

Pressemitteilung

Taxonomie von Wirtschaftsimmobilien: ZIA legt aktualisierte Kategorisierung mit Berücksichtigung von Mixed-Use Immobilien vor

Berlin, 15.05.2023 – Der ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss, Spitzenverband der Immobilienwirtschaft, hat den aktualisierten Ergebnisbericht zur Taxonomie der Wirtschaftsimmobilien vorgelegt. Unter dem Titel „Strukturierung des sachlichen Teilmarktes wirtschaftlich genutzter Immobilien zum Zwecke der Marktbeobachtung und Wertermittlung“ wurden jegliche Arten von Gewerbeimmobilien, die nunmehr besser als Wirtschaftsimmobilien zu bezeichnen sind, beschrieben und kategorisiert.

Der Bericht ist Ergebnis intensiver Fachgespräche mit dem Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in Deutschland (AK OGA), des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), des Urban Land Institutes (ULI), der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung, dem AK Wertermittlung des Deutschen Städtetags, dem Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) sowie der RICS und wurde auch von der Deutschen Bundesbank und vom Statistischen Bundesamt im Beobachterstatus begleitet.

Im Fokus der Aktualisierung stand die Berücksichtigung von aktuellen Trends und Erkenntnisse aus der Corona-Krise, wie etwa die gewachsene Bedeutung von Nahversorgung und E-Commerce, was nach einer stärkeren Differenzierung im Segment der Handelsimmobilien aber auch bei den Logistikimmobilien verlangte. So werden nun etwa auch Nachversorgungszentren oder Fulfilmentcenter von anderen Immobilienarten abgegrenzt.

Das neu eingeführte Segment der Mixed-Use Immobilien fängt den Trend von monofunktionalen zu mischgenutzten Immobilien ein. Auch wurden weitere Lücken geschlossen, etwa bei den Gastronomieimmobilien oder den Gesundheitsimmobilien mit ambulanter oder stationärer Leistungserbringung. Dabei wurde auch die Abgrenzung von Betreutem Wohnen und Servicewohnen für Senioren gegenüber den Wohnimmobilien geschärft.

„Wir haben uns das Ziel gesetzt, die Transparenz innerhalb der Immobilienbranche maßgeblich voranzutreiben“, sagt Aygül Özkan, stellvertretende Hauptgeschäftsführerin des ZIA. „Hierfür bedarf es aber einer Übereinkunft, welche Immobilienarten überhaupt zu welchen Nutzungssegmenten zählen. Mit einem standardisierten Verständnis der Immobilienarten verbessern wir die Datenlage, steigern die Vergleichbarkeit von Marktberichten und verstärken die Rechtssicherheit bei der Immobilienwertermittlung.“ Özkan zeigte sich erfreut, dass die Taxonomie mit Vertreterinnen und Vertretern vieler Institutionen der Branche weiterentwickelt wurde. „Der nächste Schritt zu mehr Markttransparenz liegt nun in der flächendeckenden Anwendung, zu der wir alle Marktteilnehmerinnen und -teilnehmer ausdrücklich ermuntern.“

Mit dem vorangegangenen Ergebnisberichten konnten bereits Erfolge verzeichnet werden. Unter anderem der Immobilienmarktbericht Deutschland des AK OGA basiert in seiner Struktur auf den gewonnenen Erkenntnissen. Peter Ache, Redaktionsleiter des Immobilienmarktberichtes Deutschland der Gutachterausschüsse (AK OGA), zeichnete mitverantwortlich für die fachliche Federführung und führt dazu aus:

„Gerade bei dem heterogenen Markt der Wirtschaftsimmobilien benötigen wir genaue Standards für die Auswertung der Kaufverträge bei den Gutachterausschüssen; erst wenn wir gute und vergleichbare Daten in Deutschland haben, können wir auch gute Analysen machen. Diese aber sind für alle Schritte des Investitionsprozesses notwendig. Die Taxonomie muss nun auch für die Führung der Kaufpreissammlungen der amtlichen Gutachterausschüsse übernommen werden.“

Den dritten Ergebnisbericht finden Sie als Download unter diesem [LINK](#).

Hintergrund: Mit der Taxonomie der Wirtschaftsimmobilien (vormals „Kategorisierung der Wirtschaftsimmobilien“) wird das Ziel verfolgt, die Immobilienarten der Wirtschaftsimmobilien einheitlich zu erfassen und zu clustern, sodass die Immobilienmarktbeobachtung und -wertermittlung verbessert wird – auch indem eine breite Nutzerschaft (insb. der Gutachterausschüsse und Wertermittler) einheitliche Definitionen zu Rate ziehen kann. Der letzte Bericht aus 2019 ist ein Zwischenbericht, der noch einige Lücken etwa bei den Gesundheits- und Gastronomieimmobilien aufwies. Bei der Überarbeitung wurden neben Vertreterinnen und Vertretern der beteiligten Institutionen diverse Expertinnen und Experten und einschlägige Veröffentlichungen wie etwa von bulwiengesa, gif, HypZert sowie Auswertungen aus Transaktionsdatenbanken zugrunde gelegt.

Der ZIA

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 33 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

Kontakt

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Leipziger Platz 9

10117 Berlin

Tel.: 030/20 21 585 23

E-Mail: presse@zia-deutschland.de Internet: www.zia-deutschland.de

AK OGA

Aufgrund einer Verwaltungsvereinbarung des Bundes und der Länder über die Zusammenarbeit auf dem Gebiet der amtlichen Grundstückswertermittlung ist 2016 ein Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA) gebildet worden. Intention ist es, die Zusammenarbeit auf dem Gebiet der amtlichen Grundstückswertermittlung zur Förderung der bundesweiten Grundstücksmarkttransparenz zu intensivieren. Im AK OGA sind die Vorsitzenden der Oberen Gutachterausschüsse, oder in einigen Ländern der Gutachterausschüsse bzw. Leiter der Zentralen Geschäftsstellen und das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen vertreten. Die Redaktionsstelle des AK OGA, deren Leitung Peter Ache obliegt, ist in Niedersachsen eingerichtet. Hauptsächliche Aufgabe des AK OGA ist die regelmäßige Herausgabe eines bundesweiten Immobilienmarktberichtes auf der Grundlage der bei den Gutachterausschüssen in den Ländern registrierten Transaktionsdaten.

