

Transparenzoffensive



Stand: 24. November 2020

Zusammenfassung

Ziel des ZIA ist es, die Transparenz und Professionalität des zukunftsweisenden Wirtschaftszweiges der Immobilienwirtschaft zu stärken. Ein Mehr an Transparenz entsteht, wenn qualitativ hochwertige Daten zeitnah und mit wenigen Beschränkungen zugänglich sind. Dies verbessert den Marktzugang, fördert die internationale Wettbewerbsfähigkeit des Immobilienstandorts Deutschland und erhöht damit das Transaktionsvolumen. Gleichzeitig ist sie Voraussetzung für die Tech Readiness und Innovationsfähigkeit der Immobilienbranche. Transparenz fördert ebenso die Glaubwürdigkeit der politischen Interessensvertretung.

Zur Steigerung der Transparenz in der Immobilienwirtschaft und in der politischen Interessensvertretung streben wir folgende Ziele an:

1. Verbesserung der Markttransparenz

- Deutschland wird als transparenter Markt wahrgenommen und erhöht damit seine internationale Wettbewerbsfähigkeit.
- Wesentliche Marktdaten sind flächendeckend und in offenen Formaten verfügbar und können kostenfrei/zu minimalen Kosten bezogen werden.
- Datenveröffentlichungen beinhalten eine angemessene Datensatzbeschreibung, sodass die Qualität beurteilt werden kann.

2. Verbesserung der politischen Transparenz

- Der ZIA ist Wegbereiter für eine transparente und integre Interessensvertretung der Immobilienbranche.
- Die Verbandsarbeit ist transparent nachvollziehbar.
- Die Argumente der Interessensvertretung sind fundiert und empirisch basiert.

Mit dem vorliegenden Papier werden Hintergrund, Ziel und Umsetzungsplanung für eine ZIA-Transparenzoffensive vorgelegt. Die ZIA-Transparenzoffensive ist entstanden aus einem intensiven Austausch im Ausschuss Transparenz und Benchmarking. Unter Einbeziehung der Vorsitzenden weiterer Ausschüsse wurde sie weiter abgestimmt und geschärft, bis sie schließlich am 24. November 2020 vom ZIA-Präsidium beschlossen wurde. Die aufgezeigten Maßnahmen werden nun sukzessive konkretisiert und umgesetzt, um die Transparenzziele zu erreichen.

Inhalt

A. Hintergrund.....	4
B. Bestandsaufnahme	8
C. Mission und Ziele	11
D. Mögliche Maßnahmen	13
Anhang: Indikatoren des JLL Transparency Reports.....	18

A. Hintergrund

Die Stärkung von Transparenz ist Kernanliegen des ZIA

Zentrales Ziel des ZIA ist es, die Schlüsselrolle der Immobilienwirtschaft für die deutsche Volkswirtschaft überzeugend im Bewusstsein von Politik, Wirtschaft, Medien und Gesellschaft zu verankern. Das Image der Immobilienwirtschaft ist aufzuwerten und Transparenz und Professionalität dieses zukunftsweisenden Wirtschaftszweiges sind weiter zu stärken. Auch der ZIA-Ausschuss Transparenz und Benchmarking hat es sich zum Ziel gesetzt, die Transparenz innerhalb der Branche maßgeblich voranzutreiben und proaktiv auf eine Veränderung der Kultur des Datenaustausches hinzuwirken.

Diese Zielsetzung soll mit dieser Transparenzoffensive einerseits operationalisiert und andererseits um die Transparenz der politischen Arbeit erweitert werden.

Transparenz umfasst sowohl Markt- als auch politische Transparenz

Unter Transparenz wird im Folgenden differenziert zwischen der Markttransparenz und der politischen Transparenz. Markttransparenz „liegt [vollständig] vor, wenn die Wirtschaftssubjekte alle wesentlichen Informationen über das Marktgeschehen, v.a. über die Preisbildung, besitzen.“¹ Unter politischer Transparenz verstehen wir die Nachvollziehbarkeit und öffentliche Verfügbarkeit von Informationen aus unserer Arbeit als Interessensvertretung bzw. unseren „legislativen Fußabdruck“. Beide Formen der Transparenz sollen zur besseren und fundierteren Entscheidungsfindung beitragen.

Herausforderung bei Transparenzbemühungen

Transparente Immobilienmärkte entstehen dann, wenn qualitativ hochwertige Daten möglichst zeitnah und mit wenigen Beschränkungen zugänglich sind.² Jedoch gibt es eine Vielzahl von Gründen, die ein Mehr an Transparenz erschweren bzw. von Akteuren als Argument gegen eine Transparenzoffensive vorgebracht werden. Hierzu gehören auch rechtliche Gründe. Gerade bei größeren Transaktionen wird Käufern oder Verkäufern vertraglich Vertraulichkeit zugesichert. Wenn also die Vertragsparteien Stillschweigen vereinbaren, dann

¹ Prof. Dr. Piekenbrock (2018): *Markttransparenz*, Gabler Wirtschaftslexikon, zuletzt abgerufen am 30.10.2020 unter <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/markttransparenz-40872/version-264248>

² Vgl. RICS (2019): *Markttransparenz in Zeiten dynamischer Wohnungs- und Immobilienmärkte*, RICS Positionen, zuletzt abgerufen am 30.10.2020 unter <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/news/press-releases/rics-positionen-kaufpreissammlungen.pdf>.

stehen entsprechende Informationen noch nicht einmal unternehmensintern zur Verfügung.

Ein weiterer Grund für das fehlende Zusammenführen von individuell vorhandenen Daten und Informationen sind Eigennutz und Trittbrettfahrerverhalten – ein Phänomen, das spieltheoretisch mit dem sogenannten Gefangenendilemma³ beschrieben wird. Denn jeder einzelne stellt sich zwar besser, wenn er die Daten nutzen kann; wenn allerdings die anderen Akteure nicht liefern, obwohl man selbst liefert, stellt man sich schlechter. Dadurch ist es individuell rational, keine Daten zu liefern.

Letztlich birgt Transparenz auch eine mögliche Gefahr für Geschäftsmodelle. Viele Marktakteure könnten sich fragen, ob wirklich die persönliche Expertise oder doch eher die generierten Daten nachgefragt werden. Weiterhin führt eine gewisse Intransparenz auch zu höheren Renditen. Denn die Rendite ist im Prinzip eine Risikovergütung, die natürlich bei einem intransparenten, undurchsichtigen Markt höher ausfällt. Gleichzeitig fördert Intransparenz auch den Verkäufermarkt: So ist es für einen Projektentwickler wichtig, mehrere Ankäufe in einem Gebiet nicht anzuzeigen, damit sich die Ankaufspreise dadurch nicht erhöhen. Nicht zuletzt wird bei einer Bereitstellung von Daten an die Politik auch befürchtet, mögliche Regulierungsbestrebungen zu befeuern.

Markttransparenz fördert das Funktionieren des Immobilienmarktes

Es gilt aber: Je vollständiger und leichter verfügbar relevante Informationen sind, desto transparenter, vollkommener und damit attraktiver ist der Markt. Aus ökonomischer Sicht ist Markttransparenz demnach erstrebenswert, weil sie „Voraussetzung für effiziente Handlungen der Investoren und Projektentwickler“⁴ ist. Investitionen auf transparenten Märkten werden bevorzugt, da Transaktionskosten – insbesondere Informationskosten – eingespart werden und gleichzeitig Risiken besser eingeschätzt werden können. Dadurch erhöht sich die Systemstabilität auch in turbulenten Marktzeiten.

„Die hohe volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft und die zunehmenden internationalen Verflechtungen verlangen eine größere Markttransparenz.“⁵ Ein Mehr an Transparenz verbessert den Marktzugang, fördert die internationale Wettbewerbsfähigkeit des Immobilienstandorts Deutschland und erhöht damit das Transaktionsvolumen. Gleichzeitig ist sie Voraussetzung für die Tech Readiness und Innovationsfähigkeit der Immobilienbranche.

³ „Das Gefangenendilemma kennzeichnet eine Situation, in der individuell rationales Verhalten der einzelnen Gruppenmitglieder zu einem für die Gruppe nicht Pareto-optimalem Ergebnis führt. Obwohl demnach ein Gleichgewicht vorhanden ist, ist dieses nicht gesellschaftlich optimal.“ (Prof. Dr. Dr. Helge Peukert (2019): *Gefangenendilemma*, Gabler Wirtschaftslexikon, zuletzt abgerufen am 30.10.2020 unter <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/gefangenendilemma-35414>)

⁴ Günter Vornholz (2014): *VWL für die Immobilienwirtschaft*, Oldenbourg Wissenschaftsverlag GmbH, München (Hrsg.), S. 276.

⁵ Ebd., S. 166.

Transparenz fördert die Glaubwürdigkeit der Interessensvertretung

Transparenz – sei es nun Markttransparenz oder politische Transparenz – fördert maßgeblich die Glaubwürdigkeit der politischen Interessensvertretung. Denn die Interessensvertretung erfüllt die demokratische Funktion, der Politik Informationen zur Verfügung zu stellen. Es obliegt der Politik mittels des Einbeziehens kontroverser Positionen das „ganze Bild“ zu erhalten und informierte Entscheidungen zu treffen.⁶ Hierzu ist es allerdings notwendig, dass der Austausch auch bekannt und der Öffentlichkeit transparent gemacht wird. So fordern 82% der Befragten einer infratest-dimap-Umfrage im Auftrag von [abgeordnetenwatch.de](https://www.abgeordnetenwatch.de) eine stärkere Regulierung von Lobbyismus und 77% der Befragten sprechen sich für die Veröffentlichung von Lobbykontakten in einem Lobbyregister aus.⁷

Gleichzeitig basiert die Legitimität der Interessensvertretung auch auf der Bereitstellung von Marktinformationen. Die empirische Fundierung politischer Forderungen über die Bereitstellung von Daten bildet dabei eine wesentliche Stellschraube zwischen dem in der Öffentlichkeit negativen Image des Lobbyings einerseits im Vergleich zur Vermittlung von fundiertem Fachwissen aus der Wirtschaft an die Politik andererseits. Diesem Versachlichungsauftrag möchte sich auch der ZIA stellen – gerade, weil es eine vergleichsweise hohe, systembedingte Intransparenz auf dem Immobilienmarkt gibt.

Viele Faktoren fördern das Wiederauflegen einer Transparenzoffensive

Sowohl exogene als auch endogene Faktoren beeinflussen unsere Transparenzoffensive positiv. Trends wie die Digitalisierung oder auch politische Transparenzforderungen werden es perspektivisch unmöglich machen, sich einem Mehr an Transparenz entgegenzustellen. Wir als ZIA möchten mit diesen Entwicklungen frühzeitig und proaktiv umgehen, um die Rahmenbedingungen für die Branche aktiv gestalten zu können.

Zu den exogenen Faktoren gehören:

- **EU-Gesetzgebung zur Datenbereitstellung im Zuge der makroprudenziellen Aufsicht:** Dr. Jens Mehrhoff von Eurostat hat in einer Sitzung des ZIA-Ausschusses Transparenz und Benchmarking die konkreten Bemühungen der Europäischen Kommission bzgl. der Schließung von Datenlücken im Immobiliensektor vorgestellt. Durch die bestehenden Datenlücken gerade im Bereich der Wirtschaftsimmobilien könnten demnach Preisblasen entstehen und die damit einhergehenden

⁶ Andreas Kolbe et al. (2011): *Marktordnung für Lobbyisten. Wie Politik den Lobbyeinfluss regulieren kann*, Otto Brenner Stiftung, Mainz, S. 17.

⁷ [abgeordnetenwatch.de](https://www.abgeordnetenwatch.de) (2019): *Aktuelle Umfrage: Große Mehrheit will Offenlegung von Lobbytreffen*, zuletzt abgerufen am 30.10.2020 unter <https://www.abgeordnetenwatch.de/blog/2019-04-24/aktuelle-umfrage-grosse-mehrheit-will-offenlegung-von-lobbytreffen>

makroprudenziellen Risiken derzeit nicht effizient beobachtet werden. Herr Dr. Mehrhoff erklärte, dass dadurch der politische Druck auf die Bereitstellung solcher Daten permanent steige und eine Schließung der Statisticklücke mittels Rechtsakt nicht ausgeschlossen sei.

- **Transparenz-Forderungen von Transparency International:** In der Studie „Geldwäsche bei Immobilien in Deutschland“ der Antikorruptionsorganisation Transparency International Deutschland e.V. von 2018 wird dargestellt, dass es gerade in der Immobilienbranche ein erhebliches Problem mit Geldwäsche gebe, gleichzeitig aber die Branche wenig zur Kontrolle beitrage, weil Verdachtsmeldungen gemäß Geldwäschegesetz mehrheitlich durch Banken und praktisch nicht durch weitere Akteure aus dem Sektor (Immobilienmakler, Notare und Anwälte) getätigt würden.⁸
- **EU-Geldwäsche-Richtlinie:** Die neue Geldwäscherichtlinie reagiert u.a. auf die Aufdeckung der „Panama Papers“. Die neuen Regelungen fokussieren dabei auf die Erweiterung des geldwäscherechtlichen Verpflichtetenkreises, die Vereinheitlichung der verstärkten Sorgfaltspflichten bei Hochrisikoländern, die Konkretisierung des Personenkreises „politisch exponierte Personen“ durch Listen der Mitgliedstaaten und der Europäischen Kommission zu Funktionen bzw. Ämtern sowie den öffentlichen Zugang zum elektronischen Transparenzregister und die Vernetzung der europäischen Transparenzregister.
- **Druck branchenfremder Konzerne steigt:** Nicht nur branchenintern gewinnt die Digitalisierung und die damit verbundenen datenbasierten Geschäftsmodelle zunehmend an Bedeutung. Auch die Immobilienwirtschaft wird für die großen GAFK-Konzerne zunehmend attraktiv werden. So bietet Facebook bereits an, Wohnimmobilien zur Vermietung oder zum Verkauf im Marketplace anzubieten.⁹ Disruptive Veränderungen, die in anderen Branchen bereits zu beobachten sind, werden auch vor der Immobilienwirtschaft nicht Halt machen.

Aber auch innerhalb der Branche verändert sich viel. Datentransparenz spielt zunehmend eine Rolle. Gerade PropTechs fördern diese Entwicklung über die Bereitstellung von Schnittstellen-Problemlösungen. Auch viele Research-Abteilungen sind dabei, ihre „Datenschätze“ zu digitalisieren, zu strukturieren

⁸ Transparency International Deutschland e.V. (2018): *Massives Problem mit Geldwäsche bei Immobilien – Politik, Wirtschaft und Behörden müssen endlich offensiv handeln*, zuletzt abgerufen am 30.10.2020 unter <https://www.transparency.de/aktuelles/detail/article/massives-problem-mit-geldwaesche-bei-immobilien-politik-wirtschaft-und-behoerden-muessen-endlich-off/>

⁹ S. <https://de-de.facebook.com/business/help/540144076318090>, zuletzt abgerufen am 30.10.2020.

und intern verfügbar zu machen. Diese Neuaufstellung interner Datenbanken birgt auch Potentiale für die externe Vernetzung. Auf der Suche nach rentablen Anlagemöglichkeiten werden außerdem zunehmend Investitionen in intransparentere Nischenmärkte getätigt, bei denen eine größere Transparenz auch die Investitionssicherheit erhöhen würde.

Utopie oder Dystopie der Immobilienbranche 2030?

Die beschriebenen Trends und Einflussfaktoren lassen eine enorme Bandbreite an Zukunftsvisionen zu. Ob sich diese zu einer Utopie oder Dystopie entwickeln, liegt auch ganz maßgeblich in der Anpassungsfähigkeit und dem Veränderungswillen der Branche begründet. So liegt es an den Immobilienvermittlern, ob ein standardisiertes Verfahren den Maklerberuf ersetzt oder ob neben öffentlich zugänglichen Daten weiterhin eine spezialisierte Fachexpertise nachgefragt wird. Gleiches gilt für den Bereich Research: Wird man irgendwann von automatisierten Research-Berichten abgelöst oder bietet gerade die mit der Transparenz einhergehende Datenfülle die Möglichkeit, sich innerhalb der innovativen Aufbereitung, Visualisierung und Interpretation von Open Data zu positionieren? Es liegt also an der Immobilienwirtschaft, ob sie zukünftig *Data as a Service* oder *Expertise as a Service* anbieten möchte.

B. Bestandsaufnahme

Die Markttransparenz hat noch Verbesserungspotential...

Der Immobiliensektor zählt zu den größten und dynamischen Wirtschaftszweigen in Deutschland. Laut Immobilienmarktbericht Deutschland wurden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in den letzten Jahren jährlich rund eine Million Verkäufe registriert. 2018 hat der Geldumsatz der Immobilienverkäufe mit 269 Mrd. Euro einen neuen Höchststand erreicht.¹⁰

Deutschland gehört zu den besonders transparenten Immobilienmärkten der Welt und rangiert laut dem Global Real Estate Transparency Index 2020 auf Platz 10.¹¹ Ein Blick auf die einzelnen Unterkategorien enthüllt jedoch Verbesserungspotenzial. So rangiert Deutschland bei den Indikatoren *Market Fundamentals*¹² und *Performance Measurement*¹³ (s. Anhang), die im Wesentlichen die Markttransparenz widerspiegeln, nur auf Platz 15 bzw. 12.

¹⁰ Peter Ache et al. (2019): *Immobilienmarktbericht Deutschland 2019 der Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland*, Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland.

¹¹ Jeremy Kelly et al. (2020): *Global Real Estate Transparency Index 2020. Transparency, Digitization, Decarbonization*. JLL Global Research.

¹² Berücksichtigt u.a. die Existenz von Zeitreihen zu Marktdaten (Miete, Leerstand, Rendite etc. der einzelnen Assetklassen) sowie entsprechender Datenbanken mit geografischen Informationen.

¹³ Berücksichtigt u.a. das Vorhandensein und die Qualität von Indizes zu Direktinvestitionen oder Fonds sowie die Bewertungsmethoden.

Doch auch beim Indikator *Transaction Process*¹⁴ findet sich Deutschland nur auf Platz 17, beim Indikator *Regulatory and Legal*¹⁵ sogar nur auf Platz 19.

Ebenso zeigt der Indikator *Sustainability*, dass Deutschland auf Platz 15 mit einem Score von 3,09 doch recht weit abgeschlagen ist vom Spitzenreiter Frankreich mit einem Score von 1,91. Dabei spielen insbesondere Berichtssysteme zur Energieeffizienz eine Rolle. Frankreich ist auch insgesamt als ein transparenterer Markt charakterisiert (globaler Platz 4). Mieten, Renditen und Transaktionsbeteiligte sind aus öffentlich zugänglichen Quellen leicht zu ermitteln.¹⁶

Die Marktinformationen in Deutschland sind insbesondere mit Blick auf das Vorhandensein folgender Parameter verbesserungswürdig:

Marktabdeckung:

- Informationen zu einzelnen Teilmärkten (z.B. Gesundheits- und Pflegeimmobilien) sind kaum oder überhaupt nicht vorhanden.
- Gerade bei Wirtschaftsimmobilien gibt es viele „weiße Flecken“ außerhalb der TOP-Märkte.
- Lange Zeitreihen sind oftmals nicht vorhanden und decken damit keinen gesamten Marktzyklus ab.
- Vielfach wird bei Veröffentlichungen nicht angegeben, wie repräsentativ die dargestellten Zahlen sind und welche Marktabdeckung die dargestellte Stichprobe hat.

Datenverfügbarkeit:

- Es gibt große Unterschiede in der Verfügbarkeit von Daten in Abhängigkeit von der Aggregationsebene. Je granularer die Mikrostandorte/Comparables, desto schlechter ist die (kostenlose) Verfügbarkeit.
- Amtliche Immobilienmarktdaten liegen deutschlandweit einheitlich nur mit beträchtlicher Zeitverzögerung vor. So stammt der letzte Immobilienmarktbericht der Oberen Gutachterausschüsse von 2019 und beinhaltet den Berichtszeitraum 01.01.2007 - 31.12.2018.¹⁷ Bei den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte werden teilweise noch unterschiedliche Kaufpreissammlungen geführt und uneinheitliche

¹⁴ Berücksichtigt u.a. das Vorhandensein und die Qualität von Informationen vor dem Kauf sowie von verbindlichen Standards für Vermittler.

¹⁵ Hier mangelt es vor allem an der Durchschaubarkeit der gesetzlichen und steuerlichen Regulatorien für ausländische Investoren.

¹⁶ Vgl. <https://www.immobilien-zeitung.de/155030/was-alles-in-frankreich-besser-laeuft>, zuletzt abgerufen am 30.10.2020.

¹⁷ Peter Ache et al. (2019): *Immobilienmarktbericht Deutschland 2019 der Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland*, Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland.

Standards bei der Datenerhebung und -auswertung umgesetzt. Der Aufbau einer zentralen Kaufpreissammlungen schreitet nur langsam voran und verzögert sich u.a. wegen Länderzuständigkeiten. Zusätzlich ist die Qualität der Daten in transaktionsarmen Lagen – z.B. in Innenstädten oder in Schrumpfungsräumen – problematisch, da angesichts weniger Kauffalldaten Vergleichspreise fehlen.

- Bestimmte Indikatoren wie Mieterträge, Renditen, Leerstände, Betriebskosten, Anzahl von Projektentwicklungen sind kaum und überwiegend auch nicht als Verteilung vorhanden. Vielmehr werden einzelne Spitzenwerte ausgewiesen.

Datenqualität:

- Die Definitionen von einzelnen Angaben unterscheiden sich zum Teil erheblich. Vielfach ist die Vergleichbarkeit eingeschränkt, wenn die Operationalisierung nicht transparent gemacht wird. Auch die Datengrundlage wird oftmals nicht ausreichend beschrieben. Handelt es sich beispielsweise um Transaktions- oder Angebotsdaten?

...aber auch die Transparenz der Verbandsarbeit

Laut abgeordnetenwatch.de hat die Lobby für Immobilien und Bau insgesamt 29 Lobby-Verbände und 45 Hausausweise und rangiert in beiden Kategorien auf dem dritten Platz hinter Soziales sowie Verkehr und Infrastruktur.¹⁸ Damit hat gerade der ZIA als Spitzenverband der Immobilienwirtschaft eine Vorbildfunktion in Sachen Transparenz in der Interessensvertretung.

Der ZIA engagiert sich bereits in dem Bereich und erfüllt die folgenden Transparenzanforderungen:

- Eintragung in das Transparenzregister der EU seit dem 5.5.2011¹⁹
- Veröffentlichung der Anzahl der im Verband vorhandenen Hausausweise für den Deutschen Bundestag²⁰
- Registrierung und Eintragung in die öffentliche Liste über die Registrierung von Verbänden und ihren Vertretern²¹

¹⁸ abgeordnetenwatch.de (2019): *Neue Hausausweisliste: Diese Lobbyisten können jederzeit in den Bundestag*, zuletzt abgerufen am 30.10.2020 unter <https://www.abgeordnetenwatch.de/blog/2019-01-14/neue-hausausweisliste-diese-lobbyisten-koennen-jederzeit-den-bundestag>

¹⁹ S. <https://ec.europa.eu/transparencyregister/public/consultation/search.do>, zuletzt abgerufen am 30.10.2020.

²⁰ S. <https://www.abgeordnetenwatch.de/blog/2019-01-14/neue-hausausweisliste-diese-lobbyisten-koennen-jederzeit-den-bundestag>, zuletzt abgerufen am 30.10.2020.

²¹ Deutscher Bundestag (2020): *Aktuelle Fassung der öffentlichen Liste über die Registrierung von Verbänden und deren Vertretern*, Stand: 20.04.2020, Parlamentsarchiv, S. 775.

- Veröffentlichung von Stellungnahmen²²
- Einhaltung eines grundlegenden Verhaltenskodex²³

Gerade die Veröffentlichung von Stellungnahmen geht bereits über den gesetzlichen Mindeststandard hinaus. Dennoch gibt es auch im Bereich der Transparenz der Interessensvertretung noch Möglichkeiten, die eigene Vorbildfunktion auszubauen. Hierzu gehören u.a. die systematische Zusammenstellung aller Stellungnahmen zu Gesetzesinitiativen, die weitere Professionalisierung und nachvollziehbare Fundierung von Argumenten sowie ergänzende Informationen zum Transparenzregister wie Angaben zur Mittelherkunft, zur Mittelverwendung und zur gesellschaftsrechtlichen Verbundenheit mit Dritten.

C. Mission und Ziele

Mission: Förderung der Transparenz auf dem Immobilienmarkt und in der politischen Interessensvertretung

Der ZIA möchte die Transparenz in der Immobilienwirtschaft und in der politischen Interessensvertretung maßgeblich erhöhen. Im Folgenden sind deshalb Transparenzziele genannt, die in der Tradition des Ausschusses Transparenz und Benchmarking mit einem Benchmarking- und Monitoring-System hinterlegt werden. Damit kann die Effektivität der Maßnahmen unserer Transparenzoffensive periodisch überprüft und mögliche Fehlentwicklungen rechtzeitig erkannt werden.

Ziele und Benchmarking: Wir setzen uns klare und überprüfbare Ziele

Wir streben die folgenden Ziele an. Neben einer Vision werden jeweils auch die Zielgruppen der Transparenzziele sowie ein nachprüfbarer Benchmark bzw. Indikator benannt. Die Überprüfung der Zielerreichung erfolgt mithilfe eines aus den einzelnen Benchmarks zusammengesetzten *ZIA Transparency Index*.

1. Verbesserung der Markttransparenz

Erhöhung der international wahrgenommenen Markttransparenz

Vision: Deutschland wird als transparenter Markt wahrgenommen und erhöht damit seine internationale Wettbewerbsfähigkeit.

²² S. z.B. <https://www.zia-deutschland.de/presse-aktuelles/corona-informationen/zia-corona-positionen/>, zuletzt abgerufen am 30.10.2020.

²³ Vgl. <https://www.zia-deutschland.de/der-zia/zia-handlungsfelder-ehrenkodex-wertecharta/>, zuletzt abgerufen am 30.10.2020.

Zielgruppe: Immobilienwirtschaft und (Obere) Gutachterausschüsse

Benchmark: TOP 5 Platzierung beim Global Real Estate Transparency Index
Indikator *Market Fundamentals* (Baseline: aktuell 15. Platz)

Flächendeckende Verfügbarkeit von Marktdaten

Vision: Wesentliche Marktdaten sind flächendeckend und in offenen Formaten verfügbar und können kostenfrei/zu minimalen Kosten bezogen werden.

Zielgruppe: Immobilienwirtschaft, (Obere) Gutachterausschüsse und Politik

Benchmark: Marktdaten sind für mind. 80 Prozent der Landkreise und Städte verfügbar (Baseline: muss erstellt werden)

Verbesserte Einschätzung der Qualität vorhandener Datenveröffentlichungen

Vision: Datenveröffentlichungen beinhalten eine angemessene Datensatzbeschreibung, sodass die Qualität beurteilt werden kann.

Zielgruppe: Immobilienwirtschaft

Benchmark: Alle Mitgliedsunternehmen des ZIA verpflichten sich zur Offenlegung einer Datenbeschreibung nach vorab festgelegten Transparenz-Standards (Baseline: kein Mitgliedsunternehmen hat sich verpflichtet)

2. Verbesserung der politischen Transparenz

Erhöhung der Transparenzinformationen zum Verband

Vision: Der ZIA ist Wegbereiter für eine transparente und integre Interessensvertretung der Immobilienbranche.

Zielgruppe: Politik und Öffentlichkeit

Benchmark: Der ZIA veröffentlicht wichtige Informationen, die über die Anforderungen des Transparenzregisters hinausgehen, vgl. die 10 Transparenzinformationen der Initiative Transparente Zivilgesellschaft (Baseline: der ZIA veröffentlicht X von 10 Transparenzinformationen der Initiative Transparente Zivilgesellschaft)

Veröffentlichung politischer Stellungnahmen

Vision: Die Verbandsarbeit ist transparent nachvollziehbar.

Zielgruppe: Öffentlichkeit

Benchmark: Alle Stellungnahmen des ZIA werden zentral auf der ZIA-Website veröffentlicht und sind jedem Interessierten frei zugänglich (Baseline: keine systematische Veröffentlichung politischer Stellungnahmen)

Fundierung der Interessensvertretung

Vision: Die Argumente der Interessensvertretung sind fundiert und empirisch basiert.

Zielgruppe: Politik

Benchmark: Referentenbefragung im Nachgang zu politischen Stellungnahmen zur Beurteilung der Fundierung und Nachvollziehbarkeit der Eingaben (Baseline: muss erstellt werden)

D. Mögliche Maßnahmen

Zur Erreichung der oben genannten Transparenzziele bieten sich mehrere Maßnahmen an. Diese dienen zunächst als Diskussionsgrundlage für eine Erörterung im gesamten ZIA. Die Transparenzziele selbst sollten dabei stets als Bewertungsraster dienen. So kann man sich bei der Maßnahmenentwicklung stets fragen, ob und inwiefern eine Maßnahme zur Erreichung der selbst gesetzten Ziele beitragen kann.

1. Standardisierung und Vereinheitlichung von Definitionen

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

- **Verbesserte Vergleichbarkeit:** Immobilienmarktberichte können miteinander verglichen werden. Dadurch wird es möglich, die Analyseergebnisse zu verifizieren und die Qualität der Analysen zu bewerten.
- **Verbesserte Datenlage:** Die Zusammenführung von Datensammlungen verbessert die Datenlage für seltener vorkommende Transaktionen. Dies fördert die stetige Verbesserung der Transparenz des Marktes.
- **Verbesserte Rechtssicherheit:** Die Methoden und Modelle zur Ableitung wesentlicher Marktinformationen und für die Immobilienwertermittlung erforderlichen Daten sind rechtssicherer, wenn Datenquellen und Wertgutachten unterschiedlicher Stellen besser vergleichbar sind. Hier leisten Initiativen wie die Kategorisierung von Wirtschaftsimmobilien²⁴ einen wesentlichen Beitrag und sollten fortgeführt werden.

Die Anwendung von (internationalen) Definitionen und Standards bei immobilienwirtschaftlichen Kennzahlen wie Mietfläche, Miete, Rendite etc., aber auch bei Datenbankstrukturen ist generell zu stärken. Entsprechende Initiativen sind zu unterstützen, insbesondere sollte der Austausch mit der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung gefördert werden. Mitgliedsunternehmen sind über neue Standards zu informieren und die Anwendung ggf. zu empfehlen.

Angestrebt werden sollte auch eine stärkere Vernetzung mit den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte mit dem Ziel bundesweit standardisierter Datenerhebungen der Kaufverträge, sodass die Kaufpreissammlungen digitalisiert und Informationen schneller bereitgestellt werden können (s.a. Punkt 4 unten).

2. Synopse Immobilienmarktbeobachtung entlang der ZIA-Kategorisierung

Der Ausschuss Transparenz und Benchmarking erarbeitet eine Synopse der vorhandenen (öffentlichen und privaten) Datengrundlagen für Wirtschafts- und Wohnimmobilien. Eine Darstellung als Datenlandkarte o.ä. ist anzustreben, sodass auf mögliche Datenlücken hingewiesen werden kann. Die Synopse bildet eine Grundlage für weitere Initiativen und Maßnahmen zur Verbesserung der Marktabdeckung und Datenverfügbarkeit. Als Referenz kann die „Synopse Immobilienpreisbeobachtung in Deutschland 2010“ vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung mit Fokus auf Wohnimmobilien dienen.²⁵

Ebenso sind ZIA-intern die Daten zu erfassen, die in den verschiedenen Ausschüssen verwendet/erhoben/benötigt werden, um Synergien und Parallelarbeiten zu identifizieren.

3. Regionalisierte und ergänzte Datenbank zum Frühjahrsgutachten

Das Frühjahrsgutachten der Immobilienweisen gilt als ein zentrales Informationsmedium für Politik und Öffentlichkeit. Eine regionalisierte Darstellung aller Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt würde das Gutachten überfordern. Es ist deshalb zu überlegen, inwiefern auf regionaler Ebene zentrale Kennziffern für die verschiedenen Teilmärkte öffentlich zugänglich gemacht werden können, sodass auch die regionale Markttransparenz im Rahmen des Frühjahrsgutachtens verbessert werden kann. Angestrebt werden sollte auch eine stärkere Vernetzung mit den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte, sodass deren Marktdaten auch außerhalb des zweijährigen Zyklus des Immobilienmarktberichts Deutschland verfügbar sind.

²⁵ Vgl. Peter Ache et al. (2010): *Synopse Immobilienpreisbeobachtung in Deutschland 2010*. BBSR-Online-Publikation 01/2010. Hrsg.: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn, Juni 2010.

4. Öffnung der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse / Überarbeitung Datenschutzvorgaben

Der ZIA hatte bereits eine Transaktionsdatenbank initiiert. Das Projekt stockte jedoch und wurde schließlich beendet, da u.a. die freiwillige, konstante und detaillierte Datenlieferung nicht gewährleistet werden konnte. Der Nutzen wurde auch deshalb in Frage gestellt, da diese Daten auch schon in der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse zusammengetragen werden. Der Aufbau einer parallelen Struktur, die nur schwerlich eine ähnliche Marktabdeckung erreichen kann, erscheint daher ineffizient. Vielmehr sollte auf die Öffnung der Kaufpreissammlung hingewirkt werden.

Die Forderungen von RICS hinsichtlich des Zugangs, der Digitalisierung/Vereinheitlichung und der Erweiterung der Kaufpreissammlung sind zu unterstützen.²⁶ Ebenso ist die digitale Abwicklung von Immobilienkaufverträgen zu begrüßen, insbesondere über den Aufbau des zentral betriebenen IT-Portal „eNoVA“ (elektronischer Notariat-Verwaltungs-Austausch).²⁷ Die digitale Verfügbarkeit von Transaktionsdaten nach der Beurkundung im Notariat ermöglicht das schnellere Erstellen der (dann auch umfangreicheren) Immobilienmarktberichte, reduziert den administrativen Aufwand durch eine effizientere behördliche Kommunikation und beschleunigt dadurch auch den Genehmigungsprozess.

Es sollte dazu auch auf einen Rechtsrahmen hingewirkt werden, der Speicherung, Nutzung und Austausch der (marktrelevanten) Daten aus den Immobilienkaufverträgen ohne ausdrückliche Zustimmung der Beteiligten (aber unter Berücksichtigung des Datenschutzes) ermöglicht. Dies stärkt die Verfügbarkeit von Primärdaten und ermöglicht eine größere Marktabdeckung.

5. Selbstverpflichtung der Mitgliedsunternehmen zu mehr Transparenz

Transparenz bei Datenveröffentlichungen

ZIA Mitgliedsunternehmen, die selbst Daten sammeln und veröffentlichen, verpflichten sich dazu, gewisse Mindestangaben bei der Publikation (z.B. bei Marktreports) einzuhalten. Hierzu zählen beispielsweise Angaben zur Erhebungsart sowie eine Beschreibung der Grundgesamtheit, der Stichprobe

²⁶ S. <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/news/press-releases/rics-positionen-kaufpreissammlungen.pdf>, zuletzt abgerufen am 30.10.2020.

²⁷ Diese Idee zum Bürokratieabbau wurde von einer Projektgruppe aus Bundeskanzleramt, Nationalem Normenkontrollrat (NKR), Statistischem Bundesamt (StBA) und Bundesnotarkammer (BNotK) entwickelt. S. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Staat/Buerokratiekosten/Publikationen/Downlo-ads-Buerokratiekosten/abwicklung-immobilienkaufvertraege.pdf>, zuletzt abgerufen am 30.10.2020.

und der verwendeten Definitionen (mit Bezug auf die entsprechenden gif Richtlinien).²⁸ Der Ausschuss Transparenz und Benchmarking entwickelt einen entsprechenden Katalog mit Mindestangaben. Als Referenz könnten die Transparenzkriterien des Verbands Arbeitskreis Deutscher Markt- und Sozialforschungsinstitute e.V. dienen.

Transparenz bei der formellen Kommunikation

Die formelle Kommunikation von Unternehmen in Form von Pressemitteilungen (PM) oder Social Media Beiträgen zu Aktivitäten im Immobilienmarkt, wie Verkauf, Entwicklung oder Vermietung bilden eine wesentliche Grundlage für Marktreports. Deren Qualität wächst, je klarer und ausführlicher die Kommunikation ist. Der Ausschuss Transparenz und Benchmarking entwickelt daher eine Kommunikationsvorlage (insbesondere für Pressemitteilungen) mit Mindestangaben (z.B. zu Kategorisierung der Immobilie, Fläche etc.) bzw. Vorgaben zur Angabe der verwendeten Definitionen. Insbesondere den an der Transaktion beteiligten Unternehmen soll damit ein Muster geboten werden, damit sie ihre Primärdaten besser preisgeben können.

Unterstützung der Arbeit des ZIA mit Daten bei Ad-hoc-Themen

Zur stärkeren empirischen Fundierung der Stellungnahmen des ZIA sind die Eingaben der Mitglieder unerlässlich – neben der Konsultation von öffentlichen und kommerziellen Datenquellen. Die Kooperation funktioniert bereits sehr gut und sollte über eine Selbstverpflichtung zur Datenlieferungsbereitschaft institutionalisiert werden, um eine entsprechende Außenwirkung zu gewährleisten. Dabei geht es ausdrücklich nicht um eine strukturelle Abfrage allgemeiner, zweckungebundener Daten von Mitgliedern, sondern um eine zeitnahe Reaktion, ob der ZIA mit konkreten (aggregierten) Daten bei der Beantwortung von (politischen) ad-hoc Anfragen unterstützt werden kann.

6. Zuverlässigkeit und Genauigkeit der Informationen innerhalb der Interessensvertretung

In ihrer Veröffentlichung „Transparency and Integrity in Lobbying“ empfiehlt die OECD: „Um das Vertrauen in die öffentliche Entscheidungsfindung zu erhalten, sollten beratende Lobbyisten auch die Grundsätze der guten Regierungsführung fördern. Insbesondere sollten sie ihren Kontakt mit Amtsträgern mit Integrität und Ehrlichkeit führen, zuverlässige und genaue Informationen zur Verfügung stellen und Interessenkonflikte sowohl in Bezug auf Amtsträger als auch auf die von ihnen vertretenen Kunden vermeiden.“²⁹ Der ZIA sollte sich deshalb selbst dazu verpflichten, sein eigenes Lobbying auf sachlichen und belegbaren Argumenten aufzubauen, die möglichst empirisch bzw. wissenschaftlich belegt sind.

²⁸ Arbeitskreis Deutscher Markt- und Sozialforschungsinstitute e.V. (2019): *ADM Transparenz Kriterien*, zuletzt abgerufen am 30.10.2020 unter https://www.adm-ev.de/wp-content/uploads/2019/02/ADM-Transparenz-Kriterien_gesamt-6.pdf

²⁹ OECD (2013): *Transparency and Integrity in Lobbying*, zuletzt abgerufen am 30.10.2020 unter <https://www.oecd.org/corruption/ethics/Lobbying-Brochure.pdf>

7. Systematische Veröffentlichung aller politischen Stellungnahmen

Viele Stellungnahmen des ZIA werden bereits auf der Website veröffentlicht. Dennoch gibt es keine Übersicht, in der alle Positionen übersichtlich abrufbar sind. Eine systematische Veröffentlichung aller Stellungnahmen auf einer Webpage könnte sicherstellen, dass die Öffentlichkeit ausreichende Informationen über unsere Lobbyaktivitäten erhalten können. Gleichzeitig wird es anderen Interessensvertretungen ermöglicht, eine Gegenposition in das Gesetzesvorhaben einzubringen. Ein Beispiel hierfür ist die Zusammenstellung des Ministeriums für Justiz und Verbraucherschutz unter www.bmju.de/transparenz.

8. Bereitstellung von Informationen zusätzlich zum Lobby-Register

Der ZIA beteiligt sich bereits im Transparenz- bzw. Lobby-Register³⁰. Darüberhinausgehend könnten aber weitere Informationen zur Arbeit des ZIA auf der verbandseigenen Website veröffentlicht werden. Hierzu gehören:

- Name, Sitz, Anschrift und Gründungsjahr des ZIA
- Vollständige Satzung sowie Angaben zu den Organisationszielen
- Angaben zur Steuerbegünstigung
- Name und Funktion wesentlicher Entscheidungsträger
- Tätigkeitsbericht
- Personalstruktur
- Angaben zur Mittelherkunft
- Angaben zur Mittelverwendung
- Gesellschaftsrechtliche Verbundenheit mit Dritten
- Namen von juristischen Personen, deren jährliche Zahlungen mehr als 10 % des Gesamtjahresbudgets ausmachen
- Veröffentlichung des ZIA Mitarbeiters, der einen Hausausweis für den Bundestag besitzt
- Veröffentlichung von Treffen mit Ministerien und Politikern
- Ausweisung der Höhe der für die Interessenvertretung eingesetzten Finanzmittel

Werden die ersten 10 Punkte erfüllt, kann der ZIA als erster immobilienwirtschaftlicher Verband Mitglied der Initiative Transparente Zivilgesellschaft (ITZ)³¹ werden. Diese auf Initiative von Transparency International Deutschland e.V. gegründete Initiative hat zehn grundlegende Punkte definiert, die jede zivilgesellschaftliche Organisation der Öffentlichkeit zugänglich machen sollte.

³⁰ Verband der chemischen Industrie e.V. (2019): *Transparency Deutschland und der VCI – Gemeinsam für eine transparente Interessenvertretung*, zuletzt abgerufen am 30.10.2020 unter <https://www.vci.de/der-vci/organisation-struktur/hauptstadtbuero-berlin/gemeinsames-eckpunktepapier-interessenvertretungsgesetz-von-transparency-international-und-vci.jsp>

³¹ S. <https://www.transparency.de/mitmachen/initiative-transparente-zivilgesellschaft/>, zuletzt abgerufen am 30.10.2020.

Anhang: Indikatoren des JLL Transparency Reports

Sub-Index / Topics Factors (210 Total)

Sub-Index / Topics	Factors (210 Total)		
Performance Measurement	Direct Property Indices	Existence of Direct Property Index	
		Reliability of the Index and Extent to which it is Used as a Benchmark of Performance Type of Index (Valuation Based vs. Notional)	
		Length of National Direct Property-Level Returns Index Time Series Size of National Institutional Invested Real Estate Market	
		Market Coverage of Direct Property Index	
		Length of City-Level Direct Property Returns Index Time Series City-Level Private Real Estate Index	
		Publication Frequency Size of City Institutional Invested Real Estate Market	
		Listed Real Estate Securities Indices	Existence of Direct Property Index
			Dominant Type of Listed RE Securities (i.e. Long-term Holders of Real Estate vs. Homebuilders and Conglomerates)
	Use of Listed Real Estate Securities Data on the Real Estate Market		
	Years Since the First Commercial Real Estate Company was Listed		
	Value of Public Real Estate Companies as % of GDP		
	Existence of a Domestic Listed Real Estate Index and Its Use as a Benchmark		
	Existence of an International Listed Real Estate Index and Its Use as a Benchmark		
	Length of Public Real Estate Index Time Series		
	Private Real Estate Fund Indices	Existence of a Domestic Fund Index and Its Use as a Benchmark	
		Existence of International Fund Index and Its Use as a Benchmark	
		Length of Unlisted Fund Index Time Series	
		Existence of Unlisted Fund Indices for Distinct Investment Styles (i.e. Core vs. Higher-Return)	
	Valuations	Independence and Quality of Third-Party Appraisals	
		Use of Market-Based Appraisal Approaches	
Competition in the Market for Valuation Services			
Frequency of Third-Party Real Estate Appraisals			
Availability of Appraisal Assumptions			
Market Fundamentals	Market Fundamentals Data	Existence and Length of Time Series on Property Rents (Office, Retail, Industrial, Residential)	
		Existence and Length of Time Series on Net Effective Rents (Office, Retail, Industrial, Residential)	
		Existence and Length of Time Series on Take-up/Absorption (Office, Retail, Industrial, Residential)	
		Existence and Length of Time Series on Vacancy (Office, Retail, Industrial, Residential)	
		Existence and Length of Time Series on Yields/Cap Rates (Office, Retail, Industrial, Residential, Hotels)	
		Existence and Length of Time Series on Capital Values (Office, Retail, Industrial, Residential, Hotels)	
		Existence and Length of Time Series on Investment Volumes (Office, Retail, Industrial, Residential, Hotels)	
		Existence and Length of Time Series on Revenue per Available Room for Hotels	
		Existence and Geographical Coverage of a Database of Individual Buildings (Office, Retail, Industrial, Residential, Hotels)	
		Existence and Geographical Coverage of a Database of Leases (Office, Retail, Industrial, Residential, Hotels)	
		Existence and Geographical Coverage of a Database of Property Transactions (Office, Retail, Industrial, Residential, Hotels)	
		Proportional Coverage of Databases on Individual Buildings (Office, Retail, Industrial, Residential, Hotels)	
		Proportional Coverage of Databases of Leases (Office, Retail, Industrial, Residential, Hotels)	
		Proportional Coverage of Databases of Property Transactions (Office, Retail, Industrial, Residential, Hotels)	
		Institutional Investment Market for Alternatives (Parking, S. Housing, Self-Storage, Medical Offices, Hospitals, Data Centres, etc.)	
		Existence and Coverage of Databases for Alternatives (Parking, S. Housing, Self-Storage, Medical Offices, Hospitals, Data Centres etc.)	
Governance of Listed Vehicles	Financial Disclosure	Stringency of Accounting Standards	
		Level of Detail in Financial Statements	
		Frequency of Financial Statements	
		Data Disclosure by Listed Vehicles	
		Availability of Financial Reports in English	
	Corporate Governance	Manager Compensation and Incentives	
		Use of Outside Directors and International Corporate Governance Best Practice	
		Alignment of Interests / Shareholder Power	
		Free Float Share of the Public Real Estate Market	

Quelle: entnommen aus Jeremy Kelly et al. (2020), s. Fußnote 11.

Regulatory and Legal	Regulation	Extent to which the Tax Code is Consistently Applied for Domestic Investors
		Extent to which Real Estate Tax Rates are Predictable for Domestic Investors
		Extent to which the Tax Code is Consistently Applied for Foreign Investors
		Extent to which Real Estate Tax Rates are Predictable for Foreign Investors
		Existence of Land Use Rules and Zoning
		Predictability of Changes in Land Use and Zoning
		Enforcement of Land Use Rules and Zoning
		Existence of Building Codes and Safety Standards for Buildings
		Enforcement of Building Codes and Safety Standards for Buildings
		Simplicity of Key Regulations in Contract Law
	Efficiency of the Legal Process	
	Level of Contract Enforceability for Domestic Investors	
	Level of Contract Enforceability for Foreign Investors	
	Land and Property Registration	Existence of Land Registry
		Accessibility of Land Registry Records to Public
		Accuracy of Land Registry Records
		Completeness of Land Registry Records on Ownership
		Completeness of Public Records on Transaction Prices
		Completeness of Public Records on Liens and Easements
		Existence of Property Beneficial Ownership Records
Accessibility of Beneficial Ownership Records to Public		
Enforcement of Beneficial Ownership Disclosure Legislation		
Eminent Domain / Compulsory Purchase	Notice Period Given for Compulsory Purchase	
	Fairness of Compensation to Owners in Compulsory Purchase	
	Ability to Challenge Compulsory Purchase in Court of Law	
Real Estate Debt Information	Existence and Length of Time Series on Commercial Real Estate Debt Outstanding	
	Existence and Length of Time Series on Maturities and Originations of Real Estate Loans	
	Existence and Length of Time Series of Delinquency and Default Rates of Commercial Real Estate Loans	
	Availability of Data on Loan-to-Value Ratios for Commercial Real Estate Loans	
	Availability of Data on Margin Rates for Commercial Real Estate Loans	
	Requirements for Lenders to Monitor Cash Flows and Collateral Value of Property with Loan Facilities	
	Requirements for Lenders to Carry Out Real Estate Appraisals	
Penalties for Non-Compliance with Requirements		
Transaction Process	Sales Transactions	Quality and Availability of Pre-Sale Information
		Fairness of the Bidding Process
		Confidentiality of the Bidding Process
		Professional and Ethical Standards of Property Agents
		Enforcement of Professional and Ethical Standards of Property Agents
		Existence of Anti-Money Laundering Regulations
	Occupier Services	Enforcement of Anti-Money Laundering Regulations
		Availability of Professional Third-Party Facilities and Project Management Companies
		Providers of Property Management Services Known to Occupiers
		Service Expectations for Property Management Clear to Occupiers
		Alignment of Occupier and Property Manager Interests
		Frequency of Service Charge Reconciliation
		Accuracy and Level of Detail in Service Charge Reports
Ability for Tenants to Audit Landlord's Accounts and Challenge Discrepancies		
Sustainability	Sustainability	Consistency of Property Measurement Standards
		Existence of Green Building Financial Performance Index
		Existence and Usage of Green Building Certification Systems
		Existence and Usage of Health and Wellness Certification Systems
		Existence of Resilient Building Standards
		Existence of Net Zero Carbon Building Frameworks
		Existence of Carbon Reporting Frameworks
		Existence and Use of Energy Benchmarking System
		Existence and Coverage of Minimum Energy Efficiency Standards for New Buildings
		Existence and Coverage of Minimum Energy Efficiency Standards for Existing Buildings
Existence of Water Efficiency Standards for New or Existing Buildings		
Existence and Use of Green Lease Framework		