



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



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

1. Ergebnisbericht (August 2016)



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



**DI**STATIS  
Statistisches Bundesamt

**Deutscher  
Städte**tag  
(AK Wertermittlung)



VERBAND DEUTSCHER  
PFANDBRIEFBANKEN

**vöB** Bundesverband  
Öffentlicher Banken  
Deutschlands

**IMMOBILIEN**  
SCOUT24

## **Impressum nach § 7 Pressegesetz Berlin für Printmedien**

Herausgeber:  
Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.  
Unter den Linden 42, 10117 Berlin  
Vereinsregister-Nummer:  
VR 25863 B - Amtsgericht Berlin-Charlottenburg

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

Federführung:  
Peter Ache (AK OGA) und Sabine Georgi (ZIA)  
unter Mitwirkung von Eva Korinke (BBSR)  
und Jan Hebecker (ImmobilienScout24)

<b>1. Anlass, Ziel und Hintergrund</b>	<b>4</b>
1.1. Anlass und Ziel einer Arbeitsgruppe zur Kategorisierung von Wirtschaftsimmobilien	4
1.1.1. Anlass – Preisentwicklung von Wirtschaftsimmobilien mittels CPPI durch die richtige Zuordnung von Teilmärkten ermöglichen	4
1.1.2. Zielsetzung und Zweck – Immobilienmarkt zum Zweck der Marktbeobachtung kategorisieren	5
1.2. Immobilien - Einstufungsperspektive	6
1.3. Beobachtung des Transaktionsgeschehens und Transparenz des Marktes	8
1.4. Beschreibung des Immobilienmarktes	8
1.5. Anforderungen aus der Wirtschaft, Verwaltung und Politik	9
1.6. Bessere Markttransparenz durch einheitliche Definition von Immobilienarten	10
<b>2. Vorstellung der Arbeitsgruppe und Vorgehen</b>	<b>12</b>
2.1. Bildung von Kategorien und hierarchischen Ebenen	12
2.2. Grundlagen der Einordnung von Immobilienarten	13
2.3. Bisherige Besprechungen und Ergebnisse	14
<b>3. Bildung von Kategorien und hierarchischen Ebenen</b>	<b>16</b>
3.1. Räumlicher und sachlicher Teilmarkt	16
3.2. Gruppe der bebauten und unbebauten Immobilien	17
3.3. Kategorien der bebauten Grundstücke	18
3.3.1. Wohnimmobilien	18
3.3.2. Wirtschaftsimmobilien	20
3.3.3. Agrar-, Forst- und Fischereiimmobilien	20
3.3.4. Übrige Immobilien	20
3.4. Segmente der Kategorie der Wirtschaftsimmobilien	21
3.4.1. Handelsimmobilien	22
3.4.2. Büro und Praxisimmobilien	25
<b>4. Weiteres Vorgehen</b>	<b>26</b>
4.1. Interne Abstimmungsprozesse innerhalb der Institutionen	26
4.2. Erarbeitung der Segmente in der Kategorie der Wirtschaftsimmobilien	26
4.3. Festlegung der Kriterien zur Einstufung gemischt genutzter Immobilien	27
<b>Zusammenfassung und Ausblick</b>	<b>27</b>

## 1. Anlass, Ziel und Hintergrund

### 1.1. Anlass und Ziel der Einrichtung einer Arbeitsgruppe zur Kategorisierung von Wirtschaftsimmobilienarten

#### 1.1.1. *Anlass – Preisentwicklung von Wirtschaftsimmobilien mittels CPPI durch die eindeutige Zuordnung von Teilmärkten ermöglichen*

Das gestiegene Interesse der Aufsicht der Banken an der Immobilienmarkttransparenz gab den grundlegenden Anstoß, die Strukturierung des Segments der Gewerbe- oder besser der wirtschaftlich genutzten Immobilien nach Immobilienarten neu zu ordnen. Nach der Finanzmarktkrise der Jahre 2007-2009 hatte sich erneut gezeigt, dass plötzliche, insbesondere nicht nachhaltige Preisentwicklungen auf den Immobilienmärkten erhebliche Auswirkungen auf die Finanzstabilität haben. Deshalb zielte eine Initiative der internationalen Finanzaufsicht darauf, die jeweiligen nationalen Immobilienmärkte genauer zu beobachten. So haben im Jahr 2013 der Internationale Währungsfond (IMF), das Internationale Financial Stability Board (FSB) sowie

die G-20 Finanzminister und deren Zentralbanken festgehalten, 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 Aussagen zur Finanzstabilität besser tätigen zu können.

Damit begannen auf der europäischen Ebene die Überlegungen bei der EZB und auch Eurostat, die Marktbeobachtung über die Hauspreisindizes hinaus auszudehnen und die Preisentwicklung von sog. Commercial Properties ebenfalls mittels geeigneter Indizes zu beobachten. Naheliegender Weise müssten diese Indizes europaweit harmonisiert sein, damit vergleichbare Märkte erfasst werden. Hierzu plant Eurostat ein Arbeitspapier „Commercial Property Price Indicators: Sources, Methods and Issues“ zu veröffentlichen.

Vor diesem Hintergrund organisierten der Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA)

sowie der ZIA eine Arbeitsgruppe zur Klassifikation von Gewerbeimmobilien und luden interessierte Institutionen zur Mitarbeit ein. Ziel war es, den Vorschlag für eine Position des amtlichen Gutachterausschusses und der deutschen Immobilienwirtschaft zu erarbeiten, welche Teilmärkte in einem solchen Index erfasst werden und welche Strukturen für die Teilmärkte gebildet werden sollten.

Zusätzlich zu diesem externen Anlass zeigte sich im Rahmen des regelmäßigen Austausches zwischen den verschiedenen Akteuren zur Verbesserung der Markttransparenz und Marktbeobachtung eine verstärkte Notwendigkeit zur Abstimmung und Verbesserung der eindeutigen Definition von Immobilienarten. Zudem wurden innerhalb des „Arbeitskreises Immobilienpreise“ des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) für eine bessere Marktbeobachtung Matchingverfahren von Transaktions- und Angebotsdatenbanken erwogen und erprobt. Dafür stehen umfassende Daten aus verschiedenen Datenquellen zur Verfügung. Eine Zusammenführung und Analyse ist aber nur möglich, wenn

bei allen Akteuren das Verständnis zur Grundgesamtheit der zu beobachtenden Teilmärkte gleich ist und die Daten sinnvoll zusammengeführt werden können. Es wurde festgestellt, dass es hierzu bislang noch keine eindeutige Definition gibt, welche sachlichen Teilmärkte gebildet werden können. Zudem stellte sich im Zusammenhang mit der Bearbeitung des Immobilienmarktberichts Deutschland des AK OGA heraus, dass die bundesweite Datenanalyse auf dem Sektor der gewerblich genutzten Immobilien erhebliche Schwierigkeiten bereitete; die Definitionen innerhalb dieser Kategorie sind bei den Gutachterausschüssen in Deutschland teilweise unterschiedlich.

### *1.1.2. Zielsetzung*

#### *– Immobilienarten zum Zweck der Marktbeobachtung kategorisieren*

Für die Beobachtung der Immobilienmärkte und die Ableitung von für die Wertermittlung erforderlichen Daten soll deshalb besser als bisher bestimmbar sein, welche Immobilienarten Gegenstand dieser Beobachtung und Analysen sind.

# 1. Anlass, Ziel und Hintergrund

Zielsetzung ist deshalb, in einer Arbeitsgruppe bestehend aus verschiedenen Akteuren eine Kategorisierung abzustimmen, auf die Datenbanken dann abgestellt werden können. Diese Kategorisierung sollte möglichst kompatibel sein, um von allen Akteuren am Immobilienmarkt angewendet werden zu können. Damit soll auch die Nachvollziehbarkeit bestehender Indizes oder Marktberichte erhöht werden.

## 1.2. Immobilien - Einstufungsperspektive

In der Fachwelt existieren unterschiedliche Begriffsabgrenzungen zum Stichwort Immobilie. Immobilien sind ortsgebundene Güter, deren Investitionsmittel für den Kauf vergleichsweise hoch und in der Regel über einen längeren Zeitraum gebunden sind. Zudem handelt es sich insbesondere bei den Wohnimmobilien zusätzlich um nicht nur reine Güter, sondern sie dienen dem angemessenen und zeitgemäßen Wohnen; damit hat insbesondere diese Immobilienart eine grundlegende Bedeutung für die Wohn- und Lebensqualität, aber auch für die langfristige finanzielle Sicherheit der Bevölkerung. Eine Definition von Immobilien wurde auch als Grundlage

für die Berichterstattung im Gutachten „Wirtschaftsfaktor Immobilien“<sup>2</sup> genutzt. Auch die Bundesregierung übernahm die Definition und versteht darunter Hoch- und Tiefbauten und Grundstücke, die bebaut sind oder bebaut werden sollen.

Immobilien sind langlebige Anlagegüter, die standortgebunden sind. Für eine mögliche Kategorisierung von Immobilienarten anhand von Kriterien ist auch die Aufteilung in unterschiedliche Sichten<sup>3</sup> auf eine Immobilie vorstellbar:

Die **physische Sicht**, die sich lediglich auf die materiellen Eigenschaften einer Immobilie beschränkt, nicht aber den Nutzen (siehe „wirtschaftliche Sicht“) 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 Deutschland nach dem Lie-

<sup>1</sup> Bone-Winkel, S.; Schulte, K.-W.; Focke, C.: Begriff und Besonderheiten der Immobilie als Wirtschaftsgut, in: Schulte, K.-W. (Hrsg.): Immobilienökonomie - Betriebswirtschaftliche Grundlagen, 3. Auflage, Oldenbourg Wissenschaftsverlag, München, 2005, S. 3-25.

<sup>2</sup> Voigtländer, Michael; Just, Tobias: Wirtschaftsfaktor Immobilien 2013 - Gesamtwirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft; Gutachten für den Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. und die Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.; Berlin, 2013, S. 17.

<sup>3</sup> Ursula Holthaus, 11.01.2007, Ökonomisches Modell mit Risikobetrachtung für die Projektentwicklung, Dissertation Universität Dortmund, Fakultät Bauwesen, S. 16 ff.

genschaftskataster in Verbindung mit den Eintragungen in das Grundbuch gewährleistet. Darüber hinaus sind weitere Rechte an Immobilien (Erbbaurecht, Miete, Pacht etc.) nach entsprechenden Rechtsnormen definiert.

Die **wirtschaftliche Sicht** beschreibt hingegen die investitionstheoretische und die 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.

Im Zusammenhang mit der Beobachtung des Transaktionsgeschehens sind zunächst alle Sichtweisen relevant – jedoch ist für die Bestimmung des Wertes einer Immobilie die Nutzbarkeit (sowohl im investitionstheoretischen als auch im produktionstheoretischen Sinne) einer Immobilie von vorwiegender Bedeutung.

Der Marktwert einer Immobilie wird **durch den Zweck, zu dem die Immobilie gehalten (bzw. erworben) wird**, als entscheidend bestimmt<sup>4</sup>. 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 Begriff des „Marktwertes“ verbindet, mittlerweile mit dem in der deutschen Gesetzgebung definierten Begriff des „Verkehrswertes“ gleichzusetzen ist.

Dies 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 anerkannt hohen deutschen Standards des Grundstückswertermittlungsrechts,

<sup>4</sup> Kleiber, Kleiber-digital, Teil III, 4.11.3 „Internationale Bewertungsstandards (IFRS/IAS)“, Rd.Nr. 162, Stand 02.02.2015.

## 1. Anlass, Ziel und Hintergrund

dem Baugesetzbuch (BauGB) und dem Pfandbriefgesetz (PfandBG), nieder.

### 1.3. Beobachtung des Transaktionsgeschehens und Transparenz des Marktes

Gegenstand der Marktbeobachtung können insbesondere die Immobilienpreise zu Zeitpunkten sein, zu denen Investitionen in Immobilien erfolgen. Diese umfassen den Kauf und Verkauf von Immobilien oder von Rechten an Immobilien. Bei diesen Beobachtungzeitpunkten ergeben sich die Preisbildung und das Umsatzvolumen auf dem Immobilienmarkt innerhalb des Marktumfeldes aufgrund von Angebot und Nachfrage.

Ein optimales Marktumfeld ist durch die Zugänglichkeit aller für die betreffende Immobilie relevanten Informationen für alle Beteiligten geprägt. Je umfassender diese Informationen und je besser sie zugänglich sind – also je transparenter und vollkommener der Markt ist - desto besser entwickelt sich ein nachhaltig ökonomisch sinnvolles Marktverhalten und eine nachvollziehbare Preisbildung. Die Erzeugung von Immobilienmarkt-

daten ist stark durch die Heterogenität der Immobilien und die Sensibilität der Kaufinformationen geprägt. Hier kommt es darauf an, die vorliegenden Daten zu qualitativ hochwertigen und durch Vergleichbarkeit verifizierbaren Marktinformationen zusammen zu führen und diese für die sachlichen Teilmärkte auszuwerten.

### 1.4. Beschreibung des Immobilienmarktes

Die Beschreibung des Immobilienmarktes erfolgt dabei durch Längs- und Querschnittsdarstellungen von Transaktionszahlen, Umsätzen und Preisen. Um zu einer verwendbaren Darstellung zu kommen, sind die Bildung sinnvoll aggregierter geografischer Marktregionen (**räumliche Teilmärkte**) und sinnvoll aggregierter Immobilienarten (**sachliche Teilmärkte**) erforderlich. Beide sind eng miteinander verknüpft.

Vor dem Hintergrund der Bedeutung von Transparenz auf dem Immobilienmarkt ist festzustellen, dass von der Branche sowie von Politik und Verwaltung, Wirtschaft und Forschung zunehmend auch die höhere Vergleichbarkeit



von Immobilienmarkt-Reports eingefordert wird. Aktuell erfolgt die Beschreibung des Marktes durch verschiedene Akteure in der Regel nach unterschiedlichen Kriterien. So werden, insbesondere auf dem Sektor der wirtschaftlich nutzbaren Immobilien, verschiedenste Aggregationsmerkmale verwendet. Dieser Umstand ist in vielen Fällen in erster Linie der Datenlage des jeweiligen Berichterstatters geschuldet, nicht jedoch der Zielsetzung größtmöglicher Transparenz. Diese Problematik führt zu Diskrepanzen bei Berichten, letztlich zur Nichtvergleichbarkeit unterschiedlicher Reports und damit oftmals zu Schwierigkeiten bei der Interpretation.

### 1.5. Anforderungen aus der Wirtschaft, Verwaltung und Politik

Eine einheitliche Auffassung darüber, welche Arten von Immobilien zu Gruppen bzw. Segmenten zusammengefasst werden sollten, ist nicht nur für die Immobilienwirtschaft von großem Interesse, sondern liegt auch im Interesse von Kreditwirtschaft, Verwaltung und Politik.

Die hohe Bedeutung der richtigen Einordnung von Immobilienarten kann

beispielhaft an Hand der Finanzierung von Immobilieninvestitionen skizziert werden. Den Regelungen der europäischen Bankenverordnung (CRR) zufolge können grundpfandrechlich 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 bankenaufsichtlichen Eigenkapitals für Forderungen, die durch Grundpfandrechte besichert sind (z.B. durch Sicherheiten an Immobilien), wie bisher günstigere Risikogewichte in Ansatz bringen. Für durch Gewerbeimmobilien besicherte Forderungen gilt grundsätzlich ein Risikogewicht von 50 %. Für durch Wohnimmobilien besicherte Forderungen beträgt das Risikogewicht 35 %. 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 aufsichtliche Mechanismen. Wegen der unterschiedlichen Behandlung von Forderungen, die durch Wohnimmobilien bzw. durch Gewerbeimmobilien 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 hingegen seit langem die Auffassung durchgesetzt, dass auch vermietete Wohnungen dem Wohnimmobilienmarkt zuzurechnen sind, und auch in der Bankenregulierung findet sich diese Zuordnung wieder (vgl. Art. 4 Nr. 75 CRR).<sup>5</sup>

### 1.6. Bessere Markttransparenz durch einheitliche Definition von Immobilienarten

Durch die Zunahme digitaler Daten ist es in den letzten Jahren möglich geworden umfangreiche Marktdaten zu sammeln und zu analysieren. Auch in der Immobilienwirtschaft haben sich

verschiedene Initiativen gegründet, die sich zum Ziel gesetzt haben, Immobilienmarktdaten zu erheben, auszuwerten und der Öffentlichkeit verfügbar zu machen. Daraus ergibt sich umso mehr der Bedarf nach einem einheitlichen Verständnis der Akteure aus Verwaltung und Politik, Kreditwirtschaft und Immobilienwirtschaft, nach welchen Kriterien Marktinformationen analysiert und welche einheitlichen Strukturen zur Anwendung gelangen sollen, um valide Aggregate zu bilden.

Zudem haben sich Immobiliennutzungen und -typen in den letzten Jahren stark verändert, sodass eine Abstimmung darüber, was z.B. eine Logistikimmobilie heute auszeichnet, dringend geboten ist. Dies ist sowohl für das Verständnis der Preisbildung bei den Gutachterausschüssen als auch in der Städteplanung und Stadtentwicklung wichtig, wenn es darum geht, die „richtigen“ Standorte und Ausgestaltungen zu bestimmen.

Die Beschreibung von Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt erfolgt zum einen als Zusammenfassung der Immobilienmarktdaten insgesamt, zum ande-

<sup>5</sup> Siehe Bericht der Bundesregierung 2013 mit Verweis auf die Anzahl der Wohnimmobilien, die das statistische Bundesamt mittels des Vollzensus ermittelte.

ren werden aber auch die Entwicklungen bezogen auf einzelne in der Regel aggregierte Immobilienarten dargestellt. Aus diesem Grund kommt es auf genaue Definitionen an, welcher Markt der Immobilienarten (sachlicher Teilmarkt) beschrieben wird. So wird z.B. in dem Immobilienmarktbericht Deutschland 2013 des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland das Umsatzvolumen auf dem gesamten Immobilienmarkt mit rd. 170 Mrd. Euro beziffert.<sup>6</sup> Enthalten sind hier jedoch keine Umsätze bei Verkäufen von kompletten Unternehmen oder Unternehmensteilen (inkl. deren Immobilien). Insbesondere der Anteil der Verkäufe wirtschaftlich genutzter Immobilien (ca. 17,8% des Gesamtgeldumsatzes) wird von den Autoren selbst kritisch hinterfragt, da es sich bei diesem Teilmarkt um einen sehr heterogenen Markt handelt, für den keine einheitlichen Zuordnungskriterien vorliegen.

Vor dem Hintergrund zunehmender Globalisierung und sich unterschiedlich entwickelnder Preis- und Umsatzenschwankungen ist es von zunehmender Bedeutung, den Immobilienmarkt

differenziert und in eindeutigen Teilmarktsegmenten zu beschreiben. Dabei ist die zwischen den Akteuren und vor allem von öffentlichen und privatrechtlichen Datenhaltern abgestimmte und einheitliche Handhabung von Standards unabdingbar.

Durch eine abgestimmte Definition von Immobilienarten in Teilmarktstrukturen werden drei zentrale Verbesserungen erreicht:

- Berichte unterschiedlicher Datenhalter können miteinander verglichen und deren Analyseergebnisse dadurch verifiziert werden. Dies erhöht die Zuverlässigkeit von Einzelberichten, erlaubt die Diskussion von Analyseergebnissen und führt damit zu einer weiter reichenden Transparenz des Marktes sowie zu einem Mehrwert der einzelnen Information.
- Die Modelle zur Ableitung von wesentlichen Marktinformationen (z. B. Zeitreihen, Liegenschaftszinssätzen, Vergleichsfaktoren etc.) sind auf vereinheitlichte Immobilienarten bezogen und können im Rah-

<sup>6</sup> Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in Deutschland (AK OGA), Immobilienmarktbericht Deutschland 2013, S. 43 f.

men der Verkehrs- und Beleihungswertermittlung mit größerer Rechtssicherheit angewandt werden.

- Die Darstellung der Kenngrößen von Immobilienarten kann vereinheitlicht werden. Dies erhöht die Sicherheit von zur Verkehrs- und Beleihungswertermittlung heranzuziehenden Marktdaten und verbessert damit die Qualität und Vergleichbarkeit von Immobilienwertgutachten verschiedenster Stellen.

### 2. Arbeitsgruppe und Vorgehen

#### 2.1. Bildung einer Arbeitsgruppe mit breiter Beteiligung

Zur Erreichung einer vereinheitlichten Strukturierung des sachlichen Immobilienmarktes für die Zwecke der Marktbeobachtung wurde auf Initiative des AK OGA mit dem ZIA die Idee einer gemeinsamen Arbeitsgruppe entwickelt. Die Arbeitsgruppe setzt sich zusammen aus Vertretern der folgenden Institutionen, Behörden und Verbände:

- Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA)
- Statistisches Bundesamt (Destatis)
- Deutsche Bundesbank
- Immobilienscout24 GmbH
- Bundesverband Öffentliche Banken Deutschlands (VÖB)
- Deutscher Städtetag (DST), Arbeitskreis Wertermittlung
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
- Verband der Pfandbriefbanken (vdp)
- Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA)

Die Federführung bei der Dokumenta-

tion der Ergebnisse der Arbeitsgruppe liegt bei den Vertretern des AK OGA und des ZIA.

## 2.2. Grundlagen der Einordnung von Immobilienarten

Zur Erreichung einer vereinheitlichten Struktur der Immobilienarten müssen die nachfolgenden Voraussetzungen zur Einordnung beachtet werden:

- Die Klassifikation der Immobilienarten muss allumfassend und überschneidungsfrei sein.
- Zur Aggregation in übergeordnete Kategorien muss eine hierarchische Systematik entwickelt werden.
- Die Einordnung der Immobilienarten in Kategorien muss nach der Nutzungsabsicht des Erwerbers erfolgen, da die den Markt bildenden Prozesse primär auf der Grundlage dieser Perspektive verlaufen. Zudem fließen der rechtliche Status, die Lage und die baulichen Voraussetzungen in Umfang und Ausgestaltung die Nutzungsabsicht. In der Regel wird die Nutzungsabsicht der tatsächlichen Nutzung der Immobilie zum Erwerbszeitpunkt ent-

sprechen.

- Bei nicht eindeutigen Zuordnungsmöglichkeiten müssen die Zuordnungen nach nachvollziehbaren Kriterien vereinbart werden.

Bei der Beurteilung der Immobilienarten sind bereits vorhandene Klassifikationen und erprobte Standards sowie Normen zu berücksichtigen. Als praxiserprobte Beispiele gelten die folgenden Quellen:

- Classification of Types of Construction (Eurostat 1998)<sup>7</sup>
- Systematik der Bauwerke
- Ansatz der National Accounts in Umsetzung der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung bei der Bauinvestition
- Commercial Property Price Index (CPPI), Draft Handbook, Eurostat 2014/2015
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienerwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl, Jahrg. 2010 Teil I, Nr. 25, Seite 639)
- Bewertungsgesetz (BewG) vom 16.10.1937 in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1997,

<sup>7</sup> Quelle, deutsche Fassung: [http://ec.europa.eu/eurostat/ramon/nomenclatures/index.cfm?TargetUrl=LST\\_NOM\\_DTL&StrNom=CC\\_1998&StrLanguageCode=DE&IntPcKey=&StrLayoutCode=HIERARCHIC](http://ec.europa.eu/eurostat/ramon/nomenclatures/index.cfm?TargetUrl=LST_NOM_DTL&StrNom=CC_1998&StrLanguageCode=DE&IntPcKey=&StrLayoutCode=HIERARCHIC)

## 2. Vorstellung der Arbeitsgruppe und Vorgehen

BGBL I, S. 230) in seiner aktuell gültigen Fassung.

- Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132) in seiner aktuell gültigen Fassung.

Darüber hinaus sollten auch weitere interne Verfahrensanweisungen und Vorgehensweisen von Unternehmen und Forschungseinrichtungen beachtet werden.

Als **Grundlagen** für die zu entwickelnden Kategorisierungen wurden herangezogen:

- bereits vorhandene Datenbanken über Immobilienverkäufe der Gutachterausschüsse (Kaufpreissammlungen nach § 195 Baugesetzbuch),
- Datenbanken zu angebotenen oder gehandelten Immobilien auf Internetplattformen,
- interne Datenbanken von anderen Unternehmen und Instituten.

Um eine möglichst hohe Akzeptanz zu erzielen, ist die Minimierung von Aufwänden zur Umstellung von vorhandenen Datenbanken unabdingbar. So

müssen die neu entstehenden Immobilienartencodes aus vorhandenen Kodierungen generiert werden können.

### 2.3. Bisherige Besprechungen und Ergebnisse

Die Arbeitsgruppe tagte in unregelmäßigen Abständen. Bisherige Besprechungen haben wie folgt stattgefunden:

- 17.10.2013      Allgemeine Abstimmung, Zielformulierungen
- Harmonisierung von Abgrenzungen der Immobilienarten wird als dringend erforderlich angesehen.
  - Ziel der Arbeit soll die Entwicklung eines Kategorienkataloges sein, der von öffentlichen Stellen, der Immobilienwirtschaft sowie der Kreditwirtschaft für die Registrierung, Analyse und Publikation von Immobilienmarktinformationen genutzt wird.
  - Diskussion erster Ansätze zu Grundsätzen der Einordnung von Immobilienarten.
- 25.02.2014
- Festlegung allgemeiner Aggregationsebenen der ersten Stufen.
  - Vereinbarung auf den Grundsatz der Einordnung der Immobilienarten in erster Linie nach Nutzungsabsicht bzw. Nutzungsmöglichkeiten aus Erwerbersicht.
  - Diskussion von Bezeichnungen und Inhalten der Ebenen.
- 17.06.2014
- Abstimmungsgespräch mit Vertretern der Europäischen Zentralbank.
  - Festlegung einer 1. und 2. Kategorisierungsebene mit groben Inhalten.
  - Vereinbarung über die Beschränkung der weiteren Diskussion lediglich auf die Gruppe der bebauten Immobilien und hier auf die Kategorie der wirtschaftlich nutzbaren Immobilien.
- 17.10.2014
- Festlegung der 3. Ebene in der Kategorie der „Wirtschaftsimmobilien“
- 19.02.2015
- Diskussion des Entwurfs eines Zwischenberichtes.
  - Erste Diskussion der Zuordnungen in der 4. Ebene der Kategorie der Wirtschaftsimmobilien. Hier in erster Linie die der Einzelhandels-, Gaststätten- und Hotelimmobilien.
  - Die Diskussionsergebnisse sollen weiter ausgearbeitet werden und ggf. in einem Folgebericht als Diskussionspapier verfasst werden.
- 02.06.2015
- Diskussion der 4. Ebene der Kategorie „Wirtschaftsimmobilie“ bezüglich der Segmente „Handel“ und „Büro“
- 21.01.2016
- Beschlussfassung über die Endfassung des 1. Ergebnisberichtes
  - Diskussion über die Kategorisierung des Segmentes Industrie- und Produktionsimmobilien Diskussion über Grundsätze zur Abgrenzung von gemischt genutzten Immobilien

## 3. Bildung von Kategorien und hierarchischen Ebenen

### 3. Bildung von Kategorien und hierarchischen Ebenen

#### 3.1. Räumlicher und sachlicher Teilmarkt

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

bilienumsätzen etc.) vergleichbar und eindeutig.

Der Fokus dieser Arbeitsgruppe liegt in der Klassifizierung des Teilmarktes der wirtschaftlich nutzbaren Immobilien. Dennoch ist dieser Teilmarkt unter Beachtung des gesamten Marktes der Immobilien zu bearbeiten. Die Kategorisierung von Teilmärkten setzt deshalb bereits bei der Unterscheidung des räumlichen und sachlichen Teilmarktes (Abb. 1) an. Allerdings ist hier zu beachten, dass die räumlichen Teilmärkte sich entsprechend der jeweiligen sachlichen Teilmärkte ergeben. So entspricht z. B. der räumliche Teilmarkt in der Kategorie der Wohnimmobilien nicht dem räumlichen Teilmarkt in der Kategorie der Agrarflächen. Räumliche Teilmärkte sind je nach Betrachtungstiefe und je nach

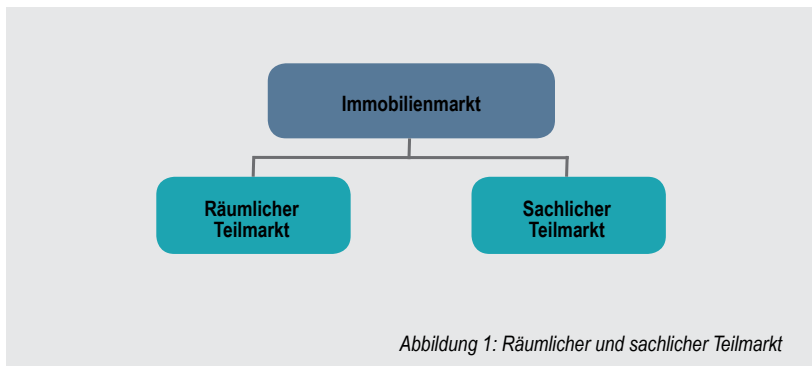
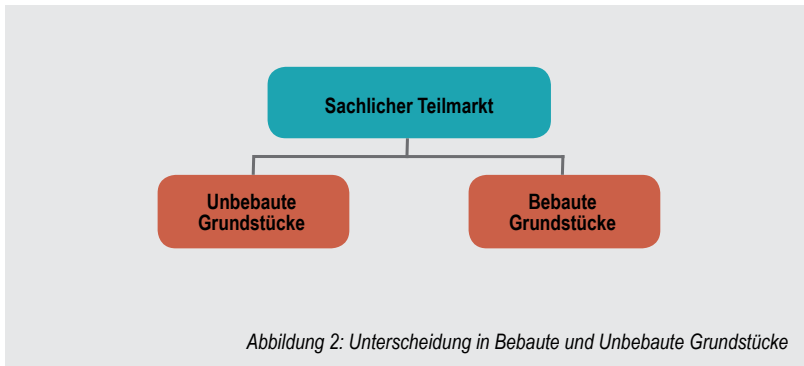


Abbildung 1: Räumlicher und sachlicher Teilmarkt





sachlichen Teilmärkten unterschiedlich geografisch zu verorten. Eine weitere Betrachtung räumlicher Teilmärkte ist hier zunächst nicht vorgenommen worden.

### 3.2. Gruppe der bebauten und unbebauten Immobilien

Der sachliche Teilmarkt beschreibt den Immobilienmarkt nach Immobilienarten. Die Immobilienarten werden in erster Linie danach bestimmt, welche Nutzung für den Erwerber einer Immobilie vorrangige Bedeutung hat. Solange keine hinreichend sicheren Erkenntnisse über eine Nutzungsänderung vorliegen, wird angenommen, dass die Immobilie wie bisher genutzt wird (Abb. 2).

Unbebaute und bebaute Grundstücke

lassen sich dabei in ähnlichen Kategorien zusammenfassen, weil Grundstücke hinsichtlich des Nutzungspotenzials insbesondere von den planungsrechtlichen Voraussetzungen geprägt sind. Die Frage, ob die Unterscheidung des sachlichen Teilmarktes bereits in der ersten Stufe in unbebaute und bebaute Immobilien erfolgen soll, wurde intensiv diskutiert. Letztlich besteht die naheliegende Lösung in der Beibehaltung der bisher am weitreichendsten verwendeten Verfahrensweise zur Unterscheidung bebauter und unbebauter Grundstücke.

Da die Gruppe der bebauten Grundstücke den komplexesten Teil des Immobilienmarktes betrifft, ist die Gruppe der unbebauten Grundstücke zunächst

### 3. Bildung von Kategorien und hierarchischen Ebenen

nicht weiter betrachtet werden.

#### 3.3. Kategorien der bebauten Grundstücke

Im Folgenden werden lediglich die bebauten Grundstücke weiter betrachtet. Für die bebauten Grundstücke werden als dritte Ebene der hierarchischen Einstufung vier Kategorien gebildet (Abb. 3).

##### 3.3.1. 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. (vgl. Art. 4 Nr. 75 CRR).“ Der Begriff ist konkreter als beispielsweise bei den Wirtschaftsimmobilien, wo die Nutzung z.B. als Verkaufsfläche, als Lagerraum oder als Bürofläche erfolgen kann (als Produktionsfaktor).

Nach den Erfahrungen der in der Arbeitsgruppe beteiligten Institutionen besteht auch ein starkes öffentliches Interesse an der zusammenfassenden Darstellung des gesamten Teilmarktes

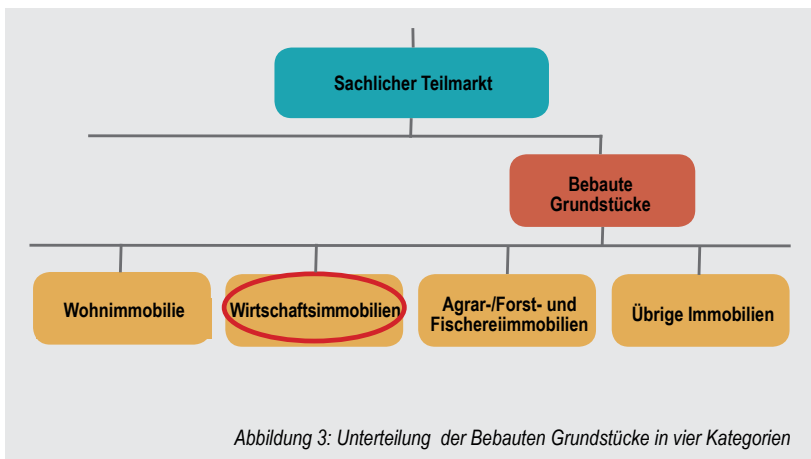


Abbildung 3: Unterteilung der Bebauten Grundstücke in vier Kategorien

der Wohnimmobilien. Hintergrund ist, dass die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum als Teil der staatlichen Daseinsvorsorge gilt und in weiten Teilen gesetzlich reguliert ist. Zudem hat die Bereitstellung von vermietbaren Wohnimmobilien in Deutschland wegen des im europäischen Vergleich geringen Anteils von selbst genutztem Wohneigentum eine höhere Bedeutung als in anderen Staaten. Überdies ergebe 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 Vertragsschluss zuzuordnen sei. 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.

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 Halbedauer ändern kann und bei Kauf nicht statisch feststeht.
- Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie Geschosswohnungsbauten 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 eher der kurzfristigen Vermietung an unterschiedlichste Nutzer dienen.

## 3. Bildung von Kategorien und hierarchischen Ebenen

### 3.3.2. Wirtschaftsimmobilien

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

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

### 3.3.3. Agrar-, Forst- und Fischereimmobilitäten

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

Gleichwohl bleibt die Herausforderung bestehen, klare Unterscheidungen zwischen großen landwirtschaftlichen Produktionsbetrieben als Wirtschaftsbetriebe und den klassischen landwirtschaftlichen Betrieben im herkömmlichen Sinne zu finden. Ein erster Ansatz dürfte die Einordnung nach der Art der produzierten landwirtschaftlichen Produkte sein.

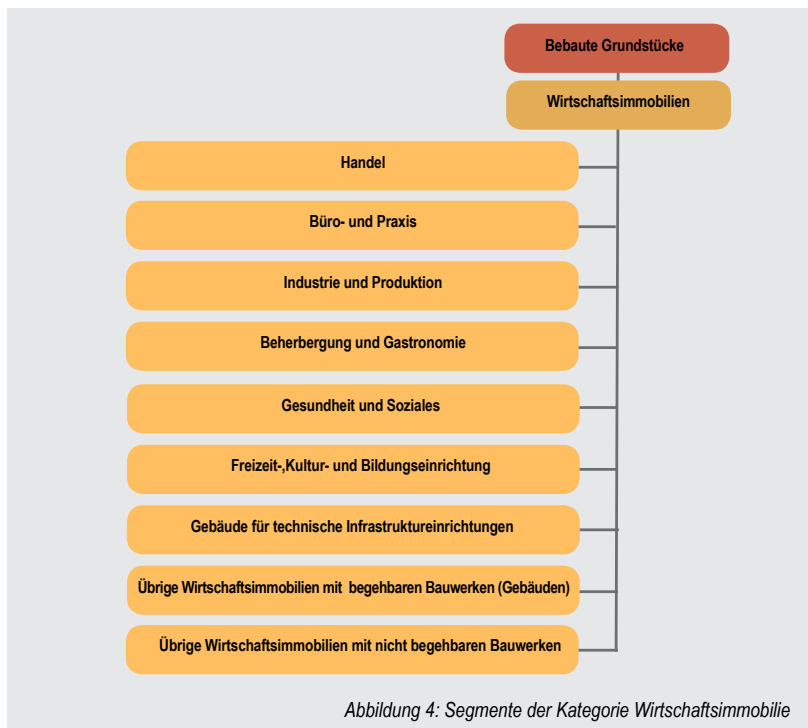
### 3.3.4. Übrige Immobilien

Unter diesem Begriff werden diejenigen Immobilienarten subsumiert, die nicht den anderen drei Kategorien zugeordnet werden können. In dieser Kategorie wird noch die Unterscheidung zwischen

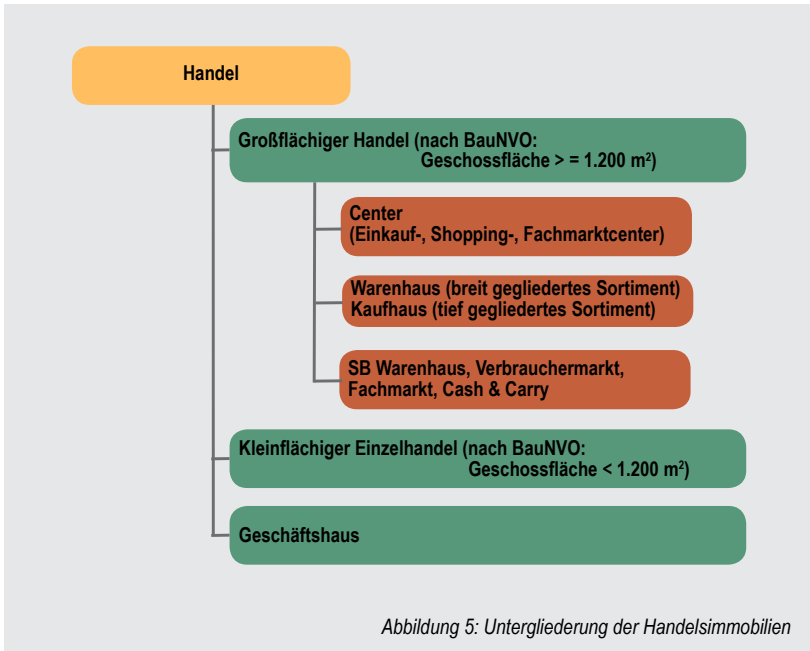
Immobilien, die mit Bauwerken, und Immobilien, die mit nicht begehbaren Gebäuden bebaut sind, vorgenommen. In diese Immobilienart fallen u.a. Infrastrukturimmobilien, die nicht als Wirtschaftsimmoblie eingesetzt werden und mit Bauwerken bebaut sind, u.a. Straßen.

### 3.4. Segmente der Kategorie der Wirtschaftsimmobliien

In der Kategorie der Wirtschaftsimmobliien finden sich Immobilien mit sehr heterogenen Nutzungen und Renditezielen (Abb. 4). Im Folgenden werden zunächst die Segmente der Handelsimmobilien und Büroimmobilien weitergehend klassifiziert. Die weiteren Segmente werden in dem auf diesen Bericht folgenden Ergebnisbericht gruppiert.



### 3. Bildung von Kategorien und hierarchischen Ebenen



#### 3.4.1. Handelsimmobilien

Bei der Kategorisierung von Handelsimmobilien wurden Betriebsformate bzw. -typen in Kombination mit typologischen Merkmalen wie Flächengrößen und baulich-funktionalen Kriterien zugrunde gelegt. Eine gesonderte Differenzierung einzelner Lagen erfolgte nicht, wohlwissend, dass Lageunterschiede in hohem Maße wertbestimmend für Immobilien sind. Dieser Entscheidung liegt die Annahme zugrunde, dass Lagen in vielen

Städten nicht eindeutig und überschneidungsfrei abgegrenzt bzw. definiert sind (z. B. „Innenstadtlage“). Eine hierauf beruhende Kategorisierung erscheint insofern nicht zweifelsfrei und universell anwendbar.

Für die nachfolgende Unterscheidung zwischen groß- und kleinflächigen Einzelhandelsimmobilien ist zu beachten, dass bauplanerisch eine Addition von Verkaufsflächen mehrerer Betriebe vorgenommen wird, sollte eine sog. „Funktionseinheit“ vorliegen. Dies trifft

nicht auf jede Ansammlung räumlich benachbarter Geschäfte bzw. Märkte zu, sondern ist eher der Ausnahmefall. 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 aneinander gebunden sind.

#### 3.4.1.1 Großflächiger Handel

Die raumordnerische und städtebauliche Wirkung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und -zentren (Vermutungsregel) stellt einen wichtigen Ansatzpunkt für die gesetzgeberische Definition der „Großflächigkeit“ dar. Die Kategorie „Großflächiger Handel“ umfasst alle Einzelhandelsimmobilien, die nach §11 Abs. 3 BauNVO ab einer Geschossfläche<sup>8</sup> von 1200 m<sup>2</sup> bzw. nach einem Urteil des BVerwG ab einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> als großflächig gelten.

Hinweise zur Abgrenzung von Verkaufsflächen, welche innerhalb und außerhalb von Gebäuden liegen können, finden sich u.a. in der Rechtsprechung (insb. BVerwG Urt. 24.11.2005, 4 C 10.04), in gif-Richtlinien (v.a. MF/V, Richtlinie zur Berechnung der Verkaufs-

fläche im Einzelhandel) und in Einzelhandelserlassen der Länder.

#### a) Center (Einkaufs-, Shopping-, Fachmarktcenter)

Als Center werden großflächige Einzelgebäude mit mehreren Mietern oder Gebäudeagglomerationen des Handels verstanden, deren Flächen einem zentralen Management unterliegen. Sie werden in der Regel als Einheit geplant und errichtet und wirken als Standortgemeinschaft zusammen. Dies umfasst u.a. die Steuerung des Branchenbesatzes sowie auch das Corporate Design, einheitliches Marketing, Parkraumbewirtschaftung etc.

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

#### b) Kauf- und Warenhaus

Zu den Kaufhäusern zählen großflächige, serviceorientierte Einzelhandelsgeschäfte mit einem ausgewählten, tief gegliederten Warensortiment aus

<sup>8</sup> Die Geschossfläche berechnet sich nach DIN277 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.

### 3. Bildung von Kategorien und hierarchischen Ebenen

gängigerweise mehreren Branchen. Am weitesten verbreitet sind dabei die Branchen Textil, Wohnbedarf sowie Elektro- und Hausgeräte. Warenhäuser sind demgegenüber noch stärker in der Sortimentsbreite gegliedert und integrieren in der Regel diverse weitergehende Serviceangebote wie z.B. Gastronomie. Im Sprachgebrauch werden beide Begriffe häufig synonym verwendet.

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

#### *c) Fachmarkt, SB-Warenhaus, Verbrauchermarkt, Cash & Carry*

Unter diese Kategorie fallen großflächige Fachmärkte aller Branchen und Warenarten (u.a. Möbel, Textilien, Drogeriewaren, Bau- und Heimwerkerbedarf). Mit dem Sortimentsschwerpunkt Lebensmittel zählen hierzu beispielsweise SB-Warenhäuser, Verbrauchermärkte und größere Lebensmitteldiscounter. Die Kategorie umfasst ebenfalls Fachmärkte, die in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit anderen

Fachmärkten stehen (gewachsene Agglomeration), die aber selbstständig betrieben werden (können) und insofern keine Funktionseinheit wie z.B. bei den Centern bilden.

Ergänzend zu den Einzelhandelsimmobilien gehen in diese Kategorie auch die Bauten des Großhandels ein: unter Cash&Carry werden Abholmärkte für den Großhandel verstanden (z.B. Metro, Handelshof).

#### *3.4.1.2 Kleinflächiger Einzelhandel*

Als kleinflächiger Einzelhandel werden alle vom Einzelhandel genutzten Flächen in Gebäuden verstanden, die unterhalb der bauplanerisch relevanten Grenze von 1200 m<sup>2</sup> Geschossfläche (siehe Fußnote Seite 23) liegen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) bzw. eine Verkaufsfläche von weniger als 800 m<sup>2</sup> aufweisen (vgl. BVwvG Urt. 24.11.2005, 4 C 10.04).

Zu der hier betrachteten Handelsimmobilien-Kategorie „Kleinflächiger Einzelhandel“ (vgl. vorhergehenden Absatz) zählen beispielsweise kleinere Supermärkte und Discounter, kleinere Fachgeschäfte und Fachmärkte (z.B. Drogeriemarkt in Innenstadtlage), Ladengeschäfte, in denen lokale Dienst-



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

#### 3.4.1.2 Geschäftshaus

Geschäftshäuser sind Immobilien mit Mischnutzung, die schwerpunktmäßig eine Einzelhandelsnutzung aufweisen.

Voraussetzung für eine Kategorisierung als „Geschäftshaus“ ist, dass die Erträge mehrheitlich, d.h. zu über 50 Prozent, aus dem Einzelhandel erwirtschaftet werden.

#### 3.4.2. Büro und Praxisimmobilien

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

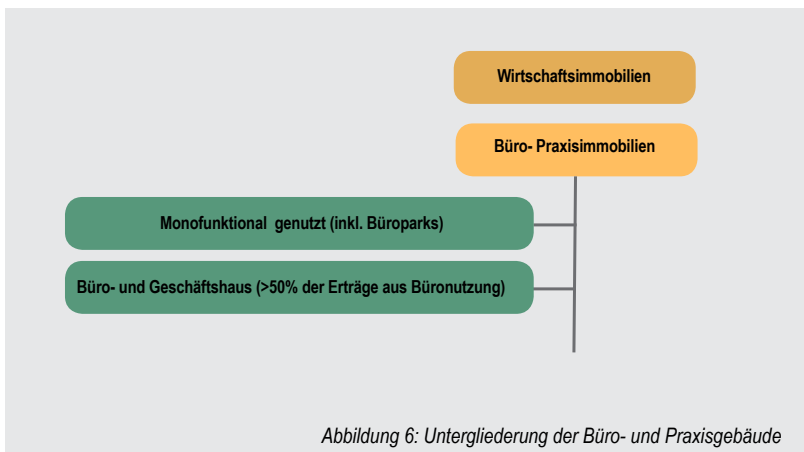


Abbildung 6: Untergliederung der Büro- und Praxisgebäude

### *a ) Monofunktional genutzt (inkl. Büro Parks)*

Monofunktional genutzte Büro- und Praxisimmobilien finden sich idealtypisch in den zentralen Geschäftsbezirken der Städte und Metropolen und sind in ihrer Funktionalität auf die Büroarbeit und damit verbundene Dienstleistungen ausgerichtet. Mehrfache Erschließungskerne gewährleisten einen raschen Zutritt zu den Arbeitsplätzen auch innerhalb von Stoßzeiten. Monofunktionale Büroimmobilien werden heute fast ausnahmslos in einer Rasterbauweise erstellt, in denen abhängig vom Nutzer vielfältige Bürogrößen abgebildet werden können.

Büroparks bilden eine Sonderform der monofunktional genutzten Büroimmobilie, da sie eine Agglomeration von unterschiedlichen Bürogebäuden darstellen, die von einem einheitlichen Management betrieben werden.

Die Bürogebäude werden in der Regel durch Immobilienarten wie Hallen und Gewerbeflächen ergänzt. Die Erträge, die aus der Büronutzung generiert werden, liegen über 50 Prozent im Vergleich zu den anderen vorherrschenden Immobilienarten.

### *b) Büro- und Geschäftshaus*

Büro- und Geschäftshäuser sind Immobilien mit Mischnutzung, die schwerpunktmäßig eine Büronutzung aufweisen. Voraussetzung für eine Kategorisierung als „Büro- und Geschäftshaus“ ist, dass die Erträge mehrheitlich, d.h. zu über 50 Prozent, aus der Büronutzung erwirtschaftet werden. Hierdurch grenzen sie sich insbesondere vom Wohn- und Geschäftshaus ab, in dem die Erträge zu mehr als 50 Prozent durch die Vermietung von Wohnungen generiert werden.

## 4. Weiteres Vorgehen

### 4.1 Interne Abstimmungsprozesse innerhalb der Institutionen

- Ggf. Durchführung eines eintägigen Diskussionsforums unter Beteiligung der Entscheider der beteiligten Institutionen als „Kick-Off“
- Evaluation des Diskussionsprozesses und Einarbeitung der Ergebnisse in die weiteren Entwicklungsprozesse des Projektes.

### 4.2. Festlegung der Kriterien zur Einstufung gemischt genutzter Immobilien

- Nach Nutzfläche oder Reinertrag bzw. nach Schätzwerten des Reinertrages je m<sup>2</sup>- Nutzfläche multipliziert mit den Nutzflächen
- Festlegung von Kennzahlen zur Beschreibung von Umsätzen und Preisen im Längs- und Querschnitt für wesentliche Teilmärkte (z. B. Büro).

### 4.3. Immobilienarten der Kategorie Wohnimmobilien

- Abgrenzung von gemischt genutzten Immobilien Wohnen-/ Wirtschaftsimmoblie
- Entwicklung von Teilmarktstrukturen bei Wohnimmobilien insgesamt

## Zusammenfassung und Ausblick

Dieser Ergebnisbericht dient der Darstellung des derzeitigen Diskussionsstandes zur Entwicklung eines möglichst breit abgestimmten Konzeptes zur hierarchischen Gliederung des sachlichen Teilmarktes wirtschaftlich genutzter Immobilien („Wirtschaftsimmobilien“). Unter diesem Begriff werden solche Immobilien verstanden, die der Nutzer zur Erstellung eines Produkts oder einer Dienstleistung als Produktionsfaktor einsetzt.

Dieser 1. Ergebnisbericht soll einem bundesweiten Diskussionsprozess innerhalb der Fachgremien zugeführt werden. Die Feedbacks sollen wiederum in die weitere Entwicklung der Strukturierung der sachlichen Teilmärkte einfließen.

Parallel dazu wird die Arbeitsgruppe die Segmente der Kategorie der Wirtschaftsimmobilien weiter bearbeiten und Vorschläge zu Kriterien erarbeiten, die zu möglichst klaren und überschneidungsfreien Abgrenzungen der Immobilienarten untereinander führen.



## **ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.**

Unter den Linden 42  
10117 Berlin

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

### **ZIA**

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) gehört zu den bedeutendsten Interessenverbänden der Branche. Er versteht sich als Stimme der Immobilienwirtschaft und spricht mit seinen über 200 Mitgliedern, darunter 20 Verbände, für 37.000 Unternehmen der Branche. Der Verband hat sich zum Ziel gesetzt, der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung zu geben, 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.



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

## **c/o Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen**

Stau 3  
26122 Oldenburg

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

### **AK OGA**

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

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

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