 Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) Fachbesprechungen mit Teilnehmern aus den unterschiedlichen fachlichen Bereichen.

Die Leitung der Fachgespräche wurde von Dr. Michael Hellwig (ZIA), die fachliche Federführung von Peter Ache (AK OGA), Sabine Georgi (ULI), Dr. Michael Hellwig (ZIA) und Eva Katharina Neubrand (BBSR) wahrgenommen.

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 Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA),
- des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA),
- des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp),
- des AK Wertermittlung des Deutschen Städtetags,
- des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung, (BBSR)
- der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) und
- der Deutschen Bundesbank (Beobachterstatus), sowie ferner auch
- der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif),
- des Urban Land Institutes (ULI) und
- des Statistisches Bundesamts (Beobachterstatus)

an den Besprechungen und an der Ergebnissicherung beteiligt.

Im Rahmen der regelmäßigen Fachaustausche zwischen den verschiedenen Akteuren setzte sich auch die Erkenntnis durch, dass für ein Daten-Matching zwischen z. B. Transaktionsdatenbanken und Angebotsdatenbanken unterschiedlicher Akteure ebenfalls die eindeutige Definition von Immobilienarten unausweichlich ist. Eine Zusammenführung und Analyse der Daten ist nur sinnvoll möglich, wenn bei allen Akteuren das Verständnis 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 Wirtschaftsimmobilien eher rudimentär. Dies trifft insbesondere dann zu, wenn es über die Grenzen der Bundesländer hinaus geht.

Insgesamt haben die Fachgespräche einen erheblichen Bedarf aufgedeckt, unter den verschiedenen Branchenakteuren zu einem 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, wie dem vorliegenden, münden zu können.

1.3 Erkenntnisgewinne

Im Laufe der Zeit konnte 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;⁸ 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 vorgeschlagenen Gruppierungen des ersten Ergebnisberichts eine hohe Konsistenz zu den von Unternehmen geführten Datenbanken erreicht.

⁸ Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland, Immobilienmarktbericht Deutschland 2021, verfügbar unter: <https://redaktion-akoga.niedersachsen.de/startseite/> (Stand: 21.01.2023).

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.⁹ Auch bei der Bundesregierung findet der Fachbegriff der „Wirtschaftsimmobilie“ vermehrt Einzug.¹⁰ Zudem ist durch die Wahl dieses Begriffes auch im internationalen Kontext deutlich, um welche Immobilienarten es sich handelt (Commercial Properties).

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Auseinandersetzung mit der Taxonomie 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 diversen 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.

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

- Amtliche Immobilienmarktberichte, Spezialanalysen 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 vereinheitlichte Immobilienarten über Regionsgrenzen hinweg 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 auf 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.

9 u. a. Tobias Just, Michael Voigtländer, Rupert Eisfeld, Ralph Henger, Markus Hesse, Alexandra Toschka, Wirtschaftsfaktor Immobilien 2017 Wirtschaftsfaktor Immobilie 2017, Berlin 2017, S. 40 ff.; Branchendienst der Sparkassen-Finanzgruppe (Hrsg.), Branchenreport 2020 Grundstücks- und Wohnungswesen, Stuttgart; Marco Boksteen, Torsten Bölting, Praxishandbuch kommunale Immobilienwirtschaft, Freiburg 2022; Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) (Hrsg.), Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2022 des Rates der Immobilienweisen, Berlin 2022.

10 u. a. Statistisches Bundesamt im Auftrag der Bundesregierung, des Nationalen Normenkontrollrates und der Bundesnotarkammer, Digitale Abwicklung von Immobilienkaufverträgen, Projektbericht, Wiesbaden 2019; Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Wohn- und Wirtschaftsimmobilien in Deutschland 2020, Bonn 2021.

2 Verbesserte Markttransparenz und effizientere Analysemöglichkeiten

2.1 Immobilien und ihre Einstufungsperspektiven

In den Fachgremien der Immobilienmarktanalysten und der Experten für die Immobilienbewertung bestehen nach wie vor vielfältige und unterschiedlich interpretierte Begriffe und Abgrenzungen von Immobilienarten. Dabei kommt es oftmals auf die Betrachtungsperspektive und das Ziel der Analysen an. Dazu kommt, dass Immobilienarten und „Assetklassen“, also Formen von Investitionsprodukten, vermischt werden; dabei sind Bezeichnungen für Assetklassen schnellerlebig als Immobilienarten nach der hier vorgenommenen Taxonomie.

Breite Einigkeit besteht 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 Gebäuden¹¹ und Außenanlagen bestehen. Sie werden von Menschen im Rahmen physisch-technischer, rechtlicher und zeitlicher Grenzen für Produktionszwecke, Handels-, Dienstleistungs- oder Konsumzwecke genutzt.¹²

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

¹¹ Als Gebäude gelten gemäß der Systematik der Bauwerke des Statistischen Bundesamts selbständig benutzbare, überdachte Bauwerke, die auf Dauer errichtet sind und die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.

¹² 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.

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

Für diese Taxonomie hat sich über die oben dargestellten Definitionen hinaus noch die einhellige, ergänzende Auffassung zu den **Wohnimmobilien** ergeben:

Bei Wohnimmobilien handelt es sich 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 Sichtweisen¹⁴ 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.
- 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 und Analyse 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.

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

Dies führt unmittelbar zu der nachfolgenden Definition über den Verkehrswert (Marktwert/Market Value) von Immobilien:

Der Marktwert einer Immobilie wird durch den Zweck, zu dem die Immobilie gehalten bzw. erworben wird, entscheidend bestimmt.¹⁵ Der Nutzungszweck bestimmt 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 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. Auch das International Valuation Standard Council (IVSC) definiert den Begriff »Market Value« (Marktwert) ähnlich.¹⁶

2.2 Immobilienmarktbeobachtung

Grundlegende Gegenstände der Marktbeobachtung bei Immobilien sind

- Transaktionszahlen als die Anzahl der veräußerten Immobilien,
- Geldumsätze als Investitionsgesamtsummen in den Kauf von Immobilien,
- Grundstücksflächen-, Wohnflächen- und Nutzungsflächenumsätze und
- Immobilienpreise als Kaufpreise einzelner Immobilien.

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

- durch zeitliche Längs- und Querschnittsanalysen,
- in analysezweckbezogenen **räumlichen** Teilmärkten (regionale Marktumfelder) 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

¹⁵ Wolfgang Kleiber, Internationale Bewertungsstandards (IFRS/IAS) in: Kleiber digital Teil III, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2015.

¹⁶ IVSC 2021, IVS 104, Ziff. 30.1

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 grundstücksgleichen Rechten an Immobilien, für die es gesonderte Grundbücher gibt (z. B. Erbbaurechtsverkäufe etc.). Sogenannte Share Deals – also Verkäufe von Firmen oder Firmenanteilen, deren Zweck darin besteht, Immobilien zu halten und zu betreiben – können derzeit nicht oder nur sehr eingeschränkt analysiert werden, weil hierüber keine umfassenden Daten vorliegen.

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.

2.3 Bedeutung von Immobilienmarkttransparenz

Transparenz im weitesten Sinne ist der Kern demokratischen Handelns. Dies gilt besonders für politisches Handeln und hier insbesondere auch für den Anspruch auf Gleichbehandlung nach Artikel 3 des Grundgesetzes. Dies ist in bestimmten Fällen durch die Urteile des BVerfG verdeutlicht worden. Im Zusammenhang mit der Bewertung und Analyse von Immobilienmärkten ist dies im Zusammenhang mit der Erbschaftssteuer und zur Grundsteuer (s. Kap. 1.1) deutlich geworden.

Ein optimales Marktumfeld und damit auch die Grundlagen für Entscheidungen auf allen Ebenen ist durch die Zugänglichkeit aller für Immobilien relevanten Informationen für alle Beteiligten geprägt. Je umfassender diese Informationen und je besser sie zugänglich sind – also je transparenter der Markt ist –, desto besser entwickelt sich ein nachhaltiges, ökologisch und ökonomisch sinnvolles Marktverhalten sowie eine nachvollziehbare Preisbildung. Im Gegensatz zu den gesetzlich festgeschriebenen 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 deutlich.

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.¹⁷ 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 wurde der deutsche Immobilienmarkt und hier insbesondere der Markt der Wohnimmobilien von teilweise sehr starken Preissteigerungen dominiert. Die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt wurden in den vergangenen Jahren in Deutschland mit hoher Brisanz diskutiert. Am aktuellen Rand sehen die Marktexperten nun eine Trendwende auf den Immobilienmärkten, ausgelöst durch ein Zusammentreffen verschiedener Ereignisse und auch infolge des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine. Dies sind insbesondere die stark anziehenden Bau- und Energiekosten, Lieferkettenprobleme, eine Zinswende an den Finanzmärkten sowie der anhaltende Arbeitskräftemangel im Baugewerbe. Die Ungewissheit über die weitere Marktentwicklung ist unter den Branchenexperten groß, und zum Zeitpunkt der Fertigstellung dieses Berichts laufen die Prognosen unterschiedlicher Institute und amtlicher Stellen teilweise deutlich auseinander.

Insbesondere auch wegen der politischen und gesellschaftlichen Brisanz der Geschehnisse auf dem Immobilienmarkt erlangen die Forderungen aus der Immobilienbranche selbst, aber auch von Politik und Verwaltung, Wirtschaft und Forschung nach einer besseren Vergleichbarkeit und einer stärkeren Vernetzung der Analyseergebnisse von Gutachterausschüssen, Forschungsinstituten und anderen Akteuren eine immer fundamentalere Bedeutung.

Die Vergleichbarkeit von Reports und anderen Publikationen über den Immobilienmarkt und hier insbesondere die umfassende Darstellung der Datenlagen, der Methoden und der verwendeten Modelle 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, der politischen Entscheidungsträger und nicht zuletzt der staatlichen Finanzaufsichtsbehörden.

¹⁷ Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland, Immobilienmarktbericht Deutschland 2021, verfügbar unter: <https://redaktion-akoga.niedersachsen.de/startseite/> (Stand: 21.01.2023).

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

Den Regelungen der europäischen Bankenverordnung (Capital Requirements Regulation, CRR) zufolge können grundpfandrechtlich 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 durch Wirtschaftsimmobilien besicherte Forderungen 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 Verlusterfahrungswerten, unter Berücksichtigung zukunftsorientierter Marktentwicklungen sowie Erwägungen in Bezug auf die Finanzmarktstabilität auch höhere Risikogewichte festsetzen.

Für Kreditinstitute, die zur Bemessung ihrer Eigenmittel interne Ratingansätze verwenden, gelten vergleichbare Mechanismen. Wegen der unterschiedlichen Behandlung von Forderungen, die durch Wohnimmobilien bzw. durch Wirtschaftsimmobilien 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.¹⁸

Auch vor dem Hintergrund politischer Debatten über steigende Immobilien- und Mietpreise und die Bezahlbarkeit des Wohnens wird der immense Bedarf an qualitativ hochwertigen und zeitnahen Datenanalysen deutlich. Dies vor allem vor dem Hintergrund der stark zugenommenen Dynamik des Immobilienmarktes und seiner Bedeutung als Investitionsklasse. Dazu ist jedoch die zwischen Akteuren und vor allem öffentlichen und privatrechtlichen Datenhaltern abgestimmte einheitliche Handhabung von Standards unabdingbar.

¹⁸ 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

3.1 Räumliche und sachliche Teilmärkte

Die Erfassung von Immobilienmarktdaten (Kaufvertrags-, Beleihungs- oder Angebotsdaten) zu Verkäufen von Immobilien oder grundstücksgleicher Rechte (z. B. Erbbaurechte) ist unter Beachtung des gesamten Marktes der Immobilien vorzunehmen. Eine Taxonomie setzt dabei bereits bei der Unterscheidung der räumlichen, sachlichen und Erwerber-Teilmärkte an (Abb. 1). Diese müssen voneinander getrennt werden, da Vermischungen die Datenanalyse erschweren können, z. B. wenn räumliche und sachliche Kriterien von Anfang an nicht separat erfasst werden (z. B. „Innenstadthotel“) und im Nachhinein nicht entwirrt werden können. Allerdings ist hier zu beachten, dass die räumlichen Teilmärkte sich im Kontext und entsprechend der 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 der räumlichen und Erwerber-Teilmärkte wurde hier zunächst nicht vorgenommen.

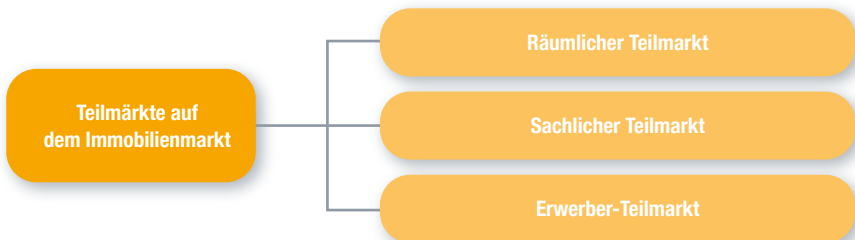


Abb. 1: Teilmärkte auf dem Immobilienmarkt

Die hierarchische Ordnung des sachlichen Teilmarktes erfolgt in

- Gruppen (z. B. bebaute Grundstücke),
- Kategorien (z. B. Wirtschaftsimmobilien),
- Segmenten (z. B. Handelsimmobilien) und
- Untersegmenten (z. B. Immobilien für den großflächigen Einzelhandel).

Unterhalb der hierarchischen Ebene der Untersegmente können zur konkreteren Beschreibung noch weitere, teils beispielhaft aufgeführte Immobilienarten benannt werden.

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 nach ihrer zum Zeitpunkt des Verkaufs vorhandenen Nutzung bestimmt.**

Solange keine hinreichend sicheren Erkenntnisse über eine Nutzungsänderung vorliegen, wird angenommen, dass die Immobilie nach dem Eigentumsübergang wie bisher genutzt wird.¹⁹ 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 nahe-liegende Lösung in der Beibehaltung der bisher am weitreichendsten verwendeten Verfahrensweise zur Unterscheidung der Gruppen bebauter und unbebauter Grundstücke (Abb. 2).

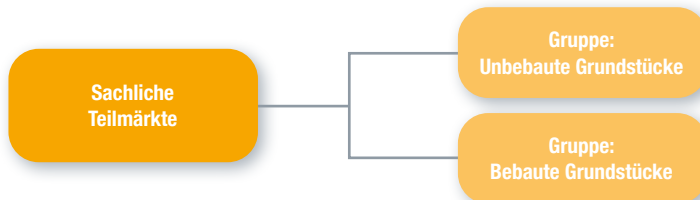


Abb. 2: Gruppen der unbebauten und bebauten Grundstücke im sachlichen Teilmarkt

Die Gruppe der bebauten Grundstücke betrifft einen umfangreichen und sehr komplexen Teil des Immobilienmarktes. Die Gruppe der unbebauten Grundstücke ist zunächst nicht weiter betrachtet worden. Daher wird der Begriff „Immobilie“ in diesem Bericht immer auf bebaute Grundstücke bezogen.

¹⁹ Daneben gibt es auch Immobilien, die einer Transformation zugeführt und z.T. auch als Transformationsimmobilien bezeichnet werden. Dabei stellt die Transformation aber einen Prozess dar und es handelt sich vornehmlich um eine Projektentwicklung. Für die Einteilung zum Transaktionszeitpunkt ist die ehemalige Nutzung entscheidend, sodass diese z.B. oft als ehemalige Produktionsanlagen oder Industrieareale meist in das Untersegment der Immobilien für Fertigungsflächen fallen. Es kann sich aber bspw. auch um ehemalige Bürogebäude handeln, die dann den Büroimmobilien zuzuordnen wären.

3.3 Kategorien der bebauten Grundstücke

Für die bebauten Grundstücke werden als dritte Ebene der hierarchischen Einstufung drei Kategorien gebildet: Wohn-, Wirtschafts- sowie Agrar-/Forst- und Fischereimmobilien (s. Abb. 3). Die jeweilige Kategorie ist einschlägig, wenn der entsprechende Anteil²⁰ der Nutzungsart überwiegt, d.h. über 50 Prozent beträgt.

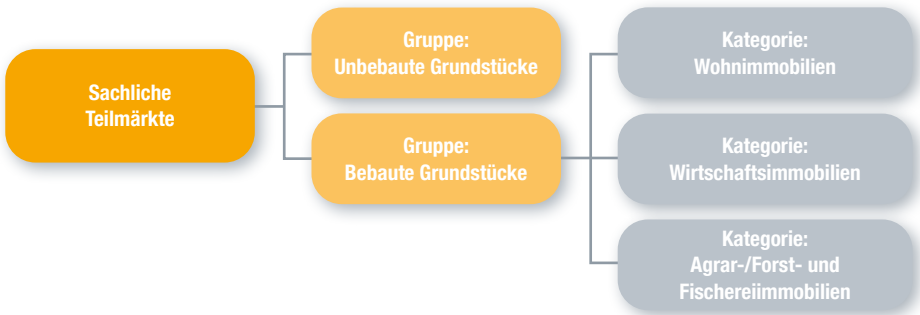


Abb. 3: Kategorien der bebauten Grundstücke (Immobilie)

3.3.1 Kategorie der Wohnimmobilien

Innerhalb der dritten Ebene ist der Begriff der Wohnimmobilien am eindeutigsten, da er auf die Grundfunktion des Wohnens abzielt und damit eine bestimmte Nutzung impliziert. 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.“²¹ Der Begriff ist eindeutiger abgrenzbar als bei den Wirtschaftsimmobilien: dort ist die Nutzung als Produktionsfaktor vielfältiger, z. B. als Verkaufsfläche, Lagerraum oder Bürofläche (siehe Kap. 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 Teil der staatlichen Daseinsvorsorge ist 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 Wohnsituation der Bevölkerung und die Analyse der Umsatz- und Preisentwicklungen auf dem Wohnimmobilienmarkt.

²⁰ Prozentangaben zu den Nutzungsanteilen beziehen sich auf die Roherträge, hilfsweise auf die Wohn- bzw. Nutzungsflächenanteile.

²¹ 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.

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 Vermietung an unterschiedliche Nutzer dienen.

Die Kategorie der Wohnimmobilien ist in diesem Bericht grundsätzlich nicht bearbeitet worden, jedoch sind Abgrenzung vorgenommen worden – z.B. von Senioren- und Wohnimmobilien innerhalb des Wirtschaftsimmobilien-Segmentes der Gesundheits- und Sozialimmobilien (s. Kap. 4.6).

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 dieser Terminus 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 „wirtschaftlich genutzten Immobilien“ 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 begehbaren Gebäude, die der Nutzer zur Erstellung eines Produktes oder einer Dienstleistung²² als Produktionsfaktor einsetzt. Nutzer solcher Wirtschaftsimmobilien sind Unternehmen im weitestgehenden Sinne (z. B. auch Vereine) oder die öffentliche Hand.

²² Die Dienstleistung kann sowohl kommerziell oder nicht-kommerziell sein.

3.3.3 Kategorie der Agrar-, Forst- und Fischereiimmobilien

Nach der o.g. Definition wären Immobilien, die der Agrar-, Forst- oder Fischwirtschaft dienen (etwa Stallgebäude, Scheunen, Gewächshäuser etc.), 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. Immobilien hingegen, die der Produktion von Lebensmitteln innerhalb von Räumen dienen und welche eher industriellen Produktionsanlagen gleichkommen (z.B. Schlachthöfe), sind der Kategorie der Wirtschaftsimmobilien zuzuordnen.

4 Segmente der Kategorie Wirtschaftsimmobilien

Hierarchische Kategorisierung

Die Ergebnisse der Fachbesprechungen haben ihren Fokus auf eindeutigen und überschneidungsfreien, sowie hierarchisch geordneten Definitionen der unterschiedlichen Immobilienarten. Dabei folgt die Benennung der Kategorien so weit wie möglich fachlogischen Kriterien; dennoch war gegebenenfalls auch die Konvention, also die einfache Festlegung bestimmter Kategorien, erforderlich. Den Verfassern dieses Berichtes kommt es darauf an, dass zunächst allgemein anerkannte Kriterien der Einordnung von Immobilienarten zugrunde gelegt werden. Sollten hier aber eindeutige und überschneidungsfreie Zuordnungen nicht möglich sein, wurde angestrebt, möglich klare Festsetzungen zu treffen.

Den Schwerpunkt bildet die Kategorie der bebauten Wirtschaftsimmobilien. In dieser Kategorie finden sich Immobilien mit sehr heterogenen Nutzungen und Renditezielen. Im Folgenden werden die einzelnen Segmente und Untersegmente nach ihren Immobilienarten und Nutzungen näher beschrieben und klassifiziert.

Lagekategorisierung

Eine Differenzierung nach Lagekriterien wurde nicht vorgenommen, wohlwissend, dass Lageunterschiede in hohem Maße wertbestimmend für Immobilien sind. Wesentlicher Grund für diese Vorgehensweise ist, dass eine Vermischung von räumlichen und sachlichen Teilmärkten regelmäßig zu mehrdeutigen Kategorisierungen führt. Die Einordnung einer Immobilie in einen räumlichen Teilmarkt und zusätzlich in einen sachlichen Teilmarkt verhindert solche „Verwischungen“ von Kategorien und führt zu klareren und nicht-redundanten Zuordnungen. So ist z.B. das Handelsimmobiliensegment „Immobilien für kleinflächige Geschäfte“ mit dem Raumbezug „in innerstädtischer Lage“ sehr eindeutig und beschrieben. Im Folgenden wird die Taxonomie des sachlichen Teilmarktes der Wirtschaftsimmobilien vorgenommen; eine Verknüpfung mit räumlichen Teilmärkten wird vermieden.

Eine Taxonomie ist ein einheitliches Verfahren oder Modell (Klassifikationsschema), das Objekte nach bestimmten Kriterien klassifiziert, das heißt in Kategorien oder Klassen einordnet.²³

²³ Vgl. Koschnick (1993): Standardwörterbuch für die Sozialwissenschaften, Bd. 2, München London New York Paris.

4. Segmente der Kategorie Wirtschaftsimmobilien

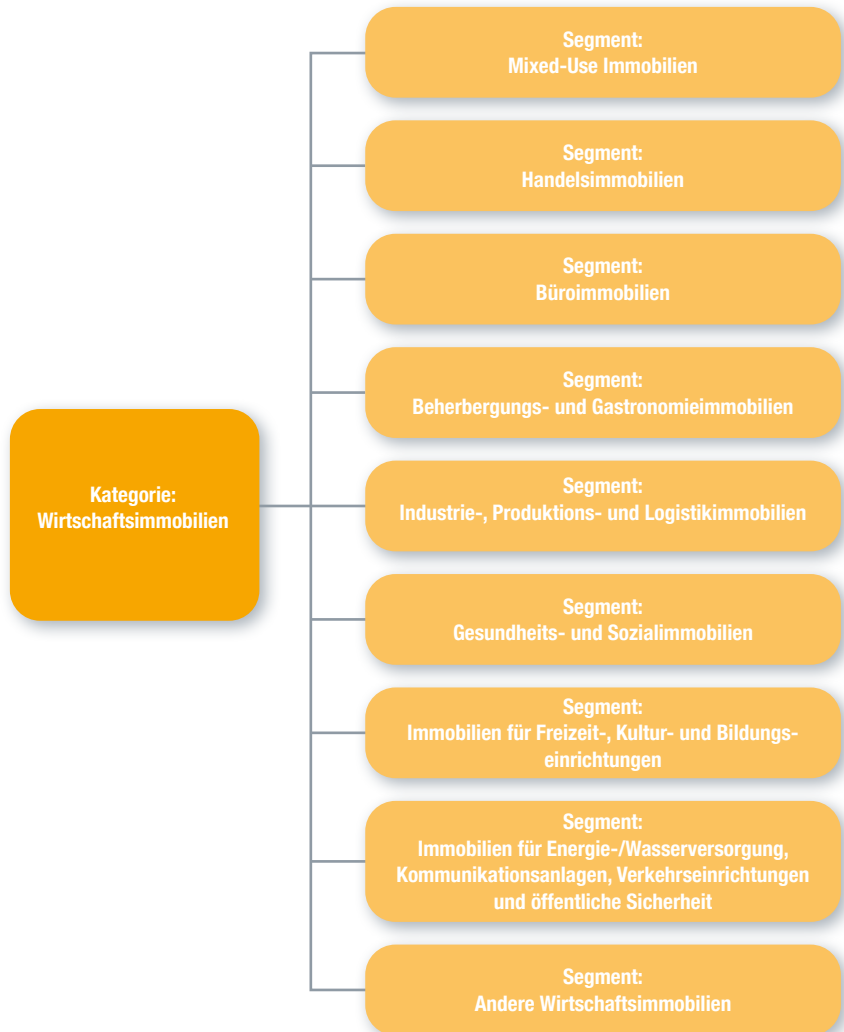


Abb. 4: Segmente der Kategorie Wirtschaftsimmobilien

4.1 Segment der Mixed-Use Immobilien

Gemischt genutzte bzw. **Mixed-Use Immobilien** sind Ausdruck des spätestens seit der Coronavirus-Pandemie zu beobachtenden Trends weg von einer monofunktionalen hin zu einer Mischnutzung (Stadt der kurzen Wege, Mobilität, Resilienz, Risikoreduktion). Dabei werden verschiedene Nutzungsarten und Lebensbereiche in einer Immobilie kombiniert, um durch Synergieeffekte die jeweilige Nutzungsqualität zu steigern.

Mixed-Use Immobilien sind Immobilien, in denen sich mindestens zwei unterschiedliche, voneinander unabhängige Nutzungen²⁴ befinden und in denen keine der Nutzungen einen Anteil²⁵ von mehr als 50 Prozent²⁶ der Gesamtnutzung umfasst (s. Abb.5).

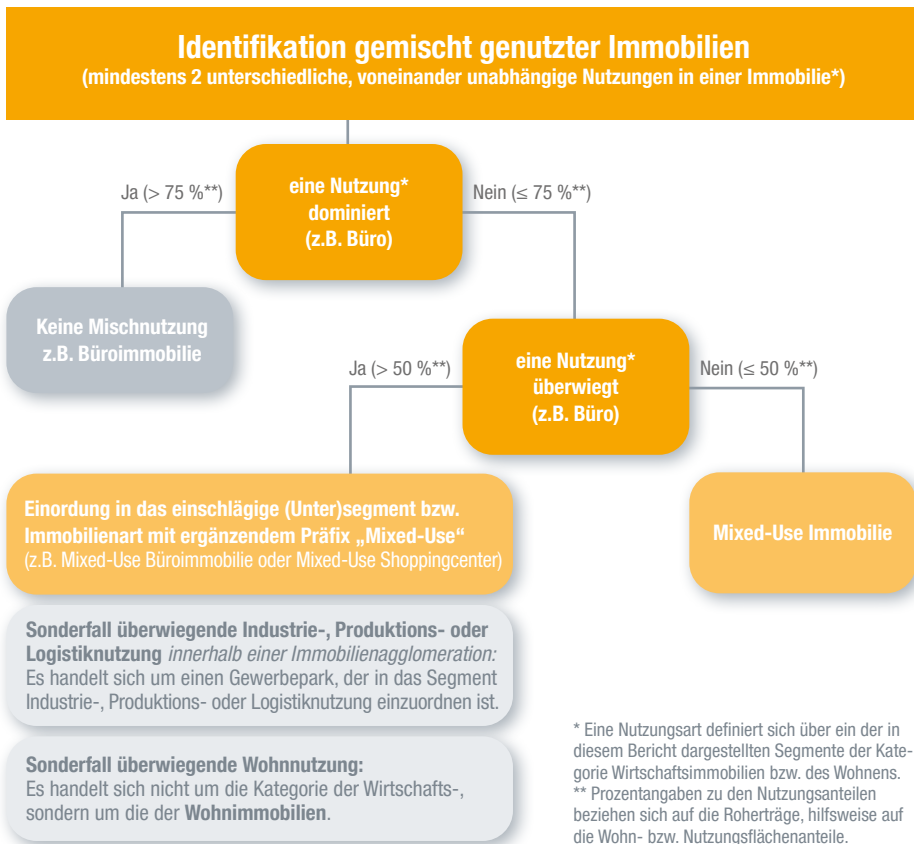


Abb. 5: Unterscheidungshilfe bei Mixed-Use Immobilien

²⁴ Eine Nutzungsart definiert sich über ein der hier dargestellten Segmente der Kategorie Wirtschaftsimmobilien bzw. des Wohnens.

²⁵ Prozentangaben zu den Nutzungsanteilen beziehen sich auf die Roherträge, hilfsweise auf die Wohn- bzw. Nutzungsflächenanteile.

²⁶ Vgl. §§ 181, 249 Bewertungsgesetz (BewG).

Sofern eine Nutzungsart einen Anteil von mehr als 75 Prozent aufweist, dominiert diese und führt zu einer Einordnung der Immobilie in das jeweilige Segment (z.B. Segment der Büroimmobilien bei über 75-prozentiger Büronutzung).

Hat die Immobilie dagegen eine Nutzungsart mit einem Anteil zwischen 50 und 75 Prozent, so wird die Immobilie in das einschlägige (Unter)segment eingeordnet und mit dem Präfix „Mixed-Use“ (bzw. „gemischt genutzt“) versehen.²⁷ Bspw. würde ein Anteil von 60 Prozent Büronutzung eine Mixed-Use Büroimmobilie kennzeichnen; ein Shoppingcenter mit bspw. 55 Prozent Handels-, 30 Prozent Gastronomie- und 15 Prozent Freizeitnutzung würde als Mixed-Use Shoppingcenter gelten. Damit wird sichergestellt, dass Objekte, die eigentlich einen klaren Nutzungskern haben, i. d. R. unterscheidbar bleiben.

Im Falle von mehreren, voneinander unabhängigen Nutzungsarten innerhalb einer Immobilie, wobei diese maximal 50 Prozent der Gesamtnutzung umfassen, handelt es sich um eine klassische Mixed-Use Immobilie (ohne Präfix), die in diesem Segment einzuordnen ist.

Grundsatz Mischnutzungen

Gemischt genutzte Objekte werden grundsätzlich nach dem „Dominanzprinzip“ benannt. Damit ist gemeint, dass die überwiegende Nutzung²⁸ – d. h. zu mehr als 50 Prozent – zu der entsprechenden Benennung führt.²⁹

Grundsätzlich wäre vor dem Hintergrund des Nutzens des Objektes für den Eigentümer das Verhältnis der Erträge heranzuziehen. In der Praxis wird jedoch regelmäßig hilfsweise auf das Verhältnis der Flächen abgestellt.

4.1.1 Exkurs: Quartiere

„Mixed-Use Quartiere“ bzw. generell „Quartiere“ gewinnen zunehmend an Bedeutung als neue Immobilien-Nutzungsklasse für Investoren. Im Definitionsvorschlag der gif (2022) werden als Klassifikationselemente insbesondere mindestens zwei verschiedene Hauptnutzungen (mit jeweils nicht über 75 Prozent der Gesamtfläche), zwingend ein sozialer Nutzwert (z. B. durch Integration einer Schule, einer Kita oder einer Ausbildungswerkstatt) sowie mehrere Gebäude in einem öffentlich zugänglichen Raum (z. B. über einen öffentlichen Platz) genannt, die im Rahmen einer Transaktion als Ganzes gehandelt werden.³⁰ Gebäudeagglomerationen, die nur eine Nutzungsart enthalten (bspw. Wohn- oder Büro-„Quartiere“),

²⁷ Aus Berichtsründen könnten diese Immobilien auch dem Segment der Mixed-Use Immobilien zugeordnet werden – sie dürfen dann aber nicht mehr in den ursprünglichen Segmenten gezählt werden. Alternativ ließe sich auch in den entsprechenden Segmenten der Mixed-Use-Anteil darstellen.

²⁸ Eine Nutzungsart definiert sich über eines der hier dargestellten Segmente der Kategorie Wirtschaftsimmobilien bzw. des Wohnens. ²⁹ Ein ähnliches Vorgehen ist auch in der Bautätigkeitsstatistik des Statistischen Bundesamtes einschlägig, welches Wohngebäude als Gebäude definiert, die mindestens zur Hälfte der Fläche Wohnzwecken dienen.

³⁰ Der Verkauf eines Gebäudes innerhalb eines Quartiers würde mit seiner individuellen Nutzungsart (z. B. Wohnen, Büro oder Mixed-Use) in die Transaktionsstatistik einfließen.

zählen damit nicht zu dieser Definition. Darüber hinaus sollte eine Verpflichtung der Eigentümerschaft untereinander vorhanden sein, den Charakter eines Quartiers aufrecht zu erhalten (z. B. durch eine zentrales Quartiersmanagement oder entsprechende Baulasten bzw. Verträge).

Diese Art der Gebäudeagglomeration mit Mixed-Use-Eigenschaften kann bei entsprechender Finalität der gif-Definition als Untersegment der Mixed-Use-Immobilien erfasst werden.

4.2 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. 6). Damit werden die physischen Grundstrukturen der Gebäudesubstanz und die wirtschaftlichen Gesichtspunkte für den Erwerb, die Erstellung oder den Verkauf der Immobilie gleichermaßen berücksichtigt.

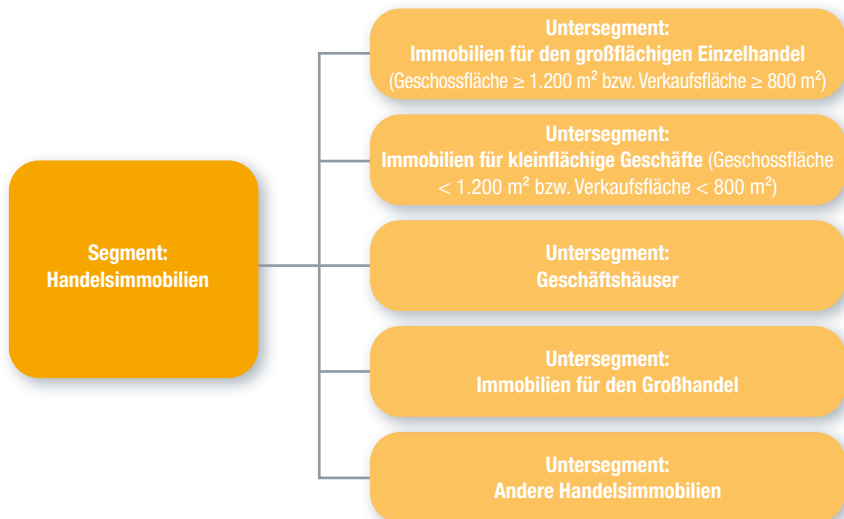


Abb. 6: Segment der Handelsimmobilien

Bei Handelsimmobilien handelt es sich um Immobilien, die zu mindestens 50 Prozent eine Handelsnutzung beinhalten. Bis zu 50 Prozent der Immobilie³¹ können somit durch üblicherweise ergänzende Nutzungsarten geprägt sein (etwa Büros, Cafés oder Restaurants, aber auch Logistik). Wenn mehrere, voneinander unabhängige Nutzungsarten vorliegen und ist der Anteil der Handelsnutzung größer als 50 und kleiner gleich 75 Prozent, spricht man von einer gemischt genutzten Handelsimmobilie; dem jeweiligen Untersegment bzw. der entsprechenden Immobilienart wird dann das Präfix „Mixed-Use“ vorangestellt (s. a. Abb. 5). Bei einem Anteil der ergänzenden Nutzungsarten von bis 25 Prozent, spielen diese ertragsseitig eine untergeordnete Rolle, sodass diese Form der Mischnutzung

³¹ Prozentangaben zu den Nutzungsanteilen beziehen sich auf die Roherträge, hilfsweise auf die Wohn- bzw. Nutzungsflächenanteile.

nicht explizit in der Bezeichnung berücksichtigt, d.h. von der jeweils einschlägigen Immobilienart ohne Präfix gesprochen wird (z.B. Fachmarkt, auch wenn ein 20-prozentiger Nutzungsanteil für ein Bistro oder eine Logistik-fläche o.ä. vorliegt).

Bei der Unterscheidung zwischen großflächigen Einzelhandelsimmobilien und kleinflächigen Geschäften ist zu beachten, dass kleinere Fachgeschäfte (z.B. Drogerien, kleinere Supermärkte, Bäckerläden oder kleinere Dienstleistungs-Ladengeschäfte) mit i.d.R. unter 800 m² Verkaufsfläche den kleineren Geschäften zuzuordnen sind. Zusammengefasste, räumlich benachbarte Geschäfte in einer sog. „Funktionseinheit“ werden nur dann dem großflächigen Einzelhandel zugeordnet, wenn es sich um Objekte handelt, die einem einheitlichen Management unterliegen und in ihrer baulichen Grundaufführung als zusammengehöriger Komplex wahrgenommen werden. Eine Funktionseinheit 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 aneinandergebunden sind.

4.2.1 Untersegment der großflächigen Einzelhandelsimmobilien

Die raumordnerische und städtebauliche Funktion von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und -zentren stellt einen wichtigen Ansatzpunkt für die gesetzgeberische Definition der „Großflächigkeit“ dar. Daher kann der folgende Grundsatz gelten: Wenn eine entsprechende planerische Ausweisung vorliegt, kann vermutet werden, dass auf dem betreffenden Grundstück eine solche Immobilienkategorie auch verwirklicht worden ist.

Die Kategorie „Großflächiger Einzelhandel“ umfasst alle Einzelhandelsimmobilien, die nach §11 Abs.3 BauNVO ab einer Geschossfläche³² von 1.200 Quadratmetern bzw. nach einem Urteil des BVerwG ab einer Verkaufsfläche von 800 Quadratmetern als großflächig gelten.³³

Die Unterscheidung der Immobilienarten innerhalb des Untersegments der großflächigen Einzelhandelsimmobilien erfolgt üblicherweise und vorrangig anhand der Verkaufsfläche. Hinweise zur Abgrenzung von Verkaufsflächen, welche innerhalb und außerhalb von Gebäuden liegen können, finden sich u.a. in der Rechtsprechung,³⁴ in gif-Richtlinien³⁵ (v.a. MF/V, Richtlinie zur Berechnung der Verkaufsfläche im Einzelhandel) und in den Einzelhandelserlassen der Länder. Liegt die Verkaufsfläche nicht vor, können behelfsweise auch die Nutzungsfläche oder die Bruttogrundfläche genutzt werden. Als Kriterien eignen sich erfahrungsbasierte Umrechnungsfaktoren für verschiedene Immobilienarten der HypZert Fachgruppe Einzelhandel, welche in Tab.1 mit abgebildet sind.³⁶ Darüber hinaus wird auch das Sortiment als weitere (nachrangige) Unterscheidungshilfe angeführt.

³² 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.

³³ Vgl. Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 24.11.2005, BVerwG 4 C 10.04.

³⁴ Vgl. ebd.

³⁵ gif: Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.

³⁶ S. HypZert Studie „Bewertung von Einzelhandelsimmobilien (Stand Oktober 2019). Es sollte stets die aktuellste Version genutzt werden.



Abb. 7: Immobilienarten im Untersegment „großflächiger Einzelhandel“

Immobilienart	Verkaufsfläche	Übliche Verhältnisse/ Umrechnungsfaktoren ³⁷
Einkaufs- und Shoppingcenter	> 10.000 m²	VK/NUF ³⁸ ca. 80 % NUF/BGF ³⁹ ca. 65–70 %
Fachmarktcenter	i. d. R. > 5.000 m²	VK/NUF ca. 85 % NUF/BGF ca. 85 %
Fachmärkte	(unbegrenzt)	VK/NUF ca. 90 % NUF/BGF ca. 90 %
Warenhäuser	10.000 m² bis 30.000 m²	VK/NUF ca. 75 % NUF/BGF ca. 75 %
Kaufhäuser	1.000 m² bis 10.000 m²	VK/NUF ca. 75 % NUF/BGF ca. 75 %
SB-Warenhäuser	5.000 m² bis 15.000 m²	VK/NUF ca. 75 % NUF/BGF ca. 90 %
Nahversorgungsimmobilien		
- Lebensmitteldiscounter	i. d. R. < 1.000 m²	VK/NUF ca. 75 % NUF/BGF ca. 90 %
- Supermärkte	800 bis 1.500 m²	VK/NUF ca. 75 % NUF/BGF ca. 90 %
- Verbrauchermärkte	1.500 bis 5.000 m²	VK/NUF ca. 75 % NUF/BGF ca. 90 %
- Nahversorgungszentren	i. d. R. < 5.000 m²	VK/NUF ca. 75 % NUF/BGF ca. 90 %

³⁷ Lesehilfe anhand der SB-Warenhäuser: 10.000 m² VK / 0,75 ≈ 13.333 m² NUF / 0,9 ≈ 14.815 m² BGF

³⁸ VK: Verkaufsfläche, NUF: Nutzungsfläche (DIN 277-1); Quelle: HypZert Studie „Bewertung von Einzelhandelsimmobilien“ (Stand Oktober 2019).

³⁹ NUF: Nutzungsfläche, BGF: Brutto-Grundfläche (DIN 277-1); Quelle: HypZert Studie „Bewertung von Einzelhandelsimmobilien“ (Stand Oktober 2019).

Sortiment	Mieteranzahl	Geschosse	Agglomeration
Schwerpunkt SMCG ⁴⁰ , integrierte Dienstleistungsangebote (wie Gastronomie)	mehrere; i. d. R. kleinteiliger Mieterbesatz	(i. d. R.) mehrgeschossig	möglich, immer mit gemeinsamem Management
Schwerpunkt SMCG	mehrere, i. d. R. großflächiger Mieterbesatz	meist ebenerdig	möglich, i. d. R. mit gemeinsamem Management
Fokus auf eine Warengruppe	1	meist ebenerdig	möglich, aber mit selbstständigem Betrieb
Schwerpunkt SMCG (tief und breit gegliedert), integrierte Dienstleistungsangebote (wie Gastronomie)	1	mehrgeschossig	nein
SMCG (tief gegliedert aus einer Warengruppe)	1	mehrgeschossig	nein
Schwerpunkt FMCG mit Fokus auf Erlebnisorientierung	1	meist ebenerdig	nein
Lebensmittel	1	meist ebenerdig	möglich, aber mit selbstständigem Betrieb
Lebensmittel	1	meist ebenerdig	möglich, aber mit selbstständigem Betrieb
Lebensmittel	1	meist ebenerdig	möglich, aber mit selbstständigem Betrieb
FMCG mit Fokus auf wohnortnahe Versorgung	mehrere	meist ebenerdig	ja, gemeinsames Management möglich

Tab. 1: Unterscheidungshilfe bei Immobilienarten im Untersegment „großflächiger Einzelhandel“

40 Waren des aperiodischen Bedarfs (SMCG: Slow Moving Consumer Goods) definieren sich in Abgrenzung zu den Waren des kurzfristigen/täglichen Bedarfs, den sog. Fast Moving Consumer Goods (FMCG). Zu den FMCG gehören insbesondere Nahrungsmittel, aber auch Wasch- und Reinigungsmittel sowie Produkte für die Körperpflege.

4.2.1.1 Einkaufs- und Shoppingcenter

Als **Einkaufs- oder Shoppingcenter**⁴¹ werden großflächige, meist mehrgeschossige Einzelgebäude (über 10.000 Quadratmeter Verkaufsfläche) mit mehreren Mietern oder Gebäudeagglomerationen des Handels verstanden. Bei Gebäudeagglomerationen liegt ein baulich-funktionaler Verbund mit einheitlicher Gestaltung vor, der als zusammengehöriger Komplex wahrgenommen wird und eine höhere Aufenthaltsqualität verspricht. Umgesetzt findet sich diese Bauweise beispielsweise bei Factory-Outlet-Centern oder Passagen.

Die vermieteten Objekte unterliegen immer einem zentralen Management. Sie werden i.d.R. als Einheit errichtet und wirken als Standortgemeinschaft zusammen. Dies umfasst u.a. die Steuerung des Branchenbesatzes sowie z.B. auch das Corporate Design, ein einheitliches Marketing und eine Parkraumbewirtschaftung. Einkaufs- und Shoppingcenter haben in der Regel mehrere, kleinteilige Nutzer mit unterschiedlichen Flächenanteilen.

Der Branchenschwerpunkt liegt bei den Waren des aperiodischen Bedarfs (SMCG)⁴², wobei üblicherweise ein relativ hoher Anteil an Textil-Branchen vorliegt. In der Regel sind auch weitergehende Serviceangebote wie z. B. Gastronomie integriert.

4.2.1.2 Fachmarktcenter

Als **Fachmarktcenter** werden großflächige Einzelgebäude verstanden, die i.d.R. ebenerdig sind, eine einheitliche Gebäudegestaltung aufweisen und eine eher geringe Aufenthaltsqualität erwarten lassen. Die Verkaufsfläche liegt i.d.R. bei mehr als 5.000 Quadratmetern.

Fachmarktcenter unterliegen i.d.R. einem zentralen Management mit einheitlicher Parkraumbewirtschaftung. Es liegen mehrere, großflächige Nutzer vor.

Der Schwerpunkt der Waren liegt bei denen des aperiodischen Bedarfs (SMCG). Weitere Angebote (z. B. Gastronomie) liegen nur eingeschränkt vor (z. B. kleinere Bistros, Schnellrestaurants, Imbisse), wodurch sich u.a. die geringe Aufenthaltsqualität gegenüber Einkaufs- oder Shoppingcenter begründet.

4.2.1.3 Waren- bzw. Kaufhäuser

Waren- bzw. Kaufhäuser finden sich in zentralen urbanen Lagen. Im Sprachgebrauch werden beide Begriffe häufig synonym verwendet.

Warenhäuser sind mehrgeschossige Gebäude, mit Verkaufsflächen zwischen 10.000 und 30.000 Quadratmetern. **Kaufhäuser** können sowohl mehrgeschossig, als auch ebenerdig gestaltet sein. Die Verkaufsfläche liegt zwischen 1.000 und 10.000 Quadratmetern.

Warenhäuser verfügen über ein breit gegliedertes und branchenübergreifendes Sortiment. Sie integrieren diverse weitergehende Serviceangebote wie bspw. Gastronomie (z. B. KaDeWe). **Kaufhäuser**

⁴¹ Synonyme Verwendung

⁴² S. Fußnote 40.

bieten ein Angebot serviceorientierter Waren mit einem tief gegliederten Sortiment aus nur einer oder wenigen Warengruppen. Am weitesten verbreitet sind dabei die Branchen Textil, Wohnbedarf sowie Elektro- und Haushaltsgeräte. Weitere Angebote liegen nicht vor; der Aufenthaltswert begründet sich vornehmlich auf Beratungsleistungen.

Als **Sonderform** des Kauf- bzw. Warenhauses ist das Format der Flagship-Stores hervorzuheben. Hierbei treten die ansonsten typischen Definitionsmerkmale Sortimentsbreite und -tiefe hinter einer auf Imagebildung ausgerichteten, erlebnisorientierten Marken- bzw. Unternehmenspositionierung zurück (z.B. Apple, Abercrombie & Fitch).

4.2.1.4 SB-Warenhäuser

Selbstbedienungswarenhäuser (SB-Warenhäuser) sind in der Regel ebenerdig, in verdichteten regionalen Lagen auch mehrgeschossig gebaut. Die Verkaufsflächen liegen zwischen 5.000 und 15.000 Quadratmeter. Sie grenzen sich vor allem durch ihre Größe von den lokalen Nahversorgungsimmobilien (s. u.) ab.

Die Sortimentsbreite und -tiefe hat ihren Fokus auf dem eher täglichen und kurzfristigen Bedarf (FMCG)⁴³. Die weiteren Angebote fokussieren auf Erlebnisorientierungen des Einkaufs selbst und auf verlängerte Aufenthaltsdauern. Beispiele für SB-Warenhäuser sind Citti, E-Center, Globus oder Scheck-In.

4.2.1.5 Fachmärkte

Unter diese Immobilienart fallen großflächige, meist ebenerdige Gebäude. Dazu gehören auch Agglomerationen, bei denen mehrere Fachmärkte in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang miteinander stehen (gewachsene Fachmarkttagglomeration), jedoch selbstständig betrieben werden. Die Verkaufsfläche ist nicht begrenzt und liegt oftmals bei mehr als 5.000 Quadratmetern.

Fachmärkte sind auf jeweils ein Fachsortiment spezialisiert (u.a. Möbel, Textilien, Schuhe, Drogeriewaren, Getränke, Elektronikartikel, Bau- und Heimwerkerbedarf, aber auch Kraftfahrzeuge). Sie dienen der aperiodischen Bedarfsdeckung, werden folglich überwiegend nicht täglich angesteuert. Andere Angebote liegen eingeschränkt oder nicht vor; sie dienen dem Kundenservice bzw. der Verlängerung der Aufenthaltsdauer.

4.2.1.6 Nahversorgungsimmobilien (Nahversorgungszentren, Verbrauchermärkte, Supermärkte, Lebensmitteldiscounter)

Nahversorgungsimmobilien sichern die wohnortnahe Versorgung, sie bedienen also die kurzfristige, periodische Bedarfsdeckung (FMCG) eines klar abgegrenzten Nahbereiches. Hierfür ist zwingend ein Lebensmittelangebot (Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Verbrauchermarkt) erforderlich, welches im Objekt oder zumindest in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Immobilie steht.

43 S. Fußnote 40.

Zu den Nahversorgungsimmobilien zählen in erster Linie

- **Verbrauchermärkte** (1.500 bis 5.000 Quadratmeter Verkaufsfläche),
- **Supermärkte** (800 bis 1.500 Quadratmeter Verkaufsfläche),
- **Lebensmitteldiscounter** (üblicherweise unter 1.000 Quadratmeter Verkaufsfläche, aber Tendenz steigend).

Handelt es sich um eine Einzelhandelsagglomeration (innerhalb eines räumlich-funktionalen Zusammenhangs) mit dominierendem Lebensmitteleinzelhandel bzw. Waren des kurzfristigen Bedarfs⁴⁴ zur Versorgung eines klar abgegrenzten Nahbereiches, spricht man von einem **Nahversorgungszentrum**. Mit zusätzlichem Hinweis auf weitere ergänzende Nutzungen bzw. auf die Bedeutung im Siedlungsbereich findet sich oft auch die synonyme Bezeichnung als Quartierszentrum bzw. Stadtteilzentrum. Die Verkaufsfläche beträgt in der Regel bis 5.000 Quadratmeter.⁴⁵

4.2.1.7 Markt- und Messehallen

Markt- und Messehallen sind Gebäude, die der großflächigen Präsentation und dem Verkauf einer Vielzahl von Produkten i.d.R. unter einem Gesamtthema dienen. Die Gebäude umfassen flexibel gestaltbare, großräumige Flächen inklusive der erforderlichen Funktionsflächen, Sanitärräume und Verwaltungseinrichtungen für den Betrieb des Gebäudes. Im Allgemeinen werden solche Immobilien von Unternehmen unterschiedlicher Rechtsform betrieben. Der Charakter von Markt- und Messehallen ist ausgesprochen unterschiedlich. Beispiel: Kleinmarkthalle Frankfurt.

4.2.1.8 Andere Immobilien für den großflächigen Einzelhandel

Hier werden diejenigen, großflächigen Einzelhandelsobjekte zugeordnet, die nicht den o.g. großflächigen Immobilienarten entsprechen.

4.2.2 Untersegment der Immobilien für kleinflächige Geschäfte

Als Immobilien für kleinflächige Geschäfte werden vom Einzelhandel oder kleineren Dienstleistern genutzte 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.⁴⁶ Sie sind i.d.R. kaum investmentfähig. Hierzu zählen beispielsweise auch kleinere Supermärkte und Discounter, kleinere Fachgeschäfte und Fachmärkte (z.B. Drogeriemarkt, kleinere Autohändler) sowie Ladengeschäfte, in denen lokale Dienstleistungen angeboten werden (z.B. Friseurläden, Schuster, Bäckereien (ohne angeschlossene Cafés, s.a. Kap. 4.4.3), Kioske und Convenience-Shops sowie auch urbane (Lager-) Flächen von Quick-Commerce Anbietern wie Gorillas, Flink etc.).

44 S. Fußnote 40.

45 Besonders auch im Zusammenhang mit Quartier- und Stadtteilzentren ist zu beachten, dass die oft vorliegenden Dienstleistungen wie Arztpraxen und Kitas nicht zur Verkaufsfläche zählen. Bei größeren Verkaufsflächen nimmt in der Regel die Periodizität ab und die Charakteristika von Fachmarktcentern oder Einkaufszentren überwiegen.

46 BVwGr Urt. 24.11.2005, 4 C 10.04

Handelsflächen in Gebäuden, die maßgeblich anderen Nutzungen dienen, wie z. B. in Tankstellen, Flughäfen und Bahnhöfen fallen nicht in dieses Untersegment und sind im Untersegment der Immobilien für Verkehrseinrichtungen des Segments der Immobilien für Energie-/Wasserversorgung, Kommunikationsanlagen, Verkehrseinrichtungen und öffentliche Sicherheit verortet (s. Kap. 4.8).

4.2.3 Untersegment der Geschäftshäuser

Geschäftshäuser sind Immobilien mit Mischnutzung, die schwerpunktmäßig eine Einzelhandelsnutzung aufweisen und üblicherweise um mindestens eine weitere Nutzungsart (Wohnen, Büro, Gastronomie etc.) ergänzt werden. Voraussetzung für die Einordnung in das Handelssegment bzw. in dieses Untersegment ist, dass das Gebäude überwiegend, d.h. zu über 50 Prozent, für den Einzelhandel genutzt wird.⁴⁷ Liegt der Handelsanteil über 75 Prozent, spricht man von einem (klassischen) Geschäftshaus; die zusätzlichen Nutzungsarten spielen ertragsseitig eine untergeordnete Rolle. Ist der Handelsanteil größer als 50 und kleiner gleich 75 Prozent, spricht man von einem Mixed-Use Geschäftshaus (s. a. Abb. 5 zu Mixed-Use Immobilien).⁴⁸

Geschäftshäuser sind mehrgeschossig, wobei sich die Einzelhandelsflächen bzw. Flächen vergleichbarer publikumsorientierter Dienstleistungen üblicherweise in den unteren Geschossen und ergänzende Büro- oder Wohnflächen in den Obergeschossen befinden.⁴⁹ Geschäftshäuser liegen meist in innerstädtischen Einkaufslagen oder in Einkaufslagen von Stadtteilen.

4.2.4 Untersegment der Immobilien für den Großhandel

Im Unterschied zu den anderen Untersegmenten mit Einzelhandelsbezug fallen in dieses Untersegment alle Immobilien des Großhandels (z. B. Metro, Handelshof), die mitunter auch als „Cash & Carry“ bezeichnet werden.

4.2.5 Untersegment der anderen Handelsimmobilien

Diesem Untersegment werden diejenigen Handelsimmobilien zugeordnet, die nicht den o. g. entsprechen.

47 Prozentangaben zu den Nutzungsanteilen beziehen sich auf die Roherträge, hilfsweise auf die Wohn- bzw. Nutzungsflächenanteile.

48 Z.T. finden sich bei der Immobilienmarktberichterstattung auch Präfixe in Abhängigkeit von der zweitgrößten Nutzungsart, etwa „Wohn- und Geschäftshäuser“ oder „Büro- und Geschäftshäuser“, welche nach dieser Taxonomie als Mixed-Use Geschäftshäuser gelten (sofern der Nicht-Handelsanteil unter 50 Prozent liegt).

49 Auch wenn die Anzahl der Geschosse mit Einzelhandelsflächen die der anderen Nutzungen oftmals unterschreitet – und der Flächenanteil damit unter 50 Prozent liegen kann –, so können dennoch die Erträge aus der Vermietung von Einzelhandelsflächen überwiegen, sodass es sich um ein Geschäftshaus handelt.

4.3 Segment der Büroimmobilien

Büroimmobilien⁵⁰ finden sich i. d. R. in zentralen Geschäftsbezirken der Städte und Metropolen und sind in ihrer Funktionalität auf die Büroarbeit und damit verbundene Dienstleistungen ausgerichtet; dies umfasst auch Verwaltungsgebäude und Rathäuser sowie Co-Working Flächen. Büroimmobilien werden heute fast ausnahmslos in einer Rasterbauweise erstellt, in denen abhängig vom Nutzer vielfältige Bürogrößen abgebildet werden können. Bürogebäude werden mancherorts durch andere Immobilienarten wie z. B. Hallen und Gewerbeflächen ergänzt.

Das Segment der Büroimmobilien umfasst alle Immobilien, die mehr als 50 Prozent eine Büronutzung beinhalten. Weniger als 50 Prozent der Immobilie⁵¹ können somit durch üblicherweise ergänzende Nutzungsarten geprägt sein (etwa Cafés oder Restaurants, aber auch Handel). Wenn mehrere, voneinander unabhängige Nutzungsarten vorliegen und der Anteil der Büronutzung größer als 50 und kleiner als 75 Prozent ist, spricht man von einer gemischt genutzten Büroimmobilie; dem jeweiligen Untersegment wird dann das Präfix „Mixed-Use“ vorangestellt (s.a. Abb.5). Bei einem Anteil der ergänzenden Nutzungsarten bis 25 Prozent, spielen diese ertragsseitig eine untergeordnete Rolle, sodass diese Form der Mischnutzung nicht explizit in der Bezeichnung berücksichtigt wird (d.h. z.B. mittelgroße Büroimmobilie ohne Präfix, auch wenn ein 20-prozentiger Nutzungsanteil für ein Bistro oder eine Logistkfläche o.ä. vorliegt).

Büroimmobilien lassen sich anhand ihrer Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG⁵²) einteilen:

- Kleine Büroimmobilien mit bis zu 1.000 m² MFG,
- Mittelgroße Büroimmobilien mit Mietflächen von 1.000 bis 10.000 m² MFG,
- Große Büroimmobilien mit über 10.000 m² MFG.

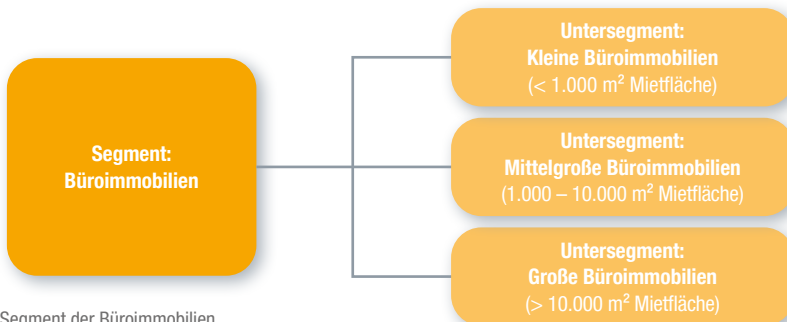


Abb. 8: Segment der Büroimmobilien

⁵⁰ In der Büromarktbeobachtung zählen Arztpraxen grundsätzlich zu den Büroflächen, weil für sie Flächen in Anspruch genommen werden, die auf dem Büromarkt angeboten werden (vgl. gif (2015); gif-Leitfaden zur Büromarktberichterstattung). Für die vorliegende Taxonomie ist allerdings die Nutzung zum Transaktionszeitpunkt entscheidend; werden die Flächen überwiegend für Büroarbeit verwendet, ist die Immobilie im Untersegment der Büroimmobilien einzuordnen; werden überwiegend ärztliche Tätigkeiten ausgeführt, so handelt es sich um eine ambulante Gesundheitsimmobilie (s. Kapite4.6.1).

⁵¹ Prozentangaben zu den Nutzungsanteilen beziehen sich auf die Roherträge, hilfsweise auf die Wohn- bzw. Nutzungsflächenanteile.

⁵² Die Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG) ist seit Juni 2017 die Mietflächendefinition der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif) für gewerblich vermietete oder genutzte Gebäude. Sie baut auf der im Januar 2016 novellierten DIN 277 auf und löst die bisherige MF/G 2012 ab. Weitere Informationen unter: <https://gif-ev.com/flaechendefinition/> (Stand: 21.01.2023).

Diese Kategorisierung nach Mietflächengröße erfolgt so, dass möglichst unabhängig von Investmentqualitäten und Marktphasen zwischen beispielsweise dem Büro von selbständig erwerbstätigen Personen, den klassischen mehrstöckigen Bürogebäuden und den hochragenden Bürotürmen unterschieden werden kann. Auf diese Weise soll eine Abgrenzung erreicht werden, die besser differenzierte Liegenschaftszinssätze und damit weniger verzerrte Verkehrswerte ermöglicht.

Kleinere Büroimmobilien sind i. d. R. nicht investmentfähig, werden nicht als Anlageobjekte gehandelt und können vergleichsweise leicht in andere Nutzungsformen gewandelt werden; ihre Nutzung nach einer Veräußerung ist damit nicht als Büro festgelegt.

Mittelgroße Büroimmobilien sind entsprechend ihrer Nutzung als Büroräume konzipiert, können mit einem gewissen Aufwand aber umgenutzt werden. Sie sind teilweise investmentfähig.

Große Büroimmobilien sind klassische und investmentfähige Immobilien. Sie sind auf eine Büronutzung ausgerichtet, verfügen über entsprechende Einrichtungen wie z. B. ausreichende Klimatisierung, Aufzüge, Lager- und IT-Räume, Einrichtungen für Kommunikationseinrichtungen und Aufenthaltsräume.

Insbesondere bei größeren Büroimmobilien gewährleisten mehrere Erschließungskerne einen raschen Zutritt zu den Arbeitsplätzen auch innerhalb von Stoßzeiten, oft sind diese auch mit konkret zugeordneten Parkflächenangeboten verbunden.

4.4 Segment der Beherbergungs- und Gastronomieimmobilien

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

Beherbergungs- und Gastronomieimmobilien werden entsprechend ihrer primären Nutzungsausrichtung gegliedert:

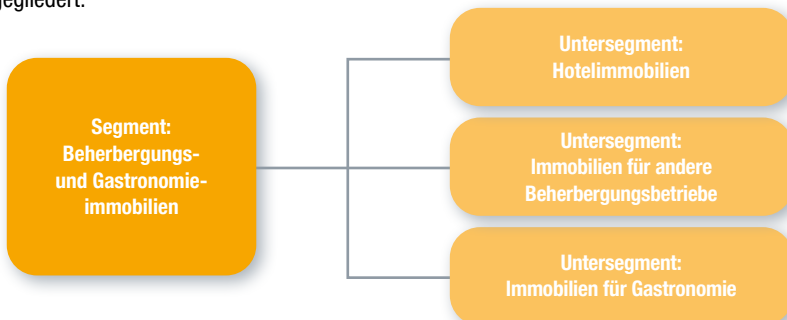


Abb. 9: Segment der Beherbergungs- und Gastronomieimmobilien

Das Segment der Beherbergungs- und Gastronomieimmobilien umfasst alle Immobilien, die mehr als 50 Prozent eine Beherbergungs- und Gastronomienutzung beinhalten. Weniger als 50 Prozent der Immobilien⁵³ können somit durch üblicherweise ergänzende Nutzungsarten geprägt sein (etwa Handel oder Büros, aber auch Wohnen).⁵⁴ Wenn mehrere, voneinander unabhängige Nutzungsarten vorliegen und der Anteil der Beherbergungs- und Gastronomienutzung größer als 50 und kleiner gleich 75 Prozent ist, spricht man von einer gemischt genutzten Beherbergungs- bzw. Gastronomieimmobilie; dem jeweiligen Untersegment bzw. der entsprechenden Immobilienart wird dann das Präfix „Mixed-Use“ vorangestellt (s.a. Abb.5). Bei einem Anteil der ergänzenden Nutzungsarten bis 25 Prozent, spielen diese ertragsseitig eine untergeordnete Rolle, sodass diese Form der Mischnutzung nicht explizit in der Bezeichnung berücksichtigt wird, d.h. von der jeweils einschlägigen Immobilienart ohne Präfix gesprochen wird (z.B. Economyhotel, auch wenn ein 20-prozentiger Nutzungsanteil für ein Büro o.ä. vorliegt).

4.4.1 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 Verpflegung, 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 (siehe Kapitel 4.4.2).

Ziel der Erwerber von Hotelimmobilien ist die Erzielung eines nachhaltigen 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 aus den im Hotelbetrieb erzielten Einnahmen besteht, ist 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. Die Ausstattung einer Hotelimmobilie spiegelt sich am ehesten in der Deutschen Hotelklassifizierung des DEHOGA (Deutscher Hotel- und Gaststättenverband) wider.⁵⁵ Hier werden zunächst objektive Kriterien, z.B. der Erhaltungszustand der Immobilie, Barrierefreiheit, Service, Zimmergrößen und -ausstattungen, Schallschutz, Klimatisierung etc. zugrunde gelegt.⁵⁶ Dieses Klassifizierungssystem ist allgemein bekannt und anerkannt und wird den Marktbedingungen in unregelmäßigen Abständen angepasst.

⁵³ Prozentangaben zu den Nutzungsanteilen beziehen sich auf die Roherträge, hilfsweise auf die Wohn- bzw. Nutzungsflächenanteile.

⁵⁴ Hinweis: Eine Mischung der Nutzungsarten innerhalb dieses Segments, d.h. von Beherbergung und Gastronomie, begründet allerdings keine ergänzende Nutzung des jeweils anderen.

⁵⁵ DEHOGA, Deutsche Hotelklassifizierung, verfügbar unter: <https://www.dehoga-bundesverband.de/branchenthemen/klassifizierung/hotelklassifizierung/> (Stand: 21.01.2023).

⁵⁶ Aktuell gültiger Kriterienkatalog: Hotelstars.eu, Kriterienkatalog 2020–2025, verfügbar unter: https://www.hotelstars.eu/fileadmin/Dateien/GERMANY/Downloads/Kriterienkatalog/20211128_Kriterienkatalog_2020–2025.pdf (Stand: 21.01.2023).

Zusätzlich werden auch die Ausführungen der HypZert-Studie zur Bewertung von Beherbergungsimmobilien berücksichtigt.⁵⁷ Demnach lässt sich die klassische Sterne-Klassifizierung um Kategorien erweitern. Zu berücksichtigen ist auch, dass die „Ketten-Hotellerie“ mittlerweile eigene Qualitätsstandards geschaffen hat (z. B. „Motel One“, „Steigenberger“ etc.). Durch zielgerichtete Vermarktung von Unternehmenslabels mit dem gleichzeitigen Ausbau von regionalen Präsenzen über Franchise-Systeme sind diese Hotels mittlerweile auch in mittleren und kleinen Städten Deutschlands fest etabliert.

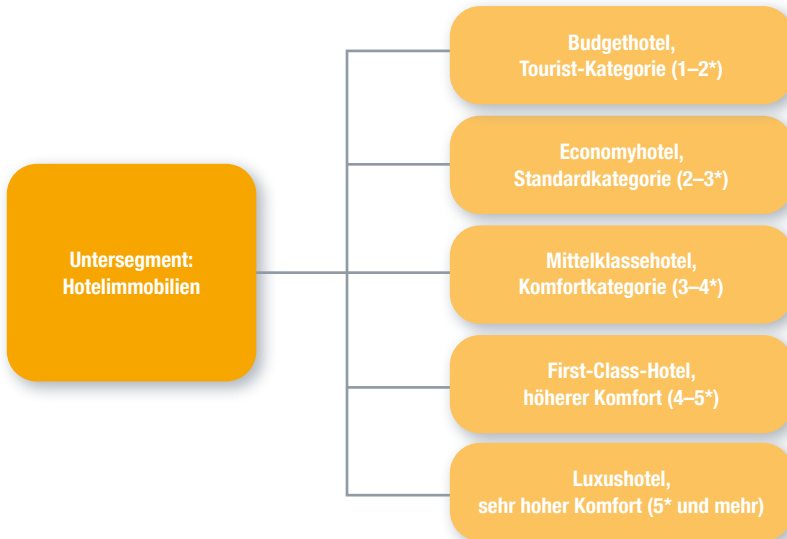


Abb. 10: Weitere Immobilienarten im Untersegment der Hotelimmobilien

Aus diesen beiden oben genannten Grundansätzen ergeben sich in erster Linie Qualitäts- und Ausstattungsmerkmale, die zu einer Kategorisierung des Untersegmentes der Hotelimmobilien führen. Dabei können die Übergänge zwar fließend sein; die Einstufung ist dann jedoch nach der überwiegenden Qualitäts- oder Ausstattungskategorie vorzunehmen. Dies bezieht sich auch auf neuere Betriebsmodelle, die einen Mix aus verschiedenen Kategorien in einer Immobilie anbieten.

Lagekriterien werden – wie auch in den anderen sachlichen Teilmärkten – durch die Einordnung in räumliche Teilmärkte ausgedrückt und werden an dieser Stelle nicht als Kriterium für die Klassifikation herangezogen. In den nachfolgenden Darstellungen der einzelnen Hotelimmobilien-Kategorien werden Lagen ausschließlich als ergänzende, erläuternde Merkmale erwähnt.

⁵⁷ S. HypZert Studie „Bewertung von Beherbergungsimmobilien“ (Stand September 2018).

4.4.1.1 Budgethotel, 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 hoteleigenen 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 kann von den DEHOGA-Sterne kategorien gelöst betrachtet werden und besteht 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, oftmals finden sich diese aber auch in der Hotellobby. Dienstleistungen können am Empfang in Anspruch genommen werden. Das Kundenspektrum reicht von Handwerkern, Touristen und „Walk-In“-Gästen bis hin zu Geschäftsreisenden.

4.4.1.2 Economyhotel, 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 zu Budgethotels sind in Economyhotels eine Lobby mit eigener Bar als zentraler Treffpunkt für die Gäste vorhanden. In der Hotellobby wird vorkonfektioniertes Frühstück angeboten, separate Frühstücksräume finden sich in der Regel nicht. Die kundengebundenen Servicekräfte sprechen mindestens die nationale und englische Sprache. Der Zimmerstandard zeigt sich oft in 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 und vergleichbaren Standards, aber individuellen Baustilen und entsprechenden Service-Angeboten.

4.4.1.3 Mittelklassehotel, Komfortkategorie (3–4*)

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 bzw. zum Hauptbahnhof gegeben. Die Gebäudekonzeption ist der Umgebung und dem Zweck angepasst, teilweise herrschen markenabhängige Vorgaben vor. Die Bauweise ist i. d. R. auch standardisiert. Der Ausbaustandard ist gut und zeitgerecht, die Hotellobby ist vom Frühstücksraum/ Restaurant getrennt, 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.). Neben den Dienstleistungen am Empfang können zeitweise Zimmerservice sowie ein Wäsche- und Reinigungsservice in Anspruch genommen werden. Die kundengebundenen Servicekräfte sprechen mindestens 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.

4.4.1.4 First-Class-Hotel, höherer Komfort (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 und folgen einem einheitlichen Corporate Design. 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.

4.4.1.5 Luxushotel, sehr hoher Komfort (5* und mehr)

Luxushotels befinden sich vorwiegend in Großstädten und an größeren Sekundärstandorten mit mehr als 1,5 Millionen Übernachtungen pro Jahr. In zentraler Innenstadtlage oder in einem guten Stadtteil gelegen, zeichnet sich die Immobilie durch eine prestigeträchtige Umgebung mit sehr guter Sichtbarkeit des Gebäudes aus. Die Verkehrsanbindung 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 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 24h-Zimmerservice. Die kundengebundenen Servicekräfte sprechen mehrere internationale Sprachen. Geschäftsreisende und Touristen bilden die Besucher klientel.

4.4.2 Untersegment der Immobilien für andere Beherbergungsbetriebe

Über die oben klassifizierten Hotelimmobilien hinaus besteht eine Vielzahl weiterer Beherbergungsbetriebe unterschiedlicher Arten. Hier entwickeln sich auch, entsprechend den aktuellen Erfordernissen, verschiedenartige Ausrichtungen von Unterbringungsmöglichkeiten. Die Bereitstellung weiterer Serviceangebote ist sehr heterogen und auf die jeweiligen Zielgruppen bezogen. Hauptkriterium für die Zuordnung zu dem Segment der Beherbergungsbetriebe ist – wie bei den Hotelimmobilien auch – die temporäre Bereitstellung von Unterbringungsmöglichkeiten. Die weitere Ausgestaltung des Untersegmentes „andere Beherbergungsbetriebe“ richtet sich primär nach der Zielgruppe (z. B. Jugendgruppen) und in Verbindung damit auch nach der jeweiligen Ausgestaltung des Objektes (z. B. Ferienwohnanlage mit freistehenden Wohneinheiten). Diejenigen mit einer für den Immobilienmarkt wesentlichen Bedeutung sind wie folgt klassifiziert:

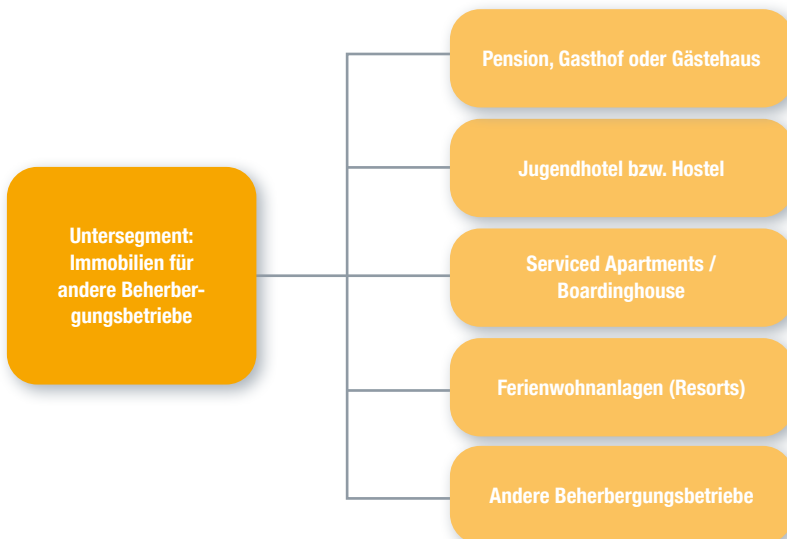


Abb. 11: Weitere Immobilienarten im Untersegment der anderen Beherbergungsbetriebe

4.4.2.1 Pension, Gasthof oder Gästehaus

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. In Städten ist auch häufig die Betriebsbezeichnung „Hotelpension“ zu finden.

Unter einem **Gasthof** wird ein Beherbergungsbetrieb verstanden, der einem Schank- bzw. Speisebetrieb angeschlossen ist. In seiner typischen Form unterscheidet sich der Gasthof vom Hotel dadurch, dass neben dem öffentlich zugänglichen Gastraum keine weiteren Aufenthaltsräume zur Verfügung stehen und die wesentlichen Einnahmen aus der Gastronomie generiert werden. Gleichwohl ist die Gastronomie-Fläche meist kleiner als die Nutzungsfläche für die Schlafräume. Derartige Betriebe befinden sich häufig in Stadtrandlagen, Kleinstädten sowie in ländlichen Gegenden bzw. in Urlaubs- und Ausflugsgebieten.

Gästehäuser sind Beherbergungsbetriebe, die eine Unterkunft i. d. R. für mehr als eine Nacht und normalerweise keine Speisen anbieten. Oftmals werden sie im Verbund mit einem Gasthof oder durch Forschungseinrichtungen (z. B. Max-Planck-Gesellschaft), Theater (als Künstlerresidenzen) bzw. in Regierungsvierteln betrieben. Oft stehen derartige Gästehäuser eher einem eingeschränkten Nutzerkreis zur Verfügung. Der Betrieb dient vorrangig der Attraktivitätssteigerung der Hauptnutzung.

4.4.2.2 Jugendhotel bzw. Hostel

Bei **Jugendhotels bzw. Hostels** handelt es sich um preisgünstige Beherbergungsbetriebe mit Gruppenschlafräumen (Dorms) und Standardschlafräumen (Privates). Die „Dorms“ werden überwiegend nicht nach Zimmern, sondern nach Betten 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 junge Individualreisende und Gruppenreisende bzw. Schulklassen. Hostels finden sich i. d. R. in Zentrums- und Szenelagen von Großstädten.

4.4.2.3 Serviced Apartments / Boardinghouse

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“ (z. B. mit Einkaufs- oder Wäscheservice). Von Privatanbietern auf Internetplattformen (z. B. Airbnb) angebotene Privaträume sind dieser Kategorie nicht zuzuordnen.

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. Im Allgemeinen werden gegenüber dem Hotelzimmer größere Ein- und Zwei-Zimmer-Apartments mit integrierter, voll ausgestatteter Kitchenette bzw. kompletter Küchenzeile angeboten. Besondere Kennzeichen sind damit die Möglichkeit zur Selbstversorgung und eine großzügige Raumplanung mit einer Trennung von Wohn- und Schlafraum. Teilweise gibt es einen separaten Frühstücksraum/Restaurant mit Lobby.

Das Apartmentkonzept wird für Übernachtungen im kurzen Zeitraum (z.T. auch einzelne Nächte) bis zu einem oder auch mehrere Monate angeboten. Entsprechend vielfältig sind die Zielgruppen für Serviced Apartments.

4.4.2.4 Ferienwohnanlagen (Resorts)

Ferienwohnanlagen sind primär der Freizeit- und Feriennutzung dienende Beherbergungsbetriebe in touristisch interessanten Regionen. 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, z.B. 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 Ferienwohnanlagengelände.

4.4.2.5 Andere Beherbergungsbetriebe

Hier werden diejenigen Beherbergungsbetriebe eingeordnet, die nicht den o.g. Immobilienarten entsprechen. Hierunter können z.B. Internate subsumiert werden, da diese nicht ohne weiteres für alle zugänglich sind.

4.4.3 Untersegment der Immobilien für Gastronomie

Bei den Immobilien für Gastronomie handelt es sich um Objekte, die auf Tagesgäste bezogene gastronomische Angebote zur Verfügung stellen.

Als Gastronomie wird hier die Bewirtung von zahlenden Gästen verstanden. Sie umfasst damit sowohl die klassische Schank- und Speisewirtschaft (mit Verzehr an Ort und Stelle) als auch den Verkauf von zubereiteten Speisen für den sofortigen Verzehr. Die Spanne reicht von kleineren Imbissen über Fast-Food-Ketten bis hin zu Sternerestaurants. Neben dem Gastraum als wichtiger Flächeneinheit gibt es

i. d. R. Lager und Kühlräume, Personalräume, Toilettenanlagen, sowie ggf. eine Küche und Außenbewirtschaftungsflächen.

Zur Umgehung von Abgrenzungsproblemen, die sich aus uneinheitlichen Gastronomiebegriffen im Bauplanungs- und Bauordnungsrecht ergeben⁵⁸ und um gaststättenrechtliche Erlaubnisfragen (auch bei Nutzungswechseln) auszuspären, wird zwischen eigenständigen und gemischt-genutzten Gastronomieimmobilien unterschieden.

Eigenständige Gastronomieimmobilien sind Immobilien, die ausschließlich Betriebsarten des klassischen Gastronomiegewerbes umfassen.

Vergnügungsstätten sind dabei nicht dem Untersegment der Immobilien für Gastronomie zuzuordnen. Diese sind aufgrund der vordergründigen kommerziellen Freizeitunterhaltung (einschließlich Nachtlokale jeglicher Art) dem Segment der Immobilien für Freizeit-, Kultur- und Bildungseinrichtungen zugeordnet, s. Kap. 4.7.

Die eigenständigen Gastronomieimmobilien umfassen folglich auch z. B.:⁵⁹

- Bistros,
- Cafés,⁶⁰ Konditoreien, Kaffeebars,
- Caterer,
- Eisdielen bzw. -salons,
- Imbisshallen und -stände bzw. -stuben,
- Kantinen und Mensen,
- Restaurants (mit herkömmlicher oder Selbstbedienung),
- Schankwirtschaften (auch Bars und Kneipen),
- Trinkhallen.

Im Falle von beinhalteneter **Systemgastronomie**⁶¹ spricht man oftmals auch von einem „Freestander“, wenn das Objekt eigens zu diesem Zweck (auf standardisierte Weise) neu errichtet wurde. Dabei folgt die Bauweise und Ausstattung dem – oft standardisierten – Gastronomiekonzept. Bedarfsweise kann eine weitergehende Unterscheidung vorgenommen werden, die der höheren Ertragsfähigkeit der (z. T. Franchising-geprägten) Systemgastronomie Rechnung trägt. Die Vorteile der Systemgastronomie liegen in Synergieeffekten bei Betrieb, Personal, Schulung etc.

⁵⁸ Das Bauplanungsrecht kennt den Begriff der Gaststätte nicht und spricht von Schank- und Speisewirtschaften, welche aber als eigenständiger städtebaulicher Begriff nicht durchgängig mit der Definition des Gaststättengesetzes übereinstimmen. Das Bauordnungsrecht nutzt den Begriff Gaststätte ohne nähere Definition; zudem wäre eine Gaststätte in der Form der Schank- und Speisewirtschaft als Versammlungsstätte zu qualifizieren, wenn sie mehr als 200 Gäste fasst (und nicht die gewerbliche Freizeitunterhaltung im Vordergrund steht). Vgl. FD Bauaufsicht / Kreis Stormarn (2013): Gaststätten und Versammlungsstätten aus baurechtlicher Sicht, S. 2ff, verfügbar unter: https://www.kreis-stormarn.de/lvw/forms/5/53/Gaststaetten_und_Versammlungsstaetten_20130203.pdf (Stand: 21.01.2023).

⁵⁹ Vgl. auch Definition der Betriebsarten der DEHOGA: <https://www.dehoga-bundesverband.de/zahlen-fakten/betriebsarten/> (Stand: 21.01.2023).

⁶⁰ Einschließlich Bäckereien mit angeschlossenem Café, vgl. BGH, Urteil vom 17. Oktober 2019 – I ZR 44/19.

⁶¹ „Systemgastronomie betreibt, wer entgeltlich Getränke und/oder Speisen abgibt, die an Ort und Stelle verzehrt werden können, und über ein standardisiertes und multipliziertes Konzept verfügt, welches zentral gesteuert wird“ (DEHOGA-Definition). Diese kann weiterhin Fastfood-, Fullservice- oder getränkkegeprägt sein.

Bei eigenständigen Gastronomieimmobilien steht zudem das Interesse des besonderen Standortes im Vordergrund, oftmals im unmittelbaren Umfeld von Sehenswürdigkeiten, aber auch abseits der Innenstadt (am Stadtrand, an Hauptverkehrsstraßen, an Autobahnen bei Ausflugszielen o. ä.).

Gegenüber den eigenständigen Gastronomieimmobilien handelt es sich bei **gemischt genutzten Gastronomieimmobilien** um Immobilien mit überwiegender Gastronomienutzung, bei denen der Gastronomie-Anteil am Gebäude⁶² mehr als 50 Prozent beträgt und mindestens eine weitere Nutzungsart vorhanden ist. In der Praxis wird ein solcher Anteil aber selten erreicht; vielmehr sind die Gastronomieflächen i. d. R. entweder bei den jeweiligen Segmenten als ergänzender Anteil (bis 25 Prozent) zur dominierenden Nutzungsart verortet oder Teil einer Mixed-Use Immobilien (mit keiner überwiegenden Nutzung) (s. Abb. 5).⁶³

4.5 Segment der Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien

Das Segment der Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien umfasst sämtliche Immobilien, die für Fertigungs- und Produktionszwecke genutzt werden. Dazu gehören die Fertigungsflächen selbst, sowie Immobilien bzw. Nutzungsflächen für vor- oder nachgelagerte Prozesse, wie z. B. Lagerung, Distribution, Verwaltung oder Forschung und Entwicklung. Die Immobilien müssen dabei nicht notwendigerweise in räumlichen Zusammenhängen angesiedelt sein. Den „Logistikimmobilien“ sind auch diejenigen zuzuordnen, die für die Verteilung von Waren genutzt werden.⁶⁴

Das Segment der Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien umfasst alle Immobilien, die mehr als 50 Prozent eine entsprechende Nutzung beinhalten. Weniger als 50 Prozent der Immobilie⁶⁵ können somit durch üblicherweise ergänzende Nutzungsarten geprägt sein (etwa Büro oder Restaurants). Wenn mehrere, voneinander unabhängige Nutzungsarten vorliegen und der Anteil der Industrie-, Produktions- und Logistikutnutzung größer als 50 und kleiner gleich 75 Prozent ist, spricht man von einer gemischt genutzten Industrie-, Produktions- bzw. Logistikimmobilien; dem jeweiligen Untersegment wird dann das Präfix „Mixed-Use“ vorangestellt (s. a. Abb. 5). Bei einem Anteil der ergänzenden Nutzungsarten bis 25 Prozent, spielen diese ertragsseitig eine untergeordnete Rolle, sodass diese Form der Mischnutzung nicht explizit in der Bezeichnung berücksichtigt wird (d. h. z. B. Fulfillmentcenter ohne Präfix, auch wenn ein 20-prozentiger Nutzungsanteil für ein Bistro oder einen Kindergarten o. ä. vorliegt).

Ein Sonderfall liegt vor, wenn es sich um eine Immobilienagglomeration handelt, in der eine Industrie-, Produktions- oder Logistikutnutzung überwiegt. Hierbei handelt es sich um einen **Gewerbepark** ohne Präfix (s. Kap. 4.5.4).

⁶² Prozentangaben zu den Nutzungsanteilen beziehen sich auf die Roherträge, hilfsweise auf die Wohn- bzw. Nutzungsflächenanteile.

⁶³ Eine Ausnahme stellt der Gasthof dar, bei dem die Nutzungsfläche für Gastronomie jene für Schlafräume übersteigen kann. Aufgrund der traditionellen Bedeutung ist dieser im Einklang mit der Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes bei der Beherbergung einzuordnen (s. Kap. 4.4.2.1).

⁶⁴ Die hier aufgeführten Erläuterungen entsprechen der Nomenklatur der Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien des ZIA-Ausschusses Logistikimmobilien. Weitere Details und Ausprägungen der Immobilienarten können auf der ZIA-Website nachgelesen werden.

⁶⁵ Prozentangaben zu den Nutzungsanteilen beziehen sich auf die Roherträge, hilfsweise auf die Wohn- bzw. Nutzungsflächenanteile.

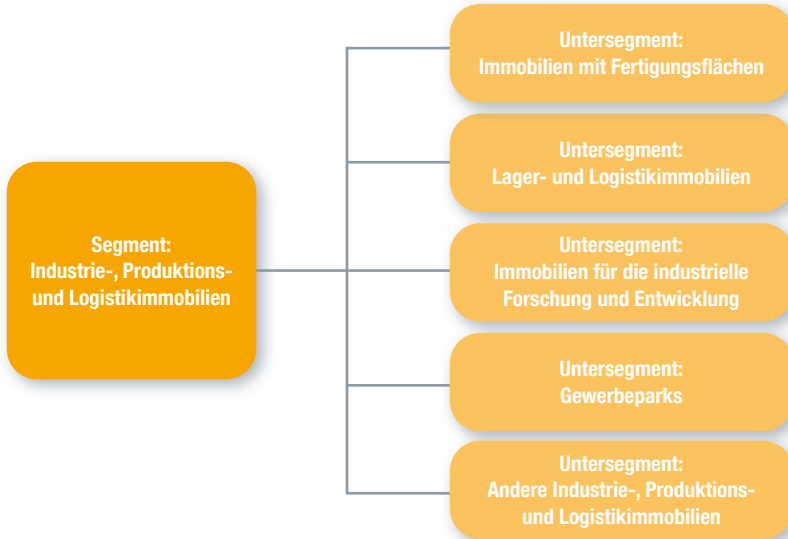


Abb. 12: Untersegmente der Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien

4.5.1 Untersegment der Immobilien mit 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 Rollltüre, Tageslicht und teilweise umfängliches Zubehör wie z. B. Krananlagen, Gruben oder Regalwände.

Immobilien mit Fertigungsflächen werden unterteilt in Immobilien mit generischen oder spezialisierten Fertigungsflächen.

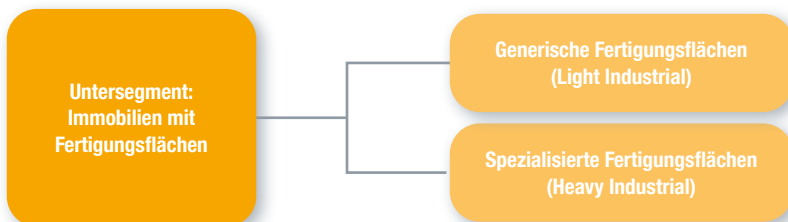


Abb. 13: Weitere Immobilienarten im Untersegment der Immobilien mit Fertigungsflächen

Die Unterscheidung zwischen „Light Industrial“ und „Heavy Industrial“ erfolgt anhand zweier Kriterien:

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

4.5.1.1 Immobilien mit generischen Fertigungsflächen (Light Industrial)

In Gebäuden mit generischen Fertigungsflächen (vorrangig für die Leichtindustrie) sind vornehmlich Systemlösungen zur Produktion von Konsumgütern verbaut. Investitionen in Anlagen und Ausrüstungen sind im Vergleich zur Schwerindustrie geringer und der Anlagenbau weniger komplex. Der Wert der Liegenschaft übersteigt i. d. R. den der installierten Anlagen. Somit sind diese Immobilien leichter einer anderen Nachnutzung (Drittverwendung) zuzuführen. Der Ausbau der Anlagen und Ausrüstungen ist mit geringeren Kosten verbunden als in der komplexeren Schwerindustrie (Heavy Industrial). Die Immobilien können dadurch für andere Erwerber mit überschaubarem Aufwand (nach-)nutzbar gemacht werden. Oftmals wird diese Immobilienart auch als „**Light Industrial**“ bezeichnet.

4.5.1.2 Immobilien mit spezialisierten Fertigungsflächen (Heavy Industrial)

Immobilien mit spezialisierten, schwer austauschbaren Fertigungsflächen sind vorrangig der Schwer- oder auch der Halbleiterindustrie zuzuordnen und zeichnen sich im Gegensatz zu den Immobilien mit generischen Fertigungsflächen durch eine hohe Individualität und Komplexität der Fertigungsstraßen aus. Dabei folgt das Gebäude und dessen Gestaltung den Produktionsabläufen und dem damit verbundenem Materialfluss.

Damit ist die Investition in Grundstück und Gebäude im Vergleich zu den Kosten der Anlagen und Ausrüstung vergleichsweise gering. Auch die Drittverwendungsfähigkeit ist dadurch nur in sehr geringem Umfang möglich. Oftmals wird diese Immobilienart auch als „**Heavy Industrial**“ bezeichnet. Nutzer dieser Immobilienart stammen häufig aus der Chemie-, Stahlindustrie, Chipfertigung oder vergleichbaren Wirtschaftszweigen, aber auch beispielsweise aus der Produktion von Nahrungsmitteln und Tötung und Verarbeitung von Tieren (z. B. Schlachthöfe etc.), soweit diese Verarbeitung in industrieller Form vorgenommen wird. Für die Zuordnung der Immobilien spielt die Branchenzugehörigkeit keine Rolle.

4.5.2 Untersegment der Lager- und Logistikimmobilien

Wurden Logistikimmobilien früher zumeist nur für die Lagerung und Verteilung von Sachgütern genutzt, hat sich das Aufgabenspektrum und insbesondere das Leistungsspektrum im Bereich der Logistik mittlerweile stark verbreitert. Es beinhaltet nun weit umfassendere Dienstleistungen, wie beispielsweise Reparaturarbeiten oder aber ein umfangreiches Retouren-Management. In Teilen werden in Logistikimmobilien im Sinne der Industrie 4.0 auch einzelne Fertigungsschritte der Wertschöpfungskette des verarbeitenden Gewerbes umgesetzt. Reine Lagerimmobilien mit geringer Umschlagsintensität und Wertschöpfungstiefe sind immer seltener anzutreffen.

Da der Übergang zwischen Logistik- und Lagerimmobilien in anderen Kategorisierungsansätzen oft nicht überschneidungsfrei, sondern fließend verläuft, ist eine Aufschlüsselung anhand technischer Merkmale notwendig. Die nachfolgende Einteilung basiert auf typischen Eigenschaften. Wesentlich ist dabei, dass es sich um Gebäude im Sinne des Steuerrechts handelt (d.h. fest mit dem Boden verbunden), die begehbar sind.

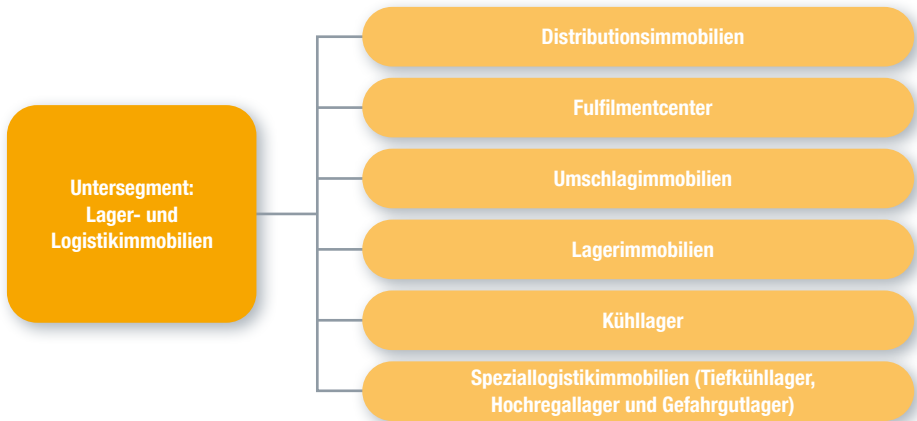


Abb. 14: Weitere Immobilienarten im Untersegment der Lager- und Logistikimmobilien

Immobilienart	Aufgabe	Hallenhöhe in m (UKB ⁶⁶)
Distributionsimmobilien	Warenverteilung (Lagerung, Umschlag, Kommissionierung, Verteilung und Transport)	≤ 15 (überwiegend 10–12)
Fulfilmentcenter	E-Commerce Warenverteilung (Lagerung, Umschlag, Kommissionierung, Verteilung und Transport)	≤ 18 (überwiegend 10–12)
Umschlagimmobilien	Warenumschlag	≤ 12 (überwiegend 8–10)
Lagerimmobilien	Produktionsnahe Einlagerung von Waren	≤ 16 (überwiegend 7–10)
Kühlager	Lagerung und Versand von Waren bei niedriger Temperatur	≤ 25 (überwiegend 8–12)
Speziallogistikimmobilien⁶⁸		
– Tiefkühlager	Lagerung und Versand von Waren bei sehr niedrigen Temperaturen	≤ 25 (überwiegend 10–20)
– Hochregallager	Lagerung von Waren mittels Hochregalen	≤ 40 (überwiegend 20–36)

Tab. 2: Unterscheidungshilfe bei Immobilienarten im Untersegment „Lager- und Logistikimmobilien“

⁶⁶ Die Höhe Unterkante Binder (UKB) ist eine Angabe zur Nutzhöhe einer Halle. Sie bezieht sich auf den Abstand von Hallenboden zum Dachbinder.

⁶⁷ Neben den unterschiedlichen Toren für Lkw und Kleintransporter ist immer mindestens ein ebenerdig befahrbares Tor vorhanden, welches oft auch für operative Zwecke genutzt werden kann. Bei kleineren Anlagen unter Umständen nur eines, bei größeren eines pro 10.000 m² Hallenfläche.

⁶⁸ Umfasst auch Gefahrgutlager, s. Kap. 4.5.2.6.

Nutzungsfläche in m ²	Bodentraglast in t pro m ²	Tor pro 1.000 m ² Hallenfläche ⁶⁷
≤ 60.000 (überwiegend 15.000–30.000)	≤ 10 (überwiegend 4–5)	≤ 10 (überwiegend 5–6)
≤ 175.000 (überwiegend 30.000–75.000)	≤ 9 (überwiegend 4–5)	≤ 4 (überwiegend 1–2)
≤ 50.000 (überwiegend 5.000–10.000)	≤ 7 (überwiegend 4–5)	≤ 20 (überwiegend 7–10)
≤ 12.000 (überwiegend 3.000–9.000)	≤ 8 (überwiegend 5–6)	≤ 3 (überwiegend 1–2)
≤ 65.000 (überwiegend 5.000–15.000)	≤ 9 (überwiegend 4–5)	≤ 12 (überwiegend 1–4)
≤ 30.000 (überwiegend 6.000–15.000)	≤ 9 (überwiegend 4–5)	≤ 3 (überwiegend 2–3)
≤ 20.000 (überwiegend 3.000–10.000)	≤ 10 (überwiegend 7–8)	≤ 3 (überwiegend 1–2)

4.5.2.1 Distributionsimmobilien

Distributionsimmobilien dienen der Warenverteilung mit verschiedene Teilaufgaben:

- Lagerung,
- Umschlag,
- Kommissionierung,
- Verteilung sowie Transport.

Distributionsimmobilien umfassen die typischen, großflächigen Logistikimmobilien. In diesen Objekten ist die Logistikintensität im Vergleich zu den reinen Lagerimmobilien (s.Kap. 4.5.2.4) deutlich höher. Immer häufiger werden zudem einzelne Verarbeitungsschritte der Produktion als Teil des Logistikkontraktes in diesen Hallen durchgeführt. Dies betrifft i. d. R. vor- oder nachgelagerte Anteile in der Produktionskette. Beispiele sind die Zusammenstellung eines individuellen Reifensatzes in der Just-in-time-Produktion des Automotive-Sektors zur Vorbereitung der Auslieferung oder die Kommissionierung und Verpackung von patientenindividuellen Medikamenten zur regelmäßigen Versorgung.

Fulfilmentcenter (s.Kap.4.5.2.2) fallen nicht unter die Kategorie der Distributionsimmobilien und werden separat thematisiert.

Distributionsimmobilien können in Einzelfällen auch kleinere Kühlvorrichtungen (bspw. im Über-Null-Grad-Bereich bei frischer Distribution) oder Seitenentladungsrampen (bspw. Distribution im Automotive-Sektor) enthalten, ohne dass die Drittverwendungsfähigkeit eingeschränkt wird. Zudem gibt es mittlerweile in Europa erste Ansätze, mehrstöckige Distributionsimmobilien zu realisieren (z.B. in Hamburg Wilhelmsburg).

4.5.2.2 Fulfilmentcenter

Fulfilmentcenter sind spezialisierte Logistikimmobilien, in denen Bestellungen von E-Commerce-Anbietern bearbeitet und versendet werden. Dies beinhaltet verschiedene Aufgaben wie die Annahme von Bestellungen und Retouren, Kommissionierung, Verpackung von Waren, Frankierung und Versand an den Endkunden. Fulfilmentcenter können über einen erhöhten Automatisierungsgrad verfügen. Innerhalb der Hallen findet man zudem häufig auch mittig eingezogene Mezzanineebenen. Moderne Objekte werden immer häufiger direkt in mehrstöckiger Bauweise errichtet. In Fulfilmentcentern werden auch Services durchgeführt, die für den Versandhandel notwendig sind – z.B. Produktfotos, Retourenabwicklung oder Datenverarbeitung. Im Vergleich zu anderen Logistikimmobilienarten sind Fulfilmentcenter häufig deutlich größer.

4.5.2.3 Umschlagimmobilien

Umschlagimmobilien dienen dem reinen Warenumschlag und seltener der Lagerung. Die Drittverwendungsfähigkeit von Umschlaghallen ist auf andere Nutzer von KEP⁶⁹-Dienstleistungen beschränkt. Dabei spielen auch die verschiedenen Ausprägungen eine Rolle. So sind z.B. Luft- und Seefrachtumschlagsimmobilien auf eine bestimmte Art von Transport spezialisiert. Andere Ausprägungen bieten bspw. in Boden eingelassene Förderketten die durch die gesamte Halle entlang der Tore in Ringform verläuft.

69 Kurier-Express-Paket

Umschlagimmobilien verfügen i. d. R. über deutlich mehr Tore als andere Logistikimmobilien. Die vorhandenen Tore sind häufig ausgerichtet für eine Kombination aus Lkws und Kleintransportern. Je näher sich die Umschlagimmobilie an der „letzten Meile“ befindet, umso mehr Kleintransporter-Tore werden benötigt. Sie sind so angeordnet, dass der Warenfluss auf einer Hallenseite angenommen und auf der anderen Hallenseite sortiert wieder ausgegeben wird. Im Vergleich zu anderen Logistikhallen sind sie weniger hoch und tief, haben dafür aber einen deutlich erhöhten Außenflächenanteil für die eingesetzten Transportfahrzeuge. Je nach Position bzw. Funktion in der Transportkette fallen Umschlagimmobilien relativ klein aus. Sogenannte Haupt-Umschlagsbasen (HUBs) können aber relativ groß ausfallen.

4.5.2.4 Lagerimmobilien

Lagerimmobilien dienen primär der (produktionsnahen) Einlagerung von Waren und weisen stellenweise Serviceflächen auf. Prägender Faktor ist die geringe Ein- und Auslagerungsfrequenz, d.h. das Lagergut weist zumeist eine längere Einlagerungsdauer auf und die logistischen Dienstleistungen sind hier weniger stark ausgeprägt. Aus diesem Grund ist der Bedarf an Personal auch deutlich geringer als in Logistikhallen (s. Kap. 4.5.2.1). Lagerimmobilien sind in der Tendenz deutlich kleiner als Logistikhallen und, vor allem bei älteren Bestandshallen, auch niedriger gebaut.

4.5.2.5 Kühllager

Kühllager sind Lagerhallen, die aufgrund besonderer Betriebseinrichtungen kontrollierte Temperaturen aufweisen können. Diese befinden sich üblicherweise zwischen 0 und 10 Grad Celsius. Diese Temperaturen bieten optimale Lagerbedingung für Waren aus den Bereichen von Lebensmittel- und Pharmaindustrie. Kühllager können im Gegensatz zu Tiefkühlagern relativ leicht zu anderen Lager- und Logistikimmobilientypen umgewidmet werden.

4.5.2.6 Speziallogistikimmobilien

Speziallogistikimmobilien dienen besonderen Logistikfunktionen und erfüllen i. d. R. strengere bauliche und gesetzliche Anforderungen. Zu ihnen zählen Tiefkühlager, Hochregallager und Gefahrgutlager. Bei Letzteren kann z.B. zur Verhinderung einer potenziellen Kontamination der Hallenboden verschalt sein oder eine spezielle Lüftungsanlage vorliegen.

Tiefkühlager bieten im Gegensatz zu Kühllagern, die auch leichter einer gewöhnlichen Lagernutzung überführt werden können, besondere bautechnische Lagerbedingungen für zu kühlende Waren einschließlich u.a. Kälteanlagen, Isolierungen und Thermoschleusen. Aus diesem Grund werden sie, in Abhängigkeit der eingesetzten Kühltechnik, häufig nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt und nicht über eine reguläre Baugenehmigung. Tiefkühlager weisen Temperaturen von -30 bis 0 Grad Celsius auf und lagern vor allem tiefgekühlte Lebensmittel und Industrieprodukte aber auch Produkte aus der Chemie- und Pharmaindustrie. Die Zahl der Tore wird aus Kühlgründen möglichst gering gehalten.

Hochregallager umfassen in die Höhe gerichtete Lager für die Bereitstellung großer Lagerkapazitäten und werden dieser Immobilienart zugeordnet, sofern es sich um Gebäude im Sinne des Steuerrechts handelt (d.h. fest mit dem Boden verbunden sind). Diese Immobilienart verfügt über einen ausgeprägten Infrastrukturannteil mit hoher Automatisierungstechnik. Der Anteil manueller Tätigkeiten ist dagegen äußerst gering.

4.5.3 Untersegment der Immobilien für industrielle Forschung und Entwicklung

Immobilien für die industrielle Forschung und Entwicklung dienen vorrangig den vor- und nachgelagerten Bereichen von Industrie und Produktion. Sie unterscheiden sich durch fachtechnische sowie versorgungs- und entsorgungstechnische Spezifika von Industrie- und Produktionsimmobilien. Immobilien für die industrielle Forschung und Entwicklung grenzen sich von staatlichen Forschungseinrichtungen oder universitär genutzten Forschungsimmobilien ab, die vorrangig der Grundlagenforschung dienen und in der Immobilienart „Bildungseinrichtungen und nicht industrielle Forschung“ (s. Kap. 4.7) eingruppiert werden.

Immobilien für die industrielle Forschung und Entwicklung umfassen insbesondere **Laborimmobilien**. Das bestimmende Merkmal von Laborimmobilien ist das Vorhandensein von besonderen Gas- und Elektroanschlüssen und von speziellen bau- und sicherheitstechnischen Anforderungen etwa an Belüftung und Beleuchtung der Räume. Ebenso sind mehrfachredundante Strom- und Hochleistungsnetzwerkanschlüsse für den Betrieb erforderlich. Im industriellen Kontext ist die Forschungs- und Entwicklungsleistung der herzustellenden Güter häufig direkt an den Arbeitsstationen angesiedelt. Labor-/Prüfstationen verschmelzen hier mit Büroflächen.

Sogenannte **Life Science Immobilien**, die vorrangig der Biotechnologie, Medizintechnologie sowie dem Pharmasektor zugehören, können nutzungsabhängig diesen Laborimmobilien oder auch den Büro-, Logistik- bzw. den Immobilien mit Fertigungsflächen zugeordnet werden.

4.5.4 Untersegment der Gewerbeparks

Bei Gewerbeparks handelt es sich i. d. R. um eine Agglomeration mehrerer kleinteiliger Immobilien, die als Ensemble von einem zentralen Management verwaltet werden und über eine gemeinsame Infrastruktur (z. B. Parkplätze, Konferenzräume usw.) verfügen. Die Mehrmieterobjekte verfügen über eine äußerst diversifizierte Mieterstruktur, wobei eher mittelständisch geprägte Fertigungsunternehmen i. d. R. stark vertreten sind.

Modernere Gewerbeparks sind i. d. R. standardisiert geplant und deutlich kleiner als gewachsene, ehemalige Fertigungsstandorte. Während die erste Gruppe eher am Stadtrand oder in der Peripherie liegt, sind historisch gewachsene Standorte häufig in urbane Lagen integriert und oft von „altindustriellen Charme“ geprägt (gründerzeitliche Strukturen, Backsteinarchitektur usw.).

Gewerbeparks können alle zuvor genannten Immobilienarten der Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien umfassen mit variierenden Anteilen von weiteren Nutzungsarten⁷⁰, wie i. d. R. Büroflächen, die weniger als 50 Prozent betragen können. Ein „Mixed-Use“-Präfix entfällt im Gegensatz zu den Ausführungen in Kap. 4.1, da Gewerbeparks aufgrund ihres Agglomerationscharakters und ihrer Mieterklientel traditionell ein eigenes Untersegment der Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien bilden.

⁷⁰ Hinweis: Eine Mischung der Nutzungsarten innerhalb dieses Segments, d.h. von Industrie-, Produktions- und Logistik, begründet allerdings keine ergänzende Nutzung des jeweils anderen.

4.5.5 Untersegment der anderen Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien

Dieser Kategorie werden diejenigen Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien zugeordnet, die nicht den o.g. entsprechen. Hierunter können z.B. Self-Storage Flächen und Werkstätten aller Art (z.B. Autowerkstätten, Manufakturen, Handwerkerbetriebe) fallen. Nicht dazu zählen kleinere Dienstleistungsbetriebe, bei denen der Handel im Vordergrund steht (Uhrmacher, Goldschmieden, Schuhmacher o.ä.).

4.6 Segment der Gesundheits- und Sozialimmobilien

Gesundheits- und Sozialimmobilien umfassen ein weites Spektrum an Nutzungen, die vor allem einen versorgenden, verwahrenden, wohlthätigen, medizinischen, heilungsfördernden und/oder pflegenden Charakter haben. Kennzeichnend für Sozial- und Gesundheitsimmobilien ist i.d.R., dass die Nutzer der Einrichtungen eine vorübergehende oder dauerhafte Einschränkung bzw. vollständige Einstellung der eigenen, selbstständigen Haushaltsführung hinnehmen. (Zum Unterschied zwischen betreiberorientierten Seniorenimmobilien und seniorengerechten Wohnimmobilien, s. Exkurs in Kap. 4.6.3.7).

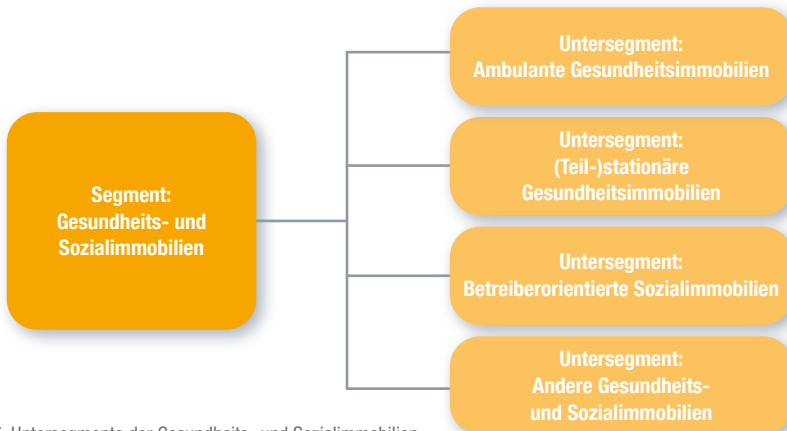


Abb. 15: Untersegmente der Gesundheits- und Sozialimmobilien

Das Segment der Gesundheits- und Sozialimmobilien umfasst alle Immobilien, die mehr als 50 Prozent eine Gesundheits- oder Sozialnutzung beinhalten. Weniger als 50 Prozent der Immobilie⁷¹ können somit durch üblicherweise ergänzende Nutzungsarten geprägt sein (etwa Wohnen oder Büros).⁷² Wenn mehrere, voneinander unabhängige Nutzungsarten vorliegen und der Anteil der Gesundheits- und Sozialnutzung größer als 50 und kleiner gleich 75 Prozent ist, spricht man von einer gemischt genutzten Gesundheits- bzw. Sozialimmobilie; dem jeweiligen Untersegment bzw. der entsprechenden Immobilienart wird dann das Präfix „Mixed-Use“ vorangestellt (s.a. Abb. 5). Bei einem Anteil der ergänzenden Nutzungsarten bis 25 Prozent, spielen diese ertragsseitig eine untergeordnete

⁷¹ Prozentangaben zu den Nutzungsanteilen beziehen sich auf die Roherträge, hilfsweise auf die Wohn- bzw. Nutzungsflächenanteile.

⁷² Hinweis: Eine Mischung der Nutzungsarten innerhalb dieses Segments, d.h. von Gesundheit und Soziales, begründet allerdings keine ergänzende Nutzung des jeweils anderen.

Rolle, sodass diese Form der Mischnutzung nicht explizit in die Bezeichnung Eingang finden, d. h. von der jeweils einschlägigen Immobilienart ohne Präfix gesprochen wird (z. B. ambulante Gesundheitsimmobilie, auch wenn ein 20-prozentiger Nutzungsanteil für Wohnungen o. ä. vorliegt).

4.6.1 Untersegment der ambulanten Gesundheitsimmobilien

Ambulante Gesundheitsimmobilien (kurz für „Gesundheitsimmobilien mit ambulanter Leistungserbringung“) sind Immobilien, die überwiegend medizinisch mit dem Zweck der Bereitstellung eines ambulanten Versorgungsangebots genutzt werden. Dies umfasst ärztliche Leistungen (Praxen) bzw. medizinische Erweiterungsangebote (z. B. Physio- oder Ergotherapeuten, psychosoziale Dienste, Hebammen, Apotheken, Augenoptiker, Sanitätshäuser etc.). Damit fallen in dieses Untersegment die folgenden Gesundheitseinrichtungen:

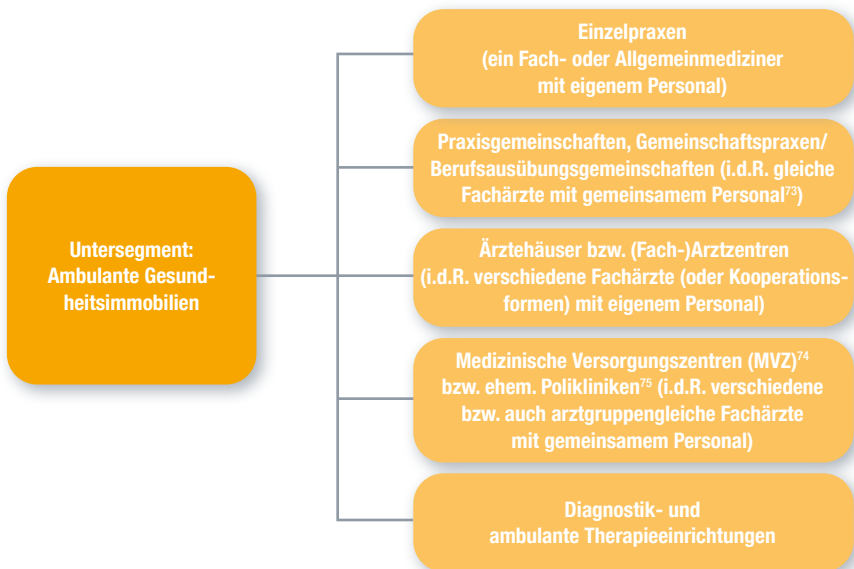


Abb.16: Gesundheitseinrichtungen⁷⁶ im Untersegment „Ambulante Gesundheitsimmobilien“

⁷³ Darüber hinaus bestehen weitere Unterschiede in den Kooperationsformen, die jedoch weniger relevant für die Immobilie sind. Ärzte in einer Praxismgemeinschaft bilden eine Kostengemeinschaft, bei einer Berufsausübungsgemeinschaft/Gemeinschaftspraxis handelt es sich um eine wirtschaftliche Abrechnungsgemeinschaft. Weitere Informationen finden sich auch auf den Internetseiten der Kassenärztlichen Bundesvereinigung unter <https://www.kbv.de/html/14347.php> (Stand: 21.01.2023).

⁷⁴ MVZ können sich in ärztlichem Eigenbesitz oder in Fremdbesitz (Krankenhäuser, Kommunen oder gemeinnützige Träger, s. § 95 Abs. 1a SGB V) befinden. Sie müssen ärztlich geleitet werden und der ärztliche Leiter muss in dem MVZ selbst als angestellter Arzt oder Vertragsarzt tätig sein. Investoren können sich als zugelassener Vertragsarzt selbst oder über eine Beteiligung an einem zugelassenen Krankenhaus beteiligen.

⁷⁵ MVZ sind den Polikliniken der ehemaligen DDR, die der ambulanten ärztlichen Versorgung dienten, nachempfunden.

⁷⁶ Die dargestellten Gesundheitseinrichtungen sind nicht mit Immobilienarten gleichzusetzen. D.h. wenn etwa ein Ärztehaus vorliegt, so sollte die Immobilie als ambulante Gesundheitsimmobilie bezeichnet werden. Aus Bewertungssicht könnte eine Unterscheidung in Praxen niedergelassener Ärzte, MVZ und Diagnostik-/ambulante Therapieeinrichtungen genügen.

Von einer weitergehenden Definition der Gesundheitseinrichtungen wird an dieser Stelle abgesehen, da am Markt sehr oft eine Vermischung zwischen den Begriffen, etwa des Gesundheitszentrums, des Ärztehauses oder des MVZ auftritt.⁷⁷ So können Ärztehäuser aus einer Ansammlung verschiedener ärztlicher, unabhängiger Einzelpraxen bestehen (üblich sind Größenordnungen zwischen 2–15 Einzelpraxen), aber auch Gemeinschaftspraxen und andere Bedarfsgemeinschaften sowie MVZ beinhalten. Teilweise werden Ärztehäuser oder MVZ, die in der zugehörigen Immobilie auch ein ergänzendes medizinisches Angebot (wie therapeutische Praxen oder Apotheken) beinhalten, als Gesundheitszentren bezeichnet.

4.6.2 Untersegment der (teil-)stationären Gesundheitsimmobilien

(Teil-)stationäre Gesundheitsimmobilien (kurz für „Gesundheitsimmobilien mit (teil-)stationärer Leistungserbringung“) sind die überwiegend ärztlich genutzten Immobilien mit dem Zweck der Bereitstellung eines mindestens teilstationären Versorgungsangebots. Die Kategorisierung erfolgt entlang des Vorhandenseins von Betten für eine mögliche, mindestens teilstationäre Betreuung, sodass hier auch Tages- bzw. Nachtkliniken (meistens für Geriatrie und Psychiatrie/Psychotherapie) und Praxiskliniken einzuordnen sind; dies auch, wenn in letzteren der Fokus auf ambulanter Behandlung liegt. Die teilstationäre Behandlung grenzt sich von der ambulanten Behandlung durch das Erfordernis von vorhandenen medizinisch-organisatorischen Infrastrukturen, ähnlich der von Krankenhäusern, ab.⁷⁸

Speziell finden sich in diesem Untersegment alle Einzelgebäude und Gebäudeagglomerationen (i. d. R. bezogen auf mehrere selbstständig geleitete Fachabteilungen oder Fachkliniken) der Krankenhäuser, Universitäts-, Rehabilitations- und Kurkliniken, welche auch betreiberorientiert sein können. Damit umfasst das Untersegment alle Gesundheitseinrichtungen im Sinne des § 2 Nr. 1 KHG bzw. des § 107 Abs. 1 und 2 SGB V.

Gegenüber den ambulanten Ärzte- bzw. Gesundheitszentren grenzen sich Kliniken und Krankenhäuser auch insofern ab, dass für die Errichtung und den Betrieb zahlreiche (auch baurechtliche) Sondervorschriften gelten.

⁷⁷ Vgl. Thomas et al. (2020): Ambulante Gesundheitsimmobilien – Definitionsansätze, Marktentwicklungen und Erfolgsfaktoren zur Bildung von Anlageklassen, Diskussionspapier der BFS-Service GmbH, S. 64.

⁷⁸ Dazu das Bundessozialgericht (in Ermangelung von Legaldefinitionen): „Kennzeichnend ist hier eine zeitliche Beschränkung auf die Behandlung tagsüber, bei der die Nacht zu Hause verbracht wird (Tageskliniken), oder auf die Behandlung abends und nachts, bei der der Patient sich tagsüber in seinem normalen Umfeld bewegt (Nachtkliniken). Aus der zeitlichen Beschränkung und den praktischen Anwendungsbereichen wird erkennbar, dass die teilstationäre Behandlung zwar keine „Rund-um-die-Uhr-Versorgung“ der Patienten darstellt, sich die Behandlung aber auch nicht im Wesentlichen im Rahmen eines Tagesaufenthalts im Krankenhaus erschöpft. Vielmehr erstrecken sich teilstationäre Krankenhausbehandlungen auf Grund der im Vordergrund stehenden Krankheitsbilder regelmäßig über einen längeren Zeitraum, wobei allerdings die medizinisch-organisatorische Infra-struktur eines Krankenhauses benötigt wird, ohne dass eine ununterbrochene Anwesenheit des Patienten im Krankenhaus notwendig ist“ (s. Az. B 3 KR 4/03 R).

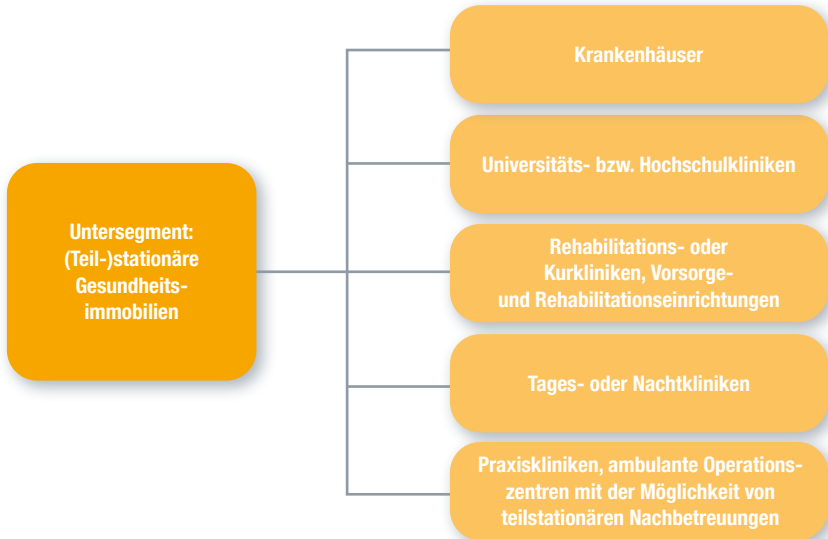


Abb.17: Gesundheitseinrichtungen⁷⁹ im Untersegment „(Teil-)stationäre Gesundheitsimmobilien“

4.6.3 Untersegment der betreiberorientierten Sozialimmobilien

Sozialimmobilien zeichnen sich durch eine Vielzahl verschiedener Ausprägungsformen aus. Auf dem Immobilienmarkt haben sich die unterschiedlichsten Begriffe für Sozialimmobilien herausgebildet. Sie orientieren sich an Zielgruppen, die sich derzeit noch stark auf Senioren konzentrieren. Bezeichnungen sind z. B.:

- Servicewohnen für Senioren
- Seniorenwohnen,
- Betreutes Wohnen (für Senioren, für Menschen mit Behinderung etc.),
- Seniorenresidenzen,
- ambulant betreute Wohngemeinschaften oder
- (Alten-)Pflegeheime.

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 (s. Exkurs in Kap. 4.6.3.7). In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass es sich nicht nur um Einrichtungen für Senioren handeln muss; gemeint sind Immobilien für verschiedenste Zielgruppen: dies können z. B. Wohngemeinschaften für Kinder und Jugendliche oder für Menschen mit Behinderung sein, wobei ein stark betreuender Charakter und eine eingeschränkte selbstständige Haushaltsführung einschlägig sind.

⁷⁹ Die dargestellten Gesundheitseinrichtungen sind nicht mit Immobilienarten gleichzusetzen. D.h. wenn etwa eine Tagesklinik vorliegt, so sollte die Immobilien als (teil-)stationäre Gesundheitsimmobilien bezeichnet werden.

Bei betreiberorientierten Sozialimmobilien handelt es sich immer um Wirtschaftsimmobilien, also Immobilien, die i. d. R.⁸⁰ der Erzielung von Renditen für den Eigentümer dienen und die nicht Wohnimmobilien (z. B. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern) sind. Sie grenzen sich von Wohnimmobilien mit dem Angebot gemeinschaftlicher Lebensbereiche mit Versorgungsschwerpunkt ab.

Es 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.
- Die erforderlichen Gemeinschafts- und Therapieräume sind in dem Gebäude bzw. auf dem Gelände vorhanden.

Unter Berücksichtigung der o.g. Aspekte lassen sich unterhalb des Untersegmentes der betreiberorientierten Sozialimmobilien die nachfolgend dargestellten Immobilienarten identifizieren:



Abb. 18: Immobilienarten des Untersegmentes der betreiberorientierten Sozialimmobilien

⁸⁰ Im Sozialbereich sind auch gemeinnützige Vereine tätig, die ungeachtet einer Renditeerwartung die nachfolgend genannten Grundsätze erfüllen.

4.6.3.1 Pflegeimmobilien

Stationäre und teilstationäre **Pflegeimmobilien** sind Liegenschaften, in denen Leistungen der stationären Pflege nach § 71 Abs. 2 SGB XI erbracht werden. In stationären Pflegeheimen werden die Bewohner/ Pflegebedürftigen auf Dauer und für 24 Stunden am Tag medizinisch und pflegerisch versorgt.

Die Mehrheit der Pflegeimmobilien richtet sich an Senioren („Altenpflegeheime“), die pflegebedürftig sind. Allerdings werden auch Pflegeimmobilien, die für andere Zielgruppen angeboten werden, hier subsumiert (z. B. Kinderheime, Heime für Menschen mit Behinderung, Hospize).

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 nicht darauf ausgerichtet, eine eigene Haushaltsführung zu ermöglichen**; dies kann jedoch aus therapeutischen Gründen ermöglicht werden. Die Versorgung umfasst neben der Verpflegung und Betreuung in den meisten Fällen auch die pflegerische Versorgung. Insofern unterliegen Pflegeheime dem jeweiligen Landesheimgesetz und müssen die entsprechenden baulichen Auflagen sowie Qualitätsanforderungen der Gesetze und dazugehörigen Verordnungen erfüllen, wobei ein Nichterfüllen auch zum Entzug der Betriebserlaubnis führen kann. 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 zählen auch teilstationäre Angebote wie Tages-/Nacht- und Kurzzeitpflegeeinrichtungen zu dieser Immobilienart. So fasst die Gesundheitsberichterstattung der Bundesregierung Einrichtungen, die teilstationäre Pflege, Kurzzeitpflege solitär oder in Kombination mit vollstationärer Pflege anbieten, unter dem Begriff der Pflegeheime zusammen.

4.6.3.2 Ambulant betreute Wohngemeinschaften

Der Grundsatz „ambulant vor stationär“ ist im Sozialgesetzbuch (SGB) XI und weiterführend im Pflege-stärkungsgesetz (PSG) I–III definiert. Diesem Grundsatz folgend entwickelten sich in den letzten Jahren zunehmend kleingliedrige Wohnformen insbesondere 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 werden darüber hinaus Gemeinschaftsräume vorgehalten. Ergänzt wird diese Struktur häufig durch eine angegliederte 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 Sozialimmobilie den Anforderungen der Heimaufsicht. Da hier die Betreuung und weitere Dienstleistungen des Betreibers im Vordergrund stehen, zählt diese Form zu den Wirtschaftsimmobilien.

Zu den ambulant betreuten Wohngemeinschaften zählen ebenso die Intensivpflege- bzw. Beatmungs-Wohngemeinschaften, in denen i.d.R. neun bis 15 Menschen in Einzelzimmern durch einen Pflegedienst versorgt werden, der die ambulante Beatmungspflege rund um die Uhr sicherstellt.

4.6.3.3 Stambulante Verbundkonzepte

Zunehmend finden sich auch Mischformen bei den Pflegeangeboten vor. So werden bei „integrierten“ bzw. „kombinierten Einrichtungen“ oder Verbundkonzepten ambulante und stationäre Leistungen nebeneinander erbracht („stambulant“). Zusätzlich zum klassischen Pflegeheim wird Servicewohnen für Senioren oder Betreutes Wohnen angeboten. Für den Bewohner hat das den Vorteil, auch für den Schwerstpflegefall über das Pflegeheim im Bedarfsfall abgesichert zu werden.

Die Anteile⁸¹ für das Betreute bzw. Servicewohnen für Senioren und für das Pflegeheim können dabei unterschiedlich ausfallen. Generell sind auch weitere ergänzende Nutzungsarten möglich. Im Einklang mit den Ausführungen in Kapitel 4.1 wird die Immobilie weiter als „**stambulantes Verbundkonzept**“ bezeichnet, wenn die zusätzlichen Nutzungsarten 25 Prozent nicht übersteigen. Ist der Anteil zusätzlicher Nutzungsarten größer als 50 und kleiner gleich 75 Prozent, so gilt die Immobilie als „Mixed-Use-Stambulantes Verbundkonzept“.

4.6.3.4 Betreutes Wohnen aus nicht-altersbedingten Gründen

Unter dem **Betreuten Wohnen aus nicht-altersbedingten Gründen** sind Wohnformen vorgesehen, die nicht auf Senioren fokussieren und vielmehr Menschen mit Behinderung oder Kindern aus psychosozialen Gründen das Wohnen ermöglichen – sie sind daher separat zu betrachten. Die eigenständige Haushaltsführung ist dabei nicht zwingend eingeschränkt. Auch kann die betreiberorientierte Immobilie, je nach Fokus, abgeschlossene Wohnungen umfassen oder ähnlich dem Betreuten Wohnen aus altersbedingten Gründen wohngruppenartig mit Gemeinschaftsflächen und Zimmern mit maximal einem Bad aufgebaut sein.

4.6.3.5 Betreutes Wohnen aus altersbedingten Gründen

Dem **Betreuten Wohnen aus altersbedingten Gründen** sind Wohnformen zugeordnet, in denen Senioren keine vollständig eigenständige Haushaltsführung übernehmen und i.d.R. aufgrund medizinischer Handicaps zur Betreuung bzw. Unterstützung hauswirtschaftlicher und ggfs. medizinisch-pflegerischer Art gezwungen sind. Die Immobilien sind wohngruppenartig aufgebaut, wobei den Bewohnern (barrierefreie) Zimmer vom Betreiber zur Verfügung gestellt werden, die jedoch maximal über ein Bad und keine Küche verfügen. Das Kochen und Wohnen ist in den Gemeinschaftsflächen vorgesehen.

⁸¹ Prozentangaben zu den Nutzungsanteilen beziehen sich auf die Roherträge, hilfsweise auf die Wohn- bzw. Nutzungsflächenanteile.

4.6.3.6 Servicewohnen für Senioren

Unter den Begriff **Servicewohnen für Senioren** lassen sich Wohnformen wie „Wohnen Plus“ o. ä. subsumieren, in denen eine vertragliche Alterslimitierung (etwa ab 60 Jahren) vorgesehen ist.⁸² Unterschiede bestehen in aller Regel in Umfang und Art der gewährten Leistung und Betreuung.⁸³

Dem Bewohner wird vom Betreiber eine vollwertige Wohnung bzw. ein Apartment mit Bad und Küche zur Verfügung gestellt. Die Apartments sind i. d. R. barrierefrei nach DIN 18040 und insbesondere die Verkehrsflächen rollstuhlgerecht ausgestattet (DIN 18040 R). Gesetzlich verankerte bauliche sowie qualitätsorientierte Anforderungen bestehen allerdings nicht.

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 SGB XI); dabei ist der Pflegebedürftige bei der Wahl des ambulanten Pflegedienstes grundsätzlich frei. Die Pflegebedürftigkeit steht aber im Gegensatz zu den Pflegeimmobilien nicht im Vordergrund.

Das **gif-Klassifizierungssystem zur Beurteilung von Angeboten des Servicewohnens für Senioren**, welches je nach Leistungsumfang in Kategorien bis fünf Sterne unterscheidet, kann zur Einteilung herangezogen werden.⁸⁴ Dabei entspricht die 4- bis 5-Sterne-Kategorie i. d. R. der Premiumkategorie („Seniorenresidenzen“) mit exklusiver Wohnlage und Gebäude-/Wohnungsausstattung sowie inkludierten Serviceangeboten (z. B. Wellnessbereich, Pflegebad, Bibliothek, Restaurant etc.). Die Kategorie von einem (oder weniger) Stern(en) wird i. d. R. zu den Wohnimmobilien gezählt (s. Kap. 4.6.4); hier treten die Betreuung und weitere Dienstleistungen des Betreibers in den Hintergrund, welche ausschlaggebend für die Zuordnung als Wirtschaftsimmobilie sind. Ob bei derartigen Anlagen ein Generalmietvertrag oder Einzelmietverträge für die Wohnungen existieren, ist für die Zuordnung der Immobilienart unerheblich. Der Servicedienstleister mietet meist Geschäftsräume in den Räumen der Immobilie an, von denen aus er seine Leistungen erbringt.

⁸² Bei Servicewohnen, das nicht auf Senioren fokussiert, handelt es sich i. d. R. um Serviced Apartments, die den Beherbergungsbetrieben zugeordnet sind (s. Kap. 4.4.2.3).

⁸³ Für weitergehende Abgrenzungskriterien auch zu den ambulant betreuten WG's und Pflegeimmobilien s. Union Investment Real Estate GmbH und bulwiengesa AG (2021), „Servicewohnen für Senioren Marktüberblick – Definitionen, Charakteristika, Angebotsstrukturen und Nachfrage in Deutschland“, Hamburg/Berlin.

⁸⁴ Vgl. gif e.V. (2018): Klassifizierungssystem zur Beurteilung von Angeboten des Servicewohnens für Senioren, Wiesbaden.

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

In dieser Taxonomie werden ausschließlich die Segmente der Wirtschaftsimmobilien kategorisiert. Daher ist die überschneidungsfreie Abgrenzung zu anderen Kategorien, hier zu der Kategorie der Wohnimmobilien, von besonderer Bedeutung.

Immobilien, die einen wohnungswirtschaftlichen Nutzungsvordergrund haben, sind von den Gesundheits- und Sozialimmobilien abzugrenzen – sofern nicht ein Betreiber bzw. Träger die Anlage bewirtschaftet (s. Ausführungen in Kap. 4.6.4). Für die Bewohner steht zwar das selbstständige Wohnen im Vordergrund, doch der Betreiber organisiert die unterstützenden Dienstleistungen und trägt das wirtschaftliche Risiko, das für die Finanzierungsseite ausschlaggebend ist und den Wohnzweck verdrängt. Folglich handelt sich bei betreiberorientierten Sozialimmobilien um Wirtschaftsimmobilien. Zu den Wohnimmobilien zählt hingegen das seniorengerechte, barrierearme Wohnen ohne weiteres Betreuungs- und Service-Angebot.

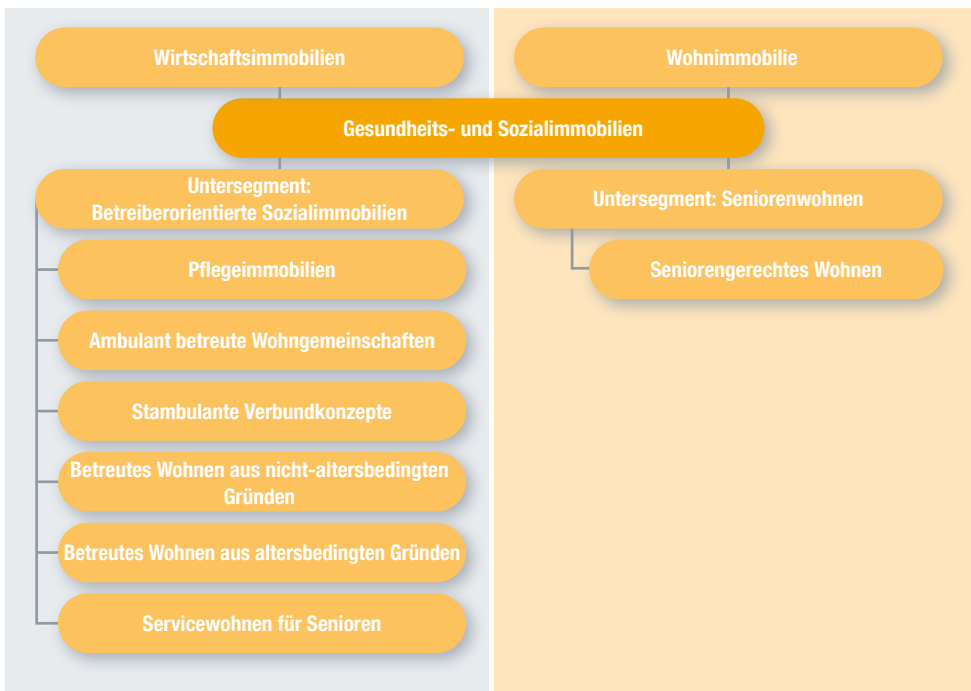


Abb. 19: Zuordnung der „Seniorenimmobilien“ als Wirtschafts- vs. Wohnimmobilie

4.6.3.7.1 Wohnimmobilie: Seniorengerechtes Wohnen

Bei dieser Art der Immobilie handelt es sich um auf die altersspezifischen Bedürfnisse der Senioren ausgerichtete Wohnungen ohne weiteres Betreuungs- und 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, ohne dass nennenswerte Serviceleistungen (abseits etwa eines Notrufknopfes) erbracht werden, sind Seniorenwohnungen der Nutzungsart Wohnimmobilien zuzurechnen. Im **gif-Klassifizierungssystem zur Beurteilung von Angeboten des Servicewohnens für Senioren** entsprechen die Seniorenwohnungen i. d. R. höchstens der 1-Sterne-Kategorie.⁸⁵

4.6.4 Untersegment der anderen Gesundheits- und Sozialimmobilien

In dieses Untersegment gehen alle weiteren Immobilien für soziale bzw. (Gesundheits-) Einrichtungen ein, die nicht den o.g. Untersegmenten oder anderen Segmenten zuzuordnen sind. Sozialstationen oder ähnliche Einrichtungen von Pflegediensten sind bspw. je nach darin erbrachter Dienstleistung den Pflegeimmobilien (z. B. Kurzzeitpflege) oder den Büroimmobilien (z. B. Beratungsbüro) zuzuordnen.

Beispielsweise könnten Flächen anderer kleinteiliger Sozialdienstleistungen, wie Fußpflegestudios, hier eingeordnet werden, sofern sie nicht dem kleinteiligen Einzelhandel (s. Kap. 4.1.2) zugehörig sind. Im Allgemeinen sind die entsprechenden Anbieter allerdings Mieter einer größeren (gemischt genutzten) Immobilie und damit kaum nutzungsbestimmend.

Schließlich ist zu beachten, dass hier nicht diejenigen Senioren- bzw. Pflegeimmobilien eingeordnet werden, die in erster Linie der Wohnnutzung dienen (Wohnheime etc.) und somit zu den Wohn-, nicht zu den Wirtschaftsimmobilien zählen.

⁸⁵ Vgl. gif e.V. (2018): Klassifizierungssystem zur Beurteilung von Angeboten des Servicewohnens für Senioren, Wiesbaden.

4.7 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 körperlichen/geistigen Entwicklung der Bevölkerung dienen und/oder dem Bedürfnis nach dem Zusammensein in Gemeinschaften in der 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 und Zielgruppen abgestimmt.

Neben Sportanlagen, Kultur- und Kirchengebäuden zählen auch Schulen sowie 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 plausibler. 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 im weitesten Sinne.

In den Fachgesprächen wurden die folgenden Untersegmente diskutiert und als besonders relevant erachtet.

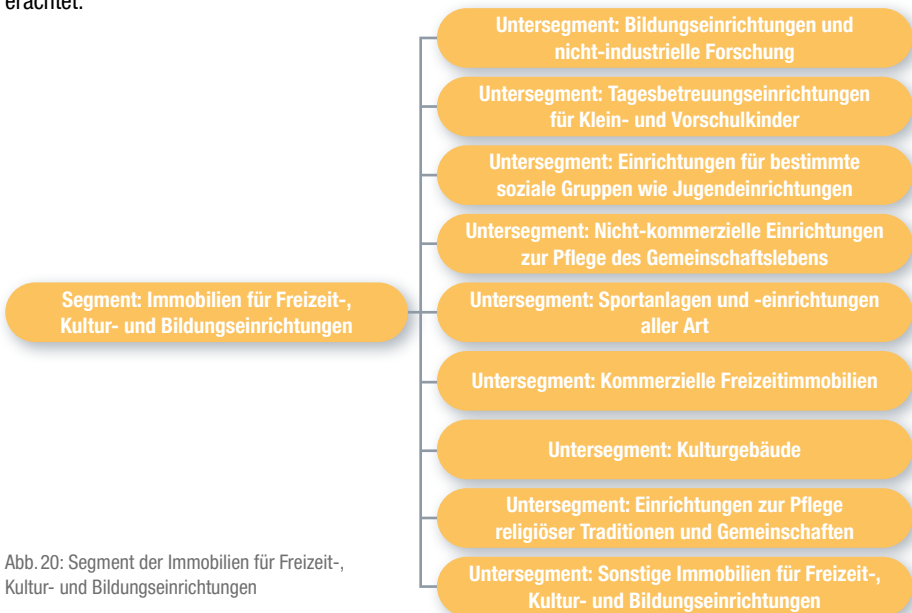


Abb. 20: Segment der Immobilien für Freizeit-, Kultur- und Bildungseinrichtungen

Im Folgenden werden beispielhafte Immobilienarten genannt. Die detailliertere Beschreibung und hierarchische Strukturierung sowie ggf. die Ergänzung oder Zusammenfassung der Untersegmente wurde für eine Aktualisierung des Berichts vorbehalten.

- Immobilien für Bildungseinrichtungen und die nicht-industrielle Forschung wie Schulen, Hochschulen, Forschungsgebäude (z.B. Fraunhofer-Institute), Bibliotheken;
- Tagesbetreuungseinrichtungen für Klein- und Vorschulkinder wie Kindertagesstätten, Krippen, Kindergärten, Horte;
- 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 etc.;
- Kommerzielle Freizeitimmobilien wie Clubhäuser, Kinos, Diskotheken, Nachtlokale, Spielhallen, Casinos, Freizeitparks, Science-Center etc.;
- Sportanlagen und -einrichtungen aller Art wie Stadien, Sport-, Schwimm-, Eissporthallen, Freizeitbäder, Fitnessstudios etc.;
- 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, Kirchen und sonstige Kultstätten-Gebäude, Andachts- und Erinnerungsgebäude, einschließlich Krematorien, Leichenhallen etc.;
- Alle sonstigen Immobilien für Freizeit-, Kultur- und Bildungseinrichtungen.

4.8 Segment der Immobilien für Energie-/Wasserversorgung, Kommunikationsanlagen, Verkehrseinrichtungen und öffentliche Sicherheit

Immobilien für Energie-/Wasserversorgung, Kommunikationsanlagen, Verkehrseinrichtungen und öffentliche Sicherheit umfassen Gebäude⁸⁶ und andere Bauten, die fest mit dem Untergrund fest verbunden und primär den folgenden Nutzungen dienen (die jeweiligen Beispiele sind hier nur exemplarisch und nicht abschließend). Oftmals ist der Renditezweck dem Zweck der Versorgung und Sicherung der Bevölkerung untergeordnet.⁸⁷

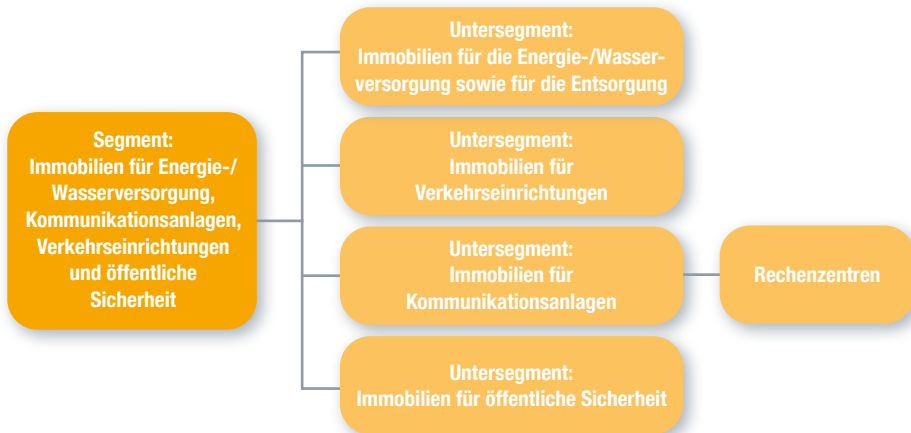


Abb. 21: Segment der Immobilien für Energie-/Wasserversorgung, Kommunikationsanlagen, Verkehrseinrichtungen und öffentliche Sicherheit

- Immobilien für die Energie- bzw. Wassergewinnung und -versorgung sowie für die Entsorgung sind z.B. Kraftwerke, Müllverbrennungsanlagen, Recyclinganlagen, Gasstationen, Brunnengebäude, Wasseraufbereitungsgebäude, Wasserwerke, Biogasanlagen, Windkraftanlagen etc.;
- Zu den Immobilien für Kommunikationsanlagen zählen z.B. Rechenzentren (s. Kap. 4.8.1), Fernsehstationen und -studios, Mobilfunkstationen sowie sonstige Gebäude der Nachrichtenübermittlung, der Rundfunk- und Fernsehanstalten, der Festnetz-Telefonie, des Mobilfunks, des Postwesens etc.;

⁸⁶ 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).

⁸⁷ 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 den Segmenten „Immobilien für Freizeit-, Kultur- und Bildungseinrichtungen“ (Kap. 4.7) und „Gesundheits- und Sozialimmobilien“ (Kap. 4.6) zuzuordnen.

- Immobilien für Verkehrseinrichtungen wie z. B.:
 - öffentlicher Verkehr mit Schiffsverkehr (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.;
- Immobilien für die öffentliche Sicherheit wie Gebäude des zivilen Bevölkerungsschutzes (Bereitschaftsgebäude der Polizei, Feuerwehr, Justizvollzugsanstalten, Schutzbunker etc.), der Verteidigung (z. B. Kasernen), welche 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 Einzelhandelsobjekten 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 Immobilien für Energie-/Wasserversorgung, Kommunikationsanlagen, Verkehrseinrichtungen und öffentliche Sicherheit abzugrenzen.

4.8.1 Rechenzentren

Rechenzentren zählen zu den Immobilien für Kommunikationsanlagen. Sie sind technische Gebäude für die zentrale Unterbringung, die Zusammenschaltung und den Betrieb von Informationstechnologie- und Netzwerk-Telekommunikationsanlagen, welche dem Angebot von Datenspeicherungs-, -verarbeitungs- und -transportdiensten dienen und auch Anlagen und Infrastrukturen für die Stromverteilung und Umgebungskontrolle bzw. Datensicherheit umfassen.⁸⁸ Rechenzentren definieren sich am Markt primär durch die umgesetzte Daten- und Stromleistung und weniger durch eine Flächengröße. Neben den Rechenzentren von öffentlichen und wissenschaftlichen Einrichtungen werden kommerzielle Angebote immer relevanter und etablieren sich zunehmend als eigenständige Nutzungsklasse.

4.9 Das Segment der anderen Wirtschaftsimmobilien

In dieses Segment sind alle Wirtschaftsimmobilien einzuordnen, die nicht den oben genannten und bereits definierten Immobilienarten zugeordnet werden können.

⁸⁸ Vgl. ISO/IEC 22237-1:2021, 3.1.8 bzw. auch DIN EN 50600.

5 Weiteres Vorgehen und Ausblick

Mit dem vorgelegten dritten Ergebnisbericht über die Fachbesprechungen von Experten aus unterschiedlichen Institutionen und Fachrichtungen gelingt es nunmehr, den sachlichen Teilmarkt der Wirtschaftsimmobilien zu definieren und eine umfassende Taxonomie dieses Teilmarktes vorzulegen. 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 in den Vorberichten vorgenommenen Abgrenzungen insbesondere zwischen den Wohn- und Wirtschaftsimmobilien erneut geprüft und bestätigt.

Da insbesondere in der Bearbeitung dieses Projektes jeweils auch die Schwachstellen der amtlichen Datensammlung vor allem 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, um Analyseergebnisse zum Immobilienmarktgeschehen auf einer breiteren Basis zu generieren.

Die nächsten Arbeitsschritte umfassen:

- die Definition des Erwerber-Teilmarkts,
- die Definition der Kategorie der Wohnimmobilien,
- die Entwicklung von wertbestimmenden Kriterien zur Darstellung des Marktverhaltens der Immobilienarten auf der Ebene der Segmente,
- die Entwicklung von Testverfahren zum Matching von Transaktionsdaten unterschiedlicher Datenbanken.

Daneben sind auch die in dieser Taxonomie der Wirtschaftsimmobilien getroffenen Definitionen einer ständigen Überprüfung und Weiterentwicklung zu unterziehen.

Anhang 1: Überblick Segment der Wirtschaftsimmobilien

Die folgende Übersicht gibt einen Überblick über die in der Taxonomie erfassten Segmente, Untersegmente und Immobilienarten der Wirtschaftsimmobilien. Die Nummerierung erfolgt anhand der Kapitelnummern.

4.1. Mixed-Use Immobilien

4.1.1. Quartiere

4.2. Handelsimmobilien

4.2.1. Immobilien für den großflächigen Einzelhandel ($\geq 800 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche)

4.2.1.1. Einkaufs- und Shoppingcenter ($> 10.000 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche)

4.2.1.2. Fachmarktcenter ($> 5.000 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche)

4.2.1.3. Waren- bzw. Kaufhäuser

4.2.1.4. SB-Warenhäuser

4.2.1.5. Fachmärkte

4.2.1.6. Nahversorgungsimmobilien (Nahversorgungszentren, Verbrauchermärkte, Supermärkte, Discounter)

4.2.1.7. Markt- und Messehallen

4.2.1.8. Andere Immobilien für den großflächigen Einzelhandel

4.2.2. Immobilien für kleinflächige Geschäfte ($< 800 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche)

4.2.3. Geschäftshäuser

4.2.4. Immobilien für den Großhandel

4.2.5. Andere Handelsimmobilien

4.3. Büroimmobilien

4.3.1. Kleine Büroimmobilien ($< 1.000 \text{ m}^2$ Mietfläche)

4.3.2. Mittelgroße Büroimmobilien ($1.000 - 10.000 \text{ m}^2$ Mietfläche)

4.3.3. Große Büroimmobilien ($> 10.000 \text{ m}^2$ Mietfläche)

4.4. Beherbergungs- und Gastronomieimmobilien

4.4.1. Hotelimmobilien

4.4.1.1. Budgethotel, Tourist-Kategorie (1–2*)

4.4.1.2. Economyhotel, Standardkategorie (2–3*)

4.4.1.3. Mittelklassehotel, Komfortkategorie (3–4*)

4.4.1.4. First-Class-Hotel, höherer Komfort (4–5*)

4.4.1.5. Luxushotel, sehr hoher Komfort (5* und mehr)

4.4.2. Immobilien für andere Beherbergungsbetriebe

4.4.2.1. Pension, Gasthof oder Gästehaus

4.4.2.2. Jugendhotel bzw. Hostel

4.4.2.3. Serviced Apartments / Boardinghouse

4.4.2.4. Ferienwohnanlagen (Resorts)

4.4.2.5. Andere Beherbergungsbetriebe

4.4.3. Immobilien für Gastronomie

4.5. Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien

4.5.1. Immobilien mit Fertigungsflächen

4.5.1.1. Generische Fertigungsflächen (Light Industrial)

4.5.1.2. Spezialisierte Fertigungsflächen (Heavy Industrial)

- 4.5.2. Lager- und Logistikimmobilien
 - 4.5.2.1. Distributionsimmobilien
 - 4.5.2.2. Fulfilmentcenter
 - 4.5.2.3. Umschlagimmobilien
 - 4.5.2.4. Lagerimmobilien
 - 4.5.2.5. Kühllager
 - 4.5.2.6. Speziallogistikimmobilien (Tiefkühllager, Hochregallager, Gefahrgutlager)
- 4.5.3. Immobilien für industrielle Forschung und Entwicklung
- 4.5.4. Gewerbeparks
- 4.5.5. Andere Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien
- 4.6. Gesundheits- und Sozialimmobilien
 - 4.6.1. Ambulante Gesundheitsimmobilien
 - 4.6.2. (Teil-)stationäre Gesundheitsimmobilien
 - 4.6.3. Betreiberorientierte Sozialimmobilien
 - 4.6.3.1. Pflegeimmobilien
 - 4.6.3.2. Ambulant betreute Wohngemeinschaften
 - 4.6.3.3. Stambulante Verbundkonzepte
 - 4.6.3.4. Betreutes Wohnen aus nicht-altersbedingten Gründen
 - 4.6.3.5. Betreutes Wohnen aus altersbedingten Gründen
 - 4.6.3.6. Servicewohnen für Senioren
 - Wohnimmobilien: Seniorengerechtes Wohnen**
 - 4.6.4. Andere Gesundheits- und Sozialimmobilien
- 4.7. Immobilien für Freizeit-, Kultur- und Bildungseinrichtungen
 - 4.7.1. Bildungseinrichtungen und nicht-industrielle Forschung
 - 4.7.2. Tagesbetreuungseinrichtungen für Klein- und Vorschulkinder
 - 4.7.3. Einrichtungen für bestimmte soziale Gruppen wie Jugendeinrichtungen
 - 4.7.4. Nicht-kommerzielle Einrichtungen zur Pflege des Gemeinschaftslebens
 - 4.7.5. Sportanlagen und -einrichtungen aller Art
 - 4.7.6. Kommerzielle Freizeitimmobilien (Clubhäuser, Kinos, Diskotheken, Nachtlokale, Spielhallen, Freizeitparks etc.)
 - 4.7.7. Kulturgebäude
 - 4.7.8. Einrichtungen zur Pflege religiöser Traditionen und Gemeinschaften
 - 4.7.9. Sonstige Immobilien für Freizeit-, Kultur- und Bildungseinrichtungen
- 4.8. Immobilien für Energie-/Wasserversorgung, Kommunikationsanlagen, Verkehrseinrichtungen und öffentliche Sicherheit
 - 4.8.1. Immobilien für die Energie-/Wasserversorgung sowie für die Entsorgung
 - 4.8.2. Immobilien für Verkehrseinrichtungen
 - 4.8.3. Immobilien für Kommunikationsanlagen
 - 4.8.3.1. Rechenzentren
 - 4.8.4. Immobilien für die öffentliche Sicherheit
- 4.9. Andere Wirtschaftsimmobilien

Anhang 2: Korrespondenz zur Bauwerksklassifikation des Statistischen Bundesamts

Die folgende Übersicht stellt die in der Taxonomie erfassten Segmente, Untersegmente und Immobilienarten der Wirtschaftsimmobilien den Nichtwohngebäuden (Sechssteller) aus der Systematik der Bauwerke des Statistischen Bundesamts gegenüber.

Systematik der Bauwerke (Destatis), 2014 ⁸⁹		Taxonomie der Wirtschaftsimmobilien, 2023	
Code	Bezeichnung	Kapitel	Segment / Untersegment
715	Nichtwohngebäude		Wirtschaftsimmobilien
7151	Anstaltsgebäude		
7151 1	Krankenhäuser		
7151 11	Krankenhäuser (ohne Hochschulkliniken und solche von Justizvollzugsanstalten)	4.6.1	Untersegment: (Teil-)stationäre Gesundheitsimmobilien
7151 15	Hochschulkliniken	4.6.1	Untersegment: (Teil-)stationäre Gesundheitsimmobilien
7151 19	Krankenhäuser von Justizvollzugsanstalten	4.6.1	Untersegment: (Teil-)stationäre Gesundheitsimmobilien
7151 2	Gebäude für die Eingliederung und Pflege Behinderter		
7151 21	Gebäude für die Eingliederung Behinderter	4.6.3.4	Immobilienart: Betreutes Wohnen aus nicht-altersbedingten Gründen
7151 25	Gebäude für die Pflege Behinderter	4.6.3.1	Immobilienart: Pflegeimmobilien
7151 3	Altenpflege- und -krankenheime		
7151 30	Altenpflege- und -krankenheime	4.6.3.1	Immobilienart: Pflegeimmobilien
7151 4	Heime für Säuglinge, Kinder und Jugendliche, a. n. g. (ohne Wohn-, Erziehungs-, Ferien- und Erholungsheime)		
7151 40	Heime für Säuglinge, Kinder und Jugendliche, a. n. g. (ohne Wohn-, Erziehungs-, Ferien- und Erholungsheime)	4.6.3.4	Immobilienart: Betreutes Wohnen aus nicht-altersbedingten Gründen
7151 5	Erziehungsheime		
7151 50	Erziehungsheime	4.6.3.4	Immobilienart: Betreutes Wohnen aus nicht-altersbedingten Gründen

89 S. <https://www.destatis.de/DE/Methoden/Klassifikationen/Bauwerke/bau-78v14-erl.pdf> (Stand: 21.01.2023)

7151 6	Müttergenesungsheime, Ferien- und Erholungsheime		
7151 61	Müttergenesungsheime	4.6.1	Untersegment: (Teil-)stationäre Gesundheitsimmobilien
7151 65	Ferien- und Erholungsheime	4.6.3.4	Immobilienart: Betreutes Wohnen aus nicht-altersbedingten Gründen
7151 7	Heime von Unterrichtseinrichtungen (ohne solche für Behinderte)		
7151 70	Heime von Unterrichtseinrichtungen (ohne solche für Behinderte)	4.4.2.1	Gästehaus
7151 8	Kasernen- und Bereitschaftsgebäude		
7151 81	Kasernen- und Bereitschaftsgebäude der Polizei und des Zivilschutzes	4.8	Untersegment: Immobilien für die öffentliche Sicherheit
7151 85	Sonstige Kasernen und Bereitschaftsgebäude	4.8	Untersegment: Immobilien für die öffentliche Sicherheit
7151 9	Sonstige Anstaltsgebäude		Weitere Anstaltsgebäude fallen ggf. auch in das Untersegment 4.6.5 der anderen Gesundheits- und Sozialimmobilien
7151 91	Klöster	4.7	Untersegment: Einrichtungen zur Pflege religiöser Traditionen und Gemeinschaften
7151 95	Justizvollzugsanstaltsgebäude	4.8	Untersegment: Immobilien für die öffentliche Sicherheit
7153	Büro- und Verwaltungsgebäude	4.3	Segment: Büroimmobilien
7153 1	Büro- und Verwaltungsgebäude der Land- und Forstwirtschaft, Fischerei		
7153 10	Büro- und Verwaltungsgebäude der Land- und Forstwirtschaft, Fischerei		
7153 2	Büro- und Verwaltungsgebäude des produzierenden Gewerbes		
7153 20	Büro- und Verwaltungsgebäude des produzierenden Gewerbes		
7153 4	Büro- und Verwaltungsgebäude des Handels, des Verkehrs, der Post- und Telekommunikationsunternehmen		
7153 40	Büro- und Verwaltungsgebäude des Handels, des Verkehrs, der Post- und Telekommunikationsunternehmen		

7153 7	Büro- und Verwaltungsgebäude der Kreditinstitute, des Versicherungsgewerbes und der Dienstleistungsunternehmen	4.3	Segment: Büroimmobilien
7153 70	Büro- und Verwaltungsgebäude der Kreditinstitute, des Versicherungsgewerbes und der Dienstleistungsunternehmen		
7153 9	Büro- und Verwaltungsgebäude der Gebietskörperschaften, der Sozialversicherung und der Organisationen ohne Erwerbszweck		
7153 91	Parlamentsgebäude		
7153 93	Gerichtsgebäude		
7153 95	Büro- und Verwaltungsgebäude der Polizei und des Zivilschutzes		
7153 99	Andere Büro- und Verwaltungsgebäude der Gebietskörperschaften, der Sozialversicherung und der Organisationen ohne Erwerbszweck		
7155	Landwirtschaftliche Betriebsgebäude		gem. Taxonomie nicht als „Wirtschaftsimmobilien“ definiert, sondern eigene Kategorie der Agrar-, Forst- und Fischereimmobilien
7155 0	Landwirtschaftliche Betriebsgebäude		
7155 00	Landwirtschaftliche Betriebsgebäude		
7157	Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude		
7157 1	Fabrik- und Werkstattgebäude		
7157 11	Werkstattgebäude der Polizei und des Zivilschutzes	4.8	Untersegment: Immobilien für die öffentliche Sicherheit
7157 12	Gebäude der Energiegewinnung und -verteilung	4.8	Untersegment: Immobilien für die Energiegewinnung, Versorgung und Entsorgung
7157 13	Gebäude der Wassergewinnung und -verteilung		
7157 14	Gebäude der Abwasserbeseitigung		
7157 15	Gebäude der Abfallbeseitigung		
7157 17	Schlachthöfe und -häuser	4.5.1.2	Immobilienart: Immobilien mit spezialisierten Ferti- gungsflächen (Heavy Industrial)
7157 19	Sonstige Fabrik- und Werkstattgebäude	4.5.5	Untersegment: Andere Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien
7157 2	Handelsgebäude		
7157 21	Markt- und Messehallen	4.2.1.7	Immobilienart: Markt- und Messehallen

7157 23	Einzelhandelsgebäude (ohne Tankstellengebäude)	4.2.1– 4.2.3	Untersegmente: Immobilien für den großflächigen Einzelhandel, Immobilien für kleinflächige Geschäfte, Geschäftshäuser
7157 25	Tankstellengebäude	4.8	Untersegment: Immobilien für Verkehrseinrichtungen
7157 29	Andere Handelsgebäude	4.2	Segment: Handelsimmobilien
7157 3	Warenlagergebäude	4.5.2	Untersegment: Lager- und Logistikimmobilien
7157 31	Warenlagergebäude für die öffentliche Nahrungsmittelvorsorge		
7157 34	Warenlagergebäude der Polizei und des Zivilschutzes		
7157 37	Andere Warenlagergebäude		
7157 4	Verkehrsgebäude	4.8	Untersegment: Immobilien für Verkehrseinrichtungen
7157 41	Garagengebäude der Polizei und des Zivilschutzes		
7157 44	Andere Garagengebäude		
7157 45	Verkehrsempfangsgebäude		
7157 47	Sonstige Verkehrsgebäude der Bahn, Post und Telekommunikation		
7157 49	Sonstige Verkehrsgebäude		
7157 5	Hotels, Gasthöfe, Fremdenheime, Pensionen		
7157 50	Hotels, Gasthöfe, Fremdenheime, Pensionen	4.4.1– 4.4.2	Untersegmente: Hotelimmobilien, Immobilien für andere Beherbergungsbetriebe
7157 7	Gaststättengebäude ohne Beherbergung, Kantinegebäude		
7157 71	Gaststättengebäude ohne Beherbergung	4.4.3	Untersegment: Immobilien für Gastronomie
7157 75	Kantinegebäude		
7157 9	Andere nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude, a. n. g. (ohne Schulgebäude, ohne humanmedizinische Behandlungsinstitute, ohne Gebäude für Forschungszwecke)		
7157 91	Filmtheater, Spielbanken und sonstige Gebäude für Unterhaltungszwecke, a. n. g.	4.7	Segment: Immobilien für Freizeit-, Kultur- und Bildungseinrichtungen

7157 95	Sonstige nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude, a. n. g. (ohne Schulgebäude, ohne humanmedizinische Behandlungsinstitute, ohne Gebäude für Forschungszwecke)		diverse
7159	Sonstige Nichtwohngebäude		
7159 1	Kindertagesstätten		
7159 11	Kinderkrippengebäude	4.7	Untersegment: Tagesbetreuungseinrichtungen für Klein- und Vorschulkinder
7159 15	Kindergarten- und Kinderhortgebäude		
7159 2	Schulgebäude		
7159 21	Schulgebäude von allgemeinbildenden Schulen	4.7	Untersegment: Bildungseinrichtungen und nicht-industrielle Forschung
7159 24	Schulgebäude von berufsbildenden Schulen		
7159 27	Schulgebäude von kombinierten allgemein- und berufsbildenden Schulen		
7159 29	Schulgebäude von nicht allgemein- und berufsbildenden Schulen, Volkshochschulgebäude		
7159 3	Hochschulgebäude		
7159 31	Hochschulgebäude für Lehrzwecke	4.7	Untersegment: Bildungseinrichtungen und nicht-industrielle Forschung
7159 34	Hochschulgebäude für Forschungszwecke		
7159 37	Hochschulgebäude für Lehr- und Forschungszwecke		
7159 4	Gebäude für Forschungszwecke (ohne Hochschulgebäude)		
7159 40	Gebäude für Forschungszwecke (ohne Hochschulgebäude)	4.5.3	Untersegment: Immobilien für die industrielle Forschung und Entwicklung
		4.7	Untersegment: Bildungseinrichtungen und nicht-industrielle Forschung
7159 5	Museen, Theater, Opernhäuser, Bibliotheken, Kongresshallen u. Ä..		
7159 51	Museen, Galerien	4.7	Untersegment: Kulturgebäude
7159 53	Theater, Opernhäuser	4.7	Untersegment: Kulturgebäude
7159 55	Bibliotheken, Büchereien u. Ä..	4.7	Untersegment: Kulturgebäude
7159 57	Gebäude für Tier- und Pflanzenhaltung in zoologischen und botanischen Gärten	4.7	Untersegment: Sonstige Immobilien für Freizeit-, Kultur- und Bildungseinrichtungen

7159 59	Kongress- und Mehrzweckhallen	4.7	Untersegmente: Kulturgebäude, Nicht-kommerzielle Einrichtungen zur Pflege des Gemeinschaftslebens
7159 6	Kirchen und sonstige Kultgebäude, a. n. g.		
7159 60	Kirchen und sonstige Kultgebäude, a. n. g.	4.7	Untersegment: inrichtungen zur Pflege religiöser Traditionen und Gemeinschaften
7159 7	Medizinische Behandlungsinstitute, Gebäude für Heilbäder oder die Gesundheitspflege		
7159 70	Medizinische Behandlungsinstitute, Gebäude für Heilbäder oder die Gesundheitspflege	4.6.1	Untersegment: Ambulante Gesundheitsimmobilien
7159 8	Sportgebäude		
7159 81	Sporthallen (ohne Schwimmhallen)	4.7	Untersegment: Sportanlagen und -einrichtungen aller Art
7159 85	Schwimmhallen		
7159 89	Sonstige Sportgebäude		
7159 9	Andere Nichtwohngebäude, a. n. g.		
7159 91	Freizeit- und Gemeinschaftshäuser für Jugendliche	4.7	Untersegment: Einrichtungen für bestimmte soziale Gruppen
7159 93	Freizeit- und Gemeinschaftshäuser für ältere Menschen		
7159 95	Bürger- und Dorfgemeinschaftshäuser	4.7	Untersegment: Nicht-kommerzielle Einrichtungen zur Pflege des Gemeinschaftslebens
7159 97	Sonstige Freizeit- und Gemeinschaftshäuser		
7159 99	Sonstige Nichtwohngebäude		diverse
717	Behelfsmäßige Nichtwohnbauten		
7170	Behelfsmäßige Nichtwohnbauten	4.9	Segment: Andere Wirtschaftsimmobilien
7170 0	Behelfsmäßige Nichtwohnbauten		
7170 00	Behelfsmäßige Nichtwohnbauten		
719	Freistehende selbständige Konstruktionen		
7190	Freistehende selbständige Konstruktionen		Kein Betrachtungsgegenstand der Taxonomie, da diese keine „Gebäude“ gem. Landesbauordnungen umfassen (Voraussetzung u.a.: selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können)
7190 0	Freistehende selbständige Konstruktionen		
7190 00	Freistehende selbständige Konstruktionen		

Anhang 3: Korrespondenz zur Bauwerksklassifikation von Eurostat

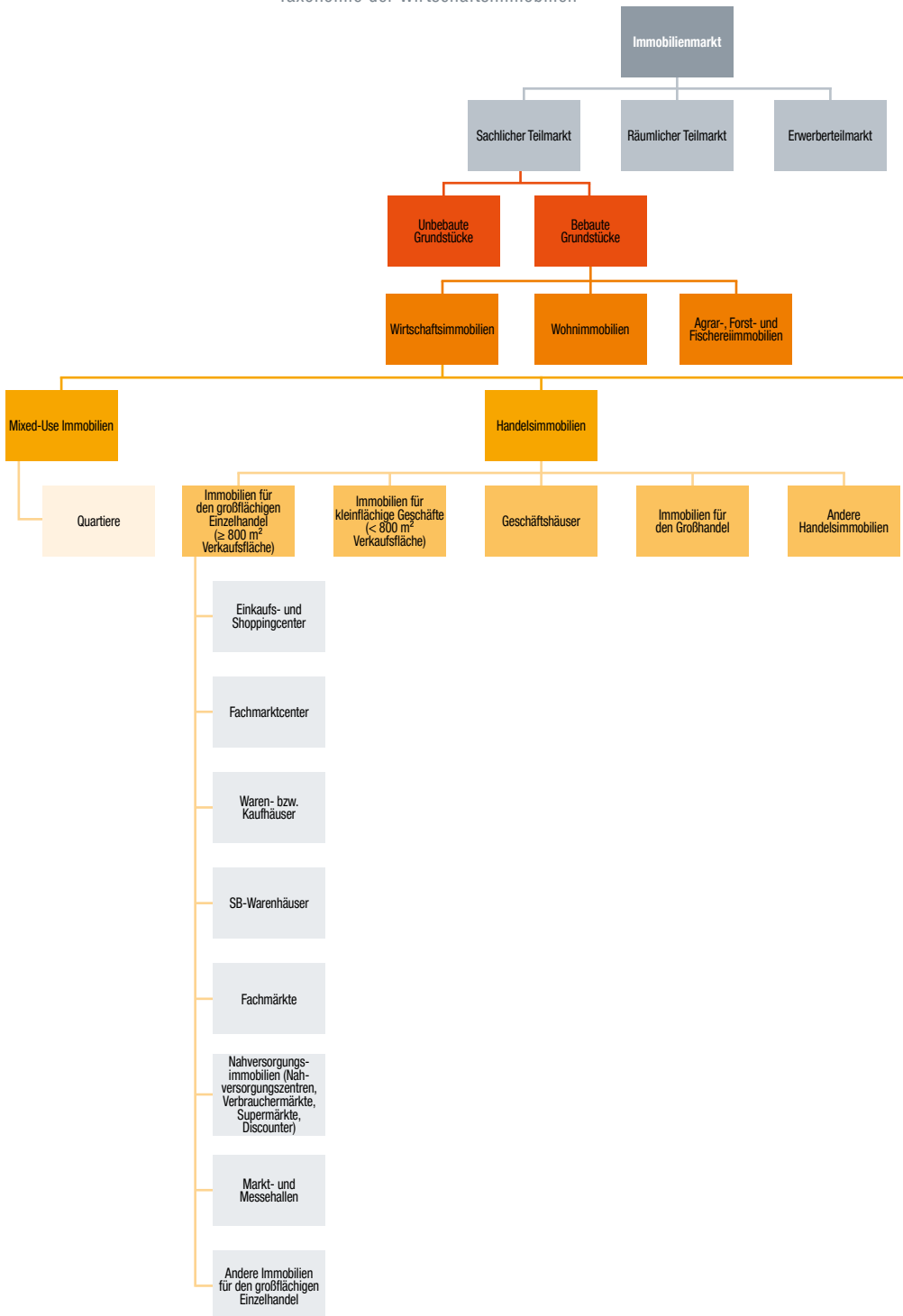
Die folgende Übersicht stellt die in der Taxonomie erfassten Segmente, Untersegmente und Immobilienarten der Wirtschaftsimmobilien den Nichtwohngebäuden aus der Klassifikation der Bauwerke von Eurostat gegenüber.

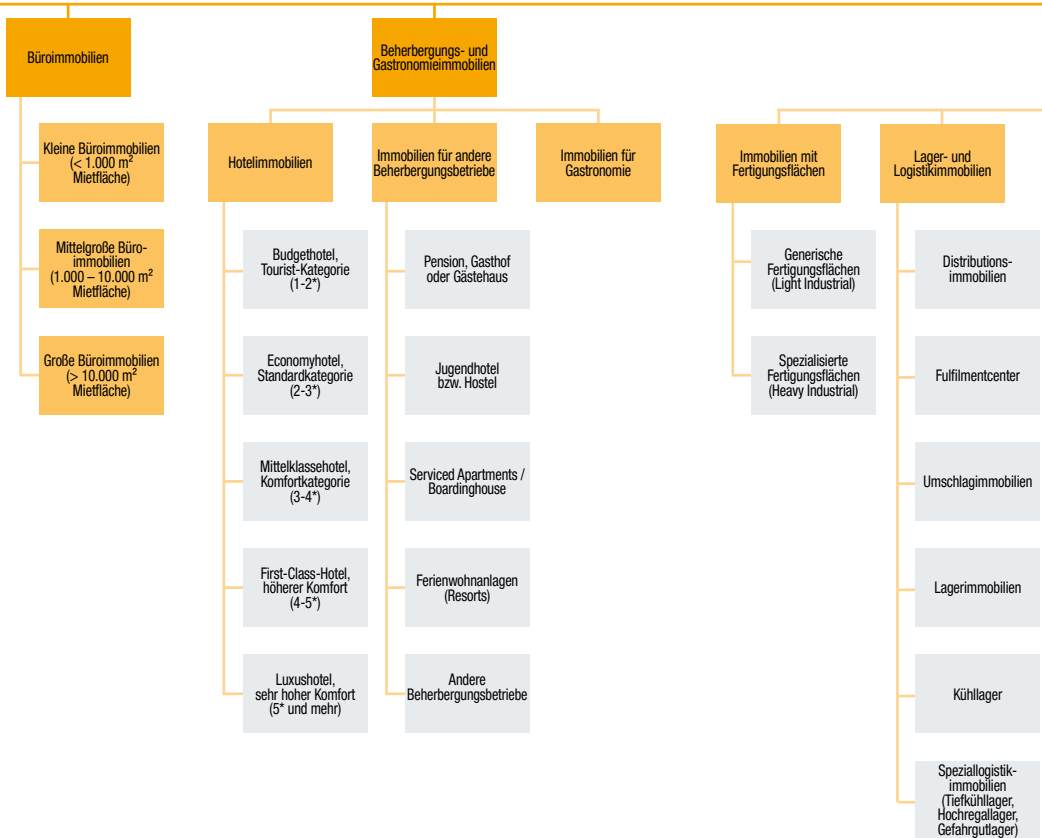
CC Classification of Types of Construction (Eurostat), 1998 ⁹⁰		Taxonomie der Wirtschaftsimmobilien, 2023	
Code	Bezeichnung	Kapitel	Segment / Untersegment
12	Nichtwohngebäude		Wirtschaftsimmobilien
121	Hotels und ähnliche Gebäude	4.4	Segment: Beherbergungs- und Gastronomieimmobilien
1211	Hotelgebäude	4.4.1	Untersegment: Hotelimmobilien
1212	Andere Gebäude für kurzfristige Beherbergung	4.4.2	Untersegment: Immobilien für andere Beherbergungsbetriebe
122	Bürogebäude	4.3	Segment: Büroimmobilien
1220	Bürogebäude		
123	Groß- und Einzelhandelsgebäude	4.2	Segment: Handelsimmobilien
1230	Groß- und Einzelhandelsgebäude		
124	Gebäude des Verkehrs- und Nachrichtenwesens	4.8	Segment: Immobilien für Energie-/ Wasserversorgung, Kommunikationsanlagen, Verkehrseinrichtungen und öffentliche Sicherheit
1241	Gebäude des Nachrichtenwesens, Bahnhöfe, Abfertigungsgebäude und zugehörige Gebäude	4.8	Untersegment: Immobilien für Verkehrseinrichtungen
1242	Garagegebäude		
125	Industrie- und Lagergebäude	4.5	Segment: Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien
1251	Industriegebäude	4.5.1	Untersegment: Immobilien mit Fertigungsflächen
1252	Behälter, Silos und Lagergebäude	4.5.2	Untersegment: Lager- und Logistikimmobilien

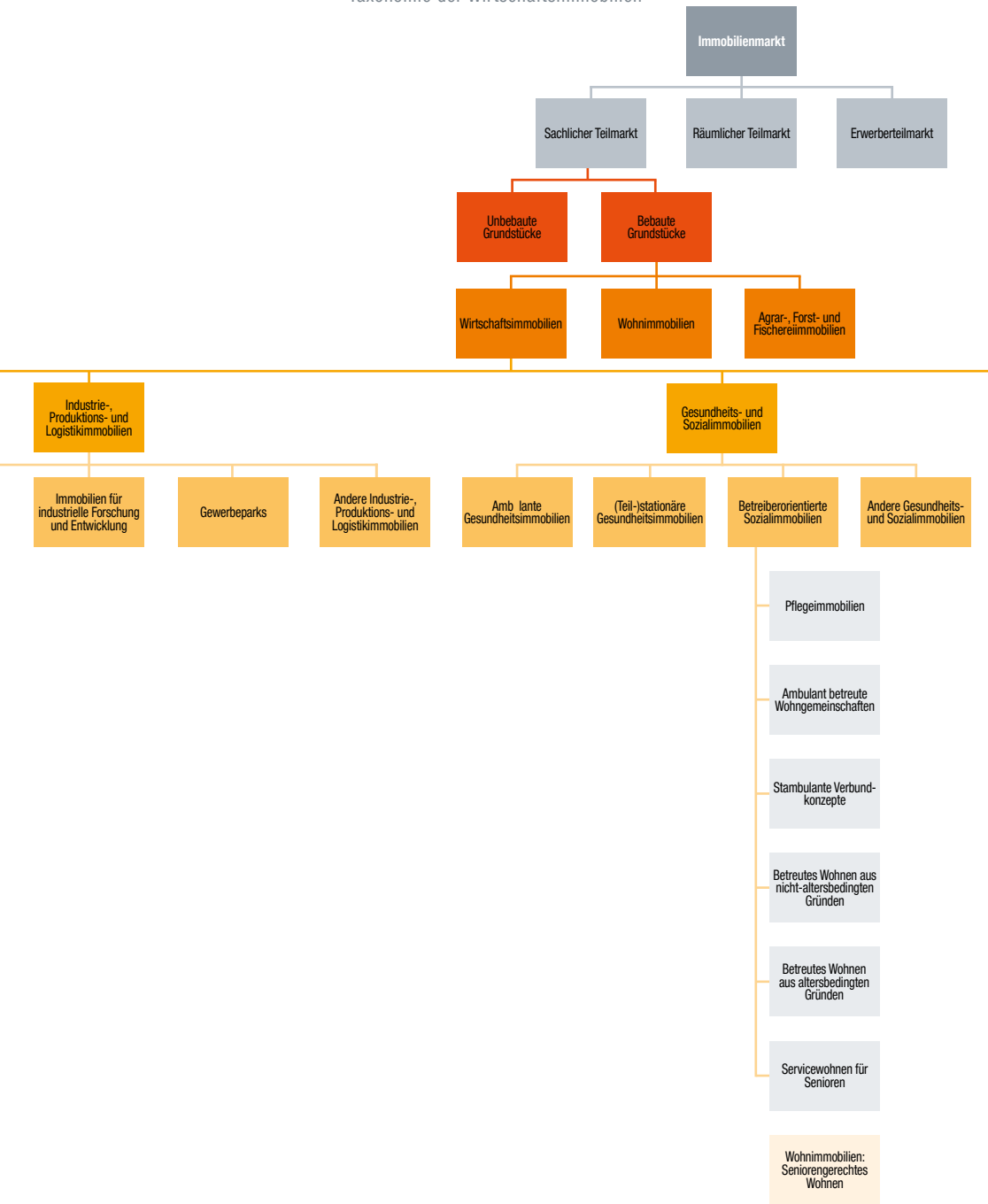
90 S. [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Classification_of_types_of_construction_\(CC\)](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Classification_of_types_of_construction_(CC))
(Stand: 21.01.2023)

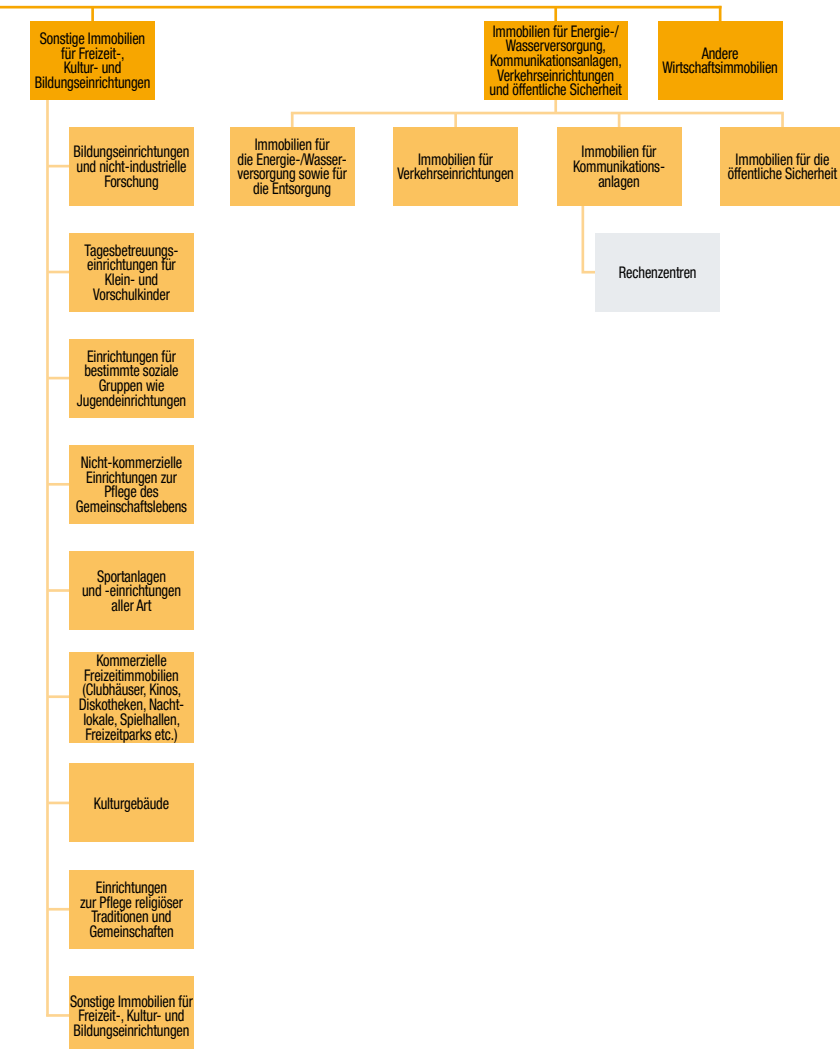
126	Gebäude für Kultur- und Freizeitwecke sowie das Bildungs- und Gesundheitswesen		
1261	Gebäude für Kultur- und Freizeitwecke	4.7	Untersegment: Kommerzielle Freizeitimmobilien, Kulturgebäude, Nicht-kommerzielle Einrichtungen zur Pflege des Gemeinschaftslebens
1262	Museen und Bibliotheken	4.7	Untersegment: Kulturgebäude
1263	Schul- und Hochschulgebäude, Forschungseinrichtungen	4.5.3	Untersegment: Immobilien für die industrielle Forschung und Entwicklung
		4.7	Untersegment: Bildungseinrichtungen und nicht-industrielle Forschung
1265	Sporthallen	4.7	Untersegment: Sportanlagen und -einrichtungen aller Art
1264	Krankenhäuser und Facheinrichtungen des Gesundheitswesens	4.6	Segment: Gesundheits- und Sozialimmobilien
127	Sonstige Nichtwohngebäude		
1271	Landwirtschaftliche Betriebsgebäude		gem. Taxonomie nicht als „Wirtschaftsimmobilien“ definiert, sondern eigene Kategorie der Agrar-, Forst- und Fischereiimmobilien
1272	Kirchen und sonstige Kultgebäude	4.7	Untersegment: Einrichtungen zur Pflege religiöser Traditionen und Gemeinschaften
1273	Denkmäler oder unter Denkmalschutz stehende Bauwerke		kein Betrachtungsgegenstand der Taxonomie der Wirtschaftsimmobilien, sofern keine „Gebäude“
1274	Sonstige Hochbauten, anderweitig nicht genannt		diverse

Taxonomie der Wirtschaftsimmobilien











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

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 bzw. Leiter der Zentralen Geschäftsstellen und das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen vertreten. Die Redaktionsstelle des AK OGA, deren Leitung Peter Ache obliegt, ist in Niedersachsen eingerichtet. Hauptsächlichste Aufgabe des AK OGA ist die regelmäßige Herausgabe eines bundesweiten Immobilienmarktberichtes auf der Grundlage der bei den Gutachterausschüssen in den Ländern registrierten Transaktionsdaten.

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.

Kontakt:

AK OGA c/o Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen
Dipl.-Ing. Peter Ache
Stau 3 | 26122 Oldenburg
Telefon: +49 441 92 15 633
E-Mail: peter.ache@lgln.niedersachsen.de
www.immobiliemarktbericht-deutschland.info



Der ZIA

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 30 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.

Kontakt:

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
Leipziger Platz 9 | 10117 Berlin
Telefon: +49 30 20 21 585 0
E-Mail: info@zia-deutschland.de
www.zia-deutschland.de