Forschungsprojekt

Weiterentwicklung der Markttransparenz am Grundstücks- und Immobilienmarkt

Endbericht

Mit Unterstützung des
Niedersächsischen Ministeriums für Inneres und Sport
Referat Vermessung und Geoinformation

Abbildungen Deckblatt
Foto und Gestaltung: Alexandra Weitkamp
Titelblätter verschiedener Marktberichte

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. René Gudat
(LUH, Geodätisches Institut)
Prof. Dr.-Ing. Winrich Voß (Projektleiter)
(LUH, Geodätisches Institut)

Steuerungsgruppe: Dipl.-Ing. Wolfgang Draken
(Nds. Ministerium für Inneres und Sport)
Dipl.-Ing. Siegmar Liebig
(Nds. Ministerium für Inneres und Sport)
Dipl.-Ing. Dieter Kertscher
(Leiter GLL Braunschweig)

Projektlaufzeit: 01.10.2007 - 30.09.2011

Inhaltsverzeichnis

0 Einleitung ... 1
1 Forschungsansatz und Forschungsfragen ... 3
1.1 Problemstellung ... 3
1.2 Grundstücks- und Immobilienmarkt und Markttransparenz ... 4
1.2.1 Markttransparenz im theoretischen Modell der Volkswirtschaftslehre ... 4
1.2.2 Markttransparenz für den Grundstücks- und Immobilienmarkt ... 5
1.2.3 Markttransparenz durch Gutachterausschüsse ... 6
1.2.4 Markttransparenz als Standortfaktor ... 9
1.2.5 Markttransparenz in der Auffassung dieser Arbeit ... 9
1.3 Ziele der Untersuchung und Forschungsfragen ... 12
1.4 Vorgehensweise der Untersuchung/ Methodik ... 12
2 Zur Struktur des Grundstücks- und Immobilienmarktes ... 15
2.1 Gegenstand der Markttransparenz ... 15
2.1.1 Zu den Begriffen Grundstück und Immobilie ... 15
2.1.2 Immobilien als Anlageprodukt ... 16
2.1.3 Strukturierung durch Teilmärkte ... 16
2.2 Vorgelagerte Märkte des Grundstücks- und Immobilienmarktes ... 17
2.2.1 Kapitalmarkt ... 17
2.2.2 Bodenmarkt ... 18
2.2.3 Bauleistungsmarkt ... 19
2.3 ökonomische Immobilienmarktmodelle ... 20
2.3.1 Bestandteile ökonomischer Immobilienmarktmodelle ... 20
2.3.2 Statische Immobilienmarktmodelle ... 24
2.3.3 Dynamische Immobilienmarktmodelle ... 26
2.4 Sachliche Teilmärkte des Grundstücks- und Immobilienmarktes ... 28
2.4.1 Wohnimmobilienmarkt ... 29
2.4.2 Büroimmobilienmarkt ... 31
2.4.3 Handelsimmobilienmarkt ... 33
2.4.4 Hotelimmobilienmarkt ... 35
2.4.5 Spezialimmobilien ... 37
2.5 Zusammenfassung ... 39
3 Anforderungen an die Transparenz des Grundstücks- und Immobilienmarktes ... 40
3.1 Anforderungen von Marktakteure und typischen Dienstleistungen ... 40

3.1.1 Typische Dienstleistungen am Grundstücks- und Immobilienmarkt 40
3.1.2 Marktakteure des Grundstücks- und Immobilienmarktes 42
3.2 Interviews mit Experten des deutschen Grundstücks- und Immobilienmarktes 52
3.2.1 Aufbau des Fragebogens 53
3.2.2 Auswertung der Experteninterviews 54
3.3 Aktuell genutzte Indikatoren für die Markttransparenz (Literaturrecherche) 63
3.3.1 Indikatoren des Wohnimmobilienmarktes 63
3.3.2 Indikatoren des Büroimmobilienmarktes 65
3.3.3 Indikatoren des Einzelhandelsimmobilienmarktes 68
3.3.4 Indikatoren des Hotelimmobilienmarktes 69
3.3.5 Einschränkung der untersuchten Teilmärkte 70
3.3.6 Systematisierung der marktbeschreibenden Indikatoren 70
3.4 Kritik an der Marktinformation in Deutschland 71
3.5 Zusammenfassung 74
4 Markttransparenz auf den Immobilienmärkten ausgewählter Länder 75
4.1 Australien 76
4.1.1 Wirtschaftlicher Aufbau und Entwicklung des australischen Grundstücksmarktes 76
4.1.2 Rechtliche Rahmenbedingungen 78
4.1.3 Vorhandene Marktinformationen in Australien 83
4.1.4 Transparenz des australischen Grundstücks- und Immobilienmarktes 89
4.2 Finnland 91
4.2.1 Wirtschaftlicher Aufbau und Entwicklung des finnischen Grundstücksmarktes 91
4.2.2 Rechtliche Rahmenbedingungen 93
4.2.3 Vorhandene Marktinformationen in Finnland 98
4.2.4 Transparenz des finnischen Grundstücks- und Immobilienmarktes 102
4.3 Großbritannien 104
4.3.1 Wirtschaftlicher Aufbau des Grundstücksmarktes 104
4.3.2 Rechtliche Rahmenbedingungen 107
4.3.3 Vorhandene Marktinformationen in Großbritannien 114
4.3.4 Transparenz des britischen Grundstücks- und Immobilienmarktes 123
4.4 Niederlande 126
4.4.1 Aufbau und Entwicklung des niederländischen Grundstücksmarktes 126
4.4.2 Rechtliche Rahmenbedingungen 129
4.4.3 Vorhandene Marktinformationen in den Niederlanden 134
4.4.4 Transparenz des niederländischen Grundstücks- und Immobilienmarktes 140

4.5 Schweden ... 142
4.5.1 Wirtschaftlicher Aufbau und Entwicklung des schwedischen Grundstücksmarktes .. 142
4.5.2 Rechtliche Rahmenbedingungen ... 144
4.5.3 Vorhandene Marktinformationen in Schweden ... 149
4.5.4 Transparenz des schwedischen Grundstücks- und Immobilienmarktes ... 154
4.6 Vereinigte Staaten von Amerika ... 156
4.6.1 Wirtschaftlicher Aufbau und Entwicklung des amerikanischen Grundstücksmarktes 156
4.6.2 Rechtliche Rahmenbedingungen ... 158
4.6.3 Vorhandene Marktinformationen in den Vereinigten Staaten von Amerika ... 165
4.6.4 Transparenz des amerikanischen Grundstücks- und Immobilienmarktes ... 175
5 Ergebnis 1: Konzept für eine optimale Markttransparenz (Soll-Konzept) ... 178
5.1 Grundüberlegungen zu einer optimalen Markttransparenz ... 178
5.2 Schlüsselindikatoren zur Beschreibung des Grundstücks- und Immobilienmarktes ... 178
5.2.1 Ableitung von Schlüsselindikatoren ... 179
5.2.2 Schlüsselindikatoren ... 180
5.3 Qualitätsstandards ... 183
5.3.1 Definition des Realitätsausschnittes ... 184
5.3.2 Wahl der Erhebungsmethodik ... 185
5.3.3 Erhebung der Daten ... 188
5.3.4 Aufbereitung der Daten ... 188
5.3.5 Auswertung der Daten ... 188
5.3.6 Veröffentlichung der Marktinformation ... 189
5.3.7 Bereitstellung der Metadaten ... 189
5.3.8 Indikatoren zur Datenqualität ... 190
5.4 Zugänglichkeit der Daten ... 191
5.4.1 Kosten und Preise ... 191
5.4.2 Datenschutz ... 192
5.4.3 Indikatoren für die Zugänglichkeit zu Marktinformation und Marktdaten ... 193
5.5 Zusammenfassung ... 193
6 Verfügbare Marktdaten und Marktinformationen (Ist-Situation) ... 195
6.1 Datenbanken des Grundstücksmarktgeschehens in Deutschland ... 195
6.1.1 Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse ... 195
6.1.2 Datenbank von Thomas Daily ... 196
6.1.3 Transaktionsdatenbank von Hypindex/ Verband der Pfandbriefbanken ... 197
6.1.4 Immobilienmarktdatenbank des VÖB und des DSGV ... 198

6.1.5 Real Estate Data Base (REBase) des BIIS ... 198
6.1.6 RIWIS-Datenbank der BulwienGesa AG ... 199
6.1.7 Sammlung von Angebotsinseraten von IDN ImmoDaten GmbH ... 200
6.1.8 Immobilienmarktanalyse IMA von GEWOS ... 204
6.1.9 Datenbank der Investment Property Databank ... 204
6.1.10 Immobilienmarkt Datenbank von Feri ... 205
6.1.11 Informationen der Sprengnetter GmbH ... 205
6.1.12 Weitere Entwicklungen ... 205
6.2 Marktinformationen von behördlichen Datenlieferanten ... 207
6.2.1 Statistischen Bundesamt ... 207
6.2.2 Wohngeld- und Mietenbericht der Bundesregierung ... 213
6.2.3 Produkte des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik ... 213
6.2.4 Marktinformationen der kommunalstatistischen Stellen ... 214
6.2.5 Marktinformationen der Gutachterausschüsse ... 216
6.2.6 Marktinformationen des Deutschen Städtetages ... 223
6.2.7 Marktinformationen der Industrie- und Handelskammern ... 223
6.2.8 Kommunales Standort-Informations-System KomSIS ... 224
6.2.9 Marktinformationen des BBSR am BBR ... 225
6.2.10 Marktinformationen der NBank ... 227
6.3 Marktinformationen von gewerbsmäßigen Datenlieferanten ... 228
6.3.1 Informationen von Maklerunternehmen ... 228
6.3.2 Informationen von Banken ... 231
6.3.3 Informationen von professionellen Research- Unternehmen ... 231
6.3.4 Informationen von Geodatenlieferanten ... 232
6.3.5 Weitere Informationen zum Grundstücks- und Immobilienmarkt ... 233
6.4 Indexreihen in Deutschland ... 235
6.4.1 Berechnungsmethoden und Klassifizierung von Indizes ... 235
6.4.2 Wertermittlungsbasierte Indexreihen ... 236
6.4.3 Transaktionsbasierte Indexreihen ... 238
6.4.4 Immobilienaktienindizes ... 242
6.4.5 Weitere Indizes des Grundstücks- und Immobilienmarktes ... 242
6.4.6 Eingestellte Indexreihen zur Wertentwicklung ... 244
6.5 Case-Study: Marktinformationen für Braunschweig ... 245
6.5.1 Die Stadt Braunschweig ... 245
6.5.2 Marktinformation über den Braunschweiger Grundstücks- und Immobilienmarkt ... 245

7 Ergebnis 2: Soll-Ist-Vergleich zur Markttransparenz ... 253
7.1 Vergleich der international verfügbaren Marktinformationen ... 253
7.1.1 Marktinformationen der öffentlichen Grundstücksregister ... 253
7.1.2 Gutachterausschüsse und vergleichbare Einrichtungen ... 255
7.1.3 Marktdaten der steuerlichen Erhebung ... 255
7.1.4 Marktinformationen der statistischen Ämter ... 257
7.1.5 Marktinformationen der Maklerunternehmen ... 258
7.1.6 Marktinformationen von Banken ... 259
7.1.7 Marktinformationen auf Grundlage von Angebotsinseraten ... 259
7.1.8 Marktinformationen von professionellen Research-Unternehmen ... 260
7.1.9 Datenbanken ... 261
7.1.10 Indexreihen ... 261
7.2 Vergleich der in Deutschland verfügbaren Marktinformation ... 262
7.2.1 Wohnimmobilienmarkt ... 263
7.2.2 Büroimmobilienmarkt ... 266
7.2.3 Einzelhandelsimmobilienmarkt ... 269
7.2.4 Zusammenfassung des Vergleichs für Deutschland ... 272
7.3 Vergleich der auf lokaler Ebene in Braunschweig verfügbaren Marktinformation ... 273
7.3.1 Wohnimmobilien ... 273
7.3.2 Büroimmobilien ... 276
7.3.3 Einzelhandelsimmobilien ... 278
7.3.4 Zusammenfassung des Vergleichs für Braunschweig ... 279
7.4 Vergleich der Realisierbarkeit des Sollkonzepts ... 280
7.5 Datenqualität von Marktdaten und Marktinformationen ... 281
7.6 Zugänglichkeit der Marktdaten ... 282
7.6.1 Kosten für die Marktinformationen ... 282
7.6.2 Datenschutz ... 282
8 Ergebnis 3: Handlungsempfehlungen ... 284
8.1 Allgemeinde Handlungsempfehlungen zur Verbesserung der Markttransparenz ... 286
8.2 Handlungsempfehlungen zur effizienten Datenbereitstellung ... 290
8.3 Empfehlungen zur Realisierung der Schlüsselindikatoren ... 293
8.3.1 Realisierung unter Nutzung von Primärdaten ... 293
8.3.2 Kontrollmöglichkeit durch Nutzung von Sekundärdaten ... 296
8.4 Empfehlungen zum Aufgabenspektrum der Gutachterausschüsse ... 297
9 Literaturverzeichnis ... 299

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Differenzierung der Markttransparenz 10
Abbildung 2: Vorgehensweise der Untersuchung in Forschungsprojekt 13
Abbildung 3: Nachfragekurve auf dem Nutzungsmarkt 21
Abbildung 4: Bestandsmarkt mit dem Indikator Rendite. 22
Abbildung 5: Projektmarkt unter Berücksichtigung der Rentabilität und Kapazitätsgrenze ..... der Bauwirtschaft. 24
Abbildung 6: Statisches Immobilienmarktmodell 25
Abbildung 7:Dynamisiertes Immobilienmarktmodell 27
Abbildung 8: In räumlichen Teilmärkten erfolgt eine Differenzierung in sachliche Teilmärkte. .. 28
Abbildung 9: Strukturierung der Bestandteile des ökonomischen Immobilienmarktmodells ..... nach gehandelten Gütern. 29
Abbildung 10: Verknüpfung der ökonomischen Märkte durch anbietende und nachfragende..... Marktakteure. 42
Abbildung 11: Anwendung der Daten in der beruflichen Praxis. 55
Abbildung 12: Der durch die Marktinformation abgebildete Bestandteil des Marktes. 56
Abbildung 13: Anforderung an Marktinformation zum Marktniveau und Marktvolumen..... 56
Abbildung 14: Häufigkeit der benötigten Daten bei den Teilnehmern der Experteninterviews. . 58
Abbildung 15: Nutzung der Informationen der Gutachterausschüsse. 62
Abbildung 16: Angemessene Kosten der Marktinformationen der Gutachterausschüsse..... 63
Abbildung 17: Entwicklung der Immobilienpreise (Median) innerhalb eines Jahres. 84
Abbildung 18:Numerische Darstellung der Umsätze für eine Gemeinde im Jahr 2007. 84
Abbildung 19: Darstellung der Hierarchie des finnischen Planungssystems. 96
Abbildung 20: Das Grundstücksdatenregister Finnlands. 99
Abbildung 21: House Price Index des Land Registry 115
Abbildung 22: Lagetypische Werte für Gewerbeflächen in der Region London.. 116
Abbildung 23: Klassifizierung der Wohnimmobilien nach Baujahr und Normierung. 116
Abbildung 24: Werte für klassifizierte Normobjekte für die steuerliche Erhebung..... 117
Abbildung 25: Gewerbe- und Industrieflächen nach Nutzung und Region..... 118
Abbildung 26: Grundsteuerlicher Wert für Gewerbe- und Industrieflächen 119
Abbildung 27: Darstellung der Objektinformationen in einem Geoinformationssystem. 123
Abbildung 28: Tabellarische Darstellung der Eigentümerinformationen. 123
Abbildung 29: Übersicht über eine Zone für die steuerliche Bewertung..... 150
Abbildung 30: Graphische Darstellung auf der Homepage von Värderingsdata. 153
Abbildung 31: Statistische Auswertung für die betrachtete Gemeinde. 153

Abbildung 32: Übersicht von Zillow. Dargestellt sind die aktuellen Angebote 169
Abbildung 33: Entwicklung des Verkaufspreis von Einfamilienhäusern in ausgewählten ..... Städten Floridas in den vergangenen fünf Jahren. 169
Abbildung 34: Entstehungsprozess von Marktinformation 184
Abbildung 35: Qualitätskriterien zur Beschreibung von Marktinformation. 191
Abbildung 36: Auszug aus der Datenbank von Thomas Daily 197
Abbildung 37: Entwicklung der Angebotspreise, herausgegeben von der Empirica AG..... 201
Abbildung 38: Darstellung der „Marktmieten“ für Wohnimmobilien in 2009 in Deutschland .. 202
Abbildung 39: Preise für Einfamilienhäuser differenziert nach Bundesländern 203
Abbildung 40: Darstellung der Mieten differenziert nach Landkreisen 204
Abbildung 41: Mietspiegel der Stadt Hannover; Stand 2011..... 215
Abbildung 42: Verteilung der Grundstücksmarktberichte in Deutschland im Jahr 2010. 218
Abbildung 43: Gebiete, für die Landesgrundstücksmarktberichte herausgeben werden. 219
Abbildung 44: Zonale Bodenrichte am Beispiel der Stadt Braunschweig zum 1.1.2011 220
Abbildung 45: Darstellung von besonderen Bodenrichtwerten in der Innenstadt von Stendal. 221
Abbildung 46: Lagetypische Immobilienrichtwerte der Stadt Düsseldorf 222
Abbildung 47: Links: Verfügbare Fläche. Rechts: Ausführliches Profil der Fläche. 225
Abbildung 48: Haftungsausschluss von Maklerunternehmen 230
Abbildung 49: Die Stadt Hannover als Beispiel aus dem Büromieter-Almanach 234
Abbildung 50: Systematisierung der Indizes des Grundstücks- und Immobilienmarktes..... 236
Abbildung 51: Deutscher Immobilien Index DIX zum 31. Dezember 2010 237
Abbildung 52: Index der Deutschen Bundesbank. 240
Abbildung 53: Indizes auf Grundlage der Daten des Verbandes der Pfandbriefbanken 240
Abbildung 54: Immobilienmarkt-Index der Firma Colliers Property Partners, Schauer & Schöll 244
Abbildung 55: Auszug aus dem Mietspiegel der Stadt Braunschweig 247
Abbildung 56: Deckblatt des Marktberichtes der Grundstücksbörse Braunschweig; ..... Darstellung von Baugrundstücken und Indikatoren zu Rendite-Objekten 249
Abbildung 57: IVD-Mietspiegel: Eigentumswohnungen und Renditeobjekte in Braunschweig. 249
Abbildung 58: Abgrenzung der City/ des Cityrandes von Braunschweig. 251
Abbildung 59: Abgrenzung des Innenstadtrandes von Braunschweig..... 252
Abbildung 60: Periphere Lagen von Braunschweig nach Dobberstein, 2004. 252
Abbildung 61: Erhebung von Primärdaten durch verschiedene Marktakteure 284
Abbildung 62: Nutzer der Ergebnisse von Anzeigendatenbanken 290
Abbildung 63: Nutzer der Marktdaten und Marktinformationen von Banken und Maklern 291
Abbildung 64: Nutzer der Marktdaten und Marktinformationen der Gutachterausschüsse 292

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenumsätze der deutschen Bürozentren im Jahr 2009 32

Tabelle 2: Grundstücksanteil an einer Hotelinvestition 37

Tabelle 3: Schlüsselindikatoren zum Marktniveau..... 181

Tabelle 4: Schlüsselindikatoren zum Marktvolumen 181

Tabelle 5: Datenlieferanten für die DESTATIS Statistik zu Kaufwerten..... 211

Tabelle 6: Bundesweite Abdeckung mit Grundstücksmarktberichten..... 218

Tabelle 7: Anteil der Landkreise und kreisfreien Städte mit Mietpreissammlungen durch ..... Gutachterausschüsse..... 222

Tabelle 8: Eigentumsregistrierung und öffentliche Datensammlung in Ländern. 254

Tabelle 9: Vergleich der Marktinformationen aus der steuerlichen Bewertung 256

Tabelle 10: Bemessungsgrundlage und Zielgröße der Grund- bzw. Immobiliensteuer 257

Tabelle 11: Darstellung der sachlichen Teilmärkte der öffentlichen Statistik in den..... unterschiedlichen Ländern. 257

Tabelle 12: Vergleich der Marktinformation der amtlichen Statistik..... 258

Tabelle 13:Vergleich der Marktinformation aus Immobilienportalen. 260

Tabelle 14: Vergleich der Marktinformation von professionellen Research-Unternehmen. 260

Tabelle 15: Vergleich der 5 europäischen Länder nach dem Rating von Privacy International.. 283

Tabelle 16: Handlungsempfehlung zur Erfassung und Auswertung des Marktergebnisses ..... durch Gutachterachterausschüsse 293

Tabelle 17: Handlungsempfehlung zur Erfassung und Auswertung des Angebots durch ..... Angebotsdatenbanken und spezialisierte Marktakteure 294

Tabelle 18: Handlungsempfehlung zur Erfassung und Auswertung der Nachfrage durch ..... Maklerunternehmen..... 295

0 Einleitung

Die Verhältnisse am Grundstücks- und Immobilienmarkt waren in den letzten Jahren sowohl in der Fachöffentlichkeit als auch mehrfach in der breiten Öffentlichkeit Gegenstand der Diskussion. Diese Diskussionen drehen sich immer auch um unzureichende Kenntnisse über das Marktgeschehen und den Wunsch nach mehr zuverlässiger Information und Aufklärung - nach besserer Markttransparenz.

Obwohl die Marktakteure zunehmend professionell ausgerichtet sind, kommt es nach wie vor zu irrationalem Verhalten auf dem Grundstücks- und Immobilienmärkten. Dies hat in besonderem Maße die Subprime-Immobilienkrise in den USA 2007/8 gezeigt, die in eine weltweite Finanz- und Wirtschaftskrise mündete. So wurde diese Krise durch eine übermäßige Kreditvergabe in einem überhitzten Immobilienmarkt (Immobilienmarktblase) verursacht und schlug durch die Verbriefung von – anschließend reihenweise geplatzten - Krediten auf den internationalen Kapitalmarkt durch (Jannsen 2008; Brauers 2011). Immobilienmarktblasen platzten in der Vergangenheit auch in Skandinavien und in Japan Anfang der 90er Jahre oder zuletzt z. B. in Spanien.Markttransparenz kann das Entstehen von überhitzten Marktbedingungen beobachten und öffentlich machen.

In Deutschland haben hier die amtliche Grundstückswertermittlung und die Gutachterausschüsse eine besondere Funktion und Aufgabe.Die Ausweitung der Markttransparenz war eine wichtige Triebfeder für die Ergänzungen des Wertermittlungsrechts im BauGB 2009; eine andere war die Neuausrichtung der steuerlichen Bewertung im Rahmen der Erbschaftsteuerreform. Obere Gutachterausschüsse oder Zentrale Geschäftsstellen haben nun insbesondere die Aufgabe, „überregionale Auswertungen und Analysen des Grundstücksmarktgeschehens zu erstellen“ (vgl. Dieterich, Voß 2012, BauGB § 198 Rn. 13). Auch die in Arbeit befindliche BauGB-Novelle 2012/13 wird Regelungen zur Stärkung der Transparenz am Grundstücks- und Immobilienmarkt umfassen (Vorlagepflicht für weitere Kaufvertragsunterlagen, erweiterte Auskunftspflichten gegenüber den Gutachterausschüssen, Förderung der bundesweiten Grundstücksmarkttransparenz; vgl. BR-Drs. 474/1/12 vom 10.09.2012). Nicht zuletzt in den zahlreichen Veröffentlichungen im Jahr 2011 aus Anlass des 50-jährigen Bestehens der Institution der Gutachterausschüsse wird die Aufgabe der Schaffung von Markttransparenz regelmäßig angeführt. Der Deutsche Städtetag hebt in seinen Thesen zur Zukunft der amtlichen Wertermittlung die Bedeutung der Schaffung von Markttransparenz durch die unabhängigen und selbständigen Gutachterausschüsse besonders hervor (Städtetag 2011b).

Der Grundstücks- und Immobilienmarkt wird seit einigen Jahrzehnten zunehmend als wichtiger Wirtschaftsfaktor und Wirtschaftsbranche wahrgenommen. Auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt wurden in den letzten Jahren ca. 800.000 Grundstücke im Wert von mehr als 100 Milliarden Euro jährlich veräußert (AK OGA 2010, S. 32 ff.). Ein stark gestiegenes Interesse von internationalen Investoren an deutschen Wohn- und Gewerbeimmobilien äußerte sich insbesondere vor der Finanzkrise in großvolumigen Verkäufen, so wurden allein in den Jahren 1999 bis 2008 Transaktionen mit fast 1,9 Millionen Wohneinheiten in Paketverkäufen getätigt (Bundesministerium für Verkehr 2010). Gewerbliche Investoren des Grundstücks- und Immobilienmarktes benötigen für ein rationales Handeln und die Absicherung von Investitionen in Immobilienstandorte eine weitreichende Transparenz der (Teil-) Märkte (Schilling 2008, S. 245; Bulwien 2005, S. 60; Schulte, Sturm, Wiffler 2008, S. 16).

Für private Immobilienkäufer stellt die Immobilie in Deutschland nach wie vor eine nicht unerhebliche Möglichkeit der privaten Altersvorsorge dar (Kühne-Büning, Galonska, Kivelip 2005, S. 110 ff.; Brübach 2005, S. 75 ff.). Auch sie benötigen Sicherheit über die Marktentwicklung. Immobilien stehen als Kapitalanlage in Konkurrenz zu Anlagealternativen (Dopfer 2000, S. 44 ff.). Im Kapital der auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt agierenden institutionellen Investoren wie Versicherungen

und Rentenkassen, aber auch in Krediten von Kreditinstituten ist zu einem nicht unerheblichen Anteil Kapital von privaten Beitragszahlern oder Anlegern gebunden (Deutsches Aktieninstitut 2011), die bei einem Ausfall einer Anlage durch fehlerhafte Markteinschätzung erheblich beeinträchtigt werden. Zahlungsschwierigkeiten von professionellen Marktteilnehmern wirken sich unmittelbar auf deren Anleger aus.

Der deutsche Grundstücks- und Immobilienmarkt gilt im Vergleich mit wichtigen internationalen Märkten immer noch als vergleichsweise weniger transparent. Die Behauptung wird sowohl in der Literatur aufgestellt (Schulte, Rottke, Pitschke 2005, S. 90 ff.) als auch durch Rankings gefestigt (Jones Lang LaSalle 2012). Hinzu kommt, dass künftige Unterschiede zwischen Standorten wesentlich von den Auswirkungen der demographischen Entwicklung beeinflusst sein werden. Durch die unmittelbare Auswirkung von alternder und abnehmender Bevölkerung werden sehr heterogen ausfallen und in einigen Standorten zu Entwicklungen auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt führen, die in künftigen Planungen berücksichtigt werden müssen (Just 2009). Auch hier sind erweiterte Marktinformationen gefragt, wobei sich der Umfang an benötigten Informationen über Immobilien verändert (z. B. steigt die Bedeutung von Leerstandsdaten).

Die Entwicklung des Grundstücks- und Immobilienmarktes wird zunehmend von privaten Akteuren und Initiativen dominiert (Institut der deutschen Wirtschaft 2009). Die öffentliche Hand konzentriert sich vermehrt auf die Schaffung von Rahmenbedingungen für den Grundstücks- und Immobilienmarkt, um private Projekte zu initiieren. Insgesamt ist der Grundstücks- und Immobilienmarkt als vorgelagerter Markt für Produktion und Konsum wichtige Rahmenbedingung für die wirtschaftliche Entwicklung einer Kommune, einer Region und eines Landes (DiPasquale, Wheaton 1996, S. 6 ff.; Dopfer 2000, S. 42 ff.). Dies bestätigt die Rolle der Transparenz des Grundstücks- und Immobilienmarktes als wichtiger Standort- und Marktfaktor (Francke 2008, S. 35 ff.). Bedingt durch diese volkswirtschaftliche Relevanz ist ein möglichst hohes Maß an Markttransparenz anzustreben.

Zu Verbesserung der Rahmenbedingungen auf dem Grundstücks- und Immobilienmarktes kann die öffentliche Hand am effektivsten beitragen, indem sie für eine weitgehende Markttransparenz auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt sorgt.

1 Forschungsansatz und Forschungsfragen

1.1 Problemstellung

Der Grundstücks- und Immobilienmarkt als Ganzes ist kein einheitlicher Markt, sondern ein sehr heterogenes Gebilde. Es ist daher zu erwarten, dass auch die Markttransparenz nur in entsprechender Differenzierung analysiert und weiterentwickelt werden kann.

Die Heterogenität ergibt sich zunächst durch die verschiedenen Immobilienarten, die unterschiedliche sachliche Teilmärkte mit unterschiedlichen Funktionsweisen repräsentieren (z. B. Wohnimmobilien zur Eigennutzung, Büroimmobilien als Renditeobjekte oder Betreiberimmobilien). Da die Teilmärkte nach unterschiedlichen Kriterien arbeiten, werden sich in den Teilmärkten auch unterschiedliche Anforderungen an die Markttransparenz ergeben. Weiterhin gilt es zu bedenken, dass viele verschiedene Akteure und Berufssparten auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt agieren; daraus leiten sich verschiedene Aufgabenbereiche ab, die wiederum unterschiedliche Anforderungen an die Markttransparenz für entsprechende Aufgaben stellen. Die Grundstückssachverständigen und die Wertermittlung sind nur ein Akteurs- bzw. Aufgabenbereich, der zwar in dieser Forschung besonderes Gewicht hat, seine alleinige Berücksichtigung würde dem Thema aber nicht gerecht.

Schließlich ist der Grundstücks- und Immobilienmarkt ein interdisziplinäres Aufgabenfeld mit besonders ausgeprägter wirtschaftlicher und sozialer Relevanz. Erst daraus leitet sich die Rechtfertigung ab, dass die öffentliche Hand in die Schaffung von Transparenz auf einem weitgehend privaten Wirtschaftsgütern (Immobilien) vorbehaltenen Markt eingebunden ist. Hinzu kommt, dass auch die Nutzungszuordnung und –genehmigung von Grund und Boden durch die Planungshoheit der Kommunen der öffentlichen Hand einen starken Einfluss auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt verschafft.

Diese mit dem Forschungsgegenstand „Grundstücks- und Immobilienmarkt“ verbundenen Besonderheiten führen zu folgenden wesentlichen Problem- und Aufgabenstellungen:

- Markttransparenz zu schaffen und zu erweitern kann nicht bedeuten, für jede Einzelentscheidung der diversen Akteure alle notwendigen Informationen zur Verfügung zu stellen. Markttransparenz als öffentliches Anliegen muss vielmehr entsprechend den Strukturen des Marktes einen Überblick und eine Einordnung der jeweiligen Marktsituation ermöglichen. Die dazu notwendigen Untergleiderungen des Grundstücks- und Immobilienmarktes zu definieren, um möglichst viele Marktbereiche und Akteursgruppen zu erreichen, ist die 1. Aufgabe zur Bearbeitung des Forschungsthemas (Strukturierung des Grundstücks- und Immobilienmarkt).
- Der Grundstücks- und Immobilienmarkt ist vielfältigsten Einflüssen ausgesetzt. Seine Funktionsweise kann zwar mittels wichtigen Zusammenhängen und Kriterien beschrieben, nicht aber – wie die Funktionsweise einer Maschine - vollständig in Modellen abgebildet und berechnet werden. Die 2. Aufgabe zur Bearbeitung des Forschungsthemas muss sich mit der Problemstellung befassen, die wesentlichen Kriterien und Indikatoren herauszufiltern, die schwerpunktmäßig zur Markttransparenz beitragen (Identifizierung von Schlüsselindikatoren).
  Diese Aufgabe kann im begrenzten Rahmen des Forschungsauftrages nicht dezidiert untersucht werden, sondern steht im Mittelpunkt einer parallel laufenden Forschungsarbeit (Dissertation Dipl.-Ing. R. Gudat).
- Die Markttransparenz wird erzeugt durch über den Einzelfall hinaus relevante Informationen, abgeleitet aus dem Marktgeschehen. Das Marktgeschehen mehr oder weniger

beschreibende Daten werden in vielfältiger Art und Weise und von unterschiedlichen Stellen bzw. Institutionen erhoben, gesammelt, ggf. ausgewertet und veröffentlicht. Die empirische und 3. Aufgabe zur Bearbeitung des Forschungsthemas behandelt folglich die Fragestellung, inwieweit heute erhobene Daten aus dem Grundstücks- und Immobilienmarkt vorliegen und den Anforderungen an die Markttransparenz genügen. Dabei sind die Datenqualität sowie ihre Zugänglichkeit und Aktualität von Bedeutung. Die empirischen Untersuchungen erstrecken sich auch auf solche ausländischen Märkte, die im Ruf stehen, eine besonders gute Markttransparenz zu offerieren (Analyse vorhandener Marktinformationen).

- Das Forschungsvorhaben hat besonders die Gutachterausschüsse und ihren Beitrag zur Markttransparenz im Fokus. Die vielfältigen Aufgaben zur Schaffung einer optimalen Markttransparenz können nicht von den Gutachterausschüssen alleine bewältigt werden. Die 4. Aufgabe zur Bearbeitung des Forschungsthemas besteht darin, die Erkenntnisse zur Weiterentwicklung der Markttransparenz auf die Möglichkeiten und Rolle der Gutachterausschüsse zu projizieren (Aufgabenteilung in der Markttransparenz).

1.2 Grundstücks- und Immobilienmarkt und Markttransparenz

1.2.1 Markttransparenz im theoretischen Modell der Volkswirtschaftslehre

Die vollkommene Markttransparenz ist ein wichtiger Bestandteil des theoretischen Marktmodells in der Volkswirtschaftslehre. In den einzelnen Märkten wird sie in der Realität nur selten erreicht. Vollkommene Markttransparenz ist eine Bedingung des vollkommenen Marktes. Der vollkommene Markt unterstellt rationales Handeln jedes Marktakteurs zur Nutzenmaximierung, eine unendlich schnelle Marktanpassung an veränderte Angebots- und Nachfragesituationen und eine vollkommene Markttransparenz(Cezanne 2005, S. 156). In einem Marktmodell ist zwischen Angebot und Nachfrage in einem gemeinsamen Punkt der Marktausgleich, das Marktergebnis, anzustreben.

Die vollkommene Markttransparenz geht von einer vollkommenen Konkurrenz bzw. einem vollkommenen Markt aus. Auf den Märkten herrscht Transparenz immer dann, wenn alle Marktteilnehmer über alle Marktbedingungen auf der Nachfrage- und der Angebotsseite vollständig und aktuell informiert sind (Henrichsmeyer, Gans, Evers 1993, S. 52). Die Markttransparenz auch von der zeitlichen Entwicklung eines mehr oder minder zyklischen Marktes von Bedeutung, da schnell mutierende Märkte die Herstellung von Markttransparenz erschweren (Piekenbrock 2011), so dass die Markttransparenz eine zeitliche Komponente besitzt und aktuelle Informationen benötigt. Die Preisbildung als wesentliches Resultat des Marktes soll durch die Markttransparenz erleichtert werden.

Tatsächlich wissen in der Regel weder Anbieter/ Produzenten noch Nachfrager/ Konsumenten exakt, welche Produkte auf dem Markt nachgefragt bzw. angeboten werden (Schelske 2008, S. 168). Oft ist unklar, wie sich der Markt strukturiert und zusammensetzt. Eine verbleibende Intransparenz eines Marktes ziehe nach SCHELSKE einen eigenen Markt nach sich, auf dem die Akteure der Markt- und Konsumforschung Informationen über Märkte anbietet. Die Markt- und Konsumforschung ist bestrebt, eine Datenbasis vorzuhalten, die sich synchron mit dem Markt und dem Konsumverhalten entwickelt (Schelske 2008, S. 168 f.). Als sehr transparenter Markt gilt der Devisenmarkt, einen vollkommenen Markt gibt es hingegen in der Realität nicht.

Zusammenfassend sind demnach für die Markttransparenz folgende Punkte von Relevanz:

- Kenntnis der Struktur des Marktes,
- Kenntnis der angebotenen und nachgefragten Güter,
- Kenntnis der Marktakteure und ihrer Anforderungen an den Markt,

- Bereitstellung von geeigneter Informationen über das Marktgeschehen und
- Berücksichtigung der zeitlichen Veränderung des Marktes und der angebotenen Güter.

1.2.2 Markttransparenz für den Grundstücks- und Immobilienmarkt

SCHULTE ET AL. definieren einen Grundstücks- und Immobilienmarkt als transparent, wenn den beteiligten Marktakteuren deutlich wird, wie Marktmechanismen funktionieren und welche Einflüsse relevant sind. Zu jedem Zeitpunkt soll so viel Marktinformation wie möglich als integraler Bestandteil der Markttransparenz verfügbar sein. Weiter konstatieren die Autoren, dass es seit Anfang der 90er Jahre einen deutlichen Anstieg an Marktinformationen in Deutschland gibt (Schulte, Rottke, Pitschke 2005, S. 90 ff.).

Das Ziel der Markttransparenz ist es, Vertrauen und Berechenbarkeit bei den Marktakteuren zu schaffen und dadurch zu nachhaltiger Investitionstätigkeitbeizutragen. Eine fehlende Transparenz wirkt sich durch hohe Transaktionskosten, große Fehlerraten z.B. bei der Wertermittlung und der Investitionsrechnung, unangemessene Reaktionen der Marktteilnehmer und ein geringeres Marktvertrauen, das sich in gesteigerten Risikoprämien ausdrückt, negativ auf die Investitionssicherheit auf Immobilienmärkten aus. Auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt kommen die Informationsasymmetrien und der unvollkommene Marktaufbau zum tragen (Schulte, Wiffler 2006, S. 416 f.). Markttransparenz zeichnet sich in der ökonomischen Betrachtungsweise durch ein Gleichgewicht der Informationen für anbietende und nachfragende Marktteilnehmer aus.

Im Gegenzug dazu weisen verschiedene Autoren darauf hin, dass eine Transparenz des Grundstücks- und Immobilienmarktes nicht von allen Marktakteuren gewünscht sei, da vor allem Beratungsunternehmen von unsicheren und intransparenten Märkten profitierten (Ehrenberg, Mallen 2003, S. 2). Auch manche etablierten Marktteilnehmer wiesen kein großes Interesse an Markttransparenz auf, da eine hohe Markttransparenz auch die Konkurrenz steigere. So sei auch das Zustandekommen von Vertraulichkeitsvereinbarungen in Verträgen zu begründen, welche die Transparenz behinderten (Scharmanski 2009, S. 120).

Am Markt dominieren verschiedene Aufgaben bzw. typische Arbeitsschwerpunkte, die alle auf eine möglichst weitreichende Markttransparenz angewiesen sind (hier **Dienstleistungen** genannt). Diese Dienstleistungen nutzen regelmäßig Marktinformationen und konzentrieren sich häufig auf bestimmte Marktindikatoren. Die Markttransparenz sollte für alle diese Dienstleistungen gewährleistet sein, um den unterschiedlichen Aufgabenstellungen am Markt gerecht werden zu können. Umgekehrt tragen die Analysen und Ergebnisse der Dienstleistungen wiederum zur Markttransparenz auf der jeweiligen Ebene bei, soweit sie zugänglich sind. Zu diesen Dienstleistungen zählen

- die Standort- und Marktanalyse,
- die Wertermittlung,
- die Mietpreisbewertung,
- das Immobilien(markt)rating,
- die Prognose,
- die Investitions- und Risikoanalyse,
- die Due Diligence und
- die steuerliche Bewertung.

Die Markt- und Standortanalyse ist die Untersuchung eines räumlich begrenzten Marktes oder Standortes hinsichtlich seiner Nutzungs- und Entwicklungspotentiale. Insbesondere die Standort- und Marktanalyse führt zu einem Anstieg der verfügbaren Marktinformationen, denn Marktberichte oft großräumige Marktanalysen. Die Wertermittlung ermittelt zeit- und objektbezogen den Verkehrs-

oder Beleihungswert einer Immobilie. Die Mietpreisbewertung ermittelt ein marktfähiges Mietpreisniveau. Das Immobilien(markt)rating gestattet einen relativen Vergleich von bewerteten Immobilien und Immobilienmärkte hinsichtlich der Anforderungen eines Investors und dient somit der Investitionsvorbereitung. Prognosen bestimmen zukünftige Entwicklungen, Ereignisse und Zustände des Grundstücks- und Immobilienmarktes. Investitions- und Risikoanalysen untersuchen das mit einer Investition in eine Immobilie verbundene Potential und Risiko und legen Optimierungspotentiale frei. Die Due Diligence ist einer Transaktion vorgelagert und geht inhaltlich über eine Investitions- und Risikoanalyse hinaus, dazu werden auch steuerliche, technische und rechtliche Aspekte einer Immobilie analysiert. Die steuerliche Bewertung schließlich ermittelt die Bemessungsgrundlage der Besteuerung von Immobilien für verschiedene Steuerarten. Die steuerliche Bewertung ist grundsätzlich am Marktgeschehen orientiert, allerdings bestehen in Deutschland für verschiedene Steuerarten erhebliche Differenzen zwischen Bemessungsgrundlage und Marktniveau (vgl. zu den Dienstleistungen auch Abschnitt 3.1.1).

Auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt ist durch die Inhomogenität der gehandelten Güter, den Grundstücken und Immobilien, eine Systematisierung und Charakterisierung dieser Güter erforderlich. Für die Markttransparenz spielt nicht die individuelle Immobilie eine Rolle, vielmehr werden Immobilien zu gleichartigen Typen gruppiert. Die Beschreibung einer einzelnen Immobilie schafft keine Markttransparenz. Erst die Relation einer individuellen Immobilie zu vergleichbaren, gleichartigen Immobilien führt zu einer Einordnung in das Marktgeschehens und zur Markttransparenz.

1.2.3 Markttransparenz durch Gutachterausschüsse

Die Institution der Gutachterausschüsse wird durch den Ersten Teil "Wertermittlung" des Dritten Kapitels des Baugesetzbuches eingeführt. Die vorrangige Aufgabe der Gutachterausschüsse ist es, durch städtebauliche Wertermittlung und Marktbeobachtung bzw. –analyse für die Transparenz des Grundstücksmarktes zu sorgen (Dieterich, Voß 2012, § 192 Rn. 11). Diese Aufgabe besteht für alle Teilmärkte, wenn auch die Verhältnisse am Wohnbaulandmarkt lange im Zentrum des Interesses standen. Seit der weltweiten Globalisierung der Wirtschaft ist es notwendig, auch gewerbliche Märkte transparent zu machen, um Schäden von der Allgemeinheit abzuwenden.

Nachdem der seit 1936 gültige Preisstopp für Grundstücke mit dem BBauG aufgehoben wurde, wurden die Gutachterausschüsse als „Gegengewicht“ zur Freigabe der Preisbildung am Markt eingerichtet, durch Aufklärung über das Marktgeschehen für Transparenz und Chancengleichheit auf dem Grundstücksmarkt zu sorgen. Die Möglichkeit der Marktbeobachtung und der unabhängigen Beurteilung über den Grad der Knappheit eines Wirtschaftsgutes, in diesem Fall der Immobilie, gehöre zu den wesentlichen Vorbedingungen für eine gute Funktionsweise jeden Marktes. Bereits der Entwurf des damaligen Bundesbaugesetzes stellt fest, dass es Nachfrager auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt schwer haben, Informationen zur Preisbildung von Immobilien auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt zu erhalten. Die Arbeit der Gutachterausschüsse, damals noch Schätzstellen genannt, sollte eine Übersichtlichkeit (Transparenz) des Marktes herbeiführen, damit sich der in Grundstücksverkäufen unerfahrene Vertragspartner über Markttendenzen unterrichten kann (BT-Drucksache 3/36, S. 105 ff.).

Im Jahr 1976 regte der 15. Ausschuss des Bundestages die Analyse des Grundstücksmarktes durch die Gutachterausschüsse insgesamt und Betrachtung wertbeeinflussender Merkmale von Immobilien im Einzelnen an (BT-Drucksache 7/4793, § 136 Abs. 3 BauGB). Diese Regelung wurde allerdings im Vermittlungsausschuss gestrichen (BT-Drucksache 7/5204).

Die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung nach § 195 BauGB umfasst jedoch heute die Analyse des Grundstücksmarktes und die Auswertung der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkma-

le. Zur Führung der Kaufpreissammlung erheben die Gutachterausschüsse Informationen sowohl bei den Käufer und Verkäufer als auch bei Gerichten und anderen Behörden.

Auch der in der Wertermittlung Sachverständige braucht für seine Arbeit Markttransparenz. Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjektes. Hierzu sind neben dem betrachteten Einzelobjekt auch die aktuelle Entwicklung des Grundstücksmarktes im Umfeld des Wertermittlungsobjektes als allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu Grunde zu legen (Kleiber, S. 604). Die Darstellung der Entwicklung genügt im Wesentlichen der Begründungspflicht für die Nachprüfbarkeit der erstatteten Gutachten, denn die in der Wertermittlung genutzten Daten müssen eine hinreichende Anzahl einschlägiger und empirisch belegbarer Daten wie u.a. Kaufpreise, Erträge und Bewirtschaftungskosten berücksichtigen.

Die Gutachterausschüsse haben neben der Hauptaufgabe, der Erstellung von Verkehrswertgutachten von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken, auch unterschiedliche formelle und materielle Daueraufgaben übertragen bekommen. Zu den formellen Daueraufgaben zählen die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung sowie die Ermittlung von zur Wertermittlung erforderlichen Daten. Die von den Gutachterausschüssen abgeleiteten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sollen veröffentlicht werden. Es obliegt den Landesregierungen, in welcher Art und Weise Daten veröffentlicht werden, allerdings soll die Veröffentlichung die Transparenz des Grundstücksmarktes verbessern. Diese Tätigkeit der Gutachterausschüsse dient neben der eigenen Gutachtertätigkeit insbesondere auch der Gutachtertätigkeit anderer Wertermittlungssachverständiger (Dieterich, Voß 2012, § 193, Rn. 111). Die Aufzählung der Aufgaben der Gutachterausschüsse im § 193 BauGB ist jedoch nicht abschließend.

Den örtlichen Gutachterausschuss übergeordnet ist ein Oberer Gutachtausschuss oder eine Zentrale Geschäftsstelle mit einem größeren Zuständigkeitsbereich. Diese übergeordnete Instanz, die den Zuständigkeitsbereich von mindestens zwei Gutachterausschüssen umfasst, soll überregionale Auswertungen und Analysen des Grundstücksmarktgeschehens erstellen (§ 198 BauGB). Sowohl der Obere Gutachterausschuss als auch Zentrale Geschäftsstellen werten Kauffälle überregional aus und tragen damit erheblich zu einer überregionalen Markttransparenz bei. Obere Gutachterausschüsse erstatten im Gegensatz zu Zentralen Geschäftsstellen Obergutachten. Übergeordnete Instanzen geben außerdem Anregungen zu standardisierten Erhebung und Auswertung der Kaufpreissammlungen durch die Gutachterausschüsse, um vergleichbare Marktinformationen abzuleiten; eigene Datenbeständen werden in der Regel von übergeordneten Instanzen nicht erhoben. Weisungsbefugt sind Obere Gutachterausschüsse den Gutachterausschüssen gegenüber nicht.

Die Gutachterausschüsse des Landes Nordrhein-Westfalen initiierten 1995 eine Arbeitsgruppe - bestehend aus den Mitarbeitern unterschiedlicher Gutachterausschüsse - zur Erarbeitung von Vorschlägen zur Optimierung der durch Bundes- und Landesgesetze geforderten Information der Öffentlichkeit durch die Gutachterausschüsse. Die Arbeitsgruppe analysierte die Vermarktung der bereits vorhandenen, zum Zweck der Verkehrswertermittlung erforderlichen Daten. Die Arbeitsgruppe bemängelte das heterogene Erscheinungsbild der Gutachterausschüsse und der von ihnen veröffentlichten Informationen. Das heterogene Erscheinungsbild werde weniger von lokal begrenzt tätigen Nutzern der Marktinformation, sondern von regional oder national agierenden sowie wertermittlungsfremden Marktakteuren kritisiert. Die Arbeitsgruppe trägt im Abschlussbericht eine Bestandsaufnahme der vorhandenen Marktinformationen zusammen und schlägt Ansätze zur Verbesserung der Markttransparenz vor, beschränkt sich aber in den Empfehlungen auf die zur Wertermittlung erforderlichen Daten. Als einen Tätigkeitsschwerpunkt der Gutachterausschüsse benennt die Arbeitsgruppe zusätzlich kundenspezifische Auswertungen für Marktakteure gegen Gebühr. Außerdem

empfiehlt die Arbeitsgruppe eine Verbesserung der öffentlichen Wahrnehmung der Gutachterausschüsse in deren Zuständigkeitsbereich durch verstärkte Öffentlichkeitsarbeit. Für die Öffentlichkeitsarbeit bieten Pressearbeit sowie die Mitwirkung in geeigneten Gremien ein Optimierungspotential (Arbeitsgruppe "Markttransparenz und Öffentlichkeitsarbeit" 1997, Städtetag 2011b, S. 8 f.).

Nach Auffassung des Innenministeriums des Landes Nordrhein-Westfalen stellt die Markttransparenz nach dem Baugesetzbuch und den untergeordneten Gutachterausschussverordnung „die Information der Öffentlichkeit über die Situation und die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt“ dar (wiedergegeben in Jäger 1998, S. 44). Die Markttransparenz des Grundstücksmarktes wird hier auf die Aufgaben der Gutachterausschüsse beschränkt. Andere Bereiche des Grundstücks- und Immobilienmarktes oder andere Wertermittlungsmaßstäbe werden ausgeschlossen. Ursächlich für die Auffassung des Gesetzgebers waren die nach Aufhebung des Preisstopps im BBauG 1960 vordringlichen Probleme der Wohnraumversorgung auf einem freien Baulandmarkt. Waren als Marktinformationen zunächst nur Bodenrichtwerte abzuleiten, wurde das Aufgabenspektrum später erweitert, um die Markttransparenz zu intensivieren. Nach JÄGER wird die Markttransparenz für die Öffentlichkeit durch Grundstücksmarktberichte und Bodenrichtwerte realisiert. Als Öffentlichkeit benennt er die Wertermittlungssachverständigen, die Immobilien-, Bau- und Wohnungswirtschaft, die öffentliche Verwaltung in den Bereichen Städtebau, Bodenordnung, die Wirtschaftsförderung, die Finanzwirtschaft einschließlich Banken und Versicherungen, die wissenschaftliche Forschung sowie die Bevölkerung (Jäger 1998, S. 46). Bedingt durch die föderale Struktur Deutschlands und die Gesetzgebungskompetenz der Länder bezüglich der Gutachterausschüsse haben sich der Tätigkeitschwerpunkt und die einzelnen Arbeitsergebnisse oder „Produkte“ der Gutachterausschüsse in den einzelnen Bundesländern unterschiedlich entwickelt (einen Überblick für das Land Nordrhein-Westfalen gibt Jäger 1998, S. 46 f.)

JÄGER unterscheidet zwischen **allgemeiner und einzelfallbezogener Markttransparenz**. Die allgemeine Markttransparenz umfasst Auskünfte über Bodenrichtwerte und andere Marktdaten wie Liegenschaftssätze und Vergleichsfaktoren, Auswertungen der Kaufpreissammlung und mengenstatistische Auskünfte. Einzelfallbezogene Markttransparenz wird aus Sicht des Autors durch die Erstellung von Gutachten über den Wert von bebauten und unbebauten Grundstücken hergestellt (Jäger 1998, S. 46).

Das Thesenpapier des Arbeitskreises Wertermittlung des Deutschen Städtetages (Städtetag 2011b, S. 1 ff.) definiert Transparenz in Bezug auf die Gutachterausschüsse als „Ableitung der für die Wertmittlung erforderlichen Daten, der Analyse Transaktionen und Marktentwicklungen“ und kritisiert die unterschiedliche Auffassung der Markttransparenz im Real Estate Transparency Index (vgl. Einführung zu Kapitel 4). Das Thesenpapier stellt die Vertrauenswürdigkeit und Fachkompetenz der Gutachterausschüsse heraus und betont, dass die bereitgestellten Daten richtig und belastbar sein müssen. Die erste von fünf Thesen zur Zukunft der Amtlichen Wertermittlung stellt die große Bedeutung der Schaffung von Markttransparenz als Zukunftsaufgabe heraus.

Als wesentliche Tätigkeitsschwerpunkte fordern die Gutachterausschüsse zur Verbesserung der Markttransparenz bundeseinheitliche Regelungen zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung, zur Harmonisierung der datenschutzrechtlichen Anforderungen, zur erweiterten Datenerfassung nach § 197 BauGB und zur Schaffung einer einheitlichen Datenstruktur (Städtetag 2011b, S. 6 ff.). Zudem sollen die Anforderungen der Marktakteure an Marktinformation und Markttransparenz berücksichtigen werden – so z. B. Michael Debus (Vorsitzender Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main) am 17. Juni 2009 (Abschrift: Schaar 2009, S. 23). Der Gutachterausschuss besitzt den Auftrag eine flächendeckende Markttransparenz mit aussagekräftigen Marktinformationen zu erzeugen. Dabei sollen die Ableitung von Marktinformationen für die Markt-

analyse und für die Wertermittlung noch vor der Erstellung von Verkehrswertgutachten stehen (Schaar 2009, S. 23).

1.2.4 Markttransparenz als Standortfaktor

Markttransparenz - und insbesondere das Vorliegen von Marktinformation - ist Grundlage für die Erstellung von verschiedenen, essentiellen Dienstleistungen auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt wie Wertermittlungen, Markt- und Standortanalysen und Prognosen. Das Vorliegen von Marktinformation erleichtert bzw. ermöglicht die Durchführung von derartigen Dienstleistungen. Für rational handelnde Immobilienmarktakteure ist die Durchführung von Untersuchung wie Markt- und Standortanalysen oder Prognosen wesentliche Handlungsgrundlage zur Abschätzung von Potentialen und Risiken einer Investition in den Grundstücks- und Immobilienmarkt.

In ökonomischen Handlungsstrategien führt ein intransparenter Markt zu hohen Transaktions- und Informationskosten. Hohe Transaktions- und Informationskosten ihrerseits verringern wiederum die Anzahl und den Wert von Markttransaktionen (Francke 2008, S. 35 ff.). Insofern führt Markttransparenz direkt zu einem Standortvorteil sowohl für Immobilieninvestitionen als auch für Wirtschaftsansiedlungen. Auf der anderen Seite kommen die Informationskosten im Wesentlichen den Marktteilnehmern wie Makler, Sachverständigen und Beratungsunternehmen zur Gute, die gleichzeitig durch ihr Wirken für eine gewisse Transparenz sorgen (Schulte, Sturm, Wiffler 2008, S. 16).

Insgesamt ist es ein Standortvorteil, wenn insbesondere Ansprechpartner der öffentlichen Hand wie die Wirtschaftsförderung und die Stadtplanung die Vorgehensweise von potentiellen Investoren nachvollziehen können und bemüht sind, deren Anforderungen an Marktinformation zu befriedigen. Dadurch lassen sich Neubauprojekte und Immobilieninvestitionen anstoßen oder Standort mit Angebotsüberhängen (strukturelle Leerstände) im Rahmen einer nachhaltigen Stadtplanung und Stadtentwicklung identifizieren und gestalten (Dobberstein 2004, S. 32).

Der Stellenwert der Markttransparenz als entscheidender Standortfaktor für Investoren des Grundstücks- und Immobilienmarkt ist auf Bundesebene politisch anerkannt (Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung Dr. Peter Ramsauer in der Einleitung zum Immobilienmarktbericht Deutschland 2009 (AK OGA 2010, S. II)).

1.2.5 Markttransparenz in der Auffassung dieser Arbeit

Im Rahmen der vorgelegten Untersuchung ist es notwendig, eine Definition der Markttransparenz des Grundstücks- und Immobilienmarktes herzuleiten, die sowohl theoretische Grundsätze der Markttransparenz der Volkswirtschaftslehre und der Immobilienökonomie aufnimmt, aber auch bestehende Ansätze des Gesetzgebers zur Erzeugung von Markttransparenz auf lokaler Betrachtungsebene durch die Gutachterausschüsse aufgreift (vgl. Abbildung 1). Grundsätzlich geht diese Arbeit aber davon aus, dass für den Grundstücks- und Immobilienmarkt durch die Heterogenität der gehandelten Güter und der Unvollkommenheit des Marktes keine vollständige Markttransparenz wie in der ökonomischen Theorie erreicht werden kann und folgt damit DIETERICH & VOß (Dieterich, Voß 2012, Vorbemerkung zu §§ 192 – 199 Rn. 19, 26). Als übergeordnetes Ziel dieser Arbeit wird daher ein Optimum an Markttransparenz (optimale Markttransparenz) angestrebt.

Die für diese Arbeit grundlegenden Definitionen sollen im Folgenden kurz vorgestellt werden.

Die **Markttransparenz** des Grundstücks- und Immobilienmarktes ist die Kenntnis dieses Marktes und der auf ihm gehandelten Güter, den Grundstücken und Immobilien. Markttransparenz wird durch Marktdaten und Marktinformationen erzeugt, deren Qualität und Zugänglichkeit wesentlich sind.

Für die Schaffung einer Markttransparenz auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt sind der Grundstücks- und Immobilienmarkt und die auf ihm gehandelten Güter, die Grundstücke und Immobilien, von ihrem Umfeld abzugrenzen und zu strukturieren. Der Grundstücks- und Immobilienmarkt differenziert sich im neoklassischen Marktmodell in Angebot, Nachfrage und dem eigentlichen Marktgeschehen. Auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt prägen sich durch heterogene Güter sowohl räumliche und als auch sachliche Teilmärkte aus. Sachliche Teilmärkte sind durch die unterschiedlichen, auf ihm gehandelten Güter notwendig. Eine Wohnimmobilie ist mit einer Büroimmobilie nach der bauphysikalischen Charakteristik nicht vergleichbar. Neben der bauphysikalischen Gestalt spielt auch die Drittverwendungsfähigkeit einer Immobilie eine wichtige Rolle (vgl. Abschnitt 2.4). Eine Ausprägung von räumlichen Teilmärkten ergibt sich aus der räumlichen Substituierbarkeit eines Standortes und der Konkurrenzsituation in Umfeld. Ausgehend von der sachlichen Nutzung des Grundstückes prägen sich die räumlichen Teilmärkte unterschiedlich groß aus. So wird die Größe eines Wohnimmobilienmarktes durch die Substituierbarkeit einer Wohnfläche mit nutzerdefinierten Anforderungen an Ausstattung, Lage und Alter vorgegeben. Die Abgrenzung eines Marktes erfolgt nach sachlichen und räumlichen Merkmale der gehandelten Güter. Für die Markttransparenz ist es erforderlich, zu definieren, für welchen Markt Markttransparenz erzeugt werden soll.

Für die Abgrenzung des auf dem Markt gehandelten Gutes sind die Kenntnis der Marktakteure und deren individueller Zielsetzung auf dem Markt notwendig. Auf dem Markt sind Marktakteure sowohl als Marktteilnehmer als auch Marktbeobachter aktiv (vgl. Abschnitt 3.1). Marktteilnehmer beobachten das Marktgeschehen eigenständig oder greifen auf Erkenntnisse von Marktbeobachtern zurück. Sie nehmen aktiv am Marktgeschehen teil. Marktbeobachter erfassen und analysieren den Markt im Auftrag dritter Marktteilnehmer. Sie greifen nicht direkt in das Marktgeschehen ein und sind von den Ergebnissen der Untersuchung unabhängig.

Abbildung 1: Differenzierung der Markttransparenz

Ein Markt wird durch rechtliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen geprägt. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen beschreiben den strukturellen Aufbau und die zeitliche Entwicklung des Marktgeschehens. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden durch vor- und nachgelagerte Märkte beeinflusst und lassen sich u.a. durch Sozialdaten und ökonomische Rahmendaten quantifizieren. Sozialdaten sind Ausdruck der Bevölkerungsentwicklung. Zu den ökonomischen Rahmendaten gehören Informationen wie die Einkommensstruktur der Bevölkerung und die wirtschaftliche Entwicklung. Die Sozialdaten und ökonomischen Rahmendaten beschreiben nicht den Grundstücks- und Immobilienmarktdirekt, beeinflussen jedoch wichtige Bereiche wie Angebot und Nachfrage. Die rechtlichen Rahmenbedingungen umfassen gesetzliche Vorgaben, innerhalb derer ein Markt stattfindet. In Märkten immobilienmarktferner Güter sind rechtliche Rahmenbedingungen gering, auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt jedoch zwingend notwendig. Die rechtlichen Rahmenbedingung des Grundstücks- und Immobilienmarktes spiegeln die Eigentumsstruktur eines Marktes, die Eigentumsregistrierung einschließlich dem katasterrechtlichen Nachweis und der steuerrechtlichen Berücksichtigung von Immobilien wieder.

Die **Marktinformationen und Marktdaten** des Grundstücks- und Immobilienmarktes erzeugen durch eine qualitative oder quantitative Beschreibung des Angebotes, der Nachfrage oder des Marktgeschehens Markttransparenz desselbigen. Während Marktdaten einen detaillierten Objektbezug herstellen, aggregieren Marktinformationen Marktdaten räumlich und sachlich.

Sind sowohl der Markt, seine Güter und seine Rahmenbedingung hinreichend festgelegt, können das Marktgeschehen sowie das Angebot und die Nachfrage durch Marktinformation qualitativ und quantitativ beschrieben werden (Hauptaspekte der Marktinformation). Im Rahmen dieser Arbeit erscheint es sinnvoll, Marktdaten von Marktinformationen im eigentlichen Sinn inhaltlich zu trennen. Während Marktdaten die unbereinigten Rohdaten umfassen, entsprechen Marktinformationen den selektierten, aufbereiteten und analysierten Rohdaten. Die Marktinformationen des Grundstücks- und Immobilienmarktes berücksichtigen eine große Stichprobe und decken einen großen räumlichen Bereich ab (vgl. Abschnitt 0).

Die Nebenaspekte der Marktinformationen sind Angaben zu Qualität, Aktualität, Zugänglichkeit und Kosten der Marktinformationen. Die Qualität der Marktinformation ist eine zentrale Eigenschaft einer Information. Für die Nutzung der Marktdaten und Marktinformationen ist die Kenntnis der Qualität der genutzten Daten notwendig. Die Aktualität berücksichtigt den zeitlichen Abstand zwischen den Erhebungsperioden und der Veröffentlichung der Stichprobe oder der abgeleiteten Information. Die Zugänglichkeit drückt die Verfügbarkeit der vorhandenen Marktinformation für interessierte Marktteilnehmer aus und erlaubt eine Steigerung der Markttransparenz. Mit der Zugänglichkeit der Daten können Kosten verbunden sein.

Die zuvor aufgestellte Definition der Markttransparenz des Grundstücks- und Immobilienmarktes dient als Ausgangspunkt für die vorliegende Arbeit. Ausgehend von der Definition werden die Anforderungen an Markttransparenz und Marktinformation untersucht und ein Konzept entwickelt, wie die Markttransparenz in Deutschland verbessert werden kann. Dazu werden die Bestandteile aus Abbildung 1 berücksichtigt. Zudem wird anhand der aufgestellten Definition die gegenwärtige Markttransparenz des Grundstücks- und Immobilienmarktes in Deutschland und ausgewählten Ländern verglichen.

1.3 Ziele der Untersuchung und Forschungsfragen

Die vorliegende Forschungsarbeit zur Weiterentwicklung der Markttransparenz am Grundstücks- und Immobilienmarkt soll ein „Informationssystem zur Markttransparenz“ für den Grundstücks- und Immobilienmarkt herleiten und erproben. Dazu werden die vorhandenen Daten des Grundstücks- und Immobilienmarktes systematisiert. Für das Informationssystem wird zudem Handlungsempfehlungen zur Umsetzung in der Praxis festgehalten. Dazu werden folgenden Forschungsfragen geklärt:

1. Wie transparent ist der deutsche Grundstücks- und Immobilienmarkt im internationalen Vergleich?
2. Welchen Indikatoren sind zur Beschreibung des Grundstücks- und Immobilienmarktes notwendig und in welchem Umfang werden diese Indikatoren heute bereits bedient?
3. Wie lässt sich die Markttransparenz des Grundstücks- und Immobilienmarktes verbessern und weiterentwickeln? Ist eine optimale Markttransparenz auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt realisierbar?
4. Welchen Stellenwert können die Gutachterausschüsse für eine Weiterentwicklung der Markttransparenz spielen?

Gemeinhin findet sich die Behauptung, dass der deutsche Grundstücks- und Immobilienmarkt im Vergleich zu ausländischen Märkten intransparent sei (Schulte, Rottke, Pitschke 2005, S. 90 ff.; Schaar 2009, S. 23). Dabei wird auf der einen Seite auf das regelmäßige Ranking der Markttransparenz von Jones Lang LaSalle (Real Estate Transparency Index) auf der anderen unbegründet argumentiert. Zielführende Kritik und Handlungsempfehlungen fehlen in der Regel. Der vorgelegte Bericht soll die Markttransparenz im internationalen Vergleich beurteilen.

Der Grundstücks- und Immobilienmarkt lässt sich durch eine Auswahl von besonders wichtigen Indikatoren (Schlüsselindikatoren) beschreiben. Die Arbeit soll ein Konzept von Schlüsselindikatoren erarbeiten und validieren, in welchem Umfang dieses Konzept heute schon realisiert wird. Dabei wird nicht von einer vollständigen Markttransparenz ausgegangen, sondern eine optimale Markttransparenz beschrieben.

Ausgehend von theoretischen Überlegungen und praktischen Erfahrungen in Deutschland und dem Ausland soll das Forschungsprojekt konkrete Handlungsempfehlungen zur Weiterentwicklung und Verbesserung der Markttransparenz auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt in Deutschland geben.

Die Gutachterausschüsse in Deutschland werden vielfach als weltweit einmalige Institution bezeichnet (Schaar 2009, S. 23). Zweifelsohne tragen die Gutachterausschüsse durch die Führung der Kaufpreissammlung und Ableitung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verbesserung der Markttransparenz bei. Der Forschungsbericht soll Empfehlungen geben, wie die Gutachterausschüsse in einem angemessenen Umfang zur Verbesserung der Markttransparenz des deutschen Grundstücks- und Immobilienmarktes betragen können.

1.4 Vorgehensweise der Untersuchung/ Methodik

Der vorliegende Abschnitt beschreibt die Vorgehensweise der Untersuchung zur Erarbeitung eines Konzepts zur Weiterentwicklung der Markttransparenz auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt. Das Konzept umfasst sowohl theoretische als auch empirische Elemente und leitet Handlungsempfehlungen ab (vgl. Abbildung 2).

Die Markttransparenz ist zwar für verschiedene volkswirtschaftliche Märkte definiert, lässt sich jedoch nur bedingt auf den Grundstücks- und Immobilienmarkt übertragen. Die aus der ökonomischen Literatur und der Auffassung der Marktakteure hergeleitete Definition der optimalen Markttransparenz dient als Ausgangspunkt und Ziel der Untersuchung zur Weiterentwicklung der Markttransparenz auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt (vgl. Abschnitt 1.2.4).

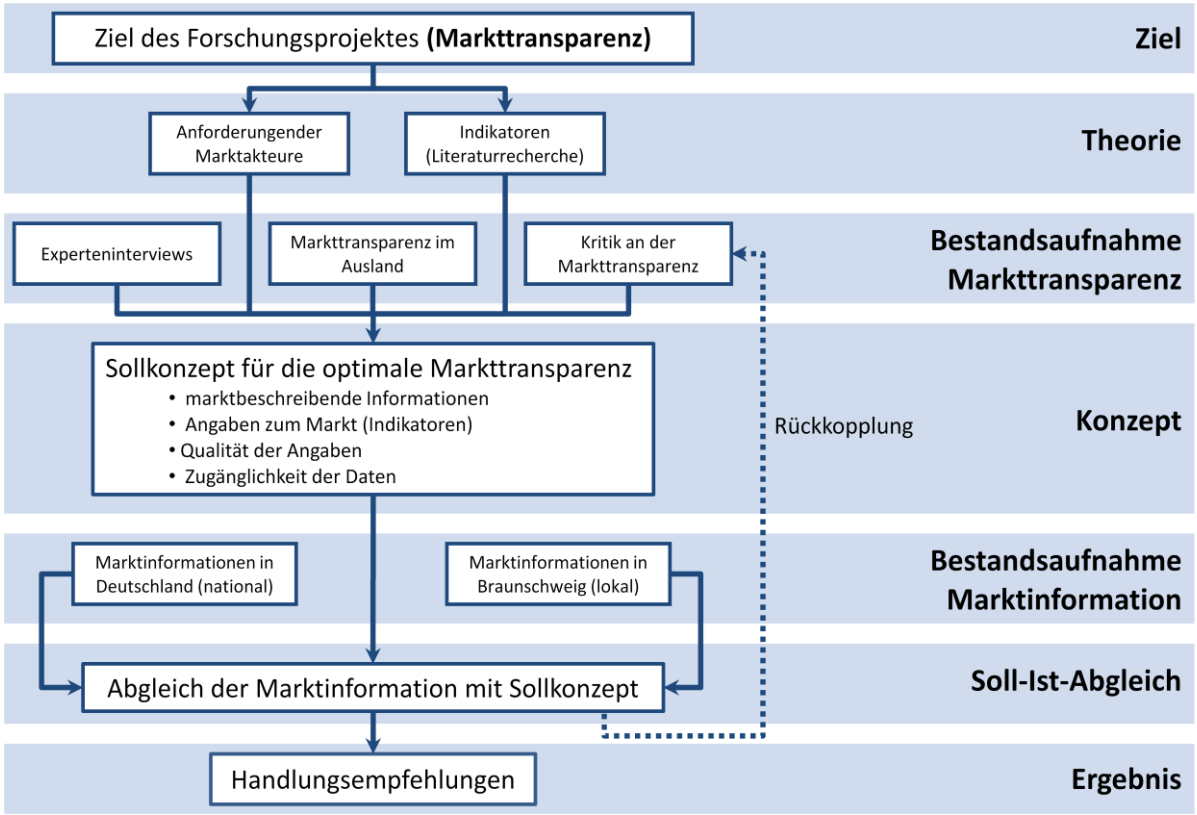


Abbildung 2: Vorgehensweise der Untersuchung in Forschungsprojekt

Die theoretische Betrachtung dieser Arbeit erfasst die schriftlich fixierten Anforderungen an Markttransparenz des Grundstücks- und Immobilienmarktes für verschiedene Marktakteure (vgl. Abschnitt 3.1) und benennt in der Literatur vorgeschlagene Indikatoren, die zur Operationalisierung des Grundstücks- und Immobilienmarktes genutzt werden (vgl. Abschnitt 3.2).

Interviews mit ausgewählten Experten des Grundstücks- und Immobilienmarktes erfassen und validieren die aus Literatur erfassten Indikatoren und sammeln darüber hinaus Erfahrungen zur Markttransparenz im Ausland (vgl. Abschnitt 3.2). Die Markttransparenz nach Abschnitt 1.2.4 wird in Kapitel 4 für ausgewählte ausländische Grundstücks- und Immobilienmärkte systematisiert, um anschließend die Marktinformationen mit denen in Deutschland zu vergleichen (vgl. Kapitel 6). Zu den untersuchten ausländischen Grundstücks- und Immobilienmärkte zählen Australien, Finnland, die Niederlande, Schweden, Großbritannien und die Vereinigten Staaten von Amerika. Durch den Abgleich der vorhandenen Marktinformation mit dem Soll-Konzept erfolgt eine Rückkopplung, bei der Kritik an der Markttransparenz und der Marktinformation in Deutschland herausgestellt wird. Die Kritik an der Markttransparenz ist neben der theoretischen Betrachtung und der Bestandsaufnahme Ausgangspunkt für ein Soll-Konzept der optimalen Markttransparenz in Deutschland.

Das Soll-Konzept der optimalen Markttransparenz umfasst Marktdaten und Marktinformationen, eine ausreichende Qualität und die Zugänglichkeit der Marktdaten und Marktinformationen (vgl. Abschnitt 5). Die marktbeschreibenden Informationen charakterisieren den Grundstücks- und Immo-

bilienmarkt anhand seiner rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und systematisieren ihn in wesentliche Teilmärkte. Die Angaben zum Markt beinhalten eine Auswahl an Indikatoren, die den Grundstücks- und Immobilienmarkt wesentlich beschreiben. Die Indikatoren beschreiben die Bestandteile des ökonomischen Immobilienmarktmodelles und unterscheiden die Marktdaten und Marktinformation nach ihrer Aussage zum Angebot, der Nachfrage und dem Marktergebnisses. Das Angebot und die Nachfrage nach Immobilien und Immobilienflächen bilden den Preis (Marktergebnis) (DiPasquale, Wheaton 1996, S. 6). Das Angebot umfasst die Menge aller Güter und Dienstleistungen, bei der zu einem bestimmten Preis ein Ausgleich mit der Nachfrage möglich ist. Die Nachfrage ist Ausdruck eines am Markt artikulierten Bedarfs, der mit einer Kaufkraft unterlegt ist und so am Markt wirksam wird. Der Bedarf ist die Konkretisierung eines Bedürfnisses, das aus einem Gefühl des Mangels herrührt und befriedigt werden soll (Altmann 2003, S. 15 ff.).

Ferner werden die Indikatoren in Angaben zum Volumen oder Niveau unterschieden: Während das Niveau einen Durchschnittswert eines Indikators wie die Durchschnittsmiete beschreibt, quantifiziert das Volumen den Gesamtumfang eines Indikators wie den Geldumsatz auf dem Markt. Um eine angemessene Qualität der marktbeschreibenden Indikatoren zu gewährleisten, werden Kriterien formuliert, die verlässliche Marktinformationen erfüllen sollten. Die Zugänglichkeit erörtert die Verfügbarkeit der Marktdaten (Primärdaten) und Marktinformationen für Marktbeobachter und Marktteilnehmer für deren Tätigkeit am Grundstücks- und Immobilienmarkt. Die Zugänglichkeit wird durch den Datenschutz, privatrechtliche Verträge oder Kosten limitiert.

Ein wesentlicher Bestandteil dieser Arbeit ist eine Bestandserfassung der veröffentlichen Marktinformationen und Marktdaten in Deutschland. Die Marktinformationen werden nach Herausgeber der Marktinformation gruppiert und untersucht. Typische Herausgeber von Marktinformationen in Deutschland sind die amtliche Statistik, die Gutachterausschüsse, Maklerunternehmen und professionelle Research-Unternehmen. Diese Strukturierung wird in Kapitel 4 auf die ausländische Grundstücks- und Immobilienmärkte übertragen, um einen Vergleich mit Deutschland zu ermöglichen (vgl. Kapitel 7). Die Marktinformationen in Deutschland werden den Marktinformationen der untersuchten ausländischen Grundstücks- und Immobilienmärkte gegenübergestellt und mit diesen unter Berücksichtigung der abgeleiteten Definition von Markttransparenz (vgl. Abschnitt 1.2.5) verglichen.

In einem Soll-Ist-Abgleich erfolgt für das abgeleitete Soll-Konzept der optimalen Markttransparenz ein Abgleich auf bereits verfügbare Marktinformationen in Deutschland (nationale Ebene) und die Stadt Braunschweig (lokale/ regionale Ebene). Der Abgleich erlaubt Aussagen zur Markttransparenz des Grundstücks- und Immobilienmarktes und aus den festgestellten Abweichungen können Handlungsempfehlungen ermittelt werden, wie das Soll-Konzept der optimalen Markttransparenz wesentlichen Bestandteilen zu realisieren ist. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf der Tätigkeit der Gutachterausschüsse, die nach dem Baugesetzbuch einen gesetzlichen Auftrag zur Schaffung von Markttransparenz des Grundstücks- und Immobilienmarktes erhalten haben.

2 Zur Struktur des Grundstücks- und Immobilienmarktes

2.1 Gegenstand der Markttransparenz

2.1.1 Zu den Begriffen Grundstück und Immobilie

Im allgemeinen Sprachgebrauch wird die Immobilie als Synonym für das (bebaute) Grundstück oder nur das Gebäude verwandt. Der Begriff "Grundstück" findet in der steuerrechtlichen und juristischen Literatur Verwendung. Sowohl das Sachenrecht, die städtebaulichen Wertermittlung und das Steuerrecht mit der steuerlichen Bewertung greifen den Begriff „Grundstück“ auf, grenzen ihn jedoch nicht vom Begriff „Immobilie“ ab (Weirich, Ivo 2006, Rn. 42; Bone-Winkel, Schulte, Focke 2008, S. 8 f.). Die Grundbuchordnung sagt in §§ 2 und 3 GBO mit Bezug auf das Liegenschaftskataster aus, dass ein Grundstück auf einem Grundbuchblatt mir Größe und Lage erfasst ist. Die Grundbuchordnung unterscheidet bebaute und unbebaute Grundstücke nicht. In § 94 BGB werden die wesentlichen Bestandteile eines Grundstücks wie insbesondere Gebäudedefiniert. In der Gesetzgebung wird nicht deutlich, ob sich diese Zusammenfassung von Gebäude und (unbebautem) Grundstück als Immobilie bezeichnen lässt (Wernecke 2004, S. 19). Das Bewertungsgesetz (BewG) erläutert für die steuerliche Bewertung, was ein bebautes und was ein unbebautes Grundstück ist. Entsprechend § 72 Abs. 1 BewG sind alle Grundstücke unabhängig von einer baurechtlichen Genehmigung unbebaut, auf denen sich keine nutzbaren Gebäude befinden. Bebaute Grundstücke sind nach § 74 BewG die Grundstücke, auf denen sich ein benutzbares Gebäude befindet, auch wenn es nur teilweise fertiggestellt ist.

Der Begriff „Immobilie“ wird vornehmlich in ökonomisch geprägten Bereichen verwendet, wenngleich teilweise in Kombination mit dem Begriff "Grundstück". Bei einer Betrachtung der Gesetzgebung nutzt der Gesetzgeber den Begriff der "Immobilie" u. a. im "Investmentgesetz (InvG)", dem "Gesetz über das Kreditwesen (KWG)" und der "Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (BelWertV)" nutzt. Die Anwendung des Begriffes „Immobilie“ setzt sich besonders im Bereich der Finanzwirtschaft fort. Hier ist eine Verwendung des Begriffes „Grundstück“ ungebräuchlich und wird meist mit unbebauten Grundstücken assoziiert (Wernecke 2004, S. 19). Eine Herleitung des Begriffes aus dem übergeordneten Begriff des Immobilienmarktes zeigt, dass Immobilien nicht zwangsläufig aus Grundstücken im eigentlichen Wortsinn bestehen, denn auch Nutzflächen eines Gebäudes bspw. Büroflächen stellen „Immobilien“ dar.

Ferner ist der Begriff Eigentum vom Besitz zu unterscheiden. Diese Differenzierung ist vornehmlich in Deutschland zu finden; in Frankreich und England findet in Anlehnung an das römische Recht eine derartige Differenzierung nicht statt. Der in der Immobilienökonomie genutzte Begriff des "property markets" (DiPasquale, Wheaton 1996, S. 6 ff.), kann sowohl als Besitz- oder Eigentumsmarkt übersetzt werden (Dopfer 2000, S. 26 f.). Die Rechtssysteme unterschiedlicher Länder unterscheiden sich hier, daher sind diese Aspekte als rechtliche Rahmenbedingung zu berücksichtigen (vgl. Kapitel 4).

In dieser Arbeit wird zwischen den Begriffen „Grundstück“ und „Immobilie“ differenziert. Der Grundstücksmarkt ist der Markt, auf dem unbebaute und bebaute Grundstücke gehandelt werden. Der Immobilienmarkt umfasst darüber hinaus auch den Handel (Vermietung) von Gebäudeteilflächen. Während auf dem Grundstücksmarkt das direkte Marktgeschehen im Vordergrund steht, betrachtet der Immobilienmarkt auch Angebots- und Nachfrageseite aus ökonomischer Sicht. Die Zusammenführung soll als Grundstücks- und Immobilienmarkt bezeichnet werden. Wesentlich für die Weiterentwicklung der Markttransparenz in dieser Arbeit ist die „wirtschaftliche Einheit“ von (unbebautem) Grundstück und Gebäude (Dieterich, Voß 2012; § 193 Rn. 10 ff.). Eine gehandelte wirtschaftliche Einheit kann aber auch eine abgeschlossene Mietfläche oder ein begonnenes Bauprojekt sein, das noch nicht fertig gestellt ist.

2.1.2 Immobilien als Anlageprodukt

Die Immobilien sind seit jeher ein beliebtes Investitionsobjekt für Investoren. Eine sichere Geldanlage benötigt gute Informationsmöglichkeiten über die Immobilien und das Marktumfeld des Anlageproduktes; in diesem Sinne dient die Markttransparenz den Anliegen des Verbraucherschutzes und der Prospekthaftung. Die Gründe für Investitionen sind vielfältig (vgl. auch Abschnitt 3.1) und umfassen:

- Die Rendite ist wesentliches Merkmal von Investitionen. Die Rendite ermöglicht einen direkten Vergleich mit anderen Anlageprodukten. Die Rendite muss immer in Relation mit dem verbundenen Risiko betrachtet werden.
- Die mit der Investition mögliche Risikostreuung: Gemeinhin wird mit einer höheren Rendite ein höheres Risiko verbunden. Unterschiedliche Arten von Immobilien sind in Abhängigkeit der Lage mit einem unterschiedlich hohen Risiko verbunden.
- Die Liquidierbarkeit ist die Möglichkeit zur Veräußerung oder Umwandlung der Immobilie nach Ablauf der Bindungsfrist (z.B. Mietverträge) in Kapital.
- Immobilien erfordern anders als andere Anlageprodukte während der Haltedauer eine regelmäßige Betreuung. Die Betreuung beinhaltet den finanziellen, zeitlichen oder intellektuellen Aufwand zur Bewirtschaftung oder zum Betrieb der Immobilie. Die Betreuung wird teilweise von so genannten Property Managern wahrgenommen. Ein gesondertes Management des Anlegers ist nicht erforderlich.
- Die Stückelung der Anlage beschreibt die Möglichkeit, kleine Beträge in Immobilien zu investieren. Der Marktwert der Immobilie gestattet die direkte Anlage von kleineren Geldbeträgen in Immobilien nicht, daher bieten sich in diesen Fällen die Investition in indirekte Immobilienanlageprodukte an.
- Teilweise spielen für Investoren auch nicht-monetäre Aspekte eine entscheidende Rolle. Während private Investoren das „Wohnen in den eigenen vier Wänden“ favorisieren, handeln professionelle Investoren ebenfalls nicht ausschließlich aus rein rationalen Gründen (Francke, Rehkugler 2005, S. 3; Schwatlo 2003).

2.1.3 Strukturierung durch Teilmärkte

Bedingt durch die Immobilität und Heterogenität der Immobilien kommt es zu einer Aufgliederung des Marktes als typisches Zeichen eines unvollkommenen Marktes. Um dennoch das Marktgeschehen zusammenfassend beschreiben zu können, werden Teilmärkte nach rechtlichen und sozial-ökonomischen, qualitativ-technischen und räumlichen Kriterien gebildet (Kühne-Büning 2005, S. 71).

Rechtliche und sozial-ökonomische Kriterien berücksichtigen nach KÜHNE-BÜNING die Rechts- und Eigentumsform einer Immobilie; UNTERREINER unterscheidet in Teilmärkte nach Vertragsarten. Als Vertragsarten werden Kauf-, Miet-, Pacht-, Leasing- und Public-Private-Partnership-Verträge differenziert (Unterreiner 2005, S. 259 ff.).Diese Unterscheidungen werden als **ökonomische Teilmärkte** bezeichnet.

Die qualitativ-technischen Kriterien unterscheiden die Immobilien nach ihrer Variationsbreite in beispielsweise Größe, Qualität, Lage im Gebäude und Alter. Die Nutzung einer Immobilie wie Wohn-, Büro, Handelsnutzung ist wesentliches Kriterium für die Vergleichbarkeit von Immobilien (Unterreiner 2005, S. 248 ff.). Anhand der Nutzung einer Immobilie unterscheidet man die **sachlichen Teilmärkte**.

Die Ortsgebundenheit der Immobilien führt zu einer besonderen Bedeutung des Standortes. Die Wahl eines Standortes wird insbesondere durch immobilienmarkt-externe Kriterien beeinflusst. So bewirkt z. B. die Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen die Auswahl von Wohnimmobilien und führt zur Ausprägung von **räumlichen Teilmärkten**(Unterreiner 2005, S. 258; Kühne-Büning 2005, S. 72).

Diese Arbeit orientiert sich im Folgenden insbesondere an der Struktur von sachlichen und ökonomischen Teilmärkten (vgl. im Einzelnen Abschnitte 2.3 und 2.4).

2.2 Vorgelagerte Märkte des Grundstücks- und Immobilienmarktes

Dem Grundstücks- und Immobilienmarkt sind drei Märkte vorgelagert, die die wesentlichen Bestandteile des Grundstücks- und Immobilienmarktes erst entstehen lassen: der Kapitalmarkt, der Bauleistungsmarkt und der Bodenmarkt (Kofner 2004, 39 ff.; Gudat u.a. 2008, S. 20). Vorgelagerte Märkte sind solche, die für die Produktion eines Gutes „Immobilie“ bzw. für die Funktionsweise des Marktes wesentlich sind, z. B. die Projektentwicklung von Immobilien oder die Finanzierungsbedingungen bei Transaktionen.[1] Die Transparenz des Grundstücks- und Immobilienmarktes wird somit auch von den Informationen über die vorgelagerten Märkte beeinflusst; daher liefern Informationen zur Situation dieser Märkte wichtige Beiträge zur Transparenz des Grundstücks- und Immobilienmarktes.

2.2.1 Kapitalmarkt

Finanzmärkte lassen sich anhand der Fristigkeit in Geld- und Kapitalmärkte unterscheiden. Für die Investition in Immobilien ist auf Grund des Anlagehorizontes lediglich der Kapitalmarkt interessant. Der Kapitalmarkt gliedert sich in verschiedene Formen:

- den Kreditmarkt, mit langfristigen Hypothekarkrediten,
- den Rentenmarkt mit langfristigen Schuldverschreibungen und
- den Beteiligungsmarkt mit Aktien und Investmentanteile (Bellinger, Reif 2005, S. 457).

Der Kapitalmarkt dient auf der einen Seite der Finanzierung von Immobilientransaktionen, auf der anderen Seite bedient sich der Kapitalmarkt der Immobilien als Anlageform. Unter die Finanzierung fällt die Gesamtheit aller Maßnahmen zur Durchführung einer Investition. Zur Finanzierung einer Immobilieninvestition kommen Eigen- und Fremdkapital in Betracht. Das Eigenkapital soll die Bonität des Investors ausdrücken. Erst durch Eigenkapital wird in vielen Fällen eine Immobilieninvestition überhaupt durchführbar. Fremdkapital für (private) Investitionen in Wohnimmobilien wird vornehmlich von Kredit- und Versicherungsunternehmen bereit gestellt (Bellinger, Reif 2005, S. 456 ff.). Umfangreiche Investitionen sind auf dem Wohnimmobilienmarkt mit einer langen Kapitalbindung verknüpft (Dopfer 2000, S. 10 f.). Für kommerzielle Immobilienbestände gibt es weitere Finanzierungsformen.

Der Kapitalmarkt ist für den Immobilienmarkt ein vorgelagerter Markt. Hohe Kapitalmarktkosten oder ein geringes Kapitalmarktangebot führen zu einer sinkenden Bautätigkeit und zu einem rückläufigen Angebot. Die Mittel des Kapitalmarktes fließen über die Finanzierungskosten in den Grundstücks- und Immobilienmarkt ein (Wernecke 2004, S. 75).

Das Kapitalmarktmodell ist kein starres Gebilde; es unterliegt ständigen Weiterentwicklungs- und Modernisierungsprozessen (Gondring 2009, S. 659) und steht in Konkurrenz mit ausländischen Kapitalmärkten. Der Immobilienmarkt ist als eigenständige Anlageform (*asset class*) auf dem Kapitalmarkt in Konkurrenz mit der Barliquidität und den Wertpapieren. Bei schwankenden Finanzmärkten gewinnt der Immobilienmarkt als Zufluchtsort und Risikoausgleich (Diversifikation) Bedeutung (Wernecke 2004, S. 85).

---

[1] Daneben sind auch die nachgelagerten Märkte von Bedeutung: Dem Grundstücks- und Immobilienmarkt sind Märkte für konsumtive Nutzungen (Wohnimmobilien) oder produktive Nutzungen (Nutzung von Gewerbeflächen beispielsweise für Dienstleistungen) nachgelagert.

2.2.2 Bodenmarkt

Das auf dem Bodenmarkt gehandelte Gut unterliegt natürlichen und gesetzlichen Limitierungen.[2] Bauland ist für die Erstellung von Gebäuden und Wohnungen unabdingbar. Der Boden als Grundlage für eine Bebauung ist nur bedingt vermehrbar (Titz 2003, S. 23), erhält erst durch produktive Akte des menschlichen Handels seinen Reifezustand und wird die Bebauung verwendbar. Je höher das Siedlungspotential ist, desto interessanter ist Bauland als Rohstoff (Sailer 2005, S. 31). Zentraler Knappheitsfaktor des Grundstücks- und Immobilienmarktes ist die Lage. Durch den durch den Einsatz moderner Telekommunikation erzeugten Backdoor-Approach entfernen sich Standorte von zuvor prägenden Zentren (Wernecke 2004, S. 73 f.). In Deutschland wird der Bau-Boden in einem marktwirtschaftlichen System gehandelt, die Angebotsmenge wird durch die Planung definiert und Anbieter entscheiden nur bedingt über die Angebotsmenge (Titz 2003, S. 23). Eine vorgesehene Nutzung eines Grundstücks steht in Konkurrenz zu alternativen Nutzungsmöglichkeiten; es bestehen Beschränkungen planungsrechtlicher Art, durch das Planungsrecht wird der Bodenmarkt beeinflusst. Eine Intensivierung der Nutzung eines Grundstückes durch eine dichtere und höhere Überbauung wird durch steigende Erstellungskosten pro Flächeneinheit und öffentliche Regelungen begrenzt.

Für den Grundstücks- und Immobilienmarkt, der als Markt der Standorte definiert ist, bleibt der Bodenmarkt[3]. unbeachtet, solange Standorteigenschaften von Immobilien keine Rolle spielen. Der Bodenmarkt wird als vorgelagerter Markt betrachtet. Der volumenstärkste dem Bodenmarkt nachgelagerte Markt ist der Wohnungsmarkt. Durch eine Änderung der Wohnflächennachfrage ändert sich die Nachfrage nach Bauland. Diese enge Korrelation ergibt sich aus einer konsumtiven Ausrichtung des Wohnungsmarktes (Dieterich 2005, S. 374).Davon unabhängig sind enthaltene Produktionsfaktoren des Bodens wie Bodenschätze und der Baulandcharakter (Sailer 2005, S. 37).

Der Bodenmarkt beeinflusst die Angebotsseite des Immobilienmarktes; die Grundstücksqualität ist der bodenpreisbestimmende Faktor (Güttler 1997, S. 83 ff.). Im Sinne des funktionierenden Marktmodells der volkswirtschaftlichen Theorie ist der Bodenmarkt durch gesetzliche Rahmenbedingungen kein vollkommener Markt. Durch eine höhere Nachfrage und steigende Erträge auf dem Projektmarkt steigen vor allem die Bodenpreise, die Herstellungskosten des Gebäudes werden durch den Wettbewerb auf dem Bauleistungsmarkt reduziert. Gelingt es in der Planungsphase eines Projektes nicht, Bauland mengenmäßig und zu einem akzeptablen Preis bereitzustellen, so kann das komplette Projekt in Frage gestellt sein (Kühne-Büning 2005, S. 78).

DIETERICH geht davon aus, dass ein einfach strukturiertes Bodenmarktsystem deutlich besser funktioniert als ein komplizierteres (Dieterich 2005, S. 376). Ein einfaches Bodenmarktsystem besitzt demnach:

- klare Strukturen des Marktes,
- eindeutige Abläufe und
- eindeutige Aufgabenverteilung auf wenige Akteure.

---

[2] Der Begriff Bodenmarkt umfasst gemeinhin sowohl den Markt für land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Boden als auch den Markt für baulich nutzbare Bodenflächen (Bau-Boden). Beim Markt für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke handelt es sich nicht um einen vorgelagerten Markt, sondern um einen sachlichen Teilmarkt. Der Bodenmarkt als vorgelagerter Markt des Grundstücks- und Immobilienmarktes bezieht sich also nur auf den Bau-Bodenmarkt.

[3] WERNECKE spricht in diesem Zusammenhang auch vom Grundstücksmarkt, jedoch definiert er diesen in gleicher Weise wie der Bodenmarkt in dieser Arbeit definiert wird (Wernecke 2004, S. 73 f.).

Ein einfach strukturiertes Bodenmarktsystem war in den Niederlanden und Großbritannien zu finden. In den Niederlanden dominierte die öffentliche Hand die Planungsrealisierung: Ein konsequenter kommunaler Zwischenerwerb machte den Ablauf berechenbar und produzierte in ausreichendem Umfang Bauland. In Großbritannien machte eine ausgeprägte privatwirtschaftliche Projektentwicklung hoheitliche Eingriffe unnötig, der Bodenmarkt wird weitgehend von den Marktkräften bestimmt (Dieterich 2005; Dransfeld, Voß 1993; Dieterich, Voß 2012; vgl. Abschnitt 4.3 und 4.4).

Der Bodenpreis ist keine statische Größe, die aus wenigen Merkmalen abzuleiten ist, sondern Produkt aus der subjektiven Wahrnehmung und objektivierten Bewertung der Marktteilnehmer. Der Bodenpreis richtet sich für bauliche Nutzungen nicht nach der Bodenqualität, sondern die realisierbare Nutzung ist ausschlaggebend (Rothenwallner 2007, S. 34).

2.2.3 Bauleistungsmarkt

Der Bauleistungsmarkt wird vornehmlich in der Baubetriebslehre und der Bauwirtschaftslehre untersucht. Er ist für die volkswirtschaftliche Entwicklung von Bedeutung, da das Baugewerbe ein sehr personalintensiver Produktionsbereich ist. Auf dem Bauleistungsmarkt werden Materialien, Dienstleistungen und Produktionsleistungen bereitgestellt (Weitz 2009, S. 436). Kostensenkungen lassen sich auf dem Bauleistungsmarkt nur über Rationalisierung und Produktivitätssteigerung erreichen. Durch hohe Personalkosten und durch die damit verbundenen gesetzlichen Rahmenbedingungen ergibt sich eine eingeschränkte Reaktionsfähigkeit des Bauleistungsmarktes auf Nachfragerückgänge. Der Bauleistungsmarkt unterliegt konjunkturellen Entwicklungen und wirkt selbst auf andere Märkte zyklisch.

Die Entwicklung des Bauleistungsmarktes wird von einer Vielzahl öffentlicher Statistiken beobachtet (Dechent 2006a, S. 1285 ff., Dechent 2006b):

- Statistik über die Preise von Bauleistungen (Statistisches Bundesamt 2010d).
- Der Baupreisindex spiegelt die Entwicklung der Preise für Neubau und Instandhaltung von Bauwerken wieder (Statistisches Bundesamt 2009a)
- Der Baukostenindex ist ein Faktorpreisindex, der Produktivität und Unternehmergewinne nicht berücksichtigt. Enthalten sind Arbeits- und Materialkosten (Statistisches Bundesamt 2009a).
- Der Fertighäuserpreisindex beschäftigt sich mit der Erstellung von Einfamilienhäusern in vorgefertigter Bauart (Statistisches Bundesamt 2009a).
- Der künftig herausgegebene Häuserpreisindex soll alle vorhanden Komponenten des Neubaus berücksichtigen, die Grundstückswertveränderung wird dabei nicht betrachtet.

In den Bauleistungen sind sämtliche Kosten enthalten, die durch die Bauleistung verursacht werden, also auch Unternehmergewinne, Risikozuschläge, Abschreibungen von Sachanlagen und Investition in Anlagegütern.

Der Preisbildungsprozess des Bauleistungsmarktes wird durch diverse rechtliche Rahmenbedingungen beeinflusst. Bedeutend sind:

- Konjunktur- und Haushaltspolitik,
- die Geldpolitik: Zu hohe Zinssätze auf den Finanzmärkten dämpfen die Entwicklung auf dem Bauleistungsmarkt,
- die Umweltpolitik: Durch die Umsetzung von umweltpolitischen Projekten kommt es auf dem Bauleistungsmarkt zu einer starken Nachfrage; dies betrifft neben Abwasser-, Entsorgungsprojekten auch landschaftsgestalterische und verkehrstechnische Maßnahmen.

- die politischen Einflüssen durch die Europäische Union: Durch die gemeinsame Währung, die Marktliberalisierung, europaweite Standards und Auftragsvergaben sowie Harmonisierung kommt es zu starken Auswirkung auf die Bauwirtschaft.
- Flexibilität der Arbeitsverhältnisse.

Öffentliche Eingriffe wirken derart stark auf den Zyklus des Bauleistungsmarktes, dass entsprechend § 6 Stabilitätsgesetzes Investitionen der öffentlichen Hand möglichst antizyklisch erfolgen sollen. Dies führt neben einem finanziellen Einsparpotential zu einer stabilisierenden Wirkung auf die Wirtschaft (Weitz 2009, S. 448 ff.).

2.3 Ökonomische Immobilienmarktmodelle

2.3.1 Bestandteile ökonomischer Immobilienmarktmodelle

Das ökonomische Modell des Immobilienmarktes unterscheidet drei Teilmärkte. Diese drei Teilmärkte sind (DiPasquale, Wheaton 1996, S. 6 ff.; Wernecke 2004, S. 55 ff.; Cieleback 2008, S. 138):

- der Nutzungsmarkt,
- der Bestandsmarkt und
- der Projektmarkt.

Immobilieninvestitionen erfolgen zum einen in bereits vorhandene Immobilien, diese sind Teil des Bestandsmarkts, oder zum anderen in Neubauten als Teil des Projektmarkts. Diese drei ökonomischen Teilmärkte werden jeweils durch Kenngrößen beschrieben und erfasst. Die ökonomischen Teilmärkte ersetzen die übliche Unterteilung des Grundstücks- und Immobilienmarktes in räumliche und sachliche Teilmärkte nicht; vielmehr repräsentieren sie eine weitere Betrachtungsebene, die für eine erweiterte Markttransparenz zusätzlich in die Untersuchung einbezogen werden muss. Eine gute Markttransparenz erfordert entsprechende Informationen über die wichtigen Kenngrößen jedes Teilmarktes.

2.3.1.1 Nutzungsmarkt

Der Nutzungsmarkt umfasst den Handel von zeitlich beschränkten Nutzungsrechten (Wernecke 2004, S. 55 ff.): der Eigentümer einer Immobilie bietet Teilflächen zur Nutzung an, ein Nutzer fragt diese nach. Juristisch betrachtet handelt es sich um ein Mietverhältnis, ökonomisch betrachtet um den Kauf von Verfügungspotential. Tritt der Eigentümer als Nutzer der eigenen Flächen auf, so spricht man von Eigennutzern (selbstgenutztem Eigentum): er vermietet an sich selbst (Dopfer 2000, S. 25). Die Nutzungsmöglichkeit stellt sich als zeitlich begrenzte Stromgröße dar. Die Wertstiftung von genutzten Flächen ergibt sich aus Art und Qualität der Nutzbarkeit des Objektes (Bone-Winkel, Sotelo 1995, S. 199). Die konsumtive Nutzung ist von der produktiven Nutzung zu trennen: Zur konsumtiven Nutzung zählt vor allem die Wohnnutzung (Wohnfläche), zur produktiven Nutzung die gewerblichen Nutzungen, die Flächen als Produktionsfaktor einsetzen (Nutzflächen; Sailer 2005, S. 38 f.; Sotelo 2008, S. 76 f.). Die Flächendefinition unterscheidet sich; es gibt selbst innerhalb der Wohn- bzw. Nutzflächen Differenzierungen.

Makroökonomisch betrachtet, zeichnen sich Flächen durch reale[4] oder nominale[5] Homogenität aus. Je differenzierter der Nutzungsmarkt betrachtet wird, desto heterogener erscheint dieser. In der

[4] Real homogene Flächen sind Standardeinheiten als Kombination unterschiedlicher Merkmalen und bilden homogene Einheiten (vgl. Becker 1998, S. 20 f.).

mikroökonomischen Betrachtungsweise erscheint der Grundstücks- und Immobilienmarkt allein durch die Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten (sachliche Teilmärkte) als heterogen. In dieser Gliederungstiefe wird der Markt durch die Marktintransparenz zusätzlich unscharf (Wernecke 2004, S. 56 ff.).

Auch der Nutzungsmarkt wird durch Angebot und Nachfrage geprägt (Beyerle 2006, S. 187). Abbildung 3 veranschaulicht die Nachfragekurve als Abhängigkeit der Mietfläche vom Mietpreis als Gerade. Der Schnitt (B_0, M_0) stellt den Schnittpunkt der Angebots- und Nachfragekurve dar. Durch endogene und exogene Einflüsse, die eine Erhöhung der Nachfrage bewirken, kommt es zu einer parallelen Verschiebung der Nachfragekurve und der Marktausgleich erfolgt erst bei einem Mietertrag M_1 (Verschiebung nach rechts). Eine Verschiebung nach links zeigt eine Verringerung. Auf dem Wohnflächenmarkt entsteht diese Verschiebung durch ein höheres Realeinkommen oder veränderte Haushaltsstrukturen; auf dem gewerblichen Nutzungsmarkt spielen vielmehr Produktionsentscheidungen eine Rolle. Eine Drehung um den Koordinatenursprung drückt die Sensitivität der Nachfrage auf Marktschwankungen aus; eine steile Kurve zeigt eine geringere Abhängigkeit der Flächennachfrage von den Mietpreisen (DiPasquale, Wheaton 1996, S. 7).

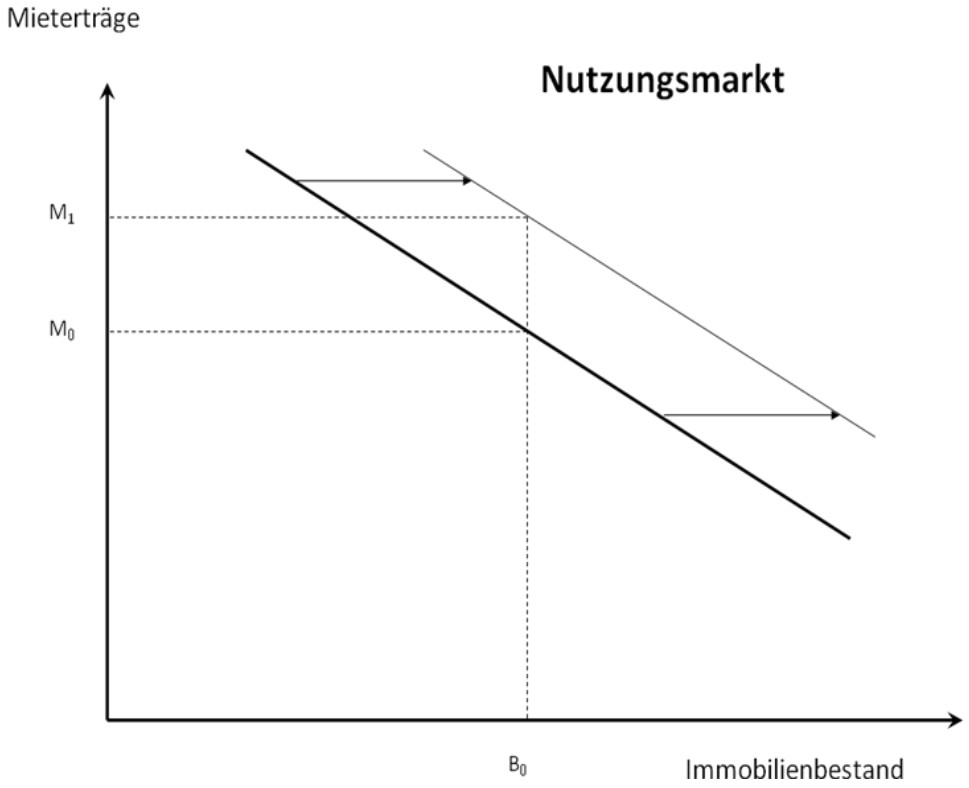


Abbildung 3: Nachfragekurve auf dem Nutzungsmarkt [Quellen: DiPasquale, Wheaton 1996; eigene Darstellung]

Das Angebot wird aus dem Bestand an Immobilienflächen generiert. Es ist als kurzfristig konstant anzusehen und unabhängig vom Preis (Cieleback 2008, S. 138). Nach der Definition von BONEWINKEL & SOTELO ergibt sich das Angebot aus der Gesamtheit aller tatsächlich vorhandener vermieteten und nicht vermieteten Flächen (bestandsorientierte Sichtweise). Die Nachfrage wird als Gesam-

[5] Nominal homogene Flächen sind Flächen, die den gleichen Preis auf dem Bestandsmarkt einbringen(vgl. Becker 1998, S. 20).

theit aller in einer definierten Zeiteinheit tatsächlich genutzten Flächen definiert. Eine vermietete Fläche ist nicht zwingend als genutzt anzusehen (z. B. bei Leerstand). Die Nachfrage wird durch den endogenen und exogenen Bedarf beeinflusst und wird durch den Erweiterungs- und Ersatzbedarf vorhandener Nutzer als Form des exogenen Bedarfs beeinflusst. Eine Umnutzung von Flächen, so diese nicht durch Zweckentfremdungsverbote unterbunden ist, führt zu einer Angebotsausweitung (Bone-Winkel, Sotelo 1995, S. 200 ff.).

Als relevante Größen des Nutzungsmarktes gelten:

- der Mietpreis,
- der Flächenumsatz,
- die Veränderung des Flächenbestandes insbesondere die Nettoabsorption
- sowie der Leerstand (Wernecke 2004, S. 59).

2.3.1.2 Bestandsmarkt

Auf dem Bestandsmarkt werden die Cash-Flows (Mietpreise) des Nutzermarktes in Kaufpreise für Immobilien transformiert. Der Theorie entsprechend wird hierzu der Strom der zukünftig zu erwarteten Mieterträge kapitalisiert. Die Erträge können bei Eigennutzung durchaus fiktiv, aber marktkonform angesetzt werden. Der Preis auf dem Bestandsmarkt entspricht dem Barwert der zukünftigen Mieterträge. Die Rendite ist eine zentrale Größe des Bestandsmarktes. Bei einer Annahme von effizienten Märkten entsprechen sich Rendite und Kapitalisierungszinssätze (Cieleback 2008, S. 138; vgl. Abbildung 4). Die Rendite wird durch den langfristigen Geldmarktzinssatz, die Abschreibungsquote und das Wertsteigerungspotential beeinflusst (Sailer 2005, S. 36 f.; vgl. Abbildung 4).

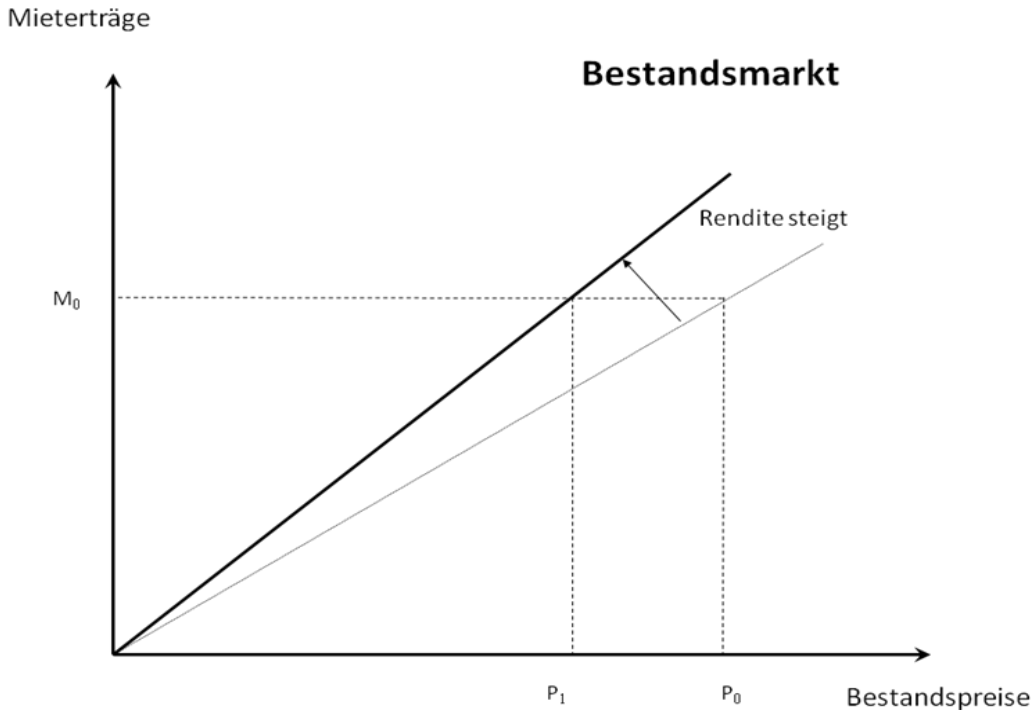


Abbildung 4: Bestandsmarkt mit dem Indikator Rendite [Quellen: DiPasquale, Wheaton 1996;eigene Darstellung].

Kommt es wie in Abbildung 4 zu einem Absinken der Bestandspreise bei langfristig vereinbarten Mieterträgen, weil beispielsweise das Angebot erhöht wird, steigt die Rendite. Umgekehrt wirkt sich eine Änderung der Rendite durch exogene Einflüsse auf Mieterträge und Bestandspreise aus. Die Rendite ist als Strahl im Ursprung fixiert. Für alle Annahmen gilt in diesem Modell die *centeris pari-*

bus-Bedingung; es ändert sich jeweils nur eine einzige Einflussgröße (DiPasquale, Wheaton 1996, S. 9).

Der Bestandsmarkt ist wesentlich auch durch Entwicklungen auf dem Nutzungs- und Projektmarktes geprägt. Als relevante Größen des Bestandsmarktes gelten:

- die Mieterträge (des Nutzungsmarktes),
- die Bestandspreise und
- die Rendite als Quotient von Mieterträge und Bestandspreise (Beyerle 2006, S. 193; Wernecke 2004, S. 59).

Angaben zum Marktvolumen spiegeln sich nur indirekt auf dem Markt wieder, beeinflussen das Angebot und die Nachfrage unmittelbar.

2.3.1.3 Projektmarkt

Auf dem Projektmarkt werden Neubauten erstellt. Der Projektmarkt gibt das Ausmaß der Neubauinvestitionen an. Entscheidende Grenzwerte sind die Herstellungskosten in Relation zu den Preisen auf dem Bestandsmarkt. Langfristig sollten sich Marktpreis und Herstellungskosten inkl. Boden entsprechen; kurzfristig kann es deutliche Abweichungen zwischen Bestandspreisen und Herstellungskosten geben (DiPasquale, Wheaton 1996, S. 6).

Der Investor auf dem Projektmarkt setzt die Bestandspreise für neuwertige Immobilien in Beziehung zu den entsprechenden Herstellungskosten (vgl. Abbildung 5). Ist ein Gewinn erzielbar, so ist ein Neubau rentabel. Mit zunehmender Bautätigkeit wird der Markt an Bauleistungen geräumt und es werden zusätzliche Leistungen konsumiert, die in ihrer Effizienz geringer ausfallen; die Produktivität nimmt ab. Ist die Auslastung des Bauleistungsmarktes erreicht, so können keine weiteren Neubauprojekte begonnen werden. Diese Annahme erscheint mit Blick auf die derzeitige Lage der Bauwirtschaft eher zweitrangig. Durch Veränderungen auf dem Bestandsmarkt kommt es zu Auswirkungen auf den Projektmarkt. Unterschiedliche Einflüsse insbesondere die verfügbaren Produktionsfaktoren und das verfügbare Land auf dem Bodenmarkt wirken auf den Projektmarkt (Cieleback 2008, S. 139).

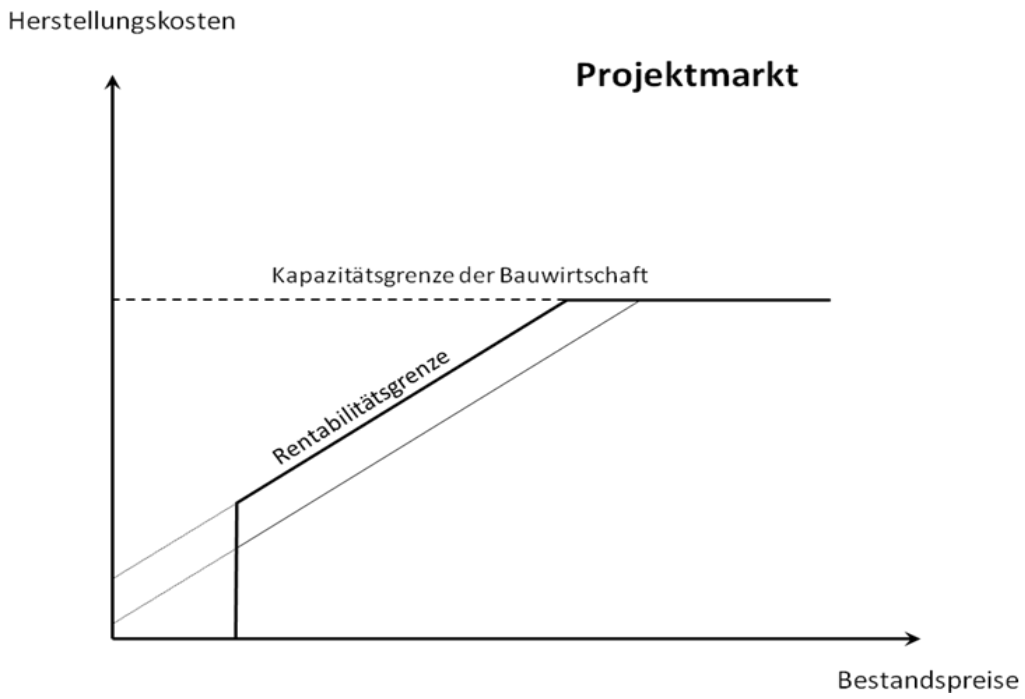


Abbildung 5: Projektmarkt unter Berücksichtigung der Rentabilität und Kapazitätsgrenze der Bauwirtschaft [Quellen: Ball, Lizieri, Macgregor 2010; DiPasquale, Wheaton 1996; eigene Darstellung].

Als relevante Größen des Neubaumarktes gelten:

- die Herstellungskosten für neue Immobilien,
- die Bestandspreise auf dem Bestandsmarkt und
- die Rentabilität und Kapazität der Bauwirtschaft (DiPasquale, Wheaton 1996, S. 6; Cieleback 2008, S. 139).

Wie auch auf dem Bestandsmarkt wird der Preis indirekt über Volumenangaben beeinflusst und erzeugt so eine Kapazitätsgrenze, die sich aus steigendem Volumen ergibt (Cieleback 2008, S. 139).

2.3.2 Statische Immobilienmarktmodelle

Die drei Bestandteile der ökonomischen Immobilienmarktmodelle aus Abschnitt 2.3.1 lassen sich zu einem System verknüpfen. Es entstehen statische Immobilienmarktmodelle wie in Abbildung 6. Die statischen Immobilienmarktmodelle sind idealisierte makroökonomische Marktmodelle, die die Verknüpfung des Nutzungsmarktes, des Bestandsmarktes und des Projektmarktes vereinfacht darstellen. Der Ausgleich zwischen den Teilmärkten spiegelt sich in der Bestandsanpassung (IV. Quadrant) wider. Es handelt sich um Gleichgewichtsmodelle (Pantel 2006, S. 36); unter der *centeris paribus*-Bedingung lässt sich das Marktgleichgewicht anhand des Rechteckes ausmachen. Der Mittelpunkt des Rechteckes fällt nicht zwingend mit dem Ursprung des Koordinatensystems zusammen, jedoch verlaufen die Kanten achsparallel.

Ein langfristiges Bestandsgleichgewicht setzt ein gleiches Volumen an Abgängen und Neubauten auf dem Immobilienmarkt voraus (Cieleback 2008, S. 141), jedoch schließt das Modell Wachstum nicht aus; es handelt sich um gleichgewichtete Wachstumsmodelle (Wernecke 2004, S. 141): Wächst ein Teilmarkt, so wachsen auch die anderen Teilmärkte. Für jede Periode bestimmt sich die Bestandsanpassung aus der Differenz zwischen der neuen Produktion und dem Abgang an Flächen (DiPasquale, Wheaton 1996, S. 10), was sich im IV. Quadranten durch eine Drehung des Strahls ausdrückt.

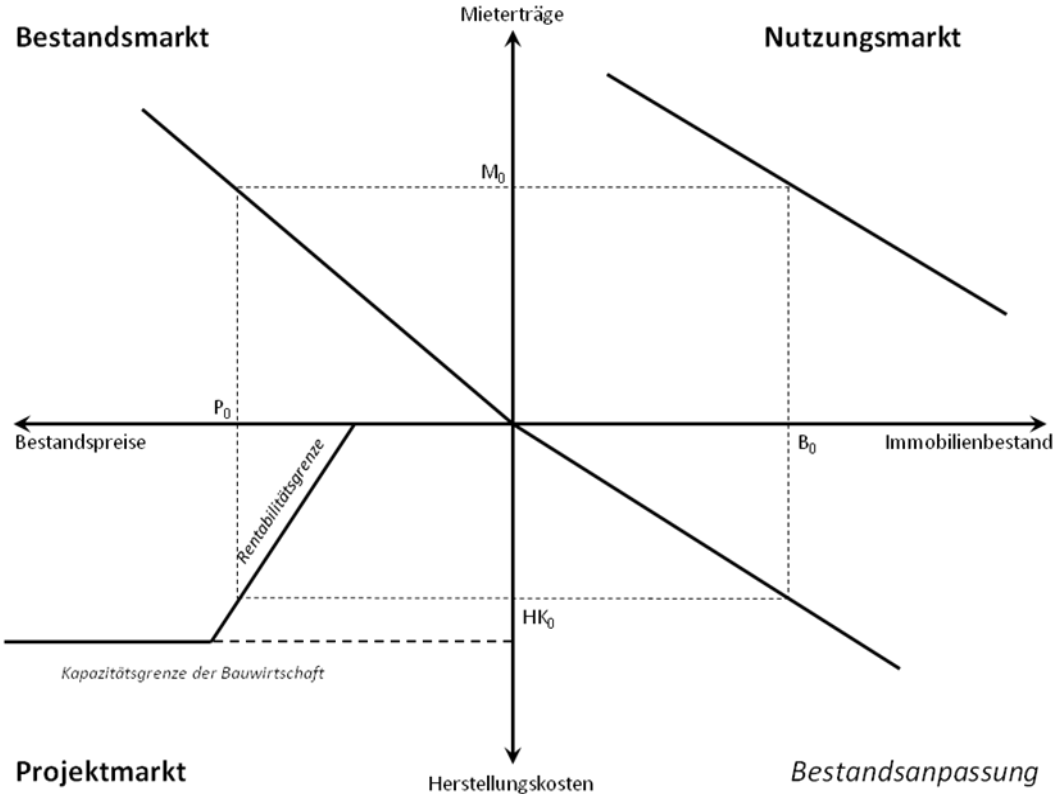


Abbildung 6: Statisches Immobilienmarktmodell [Quellen: DiPasquale, Wheaton 1996;Cieleback 2008, S. 141; eigene Darstellung]

Anhand der vertikalen Achse lässt sich das Modell in einen *property marktet*(Markt für Immobiliennutzung (Nutzungsmarkt und Bestandsanpassung); I. und IV. Quadrant) und *asset market* (Markt für Immobilienkapital (Bestands- und Projektmarkt); II. und III. Quadrant) unterteilen (Dopfer 2000, S. 26; DiPasquale, Wheaton 1996). Dies wird durch die unterschiedlichen Bestimmungsfaktoren notwendig, denn der *property market* ist konsumtheoretisch modelliert, der *asset market* hingegen produktivtheoretisch. WERNECKE sieht den Bodenmarkt in den Erstellungskosten des Projektmarktes als exogenen Produktionsfaktor berücksichtigt (Wernecke 2004, S. 73 ff.).

Durch (statistische) Immobilienmarktmodelle können der Zusammenhang von Neubau, bestehenden Immobilien und Gebäudeteilflächen erklärt werden. Die Bestandteile der ökonomischen Immobilienmarktmodelle sind wissenschaftlich anerkannt (Dopfer 2000, S. 42 ff.; Wernecke 2004, S. 73 ff.; Cieleback 2008, S. 141). Die Marktentwicklung und die Marktzusammenhänge lassen sich durch die Modelle beschreiben. Als Kritik dieser Modelle gelten:

- Die Einzelschritte zum Marktausgleich werden nicht beschreiben, insbesondere die zeitliche Entwicklung wird nicht berücksichtigt. Ferner sind zyklische Bewegungen des Kapital- und Bauleistungsmarkt im Modell nicht beschreibbar, denn das Modell ist ein statisches Modell.
- Eine vergleichende Analyse mehrerer Perioden ist nicht möglich.
- Ökonomische Investitionsentscheidungen werden nicht modelliert. Ein starr-schematischer Zusammenhang zwischen Bauinvestitionen/ Projektentwicklungen und Immobilienpreisen unterscheidet nicht zwischen Neubau- und Bestandspreisen. Erwartungen und Tendenzen werden durch das Modell nicht abschließend berücksichtigt, fließen über die Rendite ein.
- Die Einflussgrößen des Marktes werden nur bedingt differenziert. Bedingt durch die *centeris paribus*-Bedingung werden Wechselbeziehungen zwischen Einflussfaktoren eliminiert.

- Verbleibende Leerstandsquoten von Immobilien lassen sich durch das Modell während Rezession und sporadischen Baubooms nicht erklären. Ferner ist die Bedeutung von Fremdkapital bei der Finanzierung nicht darstellbar (Pantel 2006, S. 38)

Mit diesen vereinfachten Modellen lassen sich Auswirkungen einzelner exogenen Variablen wie nationale und regionale konjunkturelle Entwicklung, Kreditvergabe oder staatliche Einflussnahme auf den Immobilienmarkt simulieren. Jedoch stellen die Modelle an den ökonometrischen Nutzer die Anforderung, die Datenauswahl, die Kontrolle und die Bearbeitung möglichst zuverlässig zu gestalten (Dopfer 2000, S. 31; Wernecke 2004, S. 74).

2.3.3 Dynamische Immobilienmarktmodelle

Dynamische Marktmodelle sind in der Lage, zeitliche Entwicklungen eines Marktes darzustellen, werden aber mitunter so komplex, dass eine unmittelbare Anwendung auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt nicht mehr möglich ist (Poterba 1984, S. 729 ff.; DiPasquale, Wheaton 1996, S. 242 ff.). Dynamische Immobilienmarktmodelle beschränken sich auf die Darstellung des Nutzungsmarktes, da dieser nach DOPFER der ökonomisch betrachtet wichtigste ist. Ferner unterliegen derartige Modelle der Annahme, dass Preisentwicklungen ausschließlichen durch exogene Größen verursacht werden. Durch die eingeschränkte direkte Abbildung von Bestands- und Projektmarkt und den vorgelagerten Märkten sowie einer schwierigen Datenerhebung ist die direkte Anwendung dynamischer Modelle erschwert. Für die praktische Anwendung schlägt DOPFER daher eine Zusammenführung aus einem statischen und dem reinen dynamischen Immobilienmarktmodell in dynamisierten Teilmarktmodellen vor (Dopfer 2000, S. 32 ff.).

Dynamisierte Teilmarktmodelle bestehen aus Einzelgleichungen für einzelne Teilmärkte. Sie sind statisch zusammengesetzt, berücksichtigen aber die zeitliche Verzögerung des Marktes. Dynamisierte Teilmarktmodelle berücksichtigen zeitliche Verzögerungen in der Entwicklung von Teilmärkten. Durch diese Struktur ist eine partielle Anpassung über mehrere Perioden möglich. DOPFER hat ein dynamisiertes Teilmarktmodell für den Wohnimmobilienmarkt aufgestellt:

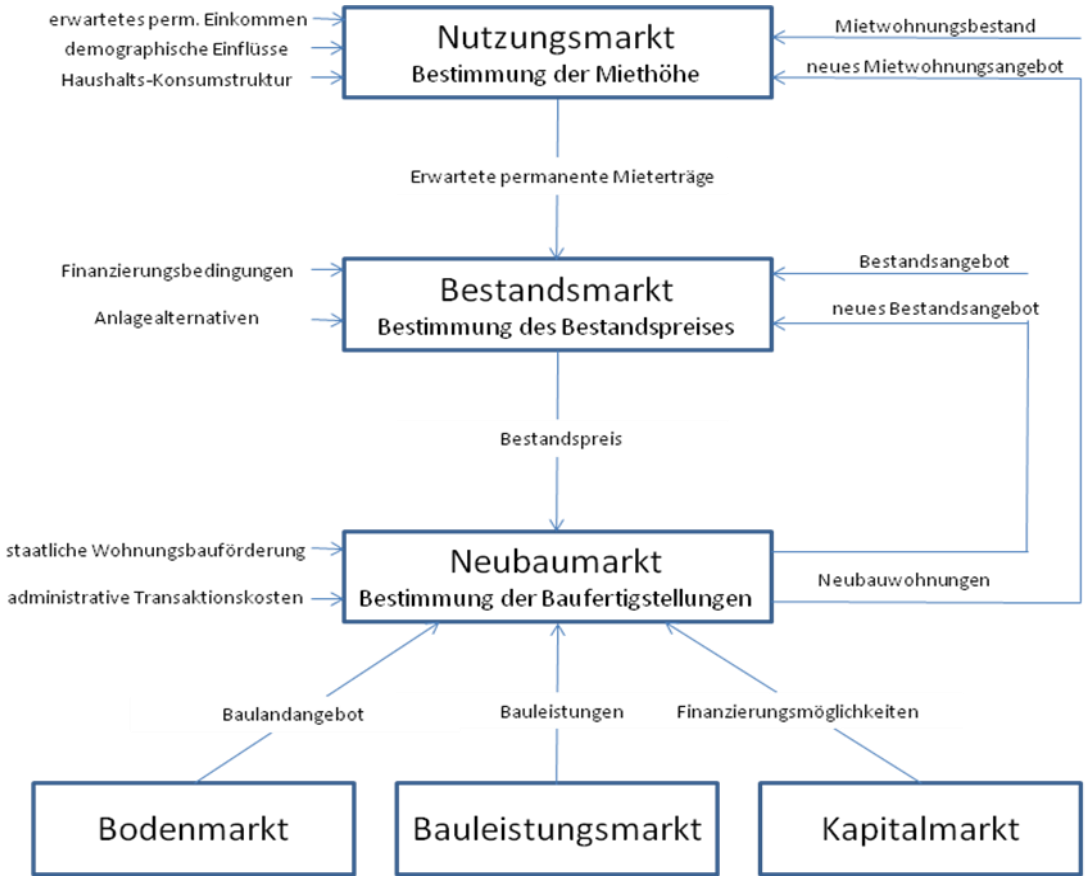


Abbildung 7: Dynamisiertes Immobilienmarktmodell [Quelle: Dopfer 2000, S. 42 ff.; eigene Darstellung]

Das dynamisierte Teilmarktmodell weißt wie das statische 4-Quadranten-Modell die drei Bestandteile des ökonomischen Teilmarktmodells des Immobilienmarktes (vgl. Abschnitt 2.3.1) und die drei vorgelagerten Märkte (vgl. Abschnitt 2.2) aus. Das Modell visualisiert den zeitlichen Ablauf durch ein Flussdiagramm (vgl. Abbildung 7). DOPFER fügt dem Modell nachfrageseitige und angebotsseitige Einflussgrößen bei: nachfrageseitige Einflussgrößen stehen auf der linken Seite, angebotsseitige rechts. DOPFER benennt eine diskrete Anzahl an Einflussgrößen für sein Modell, dennoch ist eine Erweiterung denkbar (Dopfer 2000, S. 42 ff.). Wie auch in statischen Teilmarktmodellen wird durch die Rückkopplung über das Marktergebnis das Wechselspiel zwischen Marktvolumen und Marktniveau erreicht.

Das Mietniveau ist abhängig von den Realeinkommen, den demographischen Einflüssen, der Konsumstruktur der Haushalte sowie dem vorhandenen Bestand an Mietflächen und zusätzlichen Flächen in einer zeitlichen Variabilität. Das Mietniveau lässt sich mit einer Rendite zu Bestandspreisen kapitalisieren und kann mit Anlagealternativen und Finanzierungsbedingungen vergleichen werden. Die Ertragserwartungen sind abhängig von wohnungs- und steuerpolitischen Bedingungen. Der Bestand an Immobilien wird aus dem Projektmarkt generiert. Die Fertigstellungen und die Bauinvestitionen sind abhängig von den Bestandspreisen, den Preisen für Bauland, den Neubaupreisen und den Finanzierungsmöglichkeiten. Beeinflussend kommen staatliche Wohnungsbauförderung und administrative Transaktionskosten hinzu (Dopfer 2000, S. 44 ff.).

2.4 Sachliche Teilmärkte des Grundstücks- und Immobilienmarktes

Die räumlichen Teilmärkte orientieren sich an den regionalen und lokalen Standortfaktoren für die sachlichen Teilmärkte (Vergleiche Abbildung 8). Während sich Mieter einer Wohnimmobilie auf ein bestimmtes Wohnquartier oder einen Stadtteil festlegen, selektieren gewerbliche Immobiliennutzer den Standort zumeist aus einem ausgedehnten Gebiet. Die räumlichen Teilmärkte für Gewerbeimmobilien weichen von denen der Wohnimmobilien ab; sie sind in der Regel größer. Räumliche Teilmärkte werden im Folgenden nicht berücksichtigt.

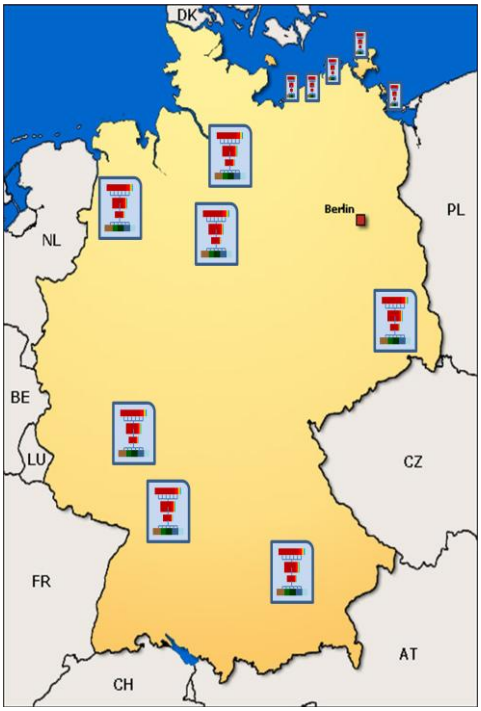


Abbildung 8: Räumliche Teilmärkte prägen sich in unterschiedlichen Standorten aus. In jedem räumlichen Teilmarkt erfolgt eine Differenzierung in sachliche Teilmärkte.

Die Ordnung der Objekte nach sachlichen Kriterien schafft eine eindeutige Abgrenzung nach der Nutzung in Form einzelner sachlicher Teilmärkte (Becker 1998, S. 1). Alle Immobilien lassen sich mindestens einer Nutzung zuordnen. Nutzungen lassen sich nur bedingt substituieren, allerdings orientiert sich die optimale Nutzung an den Kräften des freien Marktes. Es kann auch zu einer Mischnutzung einzelner Gebäude kommen. In diesen Fällen wird das Erdgeschoss für ertragsstärkste Nutzung (häufig Einzelhandel) genutzt, während obere (und untere) Geschosse eine anderweitige Nutzung erhalten.

Durch die Heterogenität des Wirtschaftgutes kann der Grundstücks- und Immobilienmarkt nicht als gesamtes betrachtet werden, sondern Immobilien mit einer ähnlichen Nutzung lassen sich zusammenfassend analysieren entsteht eine Vielzahl an Teilmärkten. So ließen sich Büroflächen z. B. in Flächen für Call-Center-Nutzung oder Flächen für anwaltliche Beratungstätigkeit unterscheiden. Eine derartige Differenzierung würde zu unüberschaubaren Beziehungsgeflechten führen; die Klassifizierung wäre nicht nachvollziehbar und daher unzweckmäßig (Kühne-Büning, Nordalm, Steveling 2005, S. 1). Es ist daher eine Abstraktion auf wesentliche Merkmale der Immobilie zur Abgrenzung sachlicher Teilmärkte notwendig. Dazu dient in erster Linie die Nutzungsart.

Die Klassifizierung von Immobilien und Abgrenzung in einzelne Teilmärkte ist schwierig und in der Literatur nicht abschließend definiert. UNTERREINER stellt drei verbreitete Untergliederungen für

sachliche Teilmärkte in Wohn-, Gewerbe- und Betreiberimmobilien vor und zeigt deren Schwachpunkte (Unterreiner 2005, S. 250 ff.). Im Folgenden werden insbesondere Wohn-, Büro-, Handels-, Hotel- und Spezialimmobilien untersucht (Bulwien 2008, S. 224).

Die relevanten Größen für jeden sachlichen Teilmarkt werden gesondert in Abschnitt 3.2 diskutiert.

Einzelne sachliche Teilmärkte unterschieden sich nach dem gehandelten Gut in die Bestandteile des ökonomischen Immobilienmarktmodells. Es werden die Mietflächen, die gesamte Immobilie, das Projekt einer in Bau befindlichen Immobilie und das unbebaute Grundstück als Gut gehandelt (vgl. Abschnitt 2.3). Auf dem Nutzungsmarkt nimmt im Gegensatz zum Bestandsmarkt der Nutzer eine Wohn- oder Nutzfläche einen Teil einer kompletten Immobilie zeitweise in Anspruch. Anders als der Bestandsmarkt enthält der Projektmarkt ausschließlich nicht fertiggestellte Immobilienbauprojekte. Der Projektmarkt trennt sich durch das Planungsrecht bzw. Überplanung vom Bodenmarkt ab. Die Bestandteile des ökonomischen Immobilienmarktmodelles unterscheiden sich inhaltlich von den sachlichen Teilmärkten, können aber nicht losgelöst von sachlichen Teilmärkten betrachtet werden (vgl. Abbildung 9).

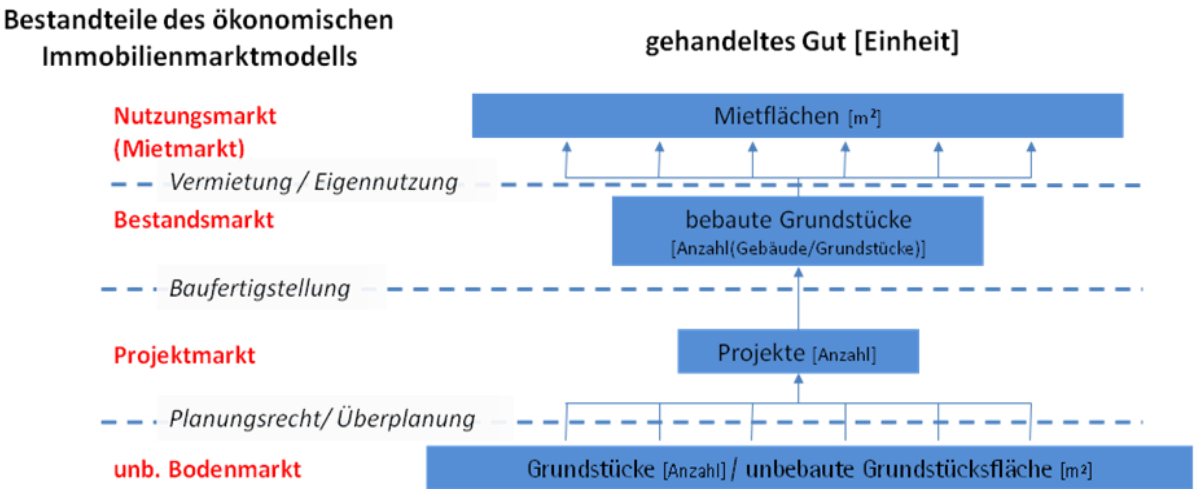


Abbildung 9: Strukturierung der Bestandteile des ökonomischen Immobilienmarktmodells nach gehandelten Gütern.

2.4.1 Wohnimmobilienmarkt

Der Wohnimmobilienmarkt ist der größte sachliche Teilmarkt auf dem deutschen Grundstücks- und Immobilienmarkt. Durch konsumtive Nutzung der Wohnflächen durch die Bürger zur Befriedigung seines Bedürfnisses nach Schutz und Sicherheit besitzt der Wohnimmobilienmarkt auch eine hohe politische Bedeutung (Just 2008b, S. 272). Neben der Funktion als Konsumgut sind Wohnimmobilien auch Investitionsgüter und stellen den Großteil des Anlagevolumens von privaten Haushalten dar (Lee 2008, S. 293). Der Wohnimmobilienmarkt ist anders als Märkte für gewerbliche Immobilien räumlich verteilt, Konzentrationen finden sich in Städten, Großstädten oder Agglomerationsräumen wie dem Ruhgebiet oder der Metropolregion Rhein-Neckar. Die Nutzer, die Eigentümer von Wohnimmobilien und ihre Anforderungen sind umfangreicher Bestandteil der wissenschaftlichen Forschung. Insbesondere die Daseinsvorsorge der Wohnfläche für die Bevölkerung spielt dabei eine wichtige Rolle. Die für die Forschung und Planung notwendigen Marktdaten und Marktinformationen werden vielfach durch die behördlichen Datenlieferanten erhoben, teilweise ausgewertet und bereitgestellt. Die Indikatoren sind in Abschnitt 3.3.1 enthalten.

JUST differenziert den Wohnimmobilienmarkt in eine Makroebene und eine Mikroebene: Auf der Makroebene wird die Funktionsweise des Wohnimmobilienmarktes als Ganzes betrachtet, während sich der Wohnimmobilienmarkt auf Mikroebene weiter in beispielsweise Reihenhäuser, Doppelhaus-

hälften, Einfamilienhäuser aber auch Mehrfamilienhäuser differenziert und nähert sich dem Einzelobjekt in der Betrachtung an (Just 2008b, S. 472 ff.). Diese Differenzierung prägt sich insbesondere auf dem Bestand- und dem Neubaumarkt aus. Diese Arbeit betrachtet Wohnimmobilien wie auch Büro- und Einzelhandelsimmobilien auf der Makroebene (vgl. Abschnitt 3.3.1).

Nutzungsmarkt

Durch eine mit 43,2 Prozent geringe Wohneigentumsquote besitzt der Mietmarkt für Wohnimmobilien in Deutschland eine herausgestellte Position (Institut der deutschen Wirtschaft 2009, S. 61 f.). Die Entwicklung der Wohnraummieten ist eng mit der Entwicklung der Immobilienpreise gekoppelt, das Verhältnis unterscheidet sich jedoch räumlich stark. Die Entwicklung der Mieten ist durch Eingriffe der öffentlichen Hand gedämpft.

Ein wesentlicher Einfluss auf den Bestand von Wohnimmobilien besitzt die demographische Entwicklung, die gleichzeitig Indikator der künftigen Nachfrage nach Wohnraum ist. Die Wohneigentumsquote ist in Deutschland mit knapp 43 Prozent im internationalen Vergleich gering. Zudem beeinflusst die Arbeitslosigkeit und das Einkommen der Bevölkerung den Wohnimmobilienmarkt (Lee 2008, S. 300; Just 2008b, S. 474 f.)

Bestandsmarkt

Deutschland besitzt mit etwa 40 Millionen Wohneinheiten den größten Wohnungsmarkt in Europa. Wohnimmobilien stellen mit rund 40 Prozent die wichtigste Komponente des Bruttovermögens der privaten Haushalte dar. Die Preise für Wohnimmobilien entwickeln sich seit vielen Jahren in Deutschland moderat, jedoch abhängig von der räumlichen Lage sehr unterschiedlich.

Das Angebot an Wohnimmobilien ist in Deutschland vergleichsweise preiselastisch, wodurch es zu einer schnellen Reaktion auf Nachfrageänderungen und nur zu geringen, kurzfristigen Preisschwankungen kommt. Die staatliche Wohnraumförderung führte insbesondere in den 90er Jahren zu erheblichen Überkapazitäten, wurde aber in ihrem Umfang reduziert. Ein nur schwacher Anstieg der Baukosten wirkt sich beruhigend auf die Wertentwicklung von Wohnimmobilien in Deutschland aus (Sachverständigenrat 2007, S. 201).

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien wird in Deutschland maßgeblich durch die Entwicklung der verfügbaren Einkommen, der langfristigen Zinsen und der Bevölkerungsentwicklung bestimmt. Die mäßige Entwicklung des verfügbaren Einkommens, die gesunkenen Realzinsen im Zuge der Euro-Einführung und eine teilweise bereits eingetretene oder kurz- und mittelfristig prognostizierte Bevölkerungsabnahme wirken sich dämpfend auf die Preisentwicklung der Immobilien in Deutschland aus. Deutschland tritt mit dieser Entwicklung im Vergleich mit weiteren Ländern Europas und des Euro-Raumes deutlich hervor. In anderen Ländern gibt es teilweise jährliche Preisschwankungen im zweistelligen Prozentbereich (Sachverständigenrat 2007, S. 202 f.).

Neubaumarkt

Der Neubaumarkt umfasst die geplanten Wohnimmobilien, Wohnimmobilien, deren Bau genehmigt worden ist oder deren Bau begonnen hat, sowie neuwertige Immobilien. Der Neubaumarkt wird wesentlich durch die Finanzierungskonditionen, die verfügbaren Bauleistungen und den verfügbaren Bau-Boden geprägt. Der Umfang an Bau-Boden wird durch hoheitliche Tätigkeit wesentlich gesteuert.

Die Hypothekenfinanzierung ist eine typische Finanzierungsform beim Kauf von Wohnimmobilien in Deutschland (Lee 2008, S. 293). Die Anforderungen an die Finanzierungskonditionen für die Immobilienfinanzierung sind in Deutschland umfangreich. Die langfristige Kapitalanlage zur Eigennutzung

oder Investition sowie die steuerlichen Regelungen begrenzen die Attraktivität spekulativer Immobilienprojekte. Die Preisentwicklung wird durch festverzinsliche Hypothekarkredite, lange Kreditlaufzeiten, niedrige Beleihungsgrenzen sowie hohe Transaktionskosten gedämpft. Anders als im internationalen Vergleich werden die Beleihungswerte in Deutschland langfristig basierend festgesetzt. Eine Möglichkeit, die Hypothek bei einer Wertsteigerung zu erhöhen und den gesteigerten Wert zu liquidisieren, besteht nicht (Sachverständigenrat 2007, S. 202 f.).

2.4.2 Büroimmobilienmarkt

Der deutsche Büro- und Immobilienmarkt steht in nationaler und internationaler Konkurrenz. Die Bedeutung des deutschen Büroimmobilienmarktes im europäischen Vergleich ergibt sich, da Deutschland

- größte europäische Volkswirtschaft in zentraler Lage ist,
- über eine vergleichsweise hohe Liquidität[6] des Marktes verfügt und
- eine heterogene, durch föderale Strukturen bedingte, regionale Wirtschaftsentwicklung besitzt.

Aus diesen Punkten ergeben sich für den deutschen Büroimmobilienmarkt Standortvorteile und eine ungewöhnliche Wettbewerbsposition im internationalen Vergleich (Beyerle 2006, S. 184): In Deutschland gibt es im Gegensatz zu anderen Staaten eine in unterschiedlichen räumlichen Teilmärkten ausgeprägte Bürostandortstruktur. Diese Strukturierung ist durch die jüngere deutsche Geschichte begründet. Nach Ende des Zweiten Weltkrieges sollte kein dominantes Zentrum entstehen. Die entstandene polyzentrale räumliche Ordnung wurde allerdings schnell aufgegeben, aber begünstigte die heutige Standortstruktur (Beyerle 2006, S. 185).

Die wirtschaftsstrukturelle Branchenverteilung der Büroarbeitsplätze führt zu einem innerdeutschen Wettbewerb der Standorte. Bedingt durch eine wirtschaftliche Stagnation entstehen große Defizite für den deutschen Büroimmobilienmarkt. Eine notwendige Zentralisierung wird durch eine zunehmende Mobilität der Arbeitskräfte unterstützt (Beyerle 2006, S. 185).

Die zukünftige Entwicklung auf dem Büroimmobilienmarkt ist geprägt durch

- neue Arbeitstechnologie und Formen der Arbeitsorganisation,
- Rationalisierung der Arbeitsabläufe und Reduktion des Personals in Verbindung mit Reduktion des Flächenbedarfs,
- Ausschöpfung der Quantitätsgrenze führt zu Verstärkten Aktivitäten bei Bestandsbauten,
- gewandelte Standortansprüche und zur Aufspaltung der Nachfrage in repräsentative und funktionale Standorten,
- funktionale Zentralisierung der Dienstleistungstätigkeit und
- steigenden Wettbewerb zwischen nationalen und internationalen Bürostandorten (Beyerle 2006, S. 185).

Das Verhalten des Büroimmobilienmarktes ist an zyklische Entwicklungen von endogenen und exogenen Einflüssen gekoppelt. Laut BULWIEN waren Büroimmobilien speziell in Deutschland bis weit in den 1980er Jahre ein kaum erforschter Teilmarkt (Bulwien 2008, S. 224). Mittlerweile weißt der Büroimmobilienmarkt eine hohe Professionalität auf und wird im Umfang des zur Verfügung stehenden

[6] In der Volkswirtschaftslehre erlaubt eine hohe Liquidität, ein Gut schnell zu kaufen und zu verkaufen.

Datenmaterials nur vom Wohnungsmarkt übertroffen (Wernecke 2004, S. 13), wenngleich es nach wie vor an einer detaillierten Erfassung des Marktgeschehens fehlt (Dziomba 2004, S. 13; Bulwien 2008, S. 224). Das wesentliche auf den Büroimmobilienmärkten gehandelte Gut ist die Bürofläche. Die Bürofläche ist makroökonomisch betrachtet ein relativ homogenes Gut und für den Gesamtmarkt lassen sich durchaus allgemeine Aussagen ableiten (Wernecke 2004, S. 13, 58 f.).

Nutzungsmarkt

Der Nutzungsmarkt ermöglicht den Handel von zeitlich beschränkten Nutzungsrechten für Büroflächen (Wernecke 2004, S. 55 ff.). Für den gesamtdeutschen Nutzungsmarkt werden zumeist nur wenige große Standorte betrachtet, sogenannte A-Standorte. Diese typischen Bürostandorte sind Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart sowie zwei (umsatzschwächere) Städte Leipzig und Dresden (Beyerle 2006, S. 189). Die Berichterstattung der gewerbsmäßigen Marktbeobachter beschränkt sich auf diese Auswahl der A-Standorte oder fügt je nach regionaler Präferenz weitere hinzu. Zudem gibt es eine Anzahl an sogenannten B-Standorten, die von den Marktbeobachtern oftmals nicht veröffentlicht werden (Bone-Winkel, Sotelo 1995, S. 202).

Tabelle 1: Flächenumsätze der deutschen Bürozentren im Jahr 2009; Werte gerundet (Schulten 2010, S. 82).

Stadt	Flächenumsatz
Berlin	444.000 m²
Düsseldorf	177.000 m²
Frankfurt	335.000 m²
Hamburg	395.000 m²
Köln	177.000 m²
München	377.000 m²
Stuttgart	170.000 m²

Der größte Flächenzuwachs an Büromietflächen findet in den 6 - 12 größten deutschen Städten statt. In diesen Standorten sind wegen der hohen Grundstückspreise und der großen Investitionsvolumen nur wenig private Investoren auf dem Büroimmobilienmarkt aktiv (Schwatlo 2003, S. 13 f.).

Bestandsmarkt

Auf dem Bestandsmarkt werden Büroimmobilien als Investitionsgut gehandelt, dabei ist die Verzinsung des eingesetzten Kapitals im Vergleich zu anderen Anlageformen ein wesentlicher Vergleichsmaßstab (Pfnür 2002, S. 40). Der Bestandsmarkt ist stark durch die Entwicklung auf dem Flächennutzungs- und Projektmarkt geprägt, insbesondere die Miete und der Kaufpreis spielen eine entscheidende Rolle. Auf dem deutschen Bestandsmarkt treten vornehmlich unterschiedliche institutionelle Anleger aus Deutschland als auch private Anleger oder Projektentwickler als Investoren in Erscheinung (Beyerle 2006, S. 194 f.); die beiden letztgenannten besonders in kleineren Standorten. Aber die Anzahl der grenzüberschreitenden Investitionen nimmt stetig zu. Die Investitionen beschränken sich oft auf die großen nationalen Standorte (Bulwien 2008, S. 234).

Der Bestandsmarkt für Büroimmobilien ist durch eine finanzmathematische Betrachtungsweise[7] und international vergleichbare Indikatoren wie Spitzenmieten und Spitzenrenditen geprägt. Bedingt durch die Auswirkungen der Finanzkreise stiegen die Renditen Im 2008 in wirtschaftsstarken, großen Standorten leicht an, sanken anschließend jedoch auf ein stabiles Niveau ab (Schulten 2010, S. 52 ff.). Zudem führt eine geringe Marktliquidität und Marktdynamik wie in Ostdeutschland und regionalen

[7] Die Finanzmathematik ermittelt mit theoretischen Modellen Barwerte von Finanzprodukte. Dabei werden Grundstücke und Immobilien vereinfachend modelliert und ihr Wert ermittelt.

Bürostandorten zu deutlich höheren Anfangsrenditen (Beyerle 2006, S. 193). Für Büroimmobilien ist die Rendite gemeinhin geringer als für andere Gewerbeimmobilien (Schwatlo 2003, S. 13).

Neubaumarkt

Der Neubaumarkt von Büroimmobilien führt zu einer positiven Bestandsveränderung des Büroimmobilienmarktes. Die Projektentwicklung von Büroimmobilien wird in der Regel von speziellen Projektentwicklern durchgeführt. Der Projektentwickler orientiert sich in seiner Entscheidung für ein Bauprojekt an der Entwicklung des Bestandsmarktes und der Herstellungskosten für eine Immobilie (Cieleback 2008, S. 118 ff.). Durch die hohe Nachfrage nach Büroflächen und eine durch eine große Anzahl an unterschiedlichen Nachfragern gewährleistete Drittverwendungsfähigkeit einer lassen sich Büroimmobilien auch spekulativ errichten.

2.4.3 Handelsimmobilienmarkt

Handelsimmobilien sind Gebäude und Gebäudeteile, in denen ausschließlich und überwiegend Handelsbetriebe Warenhandel im funktionellen Sinne, d.h. meist ohne wesentliche Be- und Verarbeitung, betreiben (Falk, Falk 2006, S. 66). Damit sind reine Lagerhallen für Versandhandel oder Vorratslager für die Lebensmittelindustrie keine Handelsimmobilien. Die Ausprägung der Handelsimmobilien bleibt jedoch vielfältig, sie umfasst auch Baumärkte, Autohäuser, Kioske und Lebensmittelmärkte. Handelsflächen unterscheiden sich in Groß- und Einzelhandelsflächen. Der Großhandel bietet seine Waren dem Wiederverkäufer, dem Weiterverarbeiter, dem gewerblichen Verwender oder sonstigen Institutionen an. Der Einzelhandel richtet sich an Konsumenten und privaten Haushalten aus.

Die Situation auf dem Handelsimmobilienmarkt ist abhängig von Sortiment und Betriebstyp des Unternehmens. Einzelhandelsimmobilien unterscheiden sich beispielsweise in

- traditionelle Spezial- und Fachgeschäfte,
- Waren- und Kaufhäuser,
- SB-Warenhäuser,
- filialisierter Non-food-Einzelhandel,
- Verbrauchermärkte,
- Discounter,
- Supermärkte und
- sonstige Einzelhandelsimmobilien (Just 2008a, S. 256; Falk, Falk 2006, S. 83).

Die traditionellen Geschäfte spielen nach ihrem Handelsumsatz die wichtigste Rolle. Konkurrieren allerdings zunehmend mit Fachmärkten.

Ferner gibt es Standortagglomerationen, die sich aus einer Vielzahl unterschiedlicher o. g. Betriebstypen zusammensetzt. Dazu zählen Einkaufzentren (*Shopping-Center*) und Markthallen. Shopping-Center lassen sich nach ihrem Einzugsbereich in Nachbarschaftszentren, Gemeinde- und Stadtteilzentren und Regionale Shopping-Center differenzieren.

Die Ausrichtung der Betriebstypen lässt sich ebenfalls in wohnsitzorientiert für Handelsimmobilien wie Nachbarschaftsläden und Supermärkte, passentenorientiert wie Fach- und Spezialgeschäfte sowie Kaufhäuser oder verkehrsorientiert wie Fachgeschäfte, SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte unterscheiden. Eine Differenzierung nach dem Nutzerspektrum wäre für Shopping-Center denkbar. Jedoch sind zwischen diesen Ausrichtungen Überschneidungen möglich; eine abschließende Abgrenzung ist nicht möglich (Falk, Falk 2006, S. 78).

Einzelhandelsimmobilien insbesondere Shopping Center sind komplizierte Managementimmobilien (Falk, Falk 2006, S. 78). Einzelhandelsimmobilien orientieren sich stark am Nutzungsmarkt, denn sie werden für einen eingeschränkten Nutzerkreis konzipiert und besitzen eine geringe Drittverwendungsfähigkeit (Altenschmidt, Steinert 2007, S. 218).

Das Nutzungskonzept des Mieters stellt vielfältige Anforderungen an die Immobilie. Durch die besonders starke Abhängigkeit von der Nutzung (Nutzungsmarkt), ist bei weitgehenden Sättigungserscheinungen und einem erheblichen Wettbewerbsdruck auf dem Investitions- und Projektmarkt eine besondere Aufmerksamkeit auf die Qualität der Projektidee, die Profilierung des Vorhabens und den Projektinitiator zu richten (Falk, Falk 2006, S. 80). Bedingt durch die Kapitalintensität werden Einkaufsflächen nicht mehr von Handelsunternehmen, sondern zunehmend von institutionellen Investoren errichtet und betrieben. Die Trennung von Flächennutzer und Immobilieneigentümer gestattet eine analytische Unterscheidung zwischen Expansions- und Investitionsentscheidung bei der Errichtung und Nutzung von großflächigen Handelsbetrieben (Bach 2006, S. 13).

Nutzungsmarkt

Der Bestand an Einzelhandelsflächen wird im Jahr 2009 auf rund 116 Millionen Quadratmeter mit zunehmender Tendenz geschätzt (Petersen 2010, S. 100). Die Nachfrage auf dem Einzelhandelsflächenmarkt ist stark von nachgelagerten Konsummärkten abhängig. Da zunehmend Dienstleistungen (Reisen, Wohnungsmieten, Kommunikation etc.) für die Konsumenten an Bedeutung gewinnen, spiegelt sich die Einkommensentwicklung nur bedingt in der Einzelhandelsnachfrage wider. Der Konsumgüteranteil am Einkommen lag im Jahr 2006 bei 27,8 Prozent und ist damit seit 1990 um knapp 18 Prozentpunkte zurückgegangen.

Die Entwicklung des Einzelhandelsmarktes drückt sich in der Einzelhandelskonjunktur aus. Jedoch erfolgt die angebotsseitige Entwicklung des Flächenmarktes teilweise losgelöst von der Einzelhandelskonjunktur, sondern aufgrund von Timelags, Flächenbedarf oder zukünftigen Erwartungen (Falk, Falk 2006, S. 68; Just 2008a, S. 262).

Ein Rückgang des Einzelhandelsumsatzes bzw. eine erweiterte Einzelhandelsfläche führt zu einer sinkenden Flächenproduktivität[8]. Bei stark frequenzabhängigen Mietern wird teilweise die Miethöhe an die Umsätze des Mieters gekoppelt. Die Miete besteht dann aus einer fixen und einer umsatzabhängigen Komponente (Just 2008a, S. 254). Insbesondere Filialen sind durch eine bessere Vertikalisierung[9], Profilierung, Neuausrichtung und Internationalisierung wettbewerbsfähiger (Falk, Falk 2006, S. 68).

Bestandsmarkt

Durch ein überdurchschnittliches Mietpreisniveau ergeben sich auf dem Einzelhandelsmarkt vergleichsweise hohe Renditen. Dies wird u. a. durch Art der Mieten[10], weiterhin steigende Immobilienwerte, besonders in exklusive Lagen und eine effizientere Nutzung der Verkaufsfläche zusätzlich attraktiv.

---

[8] Die Flächenproduktivität senk von 3.500 €/m² im Jahr 2001 auf 3.300 €/m²im Jahr 2004 Falk, Falk 2006, S. 67

[9] Die Vertikalisierung spiegelt sich in der Ausrichtung und Nutzung der Regalfläche, aber auch durch zusätzliche Verkaufsfläche in höher oder tiefer gelegenen Stockwerken wider.

[10] In Shopping-Centern sind dies vornehmlich Umsatz- oder Staffelmieten. In Innenstadtlagen werden häufig nur Magnetmieter mit Umsatzmieten gebunden.

Die Risiken für den Eigentümer liegen in mietvertraglichen Umsatzbeteiligungen, die den Ertrag aus der Immobilie bestimmen. Durch stetig verkürzende Lebenszyklen erhöht sich das Risiko von Standorten (Altenschmidt, Steinert 2007, S. 217). In gewachsenen und exklusiven Innenstadtlagen ist das Risiko meist weniger kritisch, was diese Lagen besonders interessant für Investoren macht.

Neubaumarkt

Der Handelsimmobilienmarkt orientiert sich ausgeprägt am Nutzungsmarkt. Der Neubaumarkt dient der Befriedigung der Nachfrage nach Nutzflächen oder Immobilien. In der Projektvorbereitung kommt es häufig, besonders in ausgesprochen guten Lagen, zu einer Standortsicherung durch einen Grundstückskauf noch vor der Planungsphase von Projekten. Dabei werden die Grundstückspreise zumeist an die Schaffung des Baurechtes geknüpft (Falk, Falk 2006, S. 82).

2.4.4 Hotelimmobilienmarkt

Hotelimmobilien gelten als Managementimmobilien. Sie sind eng an den nachgelagerten Markt und eine Nutzung gekoppelt. Bei Hotels handelt es sich vielmehr um immobile Betriebe. Die ersten Hotelimmobilien im heutigen Sinn entstanden 1774 im Londoner Convent Garden (Schröder 2007, S. 283 ff.). In Deutschland ist der "Badische Hof" in Baden-Baden aus dem Jahr 1805 als erstes Hotel erwähnt. Erst in der Nachkriegszeit des 20. Jahrhunderts kam es durch amerikanische und später französische Einflüsse zu einer Entwicklung der Ketten-Hotellerie. Die amerikanischen Hotelketten konzentrieren sich vornehmlich auf die gehobene Hotellerie; französische Ketten eher auf das mittlere und das untere Preissegment (Duch, Steinhage 2005, S. 614 ff.).

Das Beherbergungsgewerbe und damit die Immobilien lassen sich in Angebotstypen, Angebotskategorien und die angesprochene Zielgruppen unterteilen. Angebotstypen sind Gasthöfe, Pensionen und Hotels, wobei Hotelimmobilien eine zunehmende Bedeutung haben und bautechnisch einige Besonderheiten besitzen. Angebotskategorien entsprechen der Klassifizierung in Sterne, wie es die DEHOGA in Deutschland vornimmt (Schröder 2007, S. 287 f.). Durch die gestiegenen Ansprüche der Gäste kommt es zunehmend zu einer Spezialisierung auf einzelne Zielgruppen: Unterscheiden lassen sich Stadt- und Ferienhotels. Stadthotels dienen der Erfüllung eines vorgegebenen Zwecks wie Geschäftstermin, Messebesuch, Tagung oder einer städtetouristischen Besichtigung. Ferienhotels umfassen hingegen ein Freizeitangebot. Dementsprechend unterschiedlich sind auch die Anforderungen an die Immobilien (Duch, Steinhage 2005, S. 617 f.).

Die amtliche Statistik erfasst den Hotelimmobilienmarkt nur quantitativ; qualitative Erhebungen fehlen. Die wissenschaftliche Durchdringung des Hotelimmobilienmarktes ist gering, der Autorenkreis beschränkt sich auf wenige Personen aus der Praxis, die ihrerseits auf praktische Erfahrung und Immobilienmarktveröffentlichungen zurückgreifen.

Nutzungsmarkt

Der Nutzungsmarkt für Hotelimmobilien ist prägend für den Wert einer Hotelimmobilie, insbesondere die Projektierung sollte entscheidend sein. Als Indikatoren für das Management von Hotelimmobilien haben sich die durchschnittliche Zimmerbelegung[11], der durchschnittliche Netto-

[11]Die durchschnittliche Zimmerbelegung (*Occupancy*) ist der Anteil der belegten Zimmer an den verfügbaren Zimmern.

Zimmerpreis[12]und das Produkt aus beidem[13] durchgesetzt. Betragsmäßig befindet sich zuvor genannte Größen in Deutschland auf einem niedrigem Niveau (Schröder 2007, S. 285).

Entscheidend bei Hotelimmobilien sind die vertragliche Vereinbarungen zwischen den Vertragsparteien ist. In Deutschland ist der Festpachtvertrag mit periodischer Anpassung an die Lebenshaltungskostenhistorisch sehr verbreitet. Zunehmend werden allerdings auch umsatz- oder ergebnisorientierte Pachtverträge abgeschlossen. In besonderen Lagen schließen Hotelbetreibergesellschaften Pachtverträge mit einer Verlustbegrenzung ab. Im angelsächsischen Sprachraum dominiert der Managementvertrag. Das Betriebsrisiko und die Chancen verbleiben beim Eigentümer der Immobilie: Die Vergütung des Betreibers erfolgt mit einem Management Fee als Umsatzbeteiligung und einem Incentive Fee als Beteiligung am Betriebsergebnis. Da Managementverträge als Unternehmensvertrag nach § 291 AktG keinen dinglichen Charakter besitzen, sichern sich Hotelbetreiber mit der Eintragung einer Dienstbarkeit in Abteilung II des Grundbuches gegen einen Eigentümerwechsel ab. Eine weitere Vertragsform ist das Franchising, das vornehmlich kleinere Hotels nutzen.

Insbesondere fachfremde Investoren sind an so genannten Triple-Net-Verträgen interessiert. Darin übernimmt der Betreiber sämtliche Kosten für den Betrieb der Immobilien wie Instandhaltungskosten und Grundstücksnebenkosten (Schröder 2007, S. 286 f.).Die Laufzeit der Betreiberverträge beträgt 15 bis 25 Jahre mit einer zusätzlichen Verlängerungsoption.

Bestandsmarkt

Die Hotelbetreibergesellschaften konzentrieren sich verstärkt auf ihr Kerngeschäft, den Beherbergungsbetrieb. Die Immobilie als Investitionsobjekt wird veräußert oder es werden zukünftige Unternehmensentwicklungen auf einen Verkauf abgestimmt. Das Investitionsobjekt Hotelimmobilie unterscheidet sich zwischen der Bestandsimmobilie und dem Entwicklungsprojekt. Entwicklungsprojekte zeichnen sich durch einen längeren Zeitraum bis zum Cash-Flow aus. Zudem trägt der zumeist fachfremde Investor das Baurisiko, die Finanzierungskosten und auch das Ertragsrisiko; bei Bestandsimmobilien entfällt dies (Härle, Haller 2008, S. 281). Hotelimmobilien gelten als volatiles Investitionsobjekt, das sich zur Diversifikation anbietet. In einigen Fällen werden Hotelimmobilien auch zur Standortsicherung erworben.

Der Wert einer Hotelimmobilie orientiert sich am wirtschaftlichen Erfolg der Immobilie. Eine Aufspaltung des Wertes in Boden-, Gebäude und Managementanteile ist nicht möglich. Die Art der Bindung des Betreibers ist entscheidend, da die Drittverwendungsfähigkeit von Hotelimmobilien durch öffentlich-rechtliche Nutzungsvorschriften eingeschränkt ist.

Eine einheitliche Deckungsbetragsrechnung entsprechend des *Uniform System of Accounts for the Lodging Industry*, kurz USALI, macht Hotelunternehmen weltweit vergleichbar.

Neubaumarkt

Der Projektmarkt wird durch Investoren und Betreiber stark beeinflusst. Die Planung und Konzeption erfordert Spezialwissen und wird hauptsächlich von Nutzungsmarkt initiiert. Der Projektentwickler wählt der Nutzung entsprechend den Standort aus, konzipiert und errichtet die Immobilie und über-

---

[12] Der Netto-Zimmerpreis (*Average Daily Rate*) ist der Logisumsatz ohne Mehrwertsteuer, Frühstück, Rabatte und Kommission, dividiert durch die Anzahl der belegten Zimmer. Er gilt als besserer Indikator als der veröffentlichte Zimmerpreis (*Rack Rate*).

[13] Das Produkt aus durchschnittlicher Zimmerbelegung und durchschnittlichem Zimmerpreis wird RevPAR (*Revenue per Available Room*: Logisumsatz pro verfügbaren Zimmer) genannt.

gibt diese schlüssel- und teilweise löffelfertig[14] an den Nutzer. Es ist Aufgabe des Projektentwicklers den Nutzungsvertrag abzuschließen; die Hotelimmobilien wird in betriebenem Zustand an einen Investor verkauft (Härle, Haller 2008, S. 280). Damit wächst die direkte Verknüpfung zwischen Projektentwickler und Betreiber, macht aber auch den Hotelimmobilienmarkt für fachfremde Investoren interessant, die allerdings auf die Fachkenntnis des Projektentwicklers vertrauen müssen. Die Drittverwendungsfähigkeit ist eine entscheidende Einschränkung einer Hotelimmobilie. Die Umbaukosten kommen den Neubaukosten nahe und auch ein Wechsel der Angebotskategorie verursacht erhebliche Kosten (Schröder 2007, S. 286). Hotelimmobilien werden entsprechend den Gebäudekonzepten eines bestimmten Betreibers gebaut. Die Nutzungskonzeption wird durch eine *Feasibility-Studie* überprüft. Die *Feasibility-Studie* ist ein faktenfundierter Chancennachweis der Marktfähigkeit und Rentabilität eines Hotelprojektes und liefert eine Wirtschaftlichkeitsvorschau (Duch, Steinhage 2005, S. 629).

Der Wert des Grundstückes orientiert an der Lage. DUCH & STEINHAGE machen den Anteil des Bodenwertes an der Gesamtinvestition an der Angebotskategorie und an der Zimmerzahl fest.

Tabelle 2: Grundstücksanteil an einer Hotelinvestition, Quelle: (Duch, Steinhage 2005)

Angebotskategorie	maximaler Grundstücksanteil pro Zimmer	Zimmergröße
Ein- bis Zwei-Sterne-Hotels	4.000 €/Zimmer	35 - 40 m² (BGF)
Drei- bis Vier-Sterne-Hotels	10.000 €/Zimmer	45 - 60 m² (BGF)
Fünf-Sterne-Hotels	15.000 – 30.000 €/Zimmer	65 - 60 m² BGF

Der Realisierungszeitraum für Hotelimmobilien beträgt 30 - 36 Monaten, wovon 12-18 Monate auf das Genehmigungsverfahren entfallen. Durch die Komplexität des Bauvorhabens wird das Baurecht in Zusammenhang mit städtebaulichen Verträgen geschaffen, bei denen die Projektentwickler einen Teil der Erschließungskosten tragen (Duch, Steinhage 2005, S. 626).

2.4.5 Spezialimmobilien

Neben den herkömmlichen sachlichen Teilmärkten lassen sich einige Immobilientypen zu Sonder- und Spezialimmobilien zusammenfassen[15]. Sonderimmobilien zeichnen sich durch eine spezifische, nicht industrielle Nutzung aus und besitzen eine geringe Drittverwendungsfähigkeit. Sie sind bereits ab der Konzeptions- und Planungsphase auf spätere nutzerspezifische Anforderungen abgestimmt und werden erst nach vertraglicher Fixierung des Nutzers errichtet. Das Potential für höhere Erträge ergibt sich durch eine geringe Drittverwendungsfähigkeit, die gleichzeitig auch für den Investor ein Risiko darstellt. Sonderimmobilien lassen sich grundsätzlich in Frequenz-, Betreiber- und Managementimmobilien unterschieden (Watzel 2008, S. 137 f.).

Frequenzimmobilien sind primär durch die Nutzung charakterisiert und wirken stark anziehend auf die potentiellen Kundengruppen. Zu den Frequenzimmobilien zählen Flughäfen, Bahnhöfe und Sportanlagen. Das wesentliche von Frequenzimmobilien ist deren Standort.

Betreiberimmobilien sind auf die Anforderungen eines bestimmtes Betreibers zugeschnitten (Unterreiner 2005, S. 257). Das Betriebsrisiko der Unternehmung verbleibt beim Mieter, jedoch überträgt

[14] Löffelfertig ist eine Immobilie dann, wenn sie neben der kompletten baulichen Errichtung auch die entsprechende Ausstattung bis zum Löffel umfasst.

[15] Die Begriffe Sonder- und Spezialimmobilien sind in der Literatur nicht näher definiert, werden allerdings synonym zueinander verwendetWatzel 2008, S. 137.

sich das Risiko im Falle eines unzureichenden Erfolges durch ausbleibende Mietzahlungen auf den Investor (Väth, Hoberg 2005, S. 384). Neben dem wirtschaftlichen Geschick des Betreibers hängt der Erfolg der Immobilie vom Image des Betreibers ab (Schaper 2007, S. 502). Bei Betreiberimmobilien ist der Betreiber in der Regel nicht Eigentümer. Die Immobilie dient ausschließlich als Produktionsfaktor. Die vertragliche Bindung zwischen Betreiber und Investor erfolgt langfristig, da es an einer geeigneten Drittverwendungsfähigkeit oftmals mangelt (Watzel 2008, S. 138). Zu den Betreiberimmobilien zählen neben Sozialimmobilien auch Hotels und Logistikimmobilien.

In Managementimmobilien sind unterschiedliche Betreiber zeitgleich zu akquirieren und zu koordinieren, dabei kommt es häufig zu Überschneidungen mit einfachen Betreiberimmobilien. In Shopping-Centern sind durch den gemeinsamen Auftritt in der Außenwirkung durch das Centermanagement sämtliche Mieter zu koordinieren. Insbesondere in Regionen mit wenig ausgeprägter Nachfrage ist das Risiko der Immobilieninvestition hoch. Zugleich trägt der Investor zusätzlich auch das Risiko für das Verhalten des Immobilienmanagements (Watzel 2008, S. 138).

2.4.5.1 Drittverwendungsfähigkeit

Der Drittverwendungsfähigkeit einer Einzelimmobilie kommt eine große Bedeutung in der Bildung von Teilmärkten und der damit verbundenen Transparenz zu. Ist die Drittverwendungsfähigkeit einer Einzelimmobilie gering, so gibt es keinen hinreichend großen Markt.

Die Drittverwendungsfähigkeit einer Immobilien gibt an, wie sich die Immobilie unter ihrer baulich-konstruktiven und wirtschaftlichen Selbständigkeit, der Anbindung an die öffentliche Infrastruktur und der Existenz eines Nachfragemarktes durch einen anderen Betreiber und Nutzer nutzen oder in eine andere Nutzung überführen lässt, die nicht dem Herstellungszweck entspricht (Gondring 2009, S. 279). Dabei sind auch die standortspezifischen Rahmenbedingungen ausschlaggebend. Die Drittverwendungsfähigkeit spielt bei der Wertermittlung einer einzelnen Immobilie eine wesentliche Rolle. So wird in der Beleihungswertermittlung ein Sicherheitsabschlag für eine fehlende Drittverwendungsfähigkeit mitunter so hoch angesetzt, dass ein Beleihung nicht möglich ist (Kleiber 2010, S. S. 272 und S. 3000). Bei der Berücksichtigung möglicher Umbaukosten für eine bessere Drittverwendungsfähigkeit ist stets die wirtschaftliche Realisierbarkeit der Baumaßnahmen zur berücksichtigen.

So sind Logistikimmobilien zumeist monofunktional ausgerichtet und besitzen nur eine geringe Drittverwendungsfähigkeit (Kleiber 2010, S. 3044). Wesentlich limitierend wirkt sich dabei der Standort der Immobilie aus. Ein Hotel der 3-Sterne-Kategorie lässt sich nur unter hohen finanziellen Aufwand in ein Hotel der 4-Sterne-Kategorie umnutzen, da insbesondere die Zimmergröße durch das Achsmaß der Gebäude eingeschränkt wird. Eine Umnutzung führt zu Einschränkungen in der Gebäudefunktionalität; die Nutzfläche ist weniger optimal zugeschnitten als in einem Neubau. Das Achsmaß bedingt, dass sich eine Hotelimmobilie nur eingeschränkt in einer wirtschaftliche Büroimmobilie umnutzen lässt.

Eine geringe Drittverwendungsfähigkeit führt dazu, dass sich einzelne Immobilienformen nur schwer in einem Teilmarkt zusammenfassen lassen, da die Immobilien selbst nur bedingt nachgefragt sind. Die Beurteilungskriterien einer Immobilie eines nachfragenden Betreibers sind zudem sehr individuell. Das Angebot an Immobilien, die stark in ihrer Drittverwendungsfähigkeit eingeschränkt sind, wird ausschließlich von der Nachfrage eines Betreibers nach einer Immobilie ausgelöst. So gelten bereits einige Einzelhandelsflächen wie Discount-Supermärkte als begrenzt drittverwendungsfähig. Spekulative Projektentwicklungen gibt es nicht. Eine Differenzierung in ökonomische Teilmärkte findet durch die unterschiedlichsten vertraglichen Ausgestaltungen bei dieser Art der Immobilien ebenfalls nicht statt. Projektentwicklungen begrenzt drittverwendungsfähiger Immobilien erfordern von Projektentwicklern und Investoren eine Überprüfung der Marktfähigkeit und der Drittverwendungs-

fähigkeit von speziellen Immobilienprojekten in der Standort- und Marktanalyse (Iblher u. a. 2008, S. 561).

2.4.5.2 Berücksichtigung von Spezialimmobilien

Bedingt durch die geringe Drittverwendungsfähigkeit von Spezialimmobilien und die dadurch vorhandene eingeschränkte oder nicht vorhandene Marktfähigkeit dieser Immobilien ist die Erzeugung einer Markttransparenz für diese Immobilien nur sehr eingeschränkt möglich. Die Investition in Spezialimmobilien folgt nur eingeschränkt. Die Nutzung von Spezialimmobilien orientiert sich stark an der Charakteristik der nachgelagerten Märkte. Diese Verhaltensweise ist bereits bei Hotelimmobilien und Einzelhandelsimmobilien vorhanden. Im folgenden Ablauf dieser Arbeit werden Spezialimmobilien nicht weiter untersucht.

2.5 Zusammenfassung

Ein wesentliches Kriterium von Grundstücken und Gebäuden ist ihre Immobilität. Der Standort eines Grundstückes ist einmalig und lässt sich nur begrenzt substituieren. Diese begrenzt vorhandene Substituierbarkeit führt zur Ausprägung von räumlichen Teilmärkten (Schulte, Sturm, Wiffler 2008, S. 17). Immobilien sind in ihren physischen Eigenschaften und ihrer Nutzung sehr heterogen ausgeprägt. Diese Heterogenität des Einzelobjektes führt zur Ausbildung von sachlichen Teilmärkten. Die ökonomische Betrachtungsweise der Immobilie hat in den letzten Dekaden zunehmend für den Grundstücks- und Immobilienmarkt an Bedeutung gewonnen. Insbesondere begrenzen die dem Grundstücks- und Immobilienmarkt vorgelagerten Kapitalmärkte, Bauleistungsmärkte und Bodenmärkte das Angebot an Gebäuden und Grundstücken. Das Angebot, aber auch die Nachfrage nach konsumtiver oder produktiver (investiver) Nutzleistung aus Immobilien führen zu einem ökonomischen Teilmarktmodell, das nach ökonomisch relevanten Zuständen und nicht nach dem Verwendungszweck der gehandelten Immobilien unterscheidet. Es werden Nutzflächen vermietet, Immobilien aus dem Bestand heraus verkauft und Projektentwicklungen fertiggestellt oder verkauft. Ökonomisch relevante Zustände gliedern sich insbesondere nach Risikogesichtspunkten. Die Bestandteile des ökonomischen Marktmodelles (Nutzungsmarkt, Bestandsmarkt und Projektmarkt) prägen sich für sämtliche sachliche Teilmärkte des Grundstücks- und Immobilienmarktes aus. Für die Erzeugung von Markttransparenz auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt sind sachliche Teilmärkte bedeutsamer als räumliche Teilmärkte.

Im weiteren Verlauf dieser Arbeit werden die sachlichen Teilmärkte für Wohn-, Büro-, Einzelhandels- und Hotelimmobilien jeweils differenziert nach den ökonomischen Teilmärkten untersucht. Spezialimmobilien weisen durch eine eingeschränkte Drittverwendungsfähigkeit auf und werden nur in einem geringen Umfang am freien Markt gehandelt, was die Markttransparenz einschränkt. Derartige Immobilien werden als Spezialimmobilien subsumiert und in dieser Arbeit nicht vertieft behandelt.

3 Anforderungen an die Transparenz des Grundstücks- und Immobilienmarktes

3.1 Anforderungen der Marktakteure und typische Dienstleistungen

3.1.1 Typische Dienstleistungen am Grundstücks- und Immobilienmarkt

Die immobilienwirtschaftliche Literatur unterscheidet verschiedene Dienstleistungen, für die eine möglichst gute Markttransparenz erforderlich ist, deren Ergebnisse umgekehrt aber auch zur Verbesserung der Markttransparenz auf dem Grundstücks- und Immobilienmarktbeitragen (vgl. 1.2.2). Diese Dienstleistungen sind

- die Standort- und Marktanalyse,
- die Wertermittlung,
- die Mietpreisbewertung,
- das Immobilien(markt)rating,
- die Prognose,
- die Investitions- und Risikoanalyse,
- die Due Diligence sowie
- die steuerliche Bewertung.

Diese Dienstleistungen bedienen die Anforderungen unterschiedlicher Akteure an die Transparenz des Grundstücks- und Immobilienmarktes.

Standort- und Marktanalysen sind systematisch aufgebaute, fachlich und methodisch fundierte Untersuchungen der jeweiligen Marktbedingungen für einen Immobilientyp und den Standort der Immobilie. Die Standortanalyse fokussiert auf die Lage einer Immobilie und den einhergehenden Nutzungs- und Entwicklungspotentialen und -risiken (Väth, Hoberg 2005, S. 361; Ertle-Straub 2003, S. 55 f.). Standortanalysen erörtern mit harten und weichen Standortfaktoren den Mikro- und den Makrostandort. Die Marktanalyse untersucht standort- und zeitpunktbezogen das Angebot, die Nachfrage und das Marktgeschehen (Muncke, Ryback 2006, S. 165). Eine Besonderheit der Standort- und Marktanalyse ist die Immobilienanalyse, die neben der Wirtschaftlichkeit einer Immobilie auch die bauphysikalische, rechtliche und steuerliche Seite einer Immobilie untersucht; hierbei besteht eine enge Anknüpfung an die Due Diligence und die Investitions- und Risikoanalyse.

Als **Wertermittlung** wird der Vorgang zur Ermittlung eines verlässlichen und marktgerechten Verkehrs- oder Beleihungswertes einer Immobilie bezeichnet. Der Wert ist einem objektivierten Preis gleichzusetzen, wenngleich der einzelne (subjektiv geprägte) Preis einer Sache nicht ihrem Wert entsprechen muss (BGH vom 25.10.1967, VIII ZR 215/66). Die Verkehrswertermittlung ermittelt zeitpunktbezogen den Wert von bebauten und unbebauten Grundstücken, grundstücksgleicher Rechte sowie von Rechten und Belastungen, der auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt unter Berücksichtigung der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjektes im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist in Deutschland im Baugesetzbuch definiert und entspricht dem Marktwert. Der Beleihungswert ermittelt einen Wert, der zu jedem Zeitpunkt während des Beleihungshorizonts aus der Veräußerung des Beleihungsobjekt erlöst werden sollte (Kleiber 2010, S. 2954). Die Beleihungswertermittlung wird in der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) auf Basis des Pfandbriefgesetzes (PfandBG) normiert. Der Beleihungswert ist von konjunkturellen Wertschwankungen des Grundstücks- und Immobilienmarkt entkoppelt und wird unter Ausschluss spekulativer Annahmen ermittelt (Iblher u.a. 2008). Sowohl der Verkehrswert als auch der Beleihungswert lassen sich mit

dem Vergleichswert-, dem Ertrags- und dem Sachwertverfahren ermitteln; die Verfahren besitzen in der Verkehrswert- und der Beleihungswertermittlung unterschiedliche methodische Vorgehensweisen und Prioritäten in der Anwendung (Crimmann, Rüchardt 2008, S. 79).

Die **Mietpreisbewertung** führt ähnlich wie die Verkehrswertermittlung zu einer marktfähigen Miethöhenangabe. Die Mietpreisangabe wird häufig aus Vergleichsmieten oder dem Verkehrswertniveau einer Immobilie ermittelt. Die mietvertraglichen Bindungen bzw. Freiheiten unterscheidet sich in Deutschland zwischen Wohn- und Gewerbemietflächen deutlich (Dröge 2004, Schwirley 2006).

Unter **Immobilienrating bzw. Immobilienmarktrating**versteht man einen ganzheitlichen, relativen Bewertungsvorgang, der durch Analyse qualitativer und quantitativer Einflussgrößen alle risikorelevanten Aspekte einer Immobilie oder eines Immobilienteilmarktes in einem Bewertungsrahmen zusammenfasst. Durch die Bewertung von Immobilien bzw. Immobilienteilmärkten lassen sich diese mit anderen Immobilien bzw. Teilmärkten vergleichen. Das Rating von Immobilien ist in der Immobilienbeleihung vorgeschrieben, um die notwendige Eigenkapitalunterlegung eines Kredites zu ermitteln (Trotz 2004; Lange 2009).

Prognosen dienen der Vorhersage künftiger Entwicklungen und Zustände des Grundstücks- und Immobilienmarktes. Besonders auf volatilen und gewerblichen Immobilienmärkten mit großen Investitionsvolumen interessiert die Marktteilnehmer das zukünftige Marktniveau und Marktvolumen (Subroweit 2008, S. 74 ff.), um das eigene Handeln abzusichern. Die Unsicherheit von Prognosen nimmt mit zunehmendem Prognosehorizont zu und wird wesentlich von der Qualität der Datengrundlage beeinflusst (Wernecke 2004, S. 171 ff.).

Investoren nutzen regelmäßig Immobilieninvestitionen als Kapitalanlage und stellen bezüglich Rentabilität, Sicherheit und Fungibilität vergleichbare Anforderungen an Immobilien wie an andere Anlageklassen. Um Renditepotentiale und Risiken einer Investition abschätzen zu können, werden **Investitions- und Risikoanalysen** durchgeführt. Investitionsanalysen setzen sich systematisch und zielgerichtet mit den voraussichtlichen wirtschaftlichen Konsequenzen einer Investition in Immobilien auseinander (Schulte, Ropeter-Ahlers 2005, S. 393). Die Investitionsanalyse beurteilt die wirtschaftliche Nachhaltigkeit einzelner Investitionsmöglichkeiten anhand monetärer Größen (Schulte, Bone-Winkel, Pitschke 2008, S. 236; Cielebach, Baab 2006, S. 203). Die Risikoanalyse stellt den Abschluss der Investitionsanalysen dar und berücksichtigt die Unsicherheit, mit denen eine Immobilieninvestition verbunden ist. Die Unsicherheit, die in einer Risikoanalyse berücksichtigt wird, ist vor allem auf den Standort und die Marktentwicklung zurückzuführen.

Eine **Due Diligence** ist eine strukturierte Sammlung und Analyse von Informationen zu einer Immobilie oder Gruppe von Immobilien (Portfolio), um Chancen und Risiken einer Transaktion aufzuzeigen. Anders als die Investitions- und Risikoanalyse untersucht die Due Diligence neben der Wirtschaftlichkeit auch die steuerlichen, technischen und rechtlichen Beziehungen und ist ihrem Wesen nach umfassender als die Investitions- und Risikoanalyse; sie beschränkt sich nicht nur auf rein monetäre Kriterien (Steinke, Niewerth, Ludwig 2009, S. 7 ff.; Benner 2009, S. 31 ff.). Die Due Diligence wird oft zur Vorbereitung von großvolumigen Immobilientransaktionen durchgeführt.

Die **steuerliche Bewertung** von Grundstücken und Immobilien erfolgt nach dem Bewertungsgesetz und führt zur Bemessungsgrundlage der Grundsteuer, der Grunderwerbsteuer und der Erbschafts- und Schenkungssteuer; die einzelnen Steuerarten werden auf Grundlage von Spezialgesetzen erhoben. Das Bewertungsgesetz schafft einheitliche Regeln für die Ermittlung der Bemessungsgrundlage von Vermögensgegenständen. Als Bemessungsgrundlage wurden bis 1996 für die genannten Steuerarten die Einheitswerte genutzt, die nach standardisierten, vereinfachenden Ertrags- oder Sachwert-

ansätzen zum Wert mit Bezug zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt führen. Einheitswerte besitzen derzeit nur noch Relevanz für die Grundsteuer. Die Einheitswertermittlung als Bemessungsgrundlage wird momentan ganz grundsätzlich diskutiert (Gudat 2011a; Gudat 2011c).

3.1.2 Marktakteure des Grundstücks- und Immobilienmarktes

Die Bestandteile des ökonomischen Immobilienmarktmodelles unterteilen sich in anbietende und nachfragende Marktakteure (vgl. Abbildung 10). Die Marktakteure, die auf dem Projektmarkt neue Immobilien nachfragen, bieten sie anschließend auf dem Bestandsmarkt zum Verkauf oder auf dem Nutzungsmarkt zur Vermietung an. Ebenso fragen die Nutzer (Mieter) Wohn-/Nutzfläche auf dem Nutzungsmarkt nach. Die Entwicklung des Bestandsmarktes oder gar des Projektmarktes ist für die Nutzer nachrangig. Den nachfragenden Nutzern steht ein anbietender Investor (Immobilieneigentümer) gegenüber. Durch abweichende Ziele auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt unterscheiden sich die Anforderungen an Markttransparenz und benötigte Marktinformationen nach den Teilmärkten und der Aktivität am Markt.

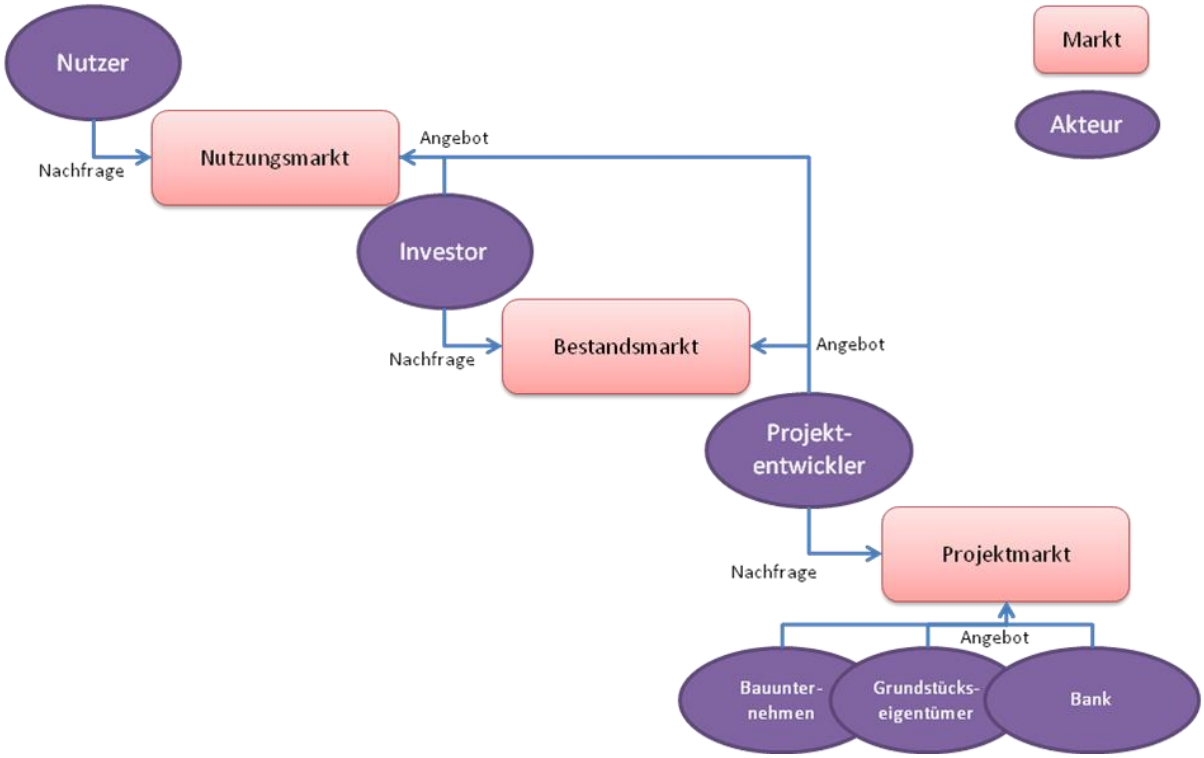


Abbildung 10: Verknüpfung der ökonomischen Märkte durch anbietende und nachfragende Marktakteure.

Im Folgenden soll eine Auswahl an relevanten Marktakteuren vorgestellt und nach ihrem Bedarf an Markttransparenz charakterisiert werden.

3.1.2.1 Private Immobilienmarktteilnehmer

Die Gruppe der privaten Immobilienmarktteilnehmer stellt die mit Abstand größte Gruppe der Immobilienmarktteilnehmer dar. Private Immobilienmarktteilnehmer repräsentieren im Jahr 2010 mit 3,1 Billionen Euro mehr als 87 Prozent des Nettobauvermögens des Immobilienmarktes (Statistisches Bundesamt 2010e). Private Immobilienmarktteilnehmer sind an der Investition in gewerbliche Immobilien als auch Wohnimmobilien engagiert, wobei die Beteiligung an Wohnimmobilien deutlich überwiegt.

Private Immobilienmarktteilnehmer halten zusammen ungefähr 34,5 Millionen von fast 40 Millionen Wohneinheiten in Deutschland (Institut der deutschen Wirtschaft 2009, S. 42). Die Aktivität von privaten Immobilienmarktteilnehmern auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt erfolgt aus verschiedenen Motiven und Zielsetzungen und lässt sich in Eigennutzer, private Kleinanleger und professionelle, privatwirtschaftliche Eigentümer unterschieden. Das Einzelvolumen eines Engagements auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkteines privaten Investors beginnt ab ein paar hundert Euro und ist für eine Analyse des Verhaltens der Akteursgruppe, die ohnehin den ökonomischen Verhaltensmodellen nur wenig folgt, geringfügig. Daher befassen sich ökonomische Analysen kaum mit privaten Immobilieninvestoren als Marktteilnehmer.

3.1.2.1.1 Eigennutzer von Wohnimmobilien

Die privaten Eigennutzer sind ausschließlich auf dem Wohnimmobilienmarkt aktiv. Knapp 15,8 Millionen Wohnungen werden in Deutschland durch den Eigentümer bewohnt. Die Wohneigentumsquote lag im Jahr 2008 bei 43,2 Prozent, wobei die Quote in Westdeutschland (45,7 Prozent) deutlich höher als in Ostdeutschland (32,5 Prozent) ist. Eigennutzer verfolgen individuelle Wohnbedürfnisse und emotionale Aspekte in der privaten Vermögensanlage und der Altersvorsorge. Immobilienwirtschaftliche Gesichtspunkte und die allgemeine Marktentwicklung des Grundstücks- und Immobilienmarktes spielen nur eine untergeordnete Rolle in den Handlungsmotiven privater Immobilieninvestoren, lediglich steuerliche Aspekte und die aktuellen Finanzierungsbedingungen spielen bedingt durch mittel- oder langfristigen Fremdkapitalbindung eine Rolle. Anders als in vielen anderen, vor allem angelsächsischen Ländern sind Kredite auf Immobilien in Deutschland mit festen Zinssätzen und langjährigen Kreditlaufzeiten abgeschlossen. Der Eigennutzer zieht als Wertniveau der Immobilien statt des aktuellen Marktwertes der Immobilie fälschlicherweise oftmals den ehemalige Ankaufspreis unabhängig vom Ankaufzeitpunkt als Wert der Immobilie heran, da es an Kenntnis des Marktes und Markttransparenz fehlt (Brübach 2005, S. 76).

3.1.2.1.2 private Kleinanleger

Private Kleinanleger besitzen oft ein oder mehrere Mehrfamilienhäuser oder investieren eigenständig in Gewerbeimmobilien. Als Motivation treten eine inflationssichere Altersvorsoge, eine durch Sachwerte gesicherte Vermögensanlage oder psychologische Faktoren in den Vordergrund. Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen des Engagements stehen bei privaten Anlegern nicht im Vordergrund des Handels (Kühne-Büning, Galonska, Kivelip 2005, S. 110; Brübach 2005, S. 75). Auf dem Gewerbeimmobilienmarkt konzentrieren sich private Kleinanleger besonders auf klassische Bestandsobjekte mit einer mängelfreien Bausubstanz und langfristiger Mieterbindung.

Eine Schwierigkeit privater Kleinanleger liegt oftmals in fehlenden immobilienwirtschaftlichen Kenntnissen. Private Kleinanleger besitzen jedoch oftmals anderweitige unternehmerische Erfahrungen und einen großen Eigenkapitalbestand. Hinzu kommt, dass durch die unbeschränkte Haftung der Privatperson, der Anteil des Fremdkapitals vergleichsweise groß sein kann (Brübach 2005, S. 73 f.). Diese Liquidität erlaubt es privaten Anlegern, flexibel und zügig auf dem Markt zu agieren. Einen weiteren wesentlichen Vorteil besitzen private Anleger durch eine lokal ausgeprägte Marktkenntnis. Private Kleinanleger verwalten die Immobilien oftmals selbst und erzielen und erreichen eine persönliche Nähe zum Mieter der Immobilien, so dass potentielle Möglichkeiten einer Mietpreisanpassung wenig genutzt werden und die Eigenkapitalverzinsung leidet (Schwatlo 2003, S. 10). In vielen Fällen wird beim Verhalten von privaten Anlegern ein fehlendes Risikomanagement und ein fehlendes aktives Objekt-, Standort- und Portfoliomanagement bemängelt (Brübach 2005, S. 76). Zur Kompensation der fehlende Kenntnis werden privaten Kleinanlegern zunehmend von professionelle Berater, Immobilienverwalter und Makler als Dienstleistungen angeboten.

Die Anforderungen von privaten Kleinanlegern an die Bereitstellung von Informationen zum Grundstücks- und Immobilienmarkt sind gering. Es fließen insbesondere steuerliche Aspekte und nachfrageseitige Entwicklungen wie die demographische Entwicklung in die Überlegungen ein. Privaten Anleger sind wenig an der Entwicklung des Grundstücks- und Immobilienmarktes interessiert, besitzen allerdings vielfach eine überhöhte Vorstellung des Marktwertes und der Wertstabilität der Immobilie (Brübach 2005, S. 75 ff.). Durch die Einbeziehung eines spezialisierten Dienstleisters in das Handeln wird zunehmend die fehlende Professionalität ausgeglichen; Empfehlungen dieser Dienstleister werden nur selten hinterfragt.

3.1.2.1.3 professionelle, privatwirtschaftliche Investoren

Professionelle, privatwirtschaftliche Investoren sind sowohl auf dem Wohnimmobilien- als auch auf dem Gewerbeimmobilienmarkt aktiv und führen insbesondere größere Wohnungsbestände eigenständig. Die Motivation und Professionalität unterschieden sich wenig von institutionellen Anlegern, allerdings steht der Handel mit Immobilien nicht im Vordergrund. Die Investition in Immobilien erfolgt von diesen Akteuren unter Betrachtung der Rendite und unter Ausnutzung der steuerlichen Möglichkeiten. Zur Minimierung des Haftungsrisikos werden die Immobilien oft nicht von der Privatperson direkt gehalten, sondern über Stiftungen oder Kapitalgesellschaften (Schwatlo 2003, S. 10).

Die Anforderungen der professionellen, privatwirtschaftlichen Eigentümer an die verfügbaren Marktdaten sind anders als die Anforderungen der gewerblichen Kapitalanleger nur wenig untersucht, dürften sich jedoch nur geringfügig unterschieden. Es stehen insbesondere nachhaltig gesicherte Ertragserwartungen im Mittelpunkt einer Investition. Dem Niveau der Mieten und der Bewirtschaftungskosten kommt eine größere Bedeutung zu als dem Konkurrenzgeschehen am Standort und dem Marktumsatz. Zudem stehen Steuervorteile der Immobilie und Veränderung des Vermietungsrechtes im Zentrum der Beachtung von professionellen, privatwirtschaftlichen Investoren.

3.1.2.2 Wohnungsunternehmen

Wohnungsunternehmen sind Unternehmen, die sich mit dem Bau und der Verwaltung von Wohnung beschäftigen. Wohnungsunternehmen besitzen knapp ein Drittel des Mietwohnungsvermögens in Deutschland und lassen sich Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsbaugesellschaften unterschieden.

Wohnungsgenossenschaften sind Gesellschaften mit einer offenen Anzahl an Mitglieder. Wohnungsbaugenossenschaften wurden vielfach im 19. Jahrhundert gegründet und verfolgen einen gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb, der auf den Erwerb und die Bewirtschaftung von Wohnimmobilien zugunsten der Mitglieder ausgerichtet ist. In der ursprünglichen Form besaßen die Mitglieder weitreichende Partizipationsmöglichkeiten, heute werden die Wohnungsgenossenschaften durch hauptamtliche Vorstände geführt und folgen einem Dienstleistungsgedanken (Kühne-Büning, Galonska, Kivelip 2005, S. 120).

Wohnungsbaugesellschaften lassen sich in kommunale Wohnungsunternehmen, industrieverbundene Wohnungsunternehmen und kirchliche Wohnungsunternehmen differenzieren. Kommunale Wohnungsunternehmen ermöglichen der Kommune ein unternehmerisches Handeln mit Wohnimmobilien. Gerade der soziale Wohnungsbau und die Wohnraumvorsoge im kommunalen Versorgungsauftrag werden durch diese Wohnungsunternehmen sichergestellt. Industrieverbundene Wohnungsunternehmen entstanden während der Industrialisierung als Tochterunternehmen von großen Konzernen und stellten den Angestellten und Arbeitern eine Werkswohnung zur Verfügung. Die Mietwohnungen waren weniger rentierliche Investitionen als Sozialeinrichtungen und Wettbewerbsvorteil des Unternehmens in der Anwerbung von Arbeitskräften. Industrieverbundene Wohnungsunternehmen wurden mittlerweile vielfach aus den Industriekonzernen ausgegliedert und verfolgen ein

geändertes Tätigkeitsfeld. Kirchliche Wohnungsunternehmen entstanden ebenfalls im 19. Jahrhundert und verfolgen in verschiedenen Unternehmensformen mildtätige, christliche Ziele. In der Zeit nach dem zweiten Weltkrieg erstellten kirchliche Wohnungsunternehmen mehr als 450.000 Wohneinheiten für sozial schwache Bevölkerungsschichten (Kühne-Büning, Galonska, Kivelip 2005, S. 122 ff.).

Wohnungsunternehmen sind teilweise im Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) vertreten. Der GdW erfasst die Zusammensetzung der Mitgliedsunternehmen und deren Bestände regelmäßig und veröffentlicht die Ergebnisse jährlich. Eine öffentliche Statistik über die Anzahl aller Wohnungsunternehmen und deren Zielsetzungen gibt es nicht (Kühne-Büning, Galonska, Kivelip 2005, S. 113).

Bis zum 1. Januar 1990 waren Wohnungsbauunternehmen nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsprinzip vom 29. Februar 1949 von der Körperschafts-, Vermögens- und Unternehmenssteuer befreit, wenn sie sich in ihrer Tätigkeit auf den Kleinwohnungsbau und das Kostendeckungsprinzip beschränkten. Zielsetzung des Gesetzes war es, die vorherrschende Wohnungsnot zu beseitigen und bezahlbaren Wohnraum in ausreichendem Umfang zur Verfügung zu stellen. Mit zunehmendem Wohnraumangebot war diese Regulierung nicht mehr erforderlich. Im Jahr 1990 wurde diese Gemeinnützigkeit aufgehoben und die Bindung der Unternehmen entfiel. In der Folgezeit kam es zur Änderung der Geschäftsfelder der Unternehmen, so dass heute auch Wohnungsbaugesellschaften an Investitionen in Infrastruktureinrichtungen und Gewerbebauten beteiligt sind (Kühne-Büning, Galonska, Kivelip 2005, S. 113 ff.). Obwohl durch den Wegfall der Gemeinnützigkeit und der zunehmenden Professionalisierung gewinnorientierte Handlungsstrategien in die Bewirtschaftungsstrategie der Wohnungsunternehmen einfließen, verfolgen Wohnungsunternehmen kommunalpolitisch geprägte Zielsetzung oder behielten gemeinnützige Ziele in der Satzung (Hermes, Feigl 2005, S. 214). Die Handlungsmotive von Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsbaugesellschaften gleichen sich zunehmend an (Hermes, Feigl 2005, S. 205).

Die Bewirtschaftungsstrategie der Wohnungsunternehmen unterscheidet Bestandshaltung, Immobilienhandel und der Desinvestitionsstrategie. Bestandshaltende Unternehmen verwalten und bewirtschaften eigene Wohnimmobilienbestände und legen hohen Wert auf eine Mieterzufriedenheit. Die Instandhaltung der Immobilien ist auf eine langfristige Kostenoptimierung ausgelegt. Immobilienhändler betreiben neben der Bewirtschaftung des Bestandes auch einen aktiven Handel mit Wohnimmobilien (Deinvestition). Ebenso wie für bestandshaltende Unternehmen spielt die Kundenzufriedenheit für Immobilienhändler eine wichtige Rolle, besonders wenn die Wohneinheiten dem derzeitigen Nutzer zum Kauf angeboten werden sollen. Desinvestitionsstrategien von Wohnungsunternehmen führen kurzfristig zu einer höheren Ausschüttung an Dividenden, jedoch wird die Mieterzufriedenheit dabei vernachlässigt (Hermes, Feigl 2005, S. 216).

Die demographische Entwicklung lässt eine stabile Nachfrage nur in wenigen Regionen erwarten; Angebotsüberhänge sind oft wahrscheinlich. In Wohnungsunternehmen mit eigenem Immobilienbestand gab es in den vergangenen Jahrzehnten eine deutliche Professionalisierung, dennoch spielt eine Kundenorientierung eine überragende Rolle (Hermes, Feigl 2005, S. 205). Für die Bewirtschaftung der Immobilie spielen objektspezifische Daten wie Objektleerstand und objektspezifische Instandhaltungskosten eine weitaus wichtigere Rolle als Marktdaten des Grundstücks- und Immobilienmarktes. Für eine Anpassung von Mieten und für die Abschätzung der Konkurrenzsituation spielt das Marktniveau der ortsüblichen Miete eine Rolle, allerdings ist auch die Zufriedenheit der Nutzer wichtig. Die Anforderungen von Wohnungsunternehmen an die Markttransparenz sind vergleichsweise gering.

3.1.2.3 Maklerunternehmen

Maklerunternehmen sind ursprünglich Dienstleister auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt und führen auf dem Markt Vertragsparteien zusammen. Die Tätigkeit als Makler ist grundsätzlich an eine Zulassung nach der Gewerbeordnung gekoppelt. Das wesentliche Element zur Sicherung der Dienstleistung eines Maklers gegenüber dem Auftraggeber ist der Maklervertrag, der die wesentlichen Aufgaben der Maklertätigkeit festhält. Nach der Art der Tätigkeit unterscheidet man zwischen einem Nachweismakler und einem Vermittlungsmakler. Ein Nachweismakler erbringt dem Kunden die Möglichkeit zu einem eigenständigen Abschluss des Geschäftes. Der Vermittlungsmakler vermittelt und berät während des Vertragsabschlusses als neutraler Berater. Für seine Tätigkeit erhält der Makler eine Provision (Schmidt 2006, S. 441 ff.).

Kleine eigenständige Maklerunternehmen betätigen sich heute mit der Vermarktung von Immobilien oder Immobilienmietflächen. Durch die Internationalisierung des Grundstücks- und Immobilienmarktes nimmt die Präsenz von international tätigen Maklerunternehmen, die sich überwiegend mit kommerziellen Objekten beschäftigen, zu. Zudem entstehen neue Aufgabenfelder, die aktuell fast ausschließlich durch die international tätigen Unternehmen wahrgenommen werden. Maklerhäuser haben sich vielfach zu Dienstleistungsunternehmen für Immobilieneigentümer, potentielle Investoren und Nutzer von Immobilien entwickelt. Durch die Erweiterung des Aufgabenspektrums von Maklerunternehmen hin zu einem Immobilienmarktdienstleister hat sich auch die Produktpalette verändert. Neben dem eigentlichen Aufgabenspektrum sind für Standort- und Marktanalysen, immobilienrechtliche Beratungen, Prognosen und Wertermittlungen entsprechende Daten notwendig und werden intensiv gesammelt (Scheunemann 2008, S. 318 ff.).

Als Datengrundlage für diese Dienstleistung dienen neben den internen Daten aus der Vermarktungstätigkeit, gesammelten Daten von anderen Marktteilnehmern und Maklerhäuser sowie zu einen unterschiedlichen hohen Anteil Erfahrungswerte und vergleichbare Objektdaten, die der Verdichtung des Datenbestandes dienen (Scheunemann 2008, S. 321 ff.). Für das eigentliche Aufgabenspektrum, der Vermarktung und Vermittlung von Immobilien oder Gebäudeteilflächen werden von dem Maklerunternehmen außerdem Informationen zu den potentiellen Nutzergruppen, deren Anforderungen, die zukünftige Marktentwicklung sowie das aktuelle Marktniveau zur Festlegung eines marktgerechten Transaktionspreises benötigt. Alle verfügbaren Daten werden hinsichtlich ihrer Aussage validiert und ggf. in weitere Analysen einbezogen. Je nach Umfang der Daten wird eine unterjährige Analyse und Veröffentlichung der Ergebnisse in Marktreporten möglich. Die Aufgabe der Marktberichte der Maklerunternehmen liegt einerseits in der Information von Investoren, Nutzern, Entwicklern und der interessierten Öffentlichkeit und andererseits in der Repräsentation des Unternehmens. So sei allein der unternehmenseigene Markt-Research des Dienstleisters Jones Lang LaSalle im Jahr 2007 für rund Zweidrittel der veröffentlichten Marktinformationen des Unternehmens in Deutschland verantwortlich gewesen (Scheunemann 2008, S. 337).

Eine besondere Bedeutung für die Maklertätigkeit in Deutschland haben in den vergangenen Jahren Immobilienportale im Internet gewonnen, die von Maklern häufig genutzt werden (Enderle 2009, S. 364 ff). Durch diese Portale wird eine einfache und bessere Präsentation gegenüber der Zielgruppe möglich. Durch diese Immobilienportale verlieren Makler die Rolle als exklusiver Produzent von Marktinformationen (Sailer 2006, S. 116 f.).

3.1.2.4 Bauträger und Projektentwickler

3.1.2.4.1 Bauträger

Bauträger sind Unternehmen, die gewerbsmäßig Immobilien auf eigene oder fremde Rechnung entwickeln. Bauträger sind vorwiegend auf dem Wohnimmobilienmarkt tätige Unternehmen, Projekt-

entwickler, Baubetreuer oder Makler. Die entwickelten Objekte werden oft anschließend veräußert, orientieren sich daher am aktuellen Bedarf des Marktes. Bauträger verschaffen dem zukünftigen Investor oft das Eigentum am zu entwickelnden Grundstück, dabei muss sich der Bauträger nicht unmittelbar in rechtlichem Besitz des Grundstückes befinden. Die Leistungen des Bauträgers gehen über die eines Bauvertrages mit einem Bauunternehmen hinaus und werden privatrechtlich vereinbart. Bis zum Verkauf des entwickelten Grundstückes trägt der Bauträger das Risiko der Entwicklung.

Bauträger konzipieren die Nutzung eines Grundstückes und sind frühzeitig mit der wirtschaftlichen Betrachtung der zukünftigen Immobilie betraut. Die Anforderungen an Marktinformation unterscheiden sich in dieser Phase nicht zwischen Bauträgern und Projektentwicklern. Das Bauvolumen eines einzelnen Projektes ist bei Bauträgern kleiner als bei Projektentwicklern.

3.1.2.4.2 Projektentwickler

Projektentwickler sind Unternehmen sind in der ersten Phase eines Immobilienneubaus oder Umbau einer bestehenden Immobilie eingebunden. Der Projektentwickler koordiniert technische, architektonische, wirtschaftliche und rechtliche Maßnahmen zur Einhaltung des vorgegebenen Kosten-, Qualitäts-, Ressourcen- und Zeitrahmens. Projektentwickler konzentrieren sich oft auf gewerbliche Immobilien, entwickeln zunehmend aber auch Wohnimmobilien. Die wesentlichen Aspekte einer Projektentwicklung sind die Idee, der Standort, das Kapital und der Zeitpunkt der Projektentwicklung (Gondring 2009, S. 254; Bone-Winkel, Köppel 2006, S. 241). Traditionell wird der zeitliche Ablauf einer Projektentwicklung aus den Überlegungen herausgelassen. In neueren Untersuchungen nimmt der zeitliche Ablauf eine wichtige Rolle ein. Unter den gegenwärtigen Marktbedingungen ist der Standort der Immobilie der wichtigste Ausgangspunkt einer Projektentwicklung, doch werden andere Aspekte nicht vernachlässigt (Spiegel 2008, S. 300). Projektentwicklungen lassen sich nach ihrer Zielsetzung in drei Formen unterscheiden: Sie können Projektentwicklungen für den eigenen Bestand, für einen noch zu findenden Investor oder Dienstleistung für einen vorhandenen Investor sein. Übergeordnetes Ziel einer Projektentwicklung ist die nachhaltige Steigerung des Verkehrswertes eines zu entwickelnden Grundstückes.

Die Untersuchung der Immobilien und des Immobilienumfeldes ist bei Projektentwicklungen auf dem Wohnimmobilienmarkt kleinräumiger als für gewerbliche Immobilien. Wichtige Marktdaten für die Projektentwicklung im Mietwohnungsbestand sind Preise und Mieten sowie die vorhandenen Ausstattungs- und Lagetendenzen im unmittelbaren Umfeld (Spiegel 2008, S. 300). Eine kleinräumige Betrachtungsweise der Wohnimmobilie lässt sich zum einen durch die größere Anzahl an verfügbaren Einheiten und zum anderen durch die geringere Substituierbarkeit von Wohneinheiten durch individuelle Lagewertungen erklären.

Die Projektentwicklung untergliedert sich in mehrere Phasen: die Projektinitiierung, die Projektkonzeption und die Projektrealisierung. Während der Projektinitiierung erfolgen eine überschlägige Berechnung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Projektes sowie eine Grundstückssicherung durch den Abschluss von Kaufoptionen mit dem Verkäufer. In der Projektkonzeption werden durch den Projektentwickler die Chancen und Risiken unter Anwendung von Standort- und Marktanalysen durch Berücksichtigung des Bau- und Planungsrechtes, des Nutzungskonzepts, einer Wettbewerbs- und Wirtschaftlichkeitsanalyse untersucht. Die Projektrealisierung umfasst im Wesentlichen die Erwirkung der Baugenehmigung, den Beginn der Bautätigkeit sowie das Bau-Projektmanagement (Gondring 2009, S. 262).

Anhand der zuvor genannten Phasen der Projektentwicklung lassen sich die benötigten Daten des Grundstücks- und Immobilienmarktes herleiten: Für die Projektinitiierung sind verlässliche Daten des Marktniveaus für das zu betrachtende Projekt notwendig, die kostengünstig und schnell verfügbar

sein müssen. Hierbei spielen die Erträge einer möglichen zukünftigen Nutzung eine wichtige Rolle. Für Wohnimmobilien sind bereits jetzt kleinräumigere gegliederte Daten notwendig. Für die Projektkonzeption werden objektbezogene Informationen zum Baurecht, Planungsrecht und erzielbare Immobilienwerte benötigt. Außerdem sind für die Beurteilung des Grundstücksumfeldes kleinräumige Informationen des Grundstücks- und Immobilienmarktes erforderlich. Wesentlich für die Konzeption eines Projektes sind Kenntnisse zur Entwicklung der Bodenpreise, der Bauleistungspreise sowie der Finanzierungsbedingungen. Die Informationen über Projekte in der Planungsphase sind jedoch selten öffentlich verfügbar, oftmals erfahren selbst Mitbewerber erst nach Ankauf von Grundstücken von zukünftigen Projektentwicklungen (Spiegel 2008, S. 299). Für angelaufene Projekte stellen Sammlungen von Zeitungsartikeln eine aufschlussreiche Hilfe dar. Anders als beispielsweise institutionelle Investoren benötigen Projektentwickler deutlich kleinräumigere Daten zur Analyse eines Standortes.

3.1.2.5 Versicherungsunternehmen und Pensionskassen

Versicherungsunternehmen und Pensionskassen bekommen durch ihre Mitglieder regelmäßig Kapital zur Verfügung gestellt, das sie bis zum Bedarfsfall rentierlich anlegen. Dadurch ergibt sich ein Anlagedruck. Das Anlageverhalten unterscheidet sich nach der Versicherungslaufzeit (Walz, Walbröhl 2005, S. 175): So sind Lebensversicherungen und Pensionskassen bedeutende Investoren des Grundstücks- und Immobilienmarktes mit einer langfristigen Anlagestrategie. Durch den Zusammenbruch der Aktienmärkte zu Beginn des neuen Jahrtausends hat sich die Anlagestrategie der Versicherungen geändert und Immobilien gewinnen zunehmend an Bedeutung. Versicherungen, die als traditionell konservative Anleger galten, übernehmen moderne Anlagetheorien und betätigen sich heute national und international. Der Handel mit Immobilien steht nicht im Vordergrund, sondern Versicherungen gelten als Bestandshalter von Immobilien. Durch gesetzlich festgelegte Anlageziele sind Versicherungen dazu angehalten, möglichst große Sicherheit und Rentabilität bei gleichzeitig kurzfristiger Liquidität sicher zu stellen, was spekulative und opportunistische Investitionen nahezu ausschließt (Kassen 2008, S. 280). Für eine Risikostreuung greifen Versicherungen auf indirekte Immobilienanlagen zurück und legten knapp 48 Prozent des Immobilienvermögens der deutschen Versicherungen so national und auch international an.

Da sich Versicherungsunternehmen und Pensionskassen professionell mit Immobilien beschäftigen sind für die Investitionsentscheidung umfangreiche Daten notwendig. Dazu gehören Daten für die Markt- und Standortanalysen und die Wertermittlungen von Einzelobjekten. Der benötigte Datenumfang entspricht dabei dem anderer professioneller Anleger wie Immobilienfonds. In den Bilanzen der Versicherungen werden häufig steuerliche Buchwerte geführt, die von den Marktwerten der Immobilien abweichen können. Durch die Umstellung der Bilanzierung auf IFR-Standards ergibt sich die Ausweisung des Immobilienvermögens nach den Verkehrswerten (Kassen 2008, S. 282). Für die Verkehrswertermittlung und laufende Bestandsüberwachungen sind Marktinformationen notwendig. Für die Untersuchungen bedienen sich die Unternehmen häufig externen Dienstleistern.

3.1.2.6 Indirekte Anlagen in Immobilien in Deutschland

Bei indirekten Anlagen in Immobilien nimmt der Käufer von Anteilsscheinen nicht direkt am Marktgeschehen des Grundstücks- und Immobilienmarktes teil, er erwirbt lediglich Anteilsscheine an einem Unternehmen. Der Vorteil der indirekten Immobilienanlagen besteht darin, dass der Käufer von Anteilscheinen direkt an den Vorzügen des Grundstücks- und Immobilienmarktes partizipiert, jedoch nicht mit den Problemen eines direkten Immobilieneigentums wie den Transaktionskosten und dem Immobilienmanagement befasst ist. Nur das Unternehmen nimmt aktiv am Marktgeschehen des Grundstücks- und Immobilienmarktes teil zu diesen Unternehmen zählen offene und geschlossene Immobilienfonds, Immobilienaktiengesellschaften und Real Estate Investment Trusts.

3.1.2.6.1 Investmentgesellschaften/ offene Immobilienfonds

Der wesentliche Bestandteil von Fondskonstrukten ist die Investmentgesellschaft. Die Investmentgesellschaft initiiert einen Fond, verwaltet das Sondervermögen und die Konten dieses Fonds und erbringt weitere Dienstleistungen. Die Investmentgesellschaft ist ein Kreditinstitut nach dem Kreditwirtschaftsgesetz. Offene Immobilienfonds sind in Deutschland nach dem Investmentgesetz reguliert. Offene Immobilienfonds sind in ihrem Immobilienbestand, in ihrer Laufzeit, ihrem Kapital und ihrer Anlegerzahl weitestgehend unbegrenzt[16]. Auf ausländischen Märkten gibt es ähnliche Fondskonstrukte, die von der nationalen Finanzaufsicht zugelassen werden. In Deutschland ist für die Aufsicht der offenen Immobilienfonds die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zuständig.

Ein offener Immobilienfond kann von der Investmentgesellschaft als Publikums- oder Spezialfonds konstruiert werden. Publikumsfonds stehen einer unbegrenzten Anzahl an Anlegern offen, Spezialfonds haben höhere Mindestanlagevolumen und stehen nur maximal 30 juristischen Personen als Anlagemöglichkeit zur Verfügung. Die Professionalität der Anleger und deren Einfluss auf Investitionsentscheidungen sind bei Spezialfonds deutlich größer. Das gesamte Anlagevolumen bzw. Nettofondsvermögen stellt das Sondervermögen des Fonds dar. Es kann aus Bargeldbeständen, Aktien, Immobilien und anderen Sachwerten bestehen. Es ist vor einem direkten Zugriff der Investmentgesellschaft und der Anleger geschützt.

Die von der Investmentgesellschaft beauftragte Depotbank übernimmt eine Verwahr- und Kontrollfunktion. Die Depotbank führt die Konten der Investmentgesellschaft, gibt die Anteilsscheine des offenen Immobilienfonds heraus und nimmt diese zurück (Verwahrfunktion). Darüber hinaus überwacht die Depotbank den Umgang mit dem Fondvermögen sowie die Verfügung der Investmentgesellschaft über die Konten und Depots (Kontrollfunktion). Zudem berechnet die Depotbank regelmäßig den Wert eines Anteilscheins als Quotient des Nettoanlagevermögens und den ausgegebenen Anteilsscheinen (Alda, Lassen 2005, S. 89 ff.).

Die Investitionsstrategie der offenen Immobilienfonds ist sehr unterschiedlich. Die Renditen stellen dabei die wesentliche Kenngröße der Investition dar. Die Anlagestrategie lässt sich in Core-, Value-Added- oder Opportunistisches Verhalten unterscheiden, womit sich eine Risiko-Rendite-Relation ausdrückt. Die Rendite und das Risiko verhalten sich im idealen ökonomischen Modell umgekehrt proportional zueinander. Durch eine auf verschiedene Anlagen gestreute Investition ist ein Fonds in der Lage, das Risiko verschiedener Anlagen verschiedener (räumlichen und sachlichen) Teilmärkten zu nutzen (Diversifikation). Als besonders risikobehaftete und damit opportunistische Immobilieninvestitionen werden Projektentwicklungen von spekulativen Objekten angesehen, die zwar risikobehaftet sind, jedoch hohe Renditen erwarten lassen. Der maximale Anteil von Projektentwicklungen und der Bestand an unbebauten Grundstücken sind bei offenen Publikumsfonds auf maximal 20 Prozent limitiert. Das Fondsvermögen entsprechend der Anlagestrategie, die den Anlegern von Publikumsfonds im Verkaufsprospekt aufgezeigt oder bei Spezialfonds in Abstimmung mit dem Anlageausschuss festgelegt wird, zu diversifizieren, ist Aufgabe des Fondmanagements.

Die Wertermittlung des kompletten Nettofondsvermögens erfolgt mindestens jährlich. Dazu besitzt jeder Fonds einen Sachverständigenausschuss mit mindestens drei Sachverständigen. Die ununterbrochene Mitarbeit in einem Sachverständigenausschuss ist zeitlich begrenzt, kann allerdings verlän-

[16] Für die strukturelle Verteilung des Sondervermögens auf liquide Mittel, Immobilien oder andere Anlagen gibt das Investmentgesetz teilweise Mindest- und Höchstgrenzen vor. Beträgt beispielsweise der Umfang der täglich verfügbaren liquiden Mittel weniger als fünf Prozent des Sondervermögens, so wird die Rücknahme der Anteilsscheine zeitweise ausgesetzt.

gert werden. Die wirtschaftliche Abhängigkeit des Sachverständigen von der Investmentgesellschaft soll jedoch nicht zu groß sein. Die Wertermittlung des Immobilienbestandes stellt eine wesentliche Aufgabe des Sachverständigenausschusses dar (Alda, Lassen 2005, S. 99). Eine Wertermittlung findet zum Erwerb einer Immobilie, regelmäßig mindestens alle zwölf Monate sowie bei einem Verkauf statt, wenn die letzte Wertermittlung bereits mehr als sechs Monate zurückliegt (Alda, Lassen 2005, S. 115). Die Wertermittlung erfolgt nach der Verkehrswertdefinition des BauGB unter Nutzung der ImmoWertV und der WertR.

Die Anforderungen an Marktinformationen des Grundstücks- und Immobilienmarktes seitens der offenen Immobilienfonds sind vielfältig. Sie ergeben sich bei der Analyse von Standorten und Märkten bei der Investitionsvorbereitung, bei den regelmäßigen Wertermittlungen durch den Sachverständigenausschuss, bei der Performancemessung und bei der Prognose der Entwicklung von Kenngrößen. Für die Analyse von Standorten und Märkten, zur Messung der Performance und zur Prognose von Entwicklungen sind qualitativ gute und aussagekräftige Indexreihen wichtig (Schilling 2008, S. 245). Besonders bei Indexreihen, die den betrachteten Markt abbilden, bestehe in Deutschland noch deutlicher Nachholbedarf. Der wesentliche Kritikpunkt an den vorhandenen Indexreihen sei, dass diese wertermittlungsbasiert seien. Bei der Wertermittlung seien die Sachverständigen stets an der Vergangenheit orientiert und die Zeitpunkte der Wertermittlungen seien nicht vergleichbar. Transaktionsbasierte Indexreihen würden sich durch den geringen Stichprobenumfang nur beschränkt eignen. Diese Problematik sei auf sämtlichen internationalen Immobilienmärkten vorhanden (Schilling 2008, S. 245). Die Investoren vernachlässigen bei ihrer Anlageentscheidung auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt, geprägt durch Märkte anderer Anlagegüter, wesentliche fundamentale ökonomische Daten und konzentrieren sich auf ihnen bekannte, räumliche und sachliche Teilmärkte. Dieses Verhalten wiederspreche dem Verhalten effizienter Märkte, die eine höhere Transparenz aufwiesen (Schilling 2008, S. 244). Für die Wertermittlung von Fondobjekten gelten die Grundsätze der Verkehrswertermittlung, somit muss die Datengrundlage hinreichend gut vorliegen. Bei den Fondobjekten überwiegen Ertragsobjekte stark.

Spezialfonds stellen daneben dem Anlageausschuss für dessen Anlageentscheidung eine Vielzahl an Marktdaten zur Verfügung, um Investitionsentscheidungen zu begründen. Dazu ist eine Vergleichbarkeit der Daten zwischen den unterschiedlichen Objekten notwendig. Wesentlich für einen Vergleich sind neben sozioökonomischen Rahmendaten sämtliche Indikatoren zum Niveau und Volumen des Grundstücks- und Immobilienmarktes sowie dessen Angebot und Nachfrage. Zusammenfassend benötigen Investmentgesellschaften für Investitionsentscheidungen überregional vergleichbare, qualitativ geeignete und aktuelle Daten. Besonders in der Definition der Marktdaten findet sich ein wesentlicher Kritikpunkt an der Transparenz der verfügbaren Daten (Schilling 2008, S. 245).

3.1.2.6.2 Geschlossene Immobilienfonds

Geschlossene Fonds sind Kapitalsammelstellen für den Erwerb oder die Errichtung von einer oder mehrere Investitionsgüter. Geschlossene Fonds sind nicht zwangsläufig an Immobilien als Investitionsgut geknüpft; es gibt daneben geschlossene Fonds für Schiffbauten oder Flugzeuge. Geschlossene Fonds werden mit einem Verkaufsprospekt öffentlich oder nur bestimmten Investoren angeboten. Die gesetzlichen Regelungen für geschlossene Immobilienfonds sind gering, jedoch unterliegen öffentlich angebotene geschlossene Immobilienfonds einer Gestattung durch die BaFin, dabei wird allerdings nur die Vollständigkeit der Angaben des Verkaufsprospekts geprüft. Das Verkaufsprospekt enthält alle wirtschaftlichen und rechtlichen Angaben, die dem Anleger eine Einschätzung der Kapitalanlage und des Initiators ermöglichen soll. Geschlossene Immobilienfonds zeichnen sich durch eine begrenzte Anzahl an Anleger, eine begrenzte Laufzeit und ein definiertes Investitionsvorhaben mit einem konkreten Eigenkapitalbedarf aus (Kunath 2005, S. 153). Erst wenn das benötigte Eigenkapital eingesammelt ist, wird der Fonds geschlossen. Die Rücknahme von Anteilen eines Investors ist

weitestgehend ausgeschlossen. In der Regel wird in diesen Fällen der Anteil eines verkaufswilligen Anlegers durch andere Anleger übernommen, der Fonds vorzeitig liquidiert oder die Anteile auf einem Zweitmarkt verkauft (Gondring 2009, S. 753).

Geschlossene Immobilienfonds sind auf steuerliche oder auf renditeorientierte Ziele optimiert. Ein auf steuerliche Ziele optimierter geschlossener Immobilienfonds zielt auf eine steuerlich negatives Ergebnis, eine hohe Verlustabschreibung und einen niedrigen Eigenkapitalanteil ab. Das Risiko dieses Typs ist durch die persönliche Haftung des Anlegers hoch. Ein auf die Erzielung einer angemessenen Eigenkapitalverzinsung ausgelegter geschlossener Immobilienfonds zeichnet sich durch eine hohe Ausschüttung und eine hohe Eigenkapitalbindung aus. Das Risiko des Verlustes ist durch eine sorgfältige Immobilienauswahl gering (Gondring 2009, S. 728). Besonders in den 90er Jahren standen steuerliche Ziele im Vordergrund der Anleger von geschlossenen Immobilienfonds. So wurden durch die Sonderabschreibungsmöglichkeiten in Ostdeutschland viele spekulative Bauten errichtet. Mittlerweile sind wesentliche steuerliche Vorteile abgebaut und neu aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds konzentrieren sich renditeorientiert auf den Immobilienmarkt in Westdeutschland oder in ausländischen Großstädten.

Über die Anzahl der Fonds, das eingesammelte Fondskapitals und die Immobilienanzahl von geschlossenen Immobilienfonds gibt es nur unvollständige Statistiken (Bulwien 2005, S. 60). Für die heutigen renditeorientierten Fonds sind die Anfangsrendite und die Prognose der Renditeentwicklung wesentliche Kenngrößen (Bulwien 2005, S. 61). Bedeutender als die Daten der Immobilien und des Immobilienmarktes sind die steuerlichen und rechtlichen Auswirkungen der Fondskonstruktion. Für die Kreditwürdigkeit und die Beurteilung eines öffentlich gehandelten Immobilienfonds besitzen Ratings eine besondere Bedeutung. Für die Präsentation des Anlageobjektes in einem Verkaufsprospekt sind die Verkehrswertgutachten, die Mietverträge, das immobilienwirtschaftliche Umfeld und langfristige Prognosen dieser Größen wesentlich. Durch die Laufzeit von mehr als zehn Jahren weisen Prognosen allerdings deutliche Unsicherheiten auf (Kunath 2005, S. 164). Die Anforderungen an die genutzten Marktinformationen sind durch die Investoren als vergleichsweise gering einzuschätzen, da objektspezifische oder steuerliche Aspekte im Vordergrund der Investition stehen.

3.1.2.6.3 Immobilien-Aktiengesellschaften

In Deutschland sind Immobilien-Aktiengesellschaften (Immobilien-AG) nach dem Aktiengesetz gehandelte Gesellschaften. Den Ursprung fanden die Immobilien-AGs in Deutschland in Anlehnung an Real Estate Investment Trusts aus den Vereinigten Staaten. Die deutschen Immobilien-AGs entstanden seit Mitte des vergangenen Jahrhunderts aus ehemaligen Industrieunternehmen oder wurden als Immobilienbestand aus derartigen Unternehmen ausgegliedert. Eine Neugründung von Immo-AGs fand selten statt. Nähere gesetzliche Bestimmungen zu Immobilien-AGs gibt es in Deutschland nicht; selbst eine Abgrenzung von Immobilien-AGs zu herkömmlichen Aktiengesellschaften gibt es nicht. Immobilien-AGs lassen sich aber in Immobilienbestandshalter und Projektentwicklungsgesellschaften unterscheiden, wobei es Mischformen gibt. Immobilien-AGs mit dem Schwerpunkt auf die Immobilienbestandshaltung erzielen Erträge aus der Vermietung und Verpachtung von fertig gestellten Immobilien. Immobilien-AGs mit dem Schwerpunkt der Projektentwicklung entwickeln Immobilienprojekte eigenständig. Nach Abschluss der Vermarktung der Immobilienflächen ist ein Verkauf der Immobilien angestrebt. Das Gesamtvolumen aller Immobilien-Aktiengesellschaften in Deutschland lässt sich nur abschätzen, da es an einer klaren Abgrenzung zu anderen Aktiengesellschaften fehlt, jedoch ist das Volumen geringer als das von Immobilienfonds.

Immobilien-AGs sind im Gegensatz zu Immobilienfonds nicht steuerlich begünstigt. Die Besteuerung erfolgt auf der Gesellschaftsseite. Der Wert des Unternehmens setzt sich zum einen aus der Summe der Verkehrswerte der Immobilien zusammen, zum anderen beinhaltet der Börsenwert des Unter-

nehmens auch Kapitalmarkteffekte und unternehmensinterne Aspekte. Die Akzeptanz von Immobilien-AGs ist in Deutschland bislang gering (Gondring 2009, S. 797 ff.). Die Vorteile der Immobilien-AGs liegen in einer beschränkt notwendigen Liquidität, einem freien Zugang zum Kapitalmarkt und durch ein großes Investitionsvolumen in einer guten Möglichkeit der Risikostreuung.

Bei den Anforderungen an die Transparenz ist zwischen den Anforderungen an die Transparenz des Marktes für Immobilien-Aktien und die Anforderungen an eine Markttransparenz des Grundstücks- und Immobilienmarktes zu unterscheiden. Der Marktwert der Unternehmens richtet sich erst nachrangig nach den Immobilienwerten, ausschlaggebender ist die betriebswirtschaftliche Situation des Unternehmens (Cadmus, von Bodecker 2005, S. 135 ff.). An die bereitgestellten Daten des Grundstücks- und Immobilienmarkt stellt insbesondere ein auf Projektentwicklung ausgerichtetes Unternehmen hohe Ansprüche, die mit denen von anderen Projektentwicklungsgesellschaften vergleichbar sind. Die regelmäßige Wertermittlung des Immobilienbestandes nach Verkehrswertgrundsätze findet in Deutschland selten statt, nur wenig Unternehmen veröffentlichen aktuelle und von externen Sachverständigen ermittelte Verkehrswerte in den Geschäftsberichten. Vergleichbare Aktiengesellschaften ausländischer Märkte tun dies deutlich häufiger. Für die Verkehrswert-rmittlung wären entsprechend aktuelle Daten notwendig, die sich überwiegend an Ertragswertansätzen orientieren würden (Cadmus, von Bodecker 2005, S. 138). Für die Beschaffung von Immobilienmarktnahen Daten für Bestandshalter wird oft die Expertise von externen Dienstleistern in Anspruch genommen. Ein Benchmark wie es für offene Immobilienfonds stattfindet, erfolgt für Immobilien-AGs nur selten, jedoch befinden sich aktuell einige Datenbanken im Aufbau, die Immobilienbestände von Immobilien-AGs enthalten sollen.

3.1.2.6.4 Real Estate Investment Trusts

In Deutschland sind Real Estate Investment Trusts (REITs) seit 2007 gesetzlich zulässig. Im Kern entsprechen deutsche REITs einer deutschen Immobilien-Aktiengesellschaft, sind aber in der Geschäftstätigkeit durch steuerliche und rechtliche Zusatzvorschriften beschränkt. In REITs werden vorhandene Immobilienbestände platziert und institutionellen und privaten Investoren die indirekte Investition ermöglicht. Die Geschäftstätigkeit der deutschen REITs ist auf den Erwerb, die Vermietung und Verpachtung sowie das Leasing im In- und Ausland beschränkt. Ein Handel mit Grundstücken und Immobilien ist den deutschen REITs ausdrücklich nicht zugedacht (Dönges 2008, S. 177). Die Aktivitäten der REITs nach deutschem Recht sind auf gewerbliche Immobilien sowie Wohnimmobilien, die nach 2007 errichtet worden sind, beschränkt. Die REITs sind verpflichtet, mindestens 90 Prozent dieser Überschüsse an die Ausleger auszuschütten. Der wesentliche steuerliche Vorteil der REITs liegt in der Versteuerung der ausgeschütteten Überschüsse auf der Ebene der Anleger. Anders als bei Immobilien-Aktiengesellschaften erfolgt keine Veranlagung auf Gesellschaftsebene. Die steuerliche Veranlagung der Erträge der Anleger erfolgt wie Einkünfte aus Kapitalanlagen (Dönges 2008, S. 178).

Durch den Konkurrenzdruck zwischen den unterschiedlichen Kapitalanlagen sind REITs zu einer professionellen Arbeitsweise gedrängt. Die Anforderungen an eine Transparenz des Grundstücks- und Immobilienmarkt sind durch das Betätigungsfeld des REITs auf einen Vergleich der eigenen Objektrentabilität im Vergleich zum Marktniveau beschränkt. Durch die Neuartigkeit dieses Anlageproduktes sind weiterführende, spezielle Anforderungen nicht abzuleiten. Für eine regelmäßige Bilanzierung ist eine regelmäßige Verkehrswertermittlung des Sachvermögens notwendig.

3.2 Interviews mit Experten des deutschen Grundstücks- und Immobilienmarktes

Für eine Beurteilung der Markttransparenz in Deutschland, der Bewertung der zur Verfügung stehenden Daten und dem Vergleich mit der Transparenz von ausländischen Grundstücks- und Immobi-

lienmärkten wurde im Rahmen des Forschungsprojektes ein Befragung von Marktakteuren durchgeführt. Der dazu eingesetzte Fragebogen sollte selbsterklärend sein und selbstständig von den Teilnehmern der Studie bearbeitet werden können. Um die Aussagekraft und die Nachvollziehbarkeit der im Fragebogen enthaltenden Fragen beurteilen zu können, wurden Experteninterview (Pre-Test) mit einer repräsentativ ausgewählten Experten des Grundstücks- und Immobilienmarktes durchgeführt. Ein Pre-Test ist ein der eigentlichen Befragung vorgeschaltete Verprobung des Fragebogens an einer eingeschränkten Stichprobe, um die Fähigkeit des Fragebogens übergeordnete Zielsetzungen der Befragung zu testen. Die Experteninterviews wurden als ein durch einen Fragebogen geleitetes Interview durchgeführt. Der Fragebogen wurde dazu im Vorfeld versendet. Um das Verständnis der Fragen zu erhöhen und die Beantwortung zu vereinfachen, wurde jeder Frage eine einführende Erläuterung vorangestellt. In einer zweiten Erfassungsphase soll ein gegebenenfalls nach den Experteninterviews angepasster Fragebogen umfassend an Befragungsteilnehmer versandt werden.

Eine ähnliche Befragung an 181 ausgewählten Instituten oder Personen fand im Rahmen eines Forschungsprojektes des BBR statt, bei dem einschlägige Branchen wie Banken, Versicherungen, öffentliche Einrichtungen, Spitzenverbände, Makler sowie Wissenschaft und Forschung befragt worden sind. Die Befragung setzt sich ebenfalls mit der Tätigkeit der Befragten am Grundstücks- und Immobilienmarkt auseinander und erfasst deren Anforderungen an Marktinformationen teilweise. Zentraler Inhalt der Befragung und des Forschungsprojektes insgesamt sind die Tätigkeit des BBR und der Gutachterausschüsse (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) 2008). Die Befragung wurde aber in Teilen durch das Unternehmen Sprengnetter Immobilienbewertung durchgeführt, dass mit den so genannten „Sprengnetter Expertengremien für Immobilienwerte“ und dem im gleichen Forschungsbericht enthaltenen Produkten wie „Sprengnetter Vergleichswerte“ des Unternehmens ergebnisbeeinflussend enthalten ist. Durch eine quellenkritische Würdigung werden die Aussagen der Untersuchung in diesem Forschungsbericht nicht berücksichtigt (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) 2008, S. 44 ff.).

Zielsetzung des Fragebogens ist es, die Anforderungen der verschiedenen Akteure an die Zugänglichkeit und Qualität von Marktinformationen zu erfassen und zu differenzieren.

3.2.1 Aufbau des Fragebogens

Der Fragebogen gliedert sich in vier Teile mit jeweils 5-7 Fragen. Insgesamt liegen 24 Fragen vor. Der Fragebogen gliedert sich in die Bereiche:

- Einleitender Teil: Einordnung der Tätigkeit auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt,
- Aktuell genutzte Indikatoren des Marktes,
- Indikatoren, die zukünftig genutzt werden könnten oder wünschenswert wären und
- Rolle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.

3.2.1.1 Einordnung der Tätigkeit auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt

Die Experteninterviews dienen auch zur Charakterisierung der befragten Experten nach ihrer Marktkenntnis und ihrer Marktaktivität. Der einleitende Teil des Fragebogens gibt die Vielfalt an Produkten und Dienstleistungen der Befragten wieder. Ferner sollen die von den Befragten als wichtig erachteten Aspekte des Marktes benannt werden. Abschließend wird der Kostenaufwand für die Bereitstellung von Marktdaten/-informationen für die Erstellung der Dienstleistungen erfragt.

3.2.1.2 Aktuell genutzte Indikatoren des Marktes

Die Untersuchung der aktuell von den Befragten genutzten Indikatoren soll nach Marktvolumen und Marktniveau differenziert werden. Die genutzten Indikatoren unterschieden sich nach der Aktivität der Marktteilnehmer auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt. Die aktuell genutzten Indikatoren

des Marktes werden nach den Datenlieferanten, den Quellen der Daten und der Aktualität der Daten untersucht.

3.2.1.3 Zukünftig denkbare Indikatoren

Die Befragung der Marktteilnehmer soll auch Indikatoren erfassen, die zukünftig genutzt werden könnten oder wünschenswert wären. Indikatoren können durch eine unzureichende Datenqualität oder durch den Datenschutz eingeschränkte Zugänglichkeit von der Berücksichtigung ausgeschlossen aktuell werden, obwohl sie grundsätzlich Anforderungen der Marktteilnehmer befriedigen würden. Zusätzlich können durch spezielle Anforderungen der Marktteilnehmer an den Grundstücks- und Immobilienmarkt Ideen für weiterführende Indikatoren vorhanden sind oder einzelne international gebräuchliche Indikatoren in Deutschland noch nicht verfügbar sein.

3.2.1.4 Rolle der Gutachterausschüsse für die Tätigkeit der Experten

Gutachterausschüsse besitzen in Deutschland einen gesetzlichen Auftrag zur Schaffung von Grundstücksmarkttransparenz. Der Frageboden soll die Rolle der Gutachterausschüsse für die Tätigkeit der unterschiedlichen Marktteilnehmer abfragen. Dazu werden die von den Marktteilnehmern tatsächlich genutzten Daten der Gutachterausschüsse erfasst und die Datenqualität und –aktualität von den Marktteilnehmern eingeschätzt. Abschließend werden auch Vorschläge zur Ableitung weiterer Daten aus der Kaufpreissammlung den marktspezifischen Anforderungen der Marktteilnehmer ansprechend erhoben.

3.2.2 Auswertung der Experteninterviews

3.2.2.1 Einordnung der Tätigkeit auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt

1) *Der Grundstücks- und Immobilienmarkt unterteilt sich in unterschiedliche Teilmärkte. Dazu zählen neben unbebauten Grundstücken auch die Art der Nutzung wie etwa Wohnimmobilien, Büroimmobilien oder Logistikimmobilien.*

Auf welchem Teilmarkt liegt der Schwerpunkt Ihrer Tätigkeit?

Die Auswertung der vorliegenden Fragenbögen zeigt, dass die Mehrzahl der professionellen Marktteilnehmer auf dem kommerziellen Immobilienmarkt aktiv ist. Eine Häufung von Nennung findet sich bei Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien; weniger stark werden Wohnimmobilien genannt. Deutlich erkennbar ist eine Affinität der Nennung hinsichtlich renditestarker Objekte. Unbebaute Grundstücke spielen bei der Betrachtung der Marktaktivität für die Hauptaktivität der Befragte keine Rolle.

Im Ergebnis liegt die Vermutung nahe, dass insbesondere renditestarke Immobilienmärkte für professionelle Marktakteure von Bedeutung sind. Dort sind besonders viele Marktakteure aktiv, wohnwirtschaftlich genutzte und unbebaute Grundstücke spielen nur eine untergeordnete Rolle. Dies ist durch einen geringeren Wert des Projektes zu erklären, denn Werte von Wohnimmobilien liegen im Schnitt pro Objekt deutlich unter denen von gewerblichen Immobilien. Im Umkehrschluss ist auch der Schluss zulässig, dass für Wohnimmobilien keine derart detaillierten Untersuchungen benötigen bzw. ihr Markt als transparenter zu betrachten ist.

2.a) *Die Anforderung an die Markttransparenz hängt von der Zweckbestimmung der Informationen ab. Zu den Nutzergruppen zählen u.a. Projektentwickler, Marktbeobachter oder Investoren.*

Unter welcher übergeordneten Zielsetzung sind Sie auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt aktiv?

Die in den Experteninterviews befragten Personen beschreiben neben der Wertermittlung die Bereiche der Standort- und Marktanalysen, der Erstellung von Prognosen und der Vermarktung von Immobilien tätig als übergeordnete Zielsetzung. Schwerpunkte lassen sich hierbei nicht feststellen. Die Befragten spiegeln einen Querschnitt aller bei mit der Erzeugung von Markttransparenz durch die Bereitstellung von Marktinformationen wieder.

2.b) *Bei der Markttransparenz kann beispielsweise die Betrachtung des allgemeinen Marktniveaus, die Erstellung von Prognosen oder Bedarfsanalysen oder einer objektbezogenen Wertermittlung für verschiedene Akteure von Bedeutung sein.*

Für welche Anwendung nutzen Sie in Ihrer beruflichen Praxis die Daten des Marktes?

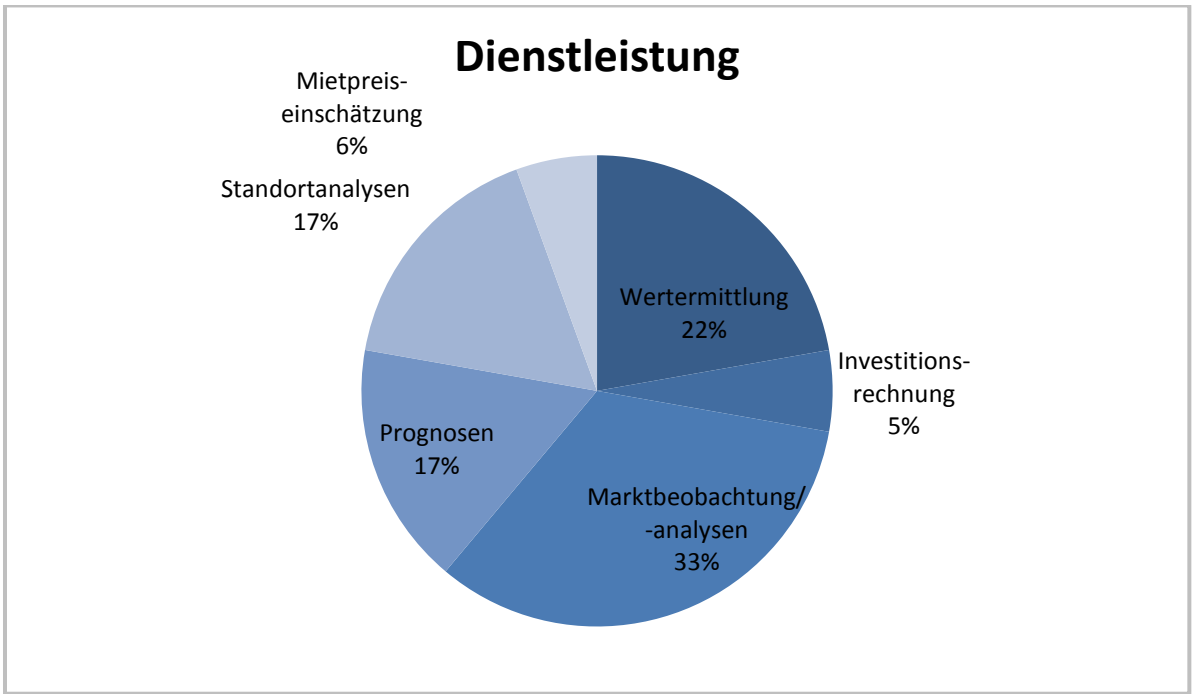


Abbildung 11: Anwendung der Daten in der beruflichen Praxis (Mehrfachnennungen möglich).

Einen wesentlichen Schwerpunkt der Anwendung von Marktdaten benennen die Befragten mit der Wertermittlung; fünf von sieben Befragten benennen diesen Punkt. Die Marktanalyse, die Standortanalyse und die Erstellung von Prognosen werden ebenso vielfach von den Befragten als deren Aktivität am Markt benannt. Auffällig ist, dass Marktinformationen zur Plausibilisierung von vorhandenen Marktinformationen wie vorliegenden Investitionsrechnungen oder Prognosen genutzt werden. Weitere Produkte werden von den Befragten in diesem Zusammenhang nicht benannt.

3) *Der Markt gliedert sich in verschiedene Teilmengen, die entweder die Angebots- oder Nachfrageentwicklung oder die Gesamtentwicklung des Marktgeschehens beschreiben.*

Ist für Sie entweder die Angebots-, Nachfrage- oder Gesamtmarktentwicklung vordergründig interessant?

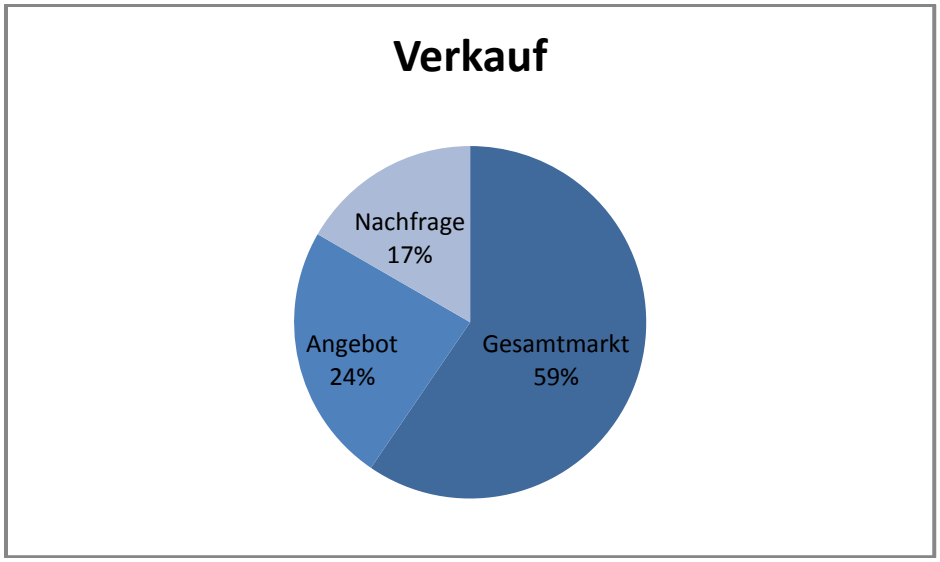


Abbildung 12: Der durch die Marktinformation abgebildete Bestandteil des Marktes.

Die Frage nach den besonders relevanten Teilmengen des Marktes erscheint vielfach die Gesamtmarktentwicklung als besonders relevant. Insbesondere die Gesamtmarktentwicklung erscheint vordergründig wichtig. Stellt man die getätigten Aussagen den übergeordneten Zielsetzung der Befragten am Markt gegenüber (Fragen 2.a und 2.b) so fällt auf, dass besonders für die Wertermittlung das Marktgeschehen als relevant angesehen wird, jedoch eine zukünftige Entwicklung durch die Berücksichtigung von Angebots- und Nachfrageentwicklung abzuleiten sei. Für die Erstellung von Standort- und Marktanalysen ist die Entwicklung sämtlicher Teilmengen des Marktes relevant. Für die Erstellung von Prognosen werden die angebots- und nachfrageseitigen Entwicklungen als wichtig erachtet, die in ihrer Schnittmenge das mögliche Marktergebnis angeben. Vielfach wurde zudem angemerkt, dass Angebotsinserate umfangreich erfasst werden, Nachfragedaten kaum vorlägen.

> ***4)*** *Zur Beschreibung des Marktes kann man grob zwischen Angaben zum Marktvolumen (z.B. Mengenangeben) und Angaben zum Marktniveau (z.B. Wertangaben) unterscheiden.* ***Welche Angaben des Marktes sind für Sie besonders wichtig?***

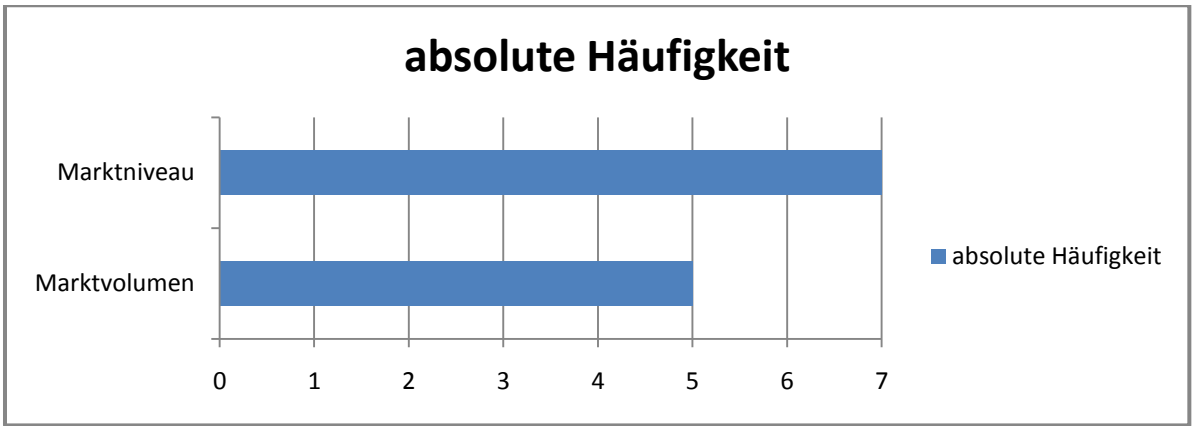


Abbildung 13: Anforderung an Marktinformation zum Marktniveau und Marktvolumen (Mehrfachnennungen möglich).

Für in den Experteninterviews befragte Stichprobe von Marktakteuren ist in der Regel das Marktvolumen als auch das Marktniveau von Bedeutung. In den Aussagen der Befragten wird klar, dass beide Indikatoren eng miteinander verbunden sind und in ihrer Entwicklung eng miteinander korreliert sind. Obwohl das Marktniveau für die Wertermittlung eine besondere Bedeutung besitzt, der Wert

ist eine Aussage der Niveaus, ist das Marktvolumen wichtig zur Abschätzung der Nachhaltigkeit des genutzten Marktniveaus.

> ***5) Welchen Anteil der Kosten für die Erstellung Ihres Produktes/ Ihrer Dienstleistung wird für die Beschaffung von Informationen über den Grundstücks- und Immobilienmarkt ungefähr aufgewendet?*** *Schätzen Sie ggf. bitte!*

Die Kosten für die Nutzung von Marktdaten/-informationen werden vielfach nicht gesondert ausgewiesen; in einigen Bereichen sind Abschätzungen möglich. Viele Befragte gaben an, dass die Kosten eher nachrangig seien, wenn die Qualität stimme. Die Kosten betragen im Schnitt knapp 15-20% der Kosten des Endproduktes. Zu Berücksichtigen ist, dass die Befragten vorwiegend auf dem gewerblichen Immobilienmärkten aktiv sind. Dort ist eine geringere Datenvielfalt auszumachen. Wichtig wird für die Höhe der Kosten die Qualität der Daten angeführt. In Einzelfällen werden mögliche Synergieeffekte von Marktinformationen, die für einen Dienstleistungen erworben werden und für weitere genutzt werden können, als vorteilhaft in der Kostenbilanz angeführt. Überschneidungen zwischen dem Anteil der Kosten und den von den Befragten erstellten Produkten lassen sich nicht erkennen.

3.2.2.2 Aktuell genutzte Indikatoren des Marktes

Zur Beschreibung des Grundstücks- und Immobilienmarktes gibt es eine vielfältige Anzahl an Indikatoren, die mehr oder weniger spezielle Aspekte beschreiben. Zu diesen Indikatoren können z.B. Marktpreise, Marktmieten oder Zinssätze in aggregierter Form für z.B. eine Stadt und Kaufkraftkennziffern im kleinräumigen Bereich gezählt werden.

> **6) Welche Indikatoren nutzen Sie im Wesentlichen zur Untersuchung des Grundstücks- und Immobilienmarktes?**

Die Erfassung der aktuell durch die Befragten genutzten Indikatoren wurde mit einer offenen Frage durchgeführt. Jeder Teilnehmer war in der Lage, die von ihm favorisierten Indikatoren zu benennen, damit wurde der Vielfältigkeit der Marktaktivität und der genutzten Dienstleistungen am Markt Rechnung getragen.

Von den sieben Befragten wurden folgende Indikatoren benannt; Mehrfachnennungen sind möglich.

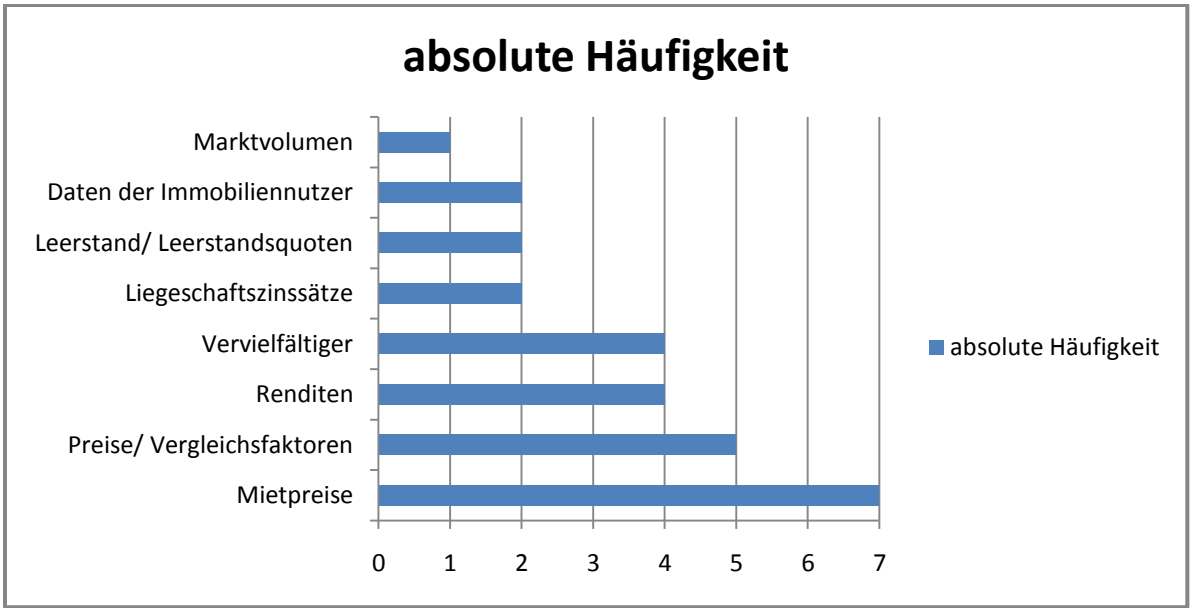


Abbildung 14: Häufigkeit der benötigten Daten bei den Teilnehmern der Experteninterviews (Mehrfachnennungen möglich).

Es fällt auf, dass Angaben zum Marktniveau (Preise und Mietpreise) häufig genannt worden sind; Mietpreise wurde von jedem Marktakteur unabhängig des Teilmarktes und der Branche genutzt. Für den kommerziellen Immobilienmarkt spielen Bodenrichtwerte als Teilmenge der normierten Preise eine wichtige Rolle; Vergleichsfaktoren für bebaute Gebäude sind hingegen weniger relevant. Kapitalisierungszinssätze bzw. Vervielfältiger (Rentenbarwertfaktoren, Maklerfaktoren, Renditen), die das Verhältnis von Erträgen zum gebundenen Kapital ausdrücken werden häufig benannt. Die Definition und das Berechnungsmodell unterscheiden die Kapitalisierungsgrößen. Es fällt auf, dass Kapitalisierungszinssätze (nach ImmoWertV bzw. BelWertV) vorwiegend von Sachverständigen herangezogen werden, während investorenorientiert Anwendungen auf Renditen zurückgreifen. Daten über Immobiliennutzer beschreiben den Bedarf und die Nachfrage eines Immobilientyps, insbesondere werden hier demographische Effekte angeführt. Die Auswirkungen der Nachfrage lässt sich im Leerstand bzw. der Leerstandsquote eines Marktes erkennen, dieser Indikator wird von zwei Befragten benannt. Das Marktvolumen spielt bei der Benennung von Indikatoren nur eine untergeordnete Rolle.

7.a) Von welchen Lieferanten beziehen Sie zum jetzigen Zeitpunkt die genutzten Informationen?

Als Lieferanten wurde von den Befragten eine Vielzahl von behördlichen und gewerbsmäßigen Quellen benannt. Es fällt auf, dass sich die Befragten im Rahmen ihrer Tätigkeit möglichst einen umfassenden und kontrollierbaren Eindruck bilden möchten. Behördliche Quellen insbesondere die amtliche Statistik und die Gutachterausschüsse besitzen insbesondere für verschiedene Wertermittlungsmaßstäbe und die Marktanalysen eine umfassende Bedeutung. Auf dem gewerblichen Immobilienmarkt und für Mietpreise sind Daten der gewerbsmäßigen Informationslieferanten zu nutzen.

7.b) *Die Qualität der in die Informationen einfließenden Daten spielt eine wichtige Rolle.*

Kennen Sie die Quellen und die inhaltliche Aussage der genutzten Informationen? Berücksichtigen Sie dies in Ihrer Nutzung?

Eine wichtige Frage hinsichtlich der Qualität von Marktinformation ist die Kenntnis der Quellen und der inhaltlichen Aussage. Nach eigenen Angaben kennen alle Befragten die Herkunft der genutzten Daten und berücksichtigen diese. Einige Befragte gaben an, dass Informationen eine qualitätsabhängige Wertigkeit zugewiesen wird und Informationen durch redundante Aussagen zu validieren sind. Insbesondere Wertermittlungsergebnisse erfordern eine hohe Qualität der Informationen und die Ersteller legen besonderen Wert auf die Qualität. Von der Nutzung ausgeschlossen werden grundsätzlich keine Marktinformationen, werden nur gewichtet berücksichtigt.

7.c) Werden Sie von Ihren Informationslieferanten über die Qualität der einfließenden Daten und deren Entstehungsprozess informiert?

Die Frage nach der Information bezüglich der Qualität von Marktinformationen durch den Informationslieferanten wird nur teilweise beantwortet. Teilweise ist die Qualität bekannt, teilweise beziehen sich die Befragten auf eine Vertrauensbasis oder werden nur auf Nachfrage über die Qualität und den Entstehungsprozess unterrichtet. Es ergibt sich ein differenziertes Bild, denn insbesondere Marktanalysten scheinen die Qualität eigenständig werten zu müssen. Wertermittlungssachverständige scheinen über die Qualität und den Entstehungsprozess Kenntnis zu besitzen.

8.a) Welche Anforderungen stellen Sie an die Aktualität der genutzten Daten?

Aktualität spielt aus Sicht der Marktakteure eine hohe bis sehr hohe Rollen; die Daten sollen möglichst aktuell sein. Zu unterschieden sind die Antworten zum einem zur Auswertung der Daten und der Gewinnung von Informationen (Auswertezeitraum) auf der einen Seite und der der Bereitstellung von Informationen durch den Informationslieferanten für den Informationsnutzer. Der Auswertezeitraum soll sich an der Marktschwankung orientieren. Die Befragten sind einhellig der Auffassung, dass quartalsweise Auswertungen ein Ideal darstellen, jedoch in der Realität nicht für jeden Indikator zu erreichen ist. Eine kürzere Periode würde den Stichprobenumfang und die Qualität der Daten verringern. Jedoch sollten die Daten möglichst zeitnahe bereit gestellt werden; der Auswertezeitraum ist zu minimieren. Gerade die Gutachterausschüsse wurden hierbei kritisiert. Die Daten sollen nach Auffassung der Befragten, bei Bedarf umgehend verfügbar sein. Nach Auskunft der Interviewteilnehmer werden Daten durch gewerbsmäßige Informationslieferanten innerhalb von „5 bis 30 Minuten“ zur Verfügung gestellt, behördliche Informationslieferanten würden teilweise Tage und mehrere Wochen benötigen. Begründet wird die Notwendigkeit der unmittelbaren Informationsbereitstellung durch Abläufe im Bearbeitungsprozess bei der Weiterverarbeitung von Marktdaten.

8.b) *Marktdaten können beispielsweise auf einen Stichtag bezogen, monatlich oder jährlich ausgewertet und dargestellt werden.* ***Welche zeitliche Untergliederung benötigen Sie in den von Ihren genutzten Daten?***

Auf die Fragen nach der zeitlichen Untergliederung der Daten kam unterschiedliche Aussage von den Befragten. Beton wurde in diesem Zusammenhang erneut der hohe Stellenwert von aktuellen Daten. Einer kurzperiodischen Untergliederung steht ein geringer zu nutzender Stichprobenumfang entgegen der eine verminderte Datenqualität verursachen kann. Dieser Umstand war den Befragten bewusst. Zusätzlich würde bei der zeitlichen Untergliederung zwischen einzelnen Indikatoren sowie Regionen unterschieden. Während Mieten bestenfalls monatlich erfasst werden sollen, genüge für Preise eine jährliche Erfassung. Insgesamt wird unterjährige Erfassung als Ideal angesehen, wobei Aktualität, Vergleichbarkeit und Regelmäßigkeit der Informationen einen höheren Stellenwert besitzen.

3.2.2.3 Zukünftig denkbare Indikatoren

9) Gibt es zum jetzigen Zeitpunkt verfügbare Indikatoren des deutschen Marktes, die Sie bezüglich der Aussage als erstrebenswert erachten, allerdings aufgrund ihrer Qualität von der Verwendung ausschließen müssen?

Ein zentraler Punkt der Befragung ist die Qualität der Marktinformationen. Erfasst werden soll auch, welche Daten erstrebenswert sind, aber nicht genutzt werden können, da die Qualität nicht den Nutzeranforderungen entspricht. Es fällt auf, dass ausschließlich Wertermittlungssachverständige Daten wegen einer unzureichenden Qualität ausschließen müssen. Marktanalysten und andere Marktakteure nutzen grundsätzlich sämtliche Marktinformationen, wenngleich es zu einer Berücksichtigung der Datenqualität kommt (vgl. Frage 7.b). Als Gründe werden teilweise fehlende Einheitliche Standards der Informationen und damit eine eingeschränkte Vergleichbarkeit sowie fehlende Informationen zur Qualität der Daten genannt. Insbesondere befragte Wertermittlungssachverständige schließen Informationsquellen bereits aus, wenn Daten weiterverarbeitet worden sind. Renditen und Werte zum Niveau des gewerblichen Immobilienmarkts werden als Indikatoren benannt, bei denen eine Verbesserung erstrebenswert sei (vgl. Frage 11).

10) Haben Sie in Ihrer beruflichen Praxis Indikatoren zur Beschreibung des Grundstücks- und Immobilienmarkt in ausländischen Märkten kennengelernt, die den Markt in geeigneterer Form beschreiben, jedoch in Deutschland nicht verfügbar sind? Um welche Indikatoren handelt es sich?

Die Frage stellte auf zusätzliche Indikatoren ab, die es in Deutschland nicht gibt. Von den befragten Marktakteuren wurden keine zusätzlichen Indikatoren benannt. Erklärt wurde aber mehrfach, dass insbesondere im angelsächsischen Raum der Datenzugang besser sei. Besser verfügbare Daten seien aber auf geringere datenschutzrechtliche Beschränkungen zurückzuführen.

11) Gibt es Merkmale des Grundstücks- und Immobilienmarktes, die für Ihre berufliche Praxis relevant sein könnten, aber noch nicht abgebildet werden? *Die verfügbaren Indikatoren des Grundstücks- und Immobilienmarktes beschreiben jeweils nur einzelne charakteristische Merkmale des Marktes.*

Auf die Frage nach zusätzlichen, neu abzuleitenden Indikatoren werden keine neuen Indikatoren benannt. Die benannten Indikatoren sind aus der wissenschaftlichen Literatur bereits bekannt, werden bereits in einer unzureichenden Qualität abgeleitet oder sind für die Nutzung nicht zugänglich. Ein besonderer Schwerpunkt scheint die Qualität der Daten zu bilden. Um eine zukünftige Entwicklung des Marktes ableiten zu können, ist ferner die Abbildung die so genannten Pipeline, die künftig zu erwartenden Projektenwicklungen und Vermarktung umfasst, wünschenswert. Die Zugänglichkeit der Daten bezieht sich auf der einen Seite auf kommunale Planungsdaten und Kaufpreisinformationen. Diese Daten sind insbesondere für kleinräumige oder objektbezogene Untersuchungen wünschenswert. Insbesondere kommt auch der Wunsch zum Ausdruck, eine redundante, unabhängige Datenbasis zu besitzen, um Quellen kontrollieren zu können.

12.a) Welche Anforderungen stellen Sie an die Marktinformationen, die bislang gar nicht oder nur ungenügend erfüllt werden? *Denkbar wären zum Beispiel eine erweiterte Analyse des Marktes, aktuellere bzw. zeitlich aufgeschlüsselte Daten oder fundierte Prognosen.*

Für die eigene Aktivität auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt wünscht sich die Mehrzahl der Befragten eine erweiterte Analyse des Marktes und aktuellere Informationen mit einheitlichen Stan-

dards. Jedoch wird auch eingeräumt, dass kleinräumige oder kurzperiodische Marktinformationen nicht mit einer verlässlichen Qualität erwartet werden kann.

12.b) Gibt es konkrete Daten, die sie momentan intern erstellen müssen, jedoch zukünftig gerne extern ankaufen würden?

Daten die momentan intern von den Befragten erstellt werden gibt es nicht. Lediglich die Zusammenführung von Markt- und Rahmeninformationen finden heute bei den Befragten statt.

13) Würden Sie es grundsätzlich bevorzugen, wenn die Daten von einem Dienstleister ohne subjektive Eigeninteressen kommen würden?

Grundsätzlich ist es aus Sicht der Befragten vorzuziehen, wenn die Marktinformationen von unabhängigen Informationslieferanten bereitgestellt werden. Dennoch werden insbesondere von Marktanalysten sämtlichen Daten für die Untersuchungen genutzt. Insbesondere die Datenqualität spielt hierbei wieder eine wichtige Rolle. Von einem Befragten wird angefügt, dass Marktteilnehmer mit Eigeninteressen naturgemäß die besten Marktkenntnisse hätte, diese aber nur ungern teilen würden.

14) *Der Datenschutz schränkt die Weitergabe einiger Daten in Deutschland ein.*

Gibt es Informationen, die für ihre berufliche Praxis eine qualitative Verbesserung bewirken würden, über die Sie aufgrund des Datenschutzes nicht verfügen können?

Der Datenschutz schränkt nach Auskunft der Befragten deren Tätigkeit nur teilweise ein. Einige Daten lägen nicht objektbezogen vor und seien nicht zugänglich. Wertermittlungssachverständigen wird der Zugang durch ihre berufliche Stellung gewährt; hier stellen datenschutzrechtliche Einschränkungen kein Hindernis dar. Für Marktanalysen sind objektbezogene Aussagen nur von einem unterordneten Interesse, sofern eine kleinräumige Untersuchung durchgeführt wird. Für Projektentwickler, die eine detaillierte Einordnung eines Projektes in den vorhandenen Bestand vornehmen sollen, würden sich qualitative Verbesserungen ergeben. Neben dem Datenschutz wird von den Befragten auch der vertraglich vereinbarte Schutz von Vertragsinhalten als Hindernis betrachtet, der auch eine unabhängige Auswertung erschwere.

3.2.2.4 Rolle der Gutachterausschüsse für die Tätigkeit der Experten

15) Welche Daten, die für Ihre Arbeit unerlässlich sind, beziehen Sie zum jetzigen Zeitpunkt direkt oder indirekt (z.B. über Geodatenlieferant) von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte?

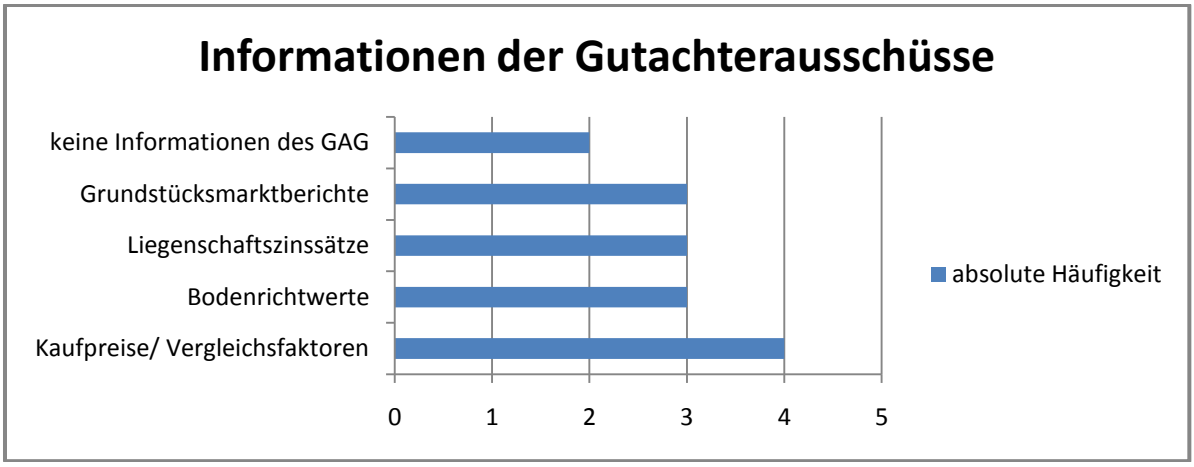


Abbildung 15: Nutzung der Informationen der Gutachterausschüsse durch die Befragten der Experteninterviews (Mehrfachnennungen möglich).

Die Produkte der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind den befragten Marktakteuren grundsätzlich bekannt. Von den sieben in den Experteninterviews befragten Marktakteuren nutzen zwei keine Informationen der Gutachterausschüsse. Marktberichte, Liegenschaftszinssätze und Bodenrichtwertkarten wurden in dieser offenen Frage dreimal benannt. Kaufpreise bzw. Vergleichsfaktoren wurden viermal von den Marktakteuren genannt. Er fällt auf, dass die Akteure unabhängig ihrer Dienstleistung auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt die Produkte der Gutachterausschüsse nachfragen. Kritisch angemerkt wird aber von den Befragten die Aktualität der Daten der Gutachterausschüsse und der Informationen über den gewerblichen Immobilienmarkt.

16.a) Wie beurteilen Sie die Aktualität der Daten der Gutachterausschüsse?

Die Aktualität der Informationen der Gutachterausschüsse wird nur teilweise als gut erachtet. Den befragten Marktakteuren ist das heterogene Bild in Informationsbereitstellung durch die Gutachterausschüsse in Deutschland bewusst. Die Arbeit einige Bundesländer wird lobend erwähnt, andere besäßen hingegen einen Nachholbedarf. Insgesamt wird die Aktualität der Informationsbereitstellung als Verbesserungswürdig eingestuft; Informationen sollen schneller bereitgestellt werden. Eine zweijährige Auswertung sei zu lang; unterjährige Ergebnisse hingegen wünschenswert.

16.b) Wie beurteilen Sie die Dauer zwischen Anforderung und Bereitstellung der gewünschten Daten von den Gutachterausschüssen im Allgemeinen?

Die Dauer zwischen der Anforderung und der Bereitstellung der gewünschten Daten kann nur von wenigen Befragten eingeschätzt werden; Wertermittlungssachverständige sind darauf angewiesen. Nach Auskunft der Befragten gibt es hierbei einen Unterschied zwischen Nord- und Süddeutschland; Gutachterausschüsse in Norddeutschland stellen angeforderte Informationen schneller zur Verfügung. In der Dauer der Datenbereitstellung habe es in den vergangenen Jahres Verbesserungen gegeben.

17) Gibt es einzelne Indikatoren, die Sie aus dem Datenbestand der Gutachterausschüsse benötigen würden, die momentan jedoch nicht abgeleitet werden?

Aus den dem Gutachterausschuss vorliegenden Daten, insbesondere der Kaufpreissammlung, ist es für die befragten Marktakteure denkbar, Informationen zu Renditen, Mieten und dem gewerblichen Immobilienmarkt anzuleiten. Insgesamt ist aber ein allgemeingültiges Bild schwierig, da die vorhandenen Marktinformationen der Gutachterausschüsse wenig vergleichbar seien. Sofern noch nicht

vorhanden, ist für die befragten Wertermittlungssachverständigen eine Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten sinnvoll.

18) Glauben Sie, dass es Unterschiede in der Kostenstruktur zwischen den Gutachterausschüssen, der einen gesetzlichen Auftrag erfüllt, und der freien Wirtschaft geben sollte?

Die Kosten für Marktinformationen, die die befragten Marktakteure nutzen und weiterverarbeiten, ist nachrangig (vgl. Frage 5). Das Ergebnis der Frage ist differenziert. Auf der einen Seite wird von den Befragten angemerkt, dass der Gutachterausschuss einen hoheitlichen Auftrag besitze, auf der anderen Seite solle er wirtschaftlich arbeiten. Nach Auffassung einer Befragter sollen die Kosten differenziert werden: während allgemeine Marktinformationen kostengünstig oder kostenfrei abgegeben werden sollten, ist besonders für speziellen Informationen und Auswertungen mit einem gewerblichen Mehrwert ein angemessener Kostenbeitrag gerechtfertigt. Angemerkt wurde vereinzelt auch, dass die wirtschaftliche Arbeitsweise einigen Gutachterausschüssen fehle.

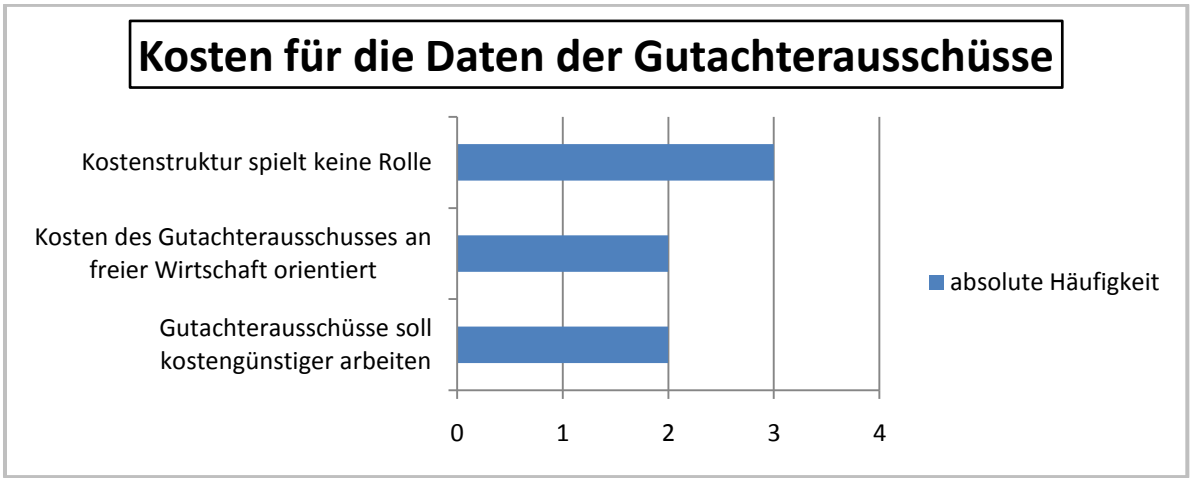


Abbildung 16: Für die Teilnehmer der Experteninterviews angemessene Kosten der Marktinformationen der Gutachterausschüsse

3.3 Aktuell genutzte Indikatoren für die Markttransparenz (Literaturrecherche)

Die Indikatoren zur Beschreibung des Grundstücks- und Immobilienmarktes differenzieren sich in eine vermarktungsorientierte und eine bestandsorientierte Sichtweise. Anders als die vermarktungsorientierte Sichtweise geht die bestandsorientierte Sichtweise davon aus, dass alle Flächen, die genutzt werden, auch nachgefragt werden. Eine Systematisierung der Indikatoren des Grundstücks- und Immobilienmarktes in die Bestandteile des ökonomischen Immobilienmarktmodells ist bislang nur wenig gebräuchlich, ist aber für die Vorgehensweise dieser Arbeit unerlässlich (vgl. Abschnitt 5.2).

3.3.1 Indikatoren des Wohnimmobilienmarktes

3.3.1.1 Angebotsseite

3.3.1.1.1 Bestand an Wohnungen

Der Bestand an Wohnungen quantifiziert die Anzahl aller Wohnungen, die auf einem Markt verfügbar sind; qualitativ werden die Wohnungen nach Gebäudetyp, Gebäudealter, Anzahl der Räume, Fläche nach Wohnflächenverordnung, Heizungsart und Sanitäreinrichtungen unterschieden. Aus der

bestandsorientierten Sichtweise ist der Bestand an Wohnungen das potentiell verfügbare Angebot des Marktes. Der Bestand an Wohnungen wird durch die Gebäude- und Wohnungszählungen erfasst und mit der Bautätigkeitsstatistik fortgeschrieben (Bulwien 2001, S. 222). Die letzte Gebäude- und Wohnungszählung wurde zum Stichtag 9. Mai 2011 durchgeführt.

3.3.1.1.2 Bautätigkeit

Die Bautätigkeit erfasst die Baugenehmigungen, Bauüberhänge, Bauabgänge und Baufertigstellungen. Mit der Bautätigkeit lässt sich das aktuelle und zukünftig verfügbare Angebot an neuen Wohnimmobilien. Die Bautätigkeitsstatistik erfasst monatlich die genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen im Hochbau, bei denen Wohnraum geschaffen der verändert wird. Eine Differenzierung der Bautätigkeit ist nur unzureichend möglich. Die Bautätigkeit wird insbesondere durch steuerpolitische und wirtschaftliche Entscheidungen beeinflusst.

3.3.1.1.3 Leerstand

Der Leerstand umfasst die nicht vermietete, aber sofort beziehbare Fläche in Neubauten oder Bestandsobjekten als potentielles Angebot auf dem Wohnimmobilienmarkt. Der Leerstand ist in strukturellen und funktionalen Leerstand zu differenzieren. Als struktureller Leerstand wird dauerhafter, länger als drei Monate anhaltender Leerstand bezeichnet. Der funktionale Leerstand umfasst die Fluktuationsreserve, die für einen funktionierenden Wohnungsmarkt mit Umzügen und Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten notwendig ist. Als Fluktuationsreserve werden Leerstände bis 3 Prozent des Wohnungsbestandes bezeichnet. Der gesamte Leerstand ergibt sich als Differenz des Wohnungen und der Haushalte. Der tatsächliche Leerstand ist in der Statistik nur unzureichend erfasst, da auch nicht vermietbare Wohnungen, die Fluktuationsreserve und Leerstände durch Modernisierungsarbeiten zeitweise oder vollständig berücksichtigt werden (Bulwien 2001, S. 224). Die Statistik unterscheidet leerstehende Wohnimmobilien nicht nach dem Gebäudetyp. Während Leerstände in Mietflächen durch Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften für deren Wohnungsbestand quantifiziert werden, gibt es für leerstehende Gebäude nur zögerlich statistische Erhebungen bspw. in kommunalen Leerstandskataster.

3.3.1.2 Nachfrageseite

Der Bedarf, als Auslöser der Nachfrage, auf Wohnimmobilienmarkt drückt das Bedürfnis nach einer quantitativen oder qualitativen Veränderung aus. Der Bedarf entsteht beispielsweise, wenn von einem Haushalt mehr Wohnfläche benötigt wird. Sofern der Haushalt in der Lage ist, einen den Bedarf anderweitig durch die Umnutzung eines vorhandenen Raumes zu befriedigen, wird der Bedarf nicht als Nachfrage am Markt wirksam. Die Nachfrage ist der tatsächlich am Markt geäußerte Bedarf an Gütern. Der Bedarf an Wohnraum lässt sich nicht direkt messen, sondern muss durch andere Indikatoren abgeschätzt werden. Der Bedarf lässt sich über den Wohnungsbestand und die Zahl der Haushalte bzw. die Anzahl der Personen pro Haushalt abschätzen. Der Bedarf unterscheidet sich in Nachholbedarf, Ersatzbedarf, Zusatzbedarf und Auflockerungsbedarf. Der Nachholbedarf äußert Bedarfe der Vergangenheit zeitlich verzögert am Markt. Der Ersatzbedarf ersetzt die bisherigen Wohnflächen/ Wohnimmobilien, da die bisherigen Immobilien nicht mehr genutzt werden können. Der Zusatzbedarf entsteht, sofern durch gestiegene Anforderungen eine quantitative Vergrößerung notwendig wird. Der Auflockerungsbedarf beschreibt Bedarfe auf Grund sinkender Haushaltsgrößen. Der Auflockerungsbedarf spielt bei Wohnimmobilie eine große Rolle.

3.3.1.3 Indikatoren des Wohnimmobilienmarktes

3.3.1.3.1 Wohneigentumsquote

Die Wohneigentumsquote beschreibt den Anteil der Bevölkerung die in selbstgenutztem Wohnraum leben als Anteil an der Gesamtbevölkerung. Die Wohneigentumsquote ist eine der wichtigsten Grö-

ßen für den Wohnimmobilienmarkt und beschreibt das Verhältnis des Marktvolumens des Bestandmarktes und des Nutzungsmarktes. Sie ist in Deutschland im Vergleich zu anderen Staaten vergleichsweise niedrig; allerdings lässt ein Vergleich der Wohneigentumsquote die Rahmenbedingungen unterschiedlicher Länder außer Acht. Zudem unterscheidet sich die Wohneigentumsquote regional: In Städten ist sie deutlich geringer als in ländlichen Gebieten. Eine weitere Abhängigkeit findet sich in der Einkommenshöhe: Haushalte mit einem hohen Einkommen besitzen eine hohe Eigentumsquote (Bulwien 2001, S. 223.).

3.3.1.3.2 Umsatz

Der Umsatz quantifiziert das das gehandelte Marktvolumen als Anzahl, Flächenvolumen oder Geldvolumen. Der Umsatz lässt sich sowohl für alle Bestandteile des ökonomischen Immobilienmarktmodelles ermitteln. Der Umsatz des Bestandsmarktes wird zumeist aus Kaufverträgen als eine Totalerhebung ermittelt. Für den Nutzungsmarkt kommen Stichprobenerhebungen und Einschätzungen zur Anwendung.

3.3.1.3.3 Haushaltsveränderung

Durch das langfristig bestehende Angebot an Wohnraum, aber eine kurzfristigen Veränderung der Nutzerstruktur kommt es zu einer Veränderung der Anzahl der Personen pro Haushalt. Die Anzahl der Personen pro Haushalt ist aktuell in Deutschland rückläufig. Die in Anspruch genommene Fläche pro Person steigt, da sich der vorhandene Wohnungsbestand nur bedingt an den Strukturwandel anpasst.

3.3.1.3.4 Preise

Preise sind anders als Mieten das Ergebnis von Angebot und Nachfrage auf dem Bestandsmarkt. Preise sind eine Angabe des Marktniveaus und drücken den Wert eines Gutes monetär aus. Preisvorstellungen von Anbietern in Anzeigen werden als Angebotspreise oder Preisforderung bezeichnet. Die Preisvorstellung des Nachfragers wird als Nachfragepreis oder Preisgebot bezeichnet. Preise sind wesentlicher Bestandteil der Volkswirtschaftslehre.

3.3.1.3.5 Miete

Die Miete ist der Marktpreis des Nutzungsmarktes (Mietpreis). Sie drücken das Preisniveau aus, der unter Mitwirkung von Angebot und Nachfrage ermittelt wurde. Die Miete ist damit der wichtigste Indikator des Marktniveaus des Nutzungsmarktes.

3.3.2 Indikatoren des Büroimmobilienmarktes

Die einschlägige Literatur, die sich theoretisch mit der Marktanalyse des Büroimmobilienmarktes beschäftigt, untersucht die Entwicklung und den Bestand des Nutzungsmarktes (Flüshöh, Stottrop 2005; Dobberstein 1997; Beyerle 2006). Die Büroflächennutzung ist seit Beginn der 80er Jahre Schwerpunkt des Marktresearchs in Deutschland. Ausgangspunkt waren Marktberichte international tätiger Maklerunternehmen in Deutschland (Bulwien 2001, S. 230). Die Definitionssammlung zum Büroimmobilienmarkt definiert Flächen als Büroflächen, „auf denen typische Schreibtischtätigkeiten durchgeführt werden oder durchgeführt werden könnten und die auf dem Büroflächenmarkt gehandelt werden“ (Gif 2008, S. 3). Der Transaktion von gesamten Immobilien wird durch Vergleichstransaktionen und Angaben zu Renditen quantifiziert.

3.3.2.1 Angebotsseite

Die Angebotsseite des Büroflächenmarktes differenziert sich in eine vermarktungsorientierte und eine bestandsorientierte Sichtweise. Die vermarktungsorientierte Sichtweise berücksichtigt die Menge der für die Vermarktung verfügbarer Fläche. Diese lassen sich nach dem zeitlichen Horizont unterscheiden (Flüshöh, Stottrop 2005, S. 63). Die bestandsorientierte Sichtweise betrachtet die tatsächli-

che Nutzung einer Fläche. Mit anderen Worten umfasst die Angebotsseite aus bestandsorientierter Sichtweise alle Flächen, die potentiell für eine bestimmte Nutzung in Frage kommen. Dementsprechend sind die Volumenangaben der bestandsorientierten Sichtweise wesentlich höher als bei der vermarktungsorientieren Sichtweise.

3.3.2.1.1 Büroflächenbestand

Der Büroflächenbestand ist die Gesamtfläche der fertig gestellten Büroflächen (Gif 2008, S. 3). Die erste umfassende Studie zum Büroflächenmarkt wurde im Auftrag des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau im Juni 1990 zum Thema „Büroflächenstatistik im regionalen Vergleich“ erstellt (von Einem, Tonndorf 1991; Bulwien 2001). Der Büroflächenbestand weißt demnach alle Büroflächen aus, die aktuell auf dem Markt verfügbar sind. Die Definition der Verfügbarkeit für den Markt unterscheidet sich: Teilweise gelten Büroflächen nach einigen Monaten Leerstand nicht mehr als marktfähige Büroflächen.

3.3.2.1.2 Leerstand

Der Leerstand ist aus vermarktungsorientierter Sichtweise das kurzfristig verfügbare Angebot. Leerstehende Flächen im Sinne einer bestandsorientierten Betrachtungsweise sind Flächen, die nicht genutzt werden und deshalb nicht nachgefragt werden. Büromietflächen werden in der bestandsorientieren Betrachtungsweise als nachgefragt registriert, wenn sie für Bürotätigkeiten genutzt werden (Flüshöh, Stottrop 2005, S. 61). Leerstand entsteht, wenn der Markt aus dem Gleichgewicht gerät: Es entsteht ein Angebotsüberhang, bei dem mehr Flächen angeboten als nachgefragt werden. Die Leerstandquote stellt den in Quadratmetern ausgedrückten Leerstand in Relation zum Gesamtflächenbestand (Gif 2008, S. 11 f.). Eine Differenzierung in strukturellen und funktionalen Leerstand ist auf dem Büroimmobilienmarkt unüblich. Eine Leerstandsquote von 3-5 Prozent erachtet SCHWATLO im internationalen Niveau als Ausdruck eines gesunden Marktes (Schwatlo 2003, S. 18). Für die großen Städte sind die Angaben durch die Marktberichte der großen Maklerunternehmen gut dokumentiert, allerdings bestehen zwischen den Angaben verschiedener Unternehmen Unterschiede (Bulwien 2001, S. 232). Der Leerstand muss nach seiner Qualität differenziert werden, denn er spiegelt den Grunds des Leerstandes nur bedingt wieder. So stehen Flächen oft leer, weil sie den Anforderungen der Marktteilnehmer nicht genügen und durch andere Flächen substituiert werden können.

3.3.2.1.3 Verfügbarkeitsfaktor

Der Verfügbarkeitsfaktor berechnet mit einem unterstellten oder empirisch ermittelten vom Markt aufgenommenen Flächenvolumen die Dauer bis zur kompletten Aufnahme des aktuell bestehenden Leerstandes durch die Nachfrage. Dazu werden Annahmen zur konstanten Entwicklung von Angebots- und Nachfragemenge getroffen.

3.3.2.1.4 Bautätigkeit

Die Bautätigkeit schafft das mittelfristig verfügbare Angebot. Durch baubedingte Verzögerungen wird das neu erstellte Angebot mit einer zeitlichen Verzögerung marktwirksam. Die Bautätigkeitsstatistik der öffentlichen Statistik erfasst Büro- und Verwaltungsgebäude, die eine Baugenehmigung erhalten haben, den Bauüberhang, den Bauabgang und die Baufertigstellung. Leider differenziert die Bautätigkeitsstatistik nur unzureichend zwischen Objekttypen. Nach BULWIEN bestehen erhebliche Probleme in der Abgrenzung und Definition in der Bautätigkeitsstatistik (Bulwien 2001, S. 232).

Neben dem kurz- und mittelfristig verfügbaren Angebot umfasst die Bautätigkeit (Pipeline) auch das das langfristig verfügbare Angebot: Projekte und Planung, für das Baurecht oder Nutzungsverträge bestehen, aber deren Bau noch nicht begonnen wurde (Gif 2008, S. 6).

3.3.2.2 Nachfrageseite

Die vermarkungsorientierte Sichtweise der Büroimmobilienmarktnachfrage setzt sich aus der Nettoabsorption, dem Flächenumsatz, dem Vermietungsumsatz und der Anzahl der Anfragen nach Flächen zusammen. In der bestandsorientierten Sichtweise ergibt sich die Nachfrage aus dem gesamten Büroflächenbestand abzüglich der leerstehenden Büroflächen (Flüshöh, Stottrop 2005, S. 57).

3.3.2.2.1 Anzahl der Bürobeschäftigten

Bürobeschäftigte sind Beschäftigte, die Büroflächen in Anspruch nehmen (Gif 2008, S. 4). Die Bundes- und Landesstatistik erfasst die Anzahl der Bürobeschäftigten nicht, allerdings ordnet das Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung der Bundesagentur für Arbeit den unterschiedlichen Berufsordnungen und Berufsgruppen verschiedene Tätigkeitsmarkmale zu. Für die Berufsgruppen und Berufsordnungen werden die sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten statistisch erfasst, allerdings besitzen unterschiedliche Berufsordnungen und Berufsgruppe einen unterschiedlich starken Anteil zur Bürotätigkeit an der Gesamtarbeitszeit eines Beschäftigten. Ausgehend von dieser Statistik und einer festgelegten Quote der Bürotätigkeit für jede Berufsgruppe wird die Anzahl der Bürobeschäftigten in der Berufsordnung und Berufsgruppe errechnet. Die Quoten der Bürotätigkeit wurden u.a. von der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung festgelegt (Gif 2008, S. 14 f.). Die Anzahl der Bürobeschäftigten lässt sich als Summe abschätzen.

3.3.2.2.2 Bürofläche pro Arbeitsplatz

Die Bürofläche pro Arbeitsplatz wird statistisch nicht erhoben, dient jedoch zur Abschätzung des Gesamtbestandes. Der durchschnittliche Flächenverbrauch pro Bürobeschäftigten lag im Jahr 1975 bei 20 Quadratmeter Bruttogrundfläche pro Arbeitsplatz. Eine zeitliche Variation der Bürofläche pro Arbeitsplatz und regionale Unterschiede sind kaum untersucht, jedoch empirisch nachgewiesen (Bulwien 2001, S. 231).

3.3.2.2.3 Anzahl der Anfragen

Die Anzahl der Anfragen, die insbesondere ein Makler erhält, ist ein Indiz über der potentiell am Markt nachgefragten Flächenvolumen. Eine wesentliche Problematik ergibt sich bei Mehrfachnennungen und der Zusammenführung der Erhebungsdaten verschiedener Vermittler.

3.3.2.3 Indikatoren des Marktgeschehens

Das Marktergebnis verdeutlicht das Verhältnis von Angebot und Nachfrage. Als wesentliche Indikatoren des Büroimmobilienmarktes werden die Mietpreise (Marktniveau) und die Leerstandsquote (Marktvolumen) verwendet. Die Leerstandsquote wird in der bestandsorientierten Betrachtungsweise der Angebotsseite zugeordnet, in der vermarktungsorientierten Sichtweise dem Marktergebnis. Für den Bestandsmarkt sind Renditen wesentliche Angaben.

3.3.2.3.1 Mietpreise

Die Mieten lassen sich als Nominal-, Effektiv- oder Spitzenmiete ableiten; Nebenabreden wie mietfreie Zeiten oder Incentives wie die Übernahme von Umzugskosten verzerren die Darstellung des Marktniveaus. Die Nominalmiete entspricht der vertraglich vereinbarten Miete ohne Berücksichtigung von Nebenabreden. Die Effektivmiete berücksichtigt zur Nominalmiete auch Nebenabreden. Spitzenmieten bilden nur einen geringen Teil (z.B. die obersten drei Prozent des Vermietungsumsatzes) des Marktes ab; die Spitzenmieten unterscheiden sich in realisierte und erzielbare Spitzenmieten (Gif 2008, S. 7). Die Durchschnittsmiete ist anders als die Spitzenmiete weniger von der konjunkturellen Entwicklung beeinflusst, sondern nachhaltig (Schwatlo 2003, S. 19). Die Betrachtung des Marktpreises wird in Bestandsmieten oder Neuvermietungsmieten differenziert (Flüshöh, Stottrop 2005, S. 64 ff.).

3.3.2.3.2 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz erfasst alle Flächen, die in einem Zeitraum vermietet, verleast oder verkauft wurden und weißt die Summe der Quadratmeter Bürofläche aus. Der Flächenumsatz erfasst die Nachfrage über bekannt gewordene Vertragsabschlüsse, wobei sich die Zeitpunkte der Vertragsabschlüsse und die Vertragsarten unterscheiden können. Eine Unterscheidung zwischen Neu- und Weitervermietung findet nicht statt.

3.3.2.3.3 Vermietungsleistung

Die Vermietungsleistung ist der Flächenumsatz speziell durch Mieter; Kauf- und Leasingverträge werden nicht berücksichtigt. Anschlussvermietungen finden ebenfalls keine Verachtung (Gif 2008, S. 5).

3.3.2.3.4 Nettoabsorption

Die Nettoabsorption ist ein Maß für die zusätzlich vom Markt aufgenommene Nutzfläche. Die Nettoabsorption berücksichtigt die Leerstandsveränderung und den Saldo aus Flächenzu- und -abgängen zwischen zwei diskreten Zeitpunkten t_0 und t_1. Die Flächenzu- und abgänge beschreiben die Entwicklung des Angebotsvolumens. Die Nettoabsorption ist ein Ausdruck der zeitlichen Veränderung zwischen zwei Perioden, stellt jedoch kein Verhältnis zum Gesamtmarkt her. Erst die Nettoabsorptionsquote berücksichtigt die Entwicklung des Gesamtmarktes und lässt einen Vergleich einzelner Büromärkte zu (Flüshöh, Stottrop 2005, S. 57).

$$Nettoabsorption_{t_0 t_1 =}\left(Leerstand_{t_0} - Leerstand_{t_1}\right) + \left(Zugänge_{t_0 t_1} - Abgänge_{t_0 t_1}\right)$$

Daneben gibt es weitere Berechnungsmodelle, die aber in der Praxis auf Grund einer schwierigen Datenerhebung kaum zur Anwendung kommen. Die Nettoabsorption kann negativ ausfallen (Gif 2008, S. 11).

3.3.3 Indikatoren des Einzelhandelsimmobilienmarktes

Der Einzelhandelsmarkt wird besonders stark von den nachgelagerten Märkten geprägt, so dass insbesondere die potentiellen Nutzer von Einzelhandelsflächen und deren Kunden untersucht werden. BAHN schreibt dazu, dass das Angebot an Einzelhandelsflächen durch die Nachfrage ausgelöst werde (Bahn 2006, S. 11). Die **Kaufkraft** drückt das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotential als monetäre Größe aus. Die Kaufkraft wird vom statistischen Bundesamt aus einer stichprobenhaften Erhebung bei einer Anzahl an Haushalten mit einem so genannten Warenkorb erhoben. Die Kaufkraft, die vom statistischen Bundesamt ermittelt wird, beinhaltet Sondermärkte wie den Versandhandel, Kraftfahrzeuge, Brennstoffe und Apotheken. Entscheidend für die Einzelhandelsfläche ist ausschließlich die einzelhandelsrelevante Kaufkraft. Die Angaben über die Höhe der Kaufkraft divergieren nach Zusammensetzung (Bulwien 2001, S. 236). Die aus der Kaufkraft abgeleitete **Kaufkraftkennziffer** baut auf die Lohnsteuerstatistik auf und differenziert die Kaufkraft räumlich bis auf Gemeindeebene mit einem Indexwert. Die regionale Kaufkraft wird ins Verhältnis zum Bundesdurchschnitt (Indexwert 100) gesetzt. Die Kaufkraft und die Kaufkraftkennziffer ergeben zusammen die räumlich differenzierten einzelhandelsrelevanten Ausgaben als monetäre Größe. Idealerweise gliedern sich die einzelhandelsrelevanten Ausgaben nach Untergruppen, Branchen und Betriebstypen.

Die **Umsatzkennziffer** stellt das Verhältnis zwischen dem durchschnittlichen Einzelhandelsumsatz um Bundesgebiet und dem tatsächlichen Umsatz im räumlich abgegrenzten Gebiet als monetäre Größe dar.

Die **Zentralitätskennziffer** ist das Verhältnis aus Umsatzkennziffer und Kaufkraftkennziffer als Indexwert. Die Zentralitätskennziffer gibt Auskunft über die an einem Ort gebundene Kaufkraft. Über die absolute Höhe des Zu- und Abflusses lassen sich keine Angaben machen.

Die **Flächenproduktivität** ist die Raumleistung als Umsatz pro Verkaufsfläche. Sie lässt sich mit Erfahrungswerten in Relation setzen. Aus der Flächenproduktivität lässt sich die Mietzahlungsfähigkeit unterschiedlicher Angebotsformen und Betriebstypen ableiten. Die unterschiedliche Mietzahlungsfähigkeit führt dazu, dass sich unterschiedliche Betriebstypen in unterschiedlichen Lagen ansiedeln. Eine sinkende Flächenproduktivität schlägt sich durch eine mietvertragliche Gestaltung am Markt auch auf die Immobilienpreise nieder.

3.3.3.1 Angebotsseite

Die Angebotsseite des Einzelhandelsimmobilienmarktes wird nicht gesondert beschrieben. Einzelhandelsimmobilien besitzen eine eingeschränkte Drittverwendungsfähigkeit, ihr wirtschaftliches Wertschöpfungspotential ist vom Standort abhängig. Ein spekulatives Angebot an Einzelhandelsflächen wird in der Regel nicht errichtet. Der Leerstand und der Bestand an Einzelhandelsflächen werden nicht veröffentlicht, jedoch erscheint eine Trennung zwischen Verkaufsflächen und Lagerflächen nur bedingt möglich.

3.3.3.2 Nachfrageseite

Der Einzelhandelsimmobilienmarkt ist stark von den nachgelagerten Konsummärkten beeinflusst. Die Anforderungen an Form, Größe und Ausstattung der Einzelhandelsflächen ändern sich durch die Anforderungen und Wünsche der Kunde im zeitlichen Verlauf. Die Einzelhandelstypen erfordern eine eigenständige Marktbeobachtung (Bulwien 2001, S. 241).

3.3.3.3 Indikatoren des Marktgeschehens

Die Miete ist eine wesentliche Größe des Einzelhandelsimmobilienmarktes. BULWIEN beschreibt die Mietzahlungsfähigkeit eines Unternehmens. Die Mietzahlungsfähigkeit ist die Fähigkeit eines Unternehmens in Abhängigkeit seiner Flächenproduktivität ein Mietniveau zu zahlen. In Abhängigkeit der Lage liegt die Mietzahlungsfähigkeit bei durchschnittlich 3,8 % des Umsatzes ohne Nebenkosten und 4,7 % des Umsatzes inklusive Nebenkosten pro Quadratmeter (Bulwien 2001, S. 239).

3.3.4 Indikatoren des Hotelimmobilienmarktes

Der Hotelimmobilienmarkt wird wesentlich durch das Nachfragepotential der nachgelagerten Konsummärkte charakterisiert. Um das Nachfragepotential zu quantifizieren, werden die potentiell verfügbaren Kundengruppen analysiert. Die Analyse erfolgt durch die Berücksichtigung der **Übernachtungszahlen**, der **Aufenthaltsdauer** und dem **Aufenthaltszweck** der Hotelgäste.

Die Vergleichbarkeit von Hotelimmobilien wird über die Wirtschaftlichkeitsberechnung des Betriebsergebnisses hergestellt. Für die Wirtschaftlichkeitsberechnung werden die *Uniform System of Accounts for the Lodging Industry* (USALI) genutzt. Die wesentlichen Größen der USALI sind die durchschnittliche Zimmerauslastung, die durchschnittliche Netto-Zimmerrate und der durchschnittliche Netto-Logisumsatz pro verfügbarem Zimmer.

Die **durchschnittliche Zimmerauslastung** (*occupancy*) errechnet sich als durchschnittlicher Anteil der belegten Zimmer an allen zur Verfügung stehenden Zimmern. Die durchschnittliche Zimmerauslastung lässt sich auf unterschiedliche Zeiträume (Saison, Wochenende) beziehen und unterscheidet sich nach Hotelkategorie deutlich. Die **durchschnitte Netto-Zimmerrate** (*average daily rate*) ist der verzeichnete Logisumsatz dividiert durch die Anzahl der belegten Zimmer. Sie stellt den Durchschnittszimmerpreis ohne Mehrwertsteuer, Frühstück, Rabatte und Kommissionen dar. Der **durchschnittliche Netto-Logisumsatz pro verfügbarem Zimmer** (auch *revenue per available room* (RevPAR) oder *room yield*) ist das Produkt aus durchschnittlicher Netto-Zimmerrate und der durchschnittlichen Zimmerauslastung. Der durchschnittliche Netto-Logisumsatz pro Zimmer entspricht damit dem Um-

satz pro Zimmer. Die Kennzahl ist die aussagekräftigste Angabe für die Leistungsmessung im Logisbereich (Härle, Haller 2008, S. 278 f.; Landertshammer 2008, S. 213).

Hotelimmobilien werden zudem durch bautechnische Kennzahlen wie der Bruttogeschossfläche pro Zimmer und das Achsmaß pro Gästezimmer charakterisiert. Die bautechnischen Kennzahlen orientieren sich an Erfahrungswerten in der Bewirtschaftung und unterscheiden sich nach Hotelkategorie: Die **Bruttogeschossfläche pro Zimmer** steigt mit der Hotelkategorie. In höheren Kategorien sind größere Hotelzimmer sowie größere öffentliche Bereiche erforderlich. Das **Achsmaß pro Gästezimmer** entspricht dem Abstand der Wandachsen eines typischen Hotelzimmers und liegt je nach Kategorie zwischen 3,00 m und mehr als 4,50 m und erlaubt eine effektive Zimmeraufteilung in der Planungsphase und Bewirtschaftung in der Betriebsphase. Das Achsmaß wird durch die Lage von Fenstern und Balkonen eingeschränkt, wodurch sich Schwierigkeiten bei einem Umbau oder Umnutzung eines bestehenden Gebäudes ergeben (Landertshammer 2008, S. 211 f.).

3.3.4.1 Angebotsseite

Die Angebotsseite des Hotelimmobilienmarktes wird durch die in einem räumlichen Teilmarkt in einem bestimmten Segment verfügbaren Hotelzimmer charakterisiert. Durch die Angabe der Anzahl der Hotelzimmer lassen sich auch zukünftige Entwicklungen quantifizieren.

3.3.4.2 Nachfrageseite

Die Nachfrageseite von Hotelimmobilien wird kaum untersucht, da es durch eine stark eingeschränkte Drittverwendungsfähigkeit von Hotelimmobilien keinen freien Markt für Hotelimmobilien gibt.

3.3.4.3 Indikatoren des Marktgeschehens

Das Marktgeschehen von Hotelimmobilien wird zwar in Datensammlungen wie der Kaufpreissammlung erfasst, jedoch kaum auswertet. Ursächlich für eine fehlende Auswertung sind unterschiedliche vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten bei der Überlassung der Immobilie. Neben Betreiber- und Managementverträge ist auch die Art der Hotelimmobilie entscheidend. Eine Zusammenfassung in einen vergleichsweise homogenen Markt bestehend aus mehreren vergleichbaren Immobilien findet kaum Anwendung.

3.3.5 Einschränkung der untersuchten Teilmärkte

Für den Wohn- und Büroimmobilienmarkt ist eine Vielzahl an Indikatoren zur Beschreibung der Angebots, der Nachfrage und des Marktgeschehens bekannt. Die Beschreibung des Einzelhandels- und Hotelimmobilienmarktes durch Indikatoren erfolgt nur eingeschränkt. Für Einzelhandels- und Hotelimmobilien sind die nachgelagerten Märkte von großer Bedeutung und werden umfangreich analysiert, um die potentielle Wertschöpfung der Nutzflächen zu quantifizieren. Die Markttransparenz des Einzelhandels- und Hotelimmobilienmarktes wird durch die Drittverwendungsfähigkeit der Nutzflächen limitiert (vgl. Abschnitt 2.4.5.1). Diese Einschränkung behindert die Markttransparenz und die Umsetzung der des im Folgenden entwickelten Soll-Konzepts zur Weiterentwicklung der Markttransparenz auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt (vgl. Abschnitt 5.2). Beispielhaft soll das Soll-Konzept auf Einzelhandelsimmobilien angewandt werden, um damit die Ergebnisse für eingeschränkt drittverwendungsfähige Immobilien zu untermalen. Der Hotelimmobilienmarkt soll wie auch weitere Spezialimmobilien im Weiteren keine Beachtung finden.

3.3.6 Systematisierung der marktbeschreibenden Indikatoren

Die im vorangegangenen Abschnitt 3.2 wurden die marktbeschreibenden Indikatoren vorgestellt. Die Indikatoren des Grundstücks- und Immobilienmarktes lassen sich in Angaben zum Volumen und Niveau unterscheiden. Die Differenzierung

Angaben zum Volumen umfassen Mengen- oder Geldangaben, die die Größe eines Marktes quantifizieren. Aus der vermarktungsorientierten Sicht beschreibt das Marktvolumen den Umsatz an Mietflächen, Immobilien bzw. Grundstücken und Projekten. Das Angebotsvolumen erforscht aus vermarktungsorientierter Sicht verfügbare Wohnflächen, angebotene Immobilien und Projekte. Aus bestandsorientierte Sichtweise entspricht das Angebotsvolumen dem Bestand an Mietflächen bzw. Immobilien in einem sachlichen und räumlichen Teilmarkt. Das Nachfragevolumen charakterisiert den Umfang an konkret nachgefragten Flächen bzw. Immobilien. Eine gesteigerte Nachfrage nach Nutzflächen äußert sich in einer erhöhten Nachfrage nach Immobilien und Projekten (vgl. Abbildung 10).

Im Gegensatz zum Marktvolumen kennzeichnet das Marktniveau einen statistischen Parameter des Marktes, mit denen sich Teilmärkte direkt vergleichen lassen. Als statische Parameter kommen Lageparameter (Modus, Median, Mittelwert, Quantile, etc.) oder Streuungsparameter (Standardabweichung, Spannbreite, Varianz, etc.) in Betracht. Der Mietpreis ist die wesentliche Größe des Marktniveaus des Nutzungsmarktes und normiert in den veröffentlichten Marktinformationen den Geldbetrag auf eine durchschnittliche (fiktive) Mietfläche. Das Angebotsniveau des Nutzungsmarktes wird durch die Mietvorstellungen der Anbieter in Angebotsinseraten geäußert. Das gegenübergestellte Nachfrageniveau ist der Preis, den Marktteilnehmer bereit sind zu zahlen. Angaben zum Angebots-, Markt- und Nachfrageniveau lassen sich auf den Bestandsmarkt und den Projektmarkt übertragen.

3.4 Kritik an der Marktinformation in Deutschland

In der Literatur zum Grundstücks- und Immobilienmarkt wird durch verschiedene Autoren Kritik an der Markttransparenz des deutschen Grundstücks- und Immobilienmarktes geübt. Im folgenden Abschnitt wird die Kritik an der Markttransparenz in Deutschland auf Grundlage einer Literaturrecherche und als Rückkopplung aus der Bestandsaufnahme der Marktinformationen und Marktdaten (Vergleiche Kapitel 6) vorgestellt.

Fehlende Beschreibung des Marktes

- Zur Beschreibung des Grundstücks- und Immobilienmarkt **in Deutschland fehlen einige benötigte Primärdaten für einzelne sachliche Teilmärkte:** Behördlich erhobene Marktinformationen liefern kaum Indikatoren für gewerbliche Immobilienmärkte (Kauffmann, Nastansky 2006, S. 3; Bulwien 2008, S. 224 ff.). Die amtliche Statistik in Deutschland beschränkt sich auf die Erhebung und Veröffentlichung von Preisen für Bauland, Herstellungskosten für Wohngebäude, Mietpreisentwicklung von Wohnimmobilien (Indizes). Die Gutachterausschüsse erfassen zwar nahezu alle Kauffälle von bebauten und unbebauten Grundstücken in Deutschland, werten diese aber nur für Wohnimmobilien umfangreich aus. Märkte für gewerbliche Immobilien werden von diesen Akteuren nicht in ausreichendem Maße untersucht. So gibt es nach FLÜSHÖH & STOTTROP in Deutschland kaum zuverlässige Informationen zur Anzahl der Bürobeschäftigten, zum Büroflächenbestand und Büroflächenbedarf, um die Nachfrage nach Büroflächen zu quantifizieren (Flüshöh, Stottrop 2005).
- **Es fehlen Angaben zum Marktvolumen**: Die amtliche Statistik liefert nur sehr eingeschränkt Marktinformationen zur Beschreibung von Flächenbeständen, Leerständen, Vermietungsumsätzen, die sich als Indikatoren zum Marktvolumen zusammenfassen lassen. Derartige Daten werden vielfach von gewerbsmäßigen Datenlieferanten als Dienstleistung angeboten, deren Qualität der Kunde kaum prüfen kann (Dziomba 2004, S. 14). Erhoben wird jedoch das Transaktionsvolumen (Kaufpreissammlung).
- Die **räumliche Abdeckung mit Indikatoren unterscheidet sich lokal und regional stark**. Insbesondere Gutachterausschüsse beschränkten sich in der Vergangenheit auf die Ableitung von Marktinformation auf ihren Zuständigkeitsbereich, so dass es an den Grenzen verschie-

dener Zuständigkeiten zu nicht nachvollziehbaren Sprüngen im Marktniveau kam. Die Oberen Gutachterausschüsse und Zentralen Geschäftsstellen werten teilweise überregional aus. Die Marktinformationen der gewerbsmäßigen Datenlieferanten konzentrieren sich in der Ableitung von Marktinformationen auf wirtschaftlich interessante Regionen.

- **Vorhandene Marktinformationen erfassen die räumlichen Teilmärkte und die sachliche Differenzierung des Grundstücks- und Immobilienmarktes nicht immer marktgerecht** (Rußig, Dorffmeister 2005, S. 21). Dabei werden Marktdaten in ungeeigneter Art zusammengefasst, so dass durch die Aggregation Information verloren geht. BULWIEN beschreibt dies für die Aggregation von Nichtwohngebäude in der Bautätigkeitsstatistik (Bulwien 2008, S. 224 ff.).
- **Daten der kommunalen Bauleitplanung** werden aktuell kaum online-basiert zur Verfügung gestellt. Ein regionaler, flächendeckender Zugriff, eine systematische Auswertung und die Möglichkeit einer Selektion in einem Geoinformationssystem bestehen überwiegend nicht. Die Auswertung der geplanten Bodennutzungen im 4-Jahres-Rhythmus und die Baugenehmigungsstatistik sind zur Erfassung dieser Angebotskomponente nicht ausreichend.
- **Für Investitionen mit einem großen Transaktionsvolumenauf den Grundstücks- und Immobilienmarkt fehlen zuverlässige Daten**, die eine durch Informationsasymmetrien bedingte Intransparenz beseitigen (Schulte, Rottke, Pitschke 2005). Für die Beschreibung der Entwicklung des großvolumigen Grundstücks- und Immobilienmarktes fehlen in Deutschland unterjährige Indexreihen vollständig. Die Markttransparenz auf diesem Marktverbesserte sich seit Mitte der Neunziger Jahre, da seitdem Marktteilnehmer wie Makler und Banken Marktberichte herausgeben, onlinebasierte Plattformen und Newsletter zur Verfügung stehen und sich die(akademische) Aus- und Fortbildung für die Immobilienwirtschaft verbessert hat (Schulte, Rottke, Pitschke 2005, S. 106; Piazolo 2009, S. 408). Teilweise fehlen aber nach wie vor Erfahrungen im Umgang mit gewerblichen Immobilien oder Marktereignissen wie Paketverkäufen bei den Herausgebern von Marktinformationen.
- **Das indirekte Immobilieneigentum wird in Deutschland nicht erfasst.** Informationen Anlegerstruktur von geschlossenen Immobilienfonds, Immobilienaktiengesellschaften oder Aktiengesellschaften werden nicht erfasst und ausgewertet. Die Struktur der Aktionäre der institutionellen Anleger ist weitestgehend intransparent.
- Die **Erfassung von Objektgesellschaften** auf den Grundstücks- und Immobilienmarkt, bei deren teilweiser oder vollständiger Veräußerung Immobilien enthalten sind, ist trotz der vermeintlich vollständigen Erfassung von Kauffällen in der Kaufpreissammlung unzureichend bekannt.

Systematische und methodische Unzulänglichkeiten

- Die veröffentlichten Marktdaten und Marktinformationen beschreiben einen bestimmten Teil des Grundstücks- und Immobilienmarktes, häufig sind jedoch die **Indikatoren auf Grund einer fehlenden Definition nur bedingt nachvollziehbar**. Also Beispiel führt PFLEIDERER die Spitzenrendite an (Pfleiderer 2009). Definitionen von Volumen- und Niveauangaben setzen sich nur langsam auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt durch. Nach RUßIG & DORFFMEISTER ist das Marktvolumen des Wohnimmobilienmarktes verzerrt, da Abgänge des Bestandes unzureichend erfasst werden (Rußig, Dorffmeister 2005, S. 21).
- Die **Qualität der erfassten und analysierten Marktdaten unterscheidet sich innerhalb Deutschlands; dies spiegelt sich in den abgeleiteten Marktinformationen wieder**. Die Marktdaten werden auf der einen Seite direkt aus Kaufverträgen erfasst, auf der anderen Seite werden Aussagen zum gleichen Indikator aus Angebotsinseraten abgeleitet; an einer klaren Kennzeichnung mangelt es häufig. Teilweise nutzen Datenlieferanten sogar Angaben von Baustellenschildern und Pressmitteilungen und leiten daraus eigene Indikatoren ab. Diese Indikatoren fließen wiederum in neu zusammengestellte Marktinformationen dritter Datenlieferanten ein.

- Der **Datenbasis der eingeflossenen Marktdaten ist in den aktuell verfügbaren Marktinformationen nur bedingt nachvollziehbar**. Oftmals fehlt es an Angaben zu Stichprobenumfang, Stichprobenverteilung und Marktanteil, die eine Datenbasis charakterisieren.
- Die in Deutschland **herausgegebenen Marktinformationen sind nur bedingt miteinander vergleichbar** (Schmalgemeier 2005, S. 350). Das gilt nicht nur für die von privater Seite veröffentlichen Angaben, sondern auch für die amtlichen Veröffentlichungen. So kommt es neben methodischen Differenzen in den Auswertemodellen auch zu Unterschieden in den räumlichen und sachlichen Abgrenzungen von Märkten. Vielfach werden abweichende Lage, Alter und Zustand einzelner Immobilien nur bedingt in der Erstellung von Marktinformationen berücksichtigt. Ein Vergleich zwischen verschiedenen Marktgebieten gelingt in diesen Fällen kaum. Zur besseren Differenzierung des Marktergebnisses schlägt NEURAUTER die Einbindung objektbezogenen Datenbank vor (Neurauter 2007).
- Die zeitliche Entwicklung einer Datenreihe lässt sich nur bedingt nachvollziehen, sofern die **Daten mit mathematischen Algorithmen geglättet** werden. Eine Glättung von Daten unterbindet bei einem geringen Stichprobenumfang eine Darstellung von Kurven mit einer übertrieben großen Krümmung. Bei einer Glättung geht Informationen verloren, anzustreben ist eine Nutzung von Originaldaten.
- Die **Vergleichbarkeit von Indexreihen** wird durch unterschiedliche mathematische Modelle der Indexreihenermittlung eingeschränkt. Teilmärkte, die mit Indexreihen insbesondere unterschiedlicher Informationslieferanten beschrieben werden, lassen sich nur bedingt vergleichend analysieren (Rußig, Dorffmeister 2005, S. 24; Kauffmann, Nastansky 2006, S. 3 ff.).
- Soweit auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt **Marktteilnehmer gleichzeitig als Marktbeobachter** auftreten, kommt es leicht zur Beeinflussung des beobachten Marktgeschehens durch das eigene Handeln und Geschäftsinteresse. Diese Verknüpfung tritt teilweise z. B. bei Maklern oder Immobilieninvestoren auf, die gleichzeitig Marktinformationen herausgegeben. Eine Beeinflussung des Marktes durch diese Marktinformationen zum Vorteil der eigenen Marktteilnahme lässt sich nicht ausschließen.
- Die Problematik einer **abnehmenden Anzahl von Marktdaten** in einigen Lagen wird bislang in der Ableitung von Marktinformationen nicht thematisiert, führt jedoch in der Praxis bereits zur Anwendung alternativer Verfahren zur Ableitung von Marktdaten wie Bodenrichtwerten oder Marktmieten aus Angebotsmieten. Die wissenschaftliche, juristische und praktische Akzeptanz fehlt verschiedenen alternativen Verfahren.

Aktualität

- Die **Aktualität der veröffentlichten Daten** wird insbesondere bei den amtlichen Stellen **häufig als unzureichend kritisiert**. Die Dauer zwischen der Einigung der Marktteilnehmer auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt und der Registrierung von Transaktionen erfolgt verzögert. Mitunter nimmt dieser Zeitraum mehrere Monate in Anspruch. Die Auswertung und Veröffentlichung der Marktbewegungen erfolgt dadurch verzögert.
- **Unterjährige Perioden für Publikationen** zum Geschehen auf dem Bestandsmarkt sind in der amtlichen Marktbeobachtung bisher nur bedingt realisierbar. Um aktuelle Marktdaten und Marktinformationen vollständig zu erfassen, sind **eine unmittelbare Datenerfassung und schnelle Bereitstellung notwendig**(Schmalgemeier 2005, S. 350). Tatsächlich verzögert sich die Datenerfassung von Einzelfällen um Monate. Marktberichte der öffentlichen Statistik werden aktuell jährlich oder zweijährlich herausgegeben, wenngleich gewerbsmäßige Datenlieferanten zunehmend um kürzere Berichtsperioden bemüht sind.

Weitere Kritik

- Die **Zugänglichkeit der Daten** zum Grundstücks- und Immobilienmarkt in Deutschland ist durch den Datenschutz eingeschränkt. Dadurch können teilweise in Deutschland vorhandene Daten nicht genutzt und analysiert werden (Rußig, Dorffmeister 2005, S. 22).
- Die **Anforderungen an Marktdaten und Marktinformationen durch Marktakteure wird nur bedingt bei der Erstellung von Indikatoren berücksichtigt**. Synergieeffekte und Verknüpfungen verschiedener, bestehenden Datensammlungen werden nur unzureichend genutzt.

Die Kritik am deutschen Grundstücks- und Immobilienmarkt artikuliert sich zum einen an den marktbeschreibenden Indikatoren, auf der anderen Seite aber auch an der Qualität und der Zugänglichkeit der Marktinformationen. Die zeitliche Komponente wird dabei in der Datenqualität subsumiert. Die drei Aspekte „Indikatoren zur Beschreibung“, „Datenqualität“ und „Zugänglichkeit“ der Marktdaten und Marktinformationen in den folgenden Abschnitten jeweils aufgegriffen.

3.5 Zusammenfassung

Die Anforderungen an Markttransparenz wurden anhand von Befragung von Experten des Grundstücks- und Immobilienmarktes, Charakterisierung der am Markt aktiven Marktakteure und die Analyse der Fachliteratur zur Beschreibung einzelner sachlicher Teilmärkte des Grundstücks- und Immobilienmarktes festgestellt. Hierzu war vorhergehend eine Differenzierung des Grundstücks- und Immobilienmarktes in ökonomische, sachliche und räumliche Teilmärkte notwendig.

Die befragten Experten sind mit unterschiedlicher Zielsetzung auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt aktiv und erzeugen durch unterschiedliche Dienstleistungen wie der Verkehrswertermittlung, der Markt- und Standortanalyse oder Prognosen eigenständig Markttransparenz. Neben verschiedenen Indikatoren zur Beschreibung von Angebot, Nachfrage und Marktergebnis lassen sich Indikatoren in eine Aussage zu Volumen oder Niveau unterscheiden. Insgesamt stellen die befragten Experten weniger quantitative Unterschiede als qualitative Unterschiede im Vergleich der Markttransparenz in Deutschland und dem Ausland fest. Insbesondere die Datenqualität und die Datenzugänglich führen zu einer verminderten Markttransparenz.

Zusätzlich untersucht der Abschnitt 3.1 verschiedene Marktakteure und deren Tätigkeit auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt. Das Handeln der Marktakteure ist in der Praxis stark durch Subjektivität geprägt, dennoch nutzen die Marktakteure ähnliche Indikatoren zur Erzeugung von Markttransparenz. Diese Indikatoren lassen sich einzelnen Dienstleistungen wie der Wertermittlung, Markt- und Standortanalysen und Prognosen zuordnen.

Ferner werden anhand einer Literaturrecherche die vorhandenen Indikatoren zur Beschreibung des Grundstücks- und Immobilienmarktes herausgestellt und beschrieben. Für die Systematisierung der Indikatoren ist eine Differenzierung in Angebot, Nachfrage und Markt gebräuchlich. Eine Unterscheidung in Bestandteile des ökonomischen Teilmarktmodells bei der Systematisierung ist bislang nicht gebräuchlich. Dennoch ist die Beschreibung der nachgelagerten Märkte besonders für gewerbliche Immobilien verbreitet. Kapitel 3 zeigt, dass eine Systematisierung der marktbeschreibenden Indikatoren notwendig ist, wenngleich für eine Weiterentwicklung der Markttransparenz auch die Qualität der Marktinformation wichtig ist.

Der Literatur kann darüber hinaus auch Kritik an der Markttransparenz des Grundstücks- und Immobilienmarktes in Deutschland entnommen werden. Diese Kritik ist in Abschnitt 3.4 zusammengetragen und weist auf wichtige Ansatzpunkte für die Erweiterung/ Verbesserung der Markttransparenz hin.

4 Markttransparenz auf den Immobilienmärkten ausgewählter Länder

Der Real Estate Transparency Index (RETI) von Jones Lang LaSalle beschreibt die Transparenz von nationalen Märkten für kommerzielle Immobilien. Der RETI wurde bislang in den Jahren 1999, 2001, 2004, 2006, 2008, 2010 und 2012 veröffentlicht. Er entsteht aus einer Befragung von internationalen unternehmensnahen oder unternehmenseigenen Investmentspezialisten zu dem Investitionsklima in einem Land. Der Fragebogen umfasst 24 Fragen zu fünf Teilbereiche. Diese fünf Teilbereiche umfassen:

- Investment Performance-Indizes
- Zugänglichkeit von fundamentalen Marktdaten (availability of market fundamental data)
- bilanzielle Offenlegung und Steuerung (listed vehicle finance disclosure and governance)
- behördliche und gesetzliche Faktoren
- Berufsstandards und Transaktionsprozess (Jones Lang LaSalle 2012, S. 2 ff.)

Der Fragenkatalog beinhaltet 24 Fragen, die nicht gleichmäßig auf die einzelnen Komplexe entfallen. Die Fragen selbst werden nicht veröffentlicht. Der RETI geht somit aus subjektiven Erfahrungen der Befragten hervor. Einzelne im RETI dargestellte Kritikpunkte werden nicht erörtert, eine zielgerichtete Verbesserung ist nicht möglich. Die mediale Aufbereitung des RETIs soll ein absolutes und objektives Ergebnis für den kompletten Immobilienmarkt nahelegen.

Im Folgenden werden die sechs Länder Australien, Finnland, Großbritannien, die Niederlande, Schweden und die Vereinigten Staaten von Amerika einzeln vorgestellt und anschließend in Kapitel 7 zusammen mit Deutschland verglichen. Der Systematik aus Abbildung 1 folgend, werden die Länder mit wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen des Grundstücks- und Immobilienmarktes vorgestellt, um nationale Besonderheiten zu Berücksichtigen. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen umfassen die Flächennutzung sowie den Aufbau und die Entwicklung des nationalen Grundstücks- und Immobilienmarktes. Die rechtlichen Rahmenbedingungen berücksichtigen die Eigentumsstruktur, die Eigentumsregistrierung bzw. das Katastersystem, das Planungssystem, die steuerliche und abgabenrechtliche Belastung von Immobilien sowie die Wertermittlung von Immobilien. Anschließend werden die die vorhandenen Marktinformationen vergleichbar zum später folgenden Abschnitt 6.1 differenziert für behördliche und gewerbsmäßige Datenlieferanten vorgestellt. Abschließend werden die Marktinformationen für jedes Land aus Sicht der nationalen Marktakteure auf Grundlage einer Literaturrecherche gewertet, um dann eine allgemeine Einschätzung der Markttransparenz zu ermöglichen.

4.1 Australien

Australien ist ein eine parlamentarische Monarchie (*Commonwealth of Australia*) und besteht aus sechs Bundesstaaten, drei Territorien und sieben Außengebieten. Die Hauptstadt Australiens ist Canberra. Die einzelnen Bundesstaaten besitzen eigene Hauptstädte. Das Immobilienrecht ist auf Ebene der Bundesstaaten und Territorien geregelt.

4.1.1 Wirtschaftlicher Aufbau und Entwicklung des australischen Grundstücksmarktes

4.1.1.1 Flächennutzung

Australien ist mit fast 7,7 Millionen Quadratkilometern eines der größten Länder der Erde. Die australischen Großstädte liegen überwiegend entlang der Küste im Süden und Norden des Landes. Die Wirtschaftszentren des Landes sind zum einen mit dem Flugzeug, zum anderen mit einem ausgedehnten Schienen- und Straßennetz verbunden. Australische Städte habe eine enorme Ausdehnung. Es ist schwierig, unbebaute Grundstücke in zentraler Lage zu erlangen. Diese Situation wird zusätzlich durch die landwirtschaftliche Nutzung verschärft, die Flächen in großem Umfang um die Städte beansprucht (Deutsch-Australische Industrie- und Handelskammer 2006, S. 2 ff.). Agrarwirtschaft spielt insbesondere für die Exportwirtschaft eine wichtige Rolle. Die agrarwirtschaftliche Anbauflächen nehmen nur knapp sechs Prozent der Landesfläche ein. Es gibt allerdings umfangreiche Weidefläche und unkultiviertes Ödland. Die Gewinnung von Bodenschätzen spielt eine bedeutende wirtschaftliche Rolle.

4.1.1.2 Wohnimmobilienmarkt

Der Zugang zum australischen Grundstücks- und Immobilienmarkt ist von der australischen Regierung eingeschränkt. Ausländer benötigen eine behördliche Genehmigung[17]. Insbesondere der Kauf von bestehenden Wohnimmobilien wird streng kontrolliert. Zielsetzung der australischen Regierung ist es, Spekulationen mit Land- und Immobilieneigentum durch ausländische Investoren zu unterbinden. Einen hohen Stellenwert besitzt das öffentliche Interesse (Deutsch-Australische Industrie- und Handelskammer 2006, S. 20 ff.).

Nach einer Studie der OECD aus dem Jahr 2005 besitzt Australien einen der am höchsten überwerteten Immobilienmärkte der Welt. Die Immobilienpreise liegen bis zu 52 Prozent über ihrem tatsächlichen Wert. Zu Beginn des neuen Jahrtausends stiegen die Immobilienpreise teilweise um 10 Prozent jährlich. In den Jahren 2005 und 2006 ging die Preissteigerung auf nur noch 5 Prozent p.a. zurück. Betroffen von dieser Entwicklung waren besonders die großen Städte. Ausgewählte, hochwertige Lagen in australischen Großstädten sind erheblich teurer als in Deutschland. In den letzten Jahren nahm in Australien die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in den Städten stark zu.

Knapp 70 Prozent der australischen Bevölkerung bewohnen ein eigenes Einfamilienhaus. Die Eigentümer wechseln jedoch regelmäßig, um sich an veränderte Nutzungsbedürfnisse anzupassen. Nur in wenigen Fällen findet ein An- oder Umbau eines bestehenden Gebäudes statt. In Australien werden pro Quartal etwa 1,5 Prozent des gesamten Immobilienbestandes gehandelt (Deutsch-Australische Industrie- und Handelskammer 2006, S. 7).

Die Bauart unterscheidet sich nach Lage der Häuser und ist an die klimatischen Bedingungen angepasst. Typische Baumaterialien sind Holz, Beton und Backstein. Der Fertighausanteil besitzt einen geringen Marktanteil. Die Ausstattung der Gebäude ist recht unterschiedlich. Die Innenstädte der

[17] Zuständig ist das FIRB: Federal Investment Review Board.

großen Städte sind mit den Städten der Vereinigten Staaten und Europas vergleichbar. Die der Kosten für Umbau, Instandhaltung, Modernisierung und Ausbau von Wohnimmobilien sind in den Jahren von 1979 bis 2003 vergleichsweise konstant geblieben. Die Ausgaben betragen durchschnittlich knapp ein Prozent des Immobilienwertes. Es gibt besonders in Nordaustralien kaum Heizungen, sondern vielfach nur einfache Heizgebläse und kaum Keller (Abelson, Chung 2004).

Die Stadt Sydney ist die größte Stadt und der größte Immobilienmarkt des Kontinents. Die Immobilienpreise schwanken hier im zeitlichen Verlauf sehr. Die Gründe liegen in der wirtschaftlichen Entwicklung, geringer Inflation, zurückgehender Arbeitslosigkeit und niedrigen Finanzierungszinssätzen (Brandt, Wailes 2007, S. 102). Die überwiegende Mehrheit der zugezogenen Einwohner Sydneys besteht aus Migranten, mit einem finanzkräftigen Hintergrund, was es ihnen erlaubt, unmittelbar auf dem Immobilienmarkt aktiv zu werden. Der Bedarf an Wohnraum soll sich in den kommenden Jahren in Sydney weiter erhöhen: Bis zum Jahr 2031 wird ein zusätzlicher Bedarf von insgesamt 600.000 Wohneinheiten erwartet.

In Australien sind zwei Arten des Immobilienverkaufs gebräuchlich: Auf der einen Seite der freihändige Verkauf und auf der anderen Seite die Immobilienauktion. Der freihändige Verkauf besitzt nur einen geringen Marktanteil und wird in der Regel unter Einbeziehung je eines Maklers seitens des Käufer- und Verkäufers durchgeführt. Im Jahr 2003, in dem der australische Wohnimmobilienmarkt stark überhitzt war, wurden knapp 75 Prozent der Wohnimmobilien in Sydney per Auktion verkauft. Die Erlöse des Verkaufs sind bei einer Auktion höher als bei einem freihändigen Verkauf (Brandt, Wailes 2007, S. 105 und 111). Erst in den folgenden Jahren gingen die Immobilienpreise zurück. Die Abkühlung des Wohnimmobilienmarktes in Sydney lässt sich neben dem Rückgang der Anzahl der Immobilienverkäufe per Auktion auf unter 50 Prozent im Rückgang der Preise und Umsätze sowie einem Anstieg der Vermarktungsdauer pro Wohnobjekt erkennen (Brandt, Wailes 2007, S. 105 f.).

Knapp fünf Prozent der australischen Bevölkerung leben in öffentlichen oder öffentlich geförderten Wohnungen (Deutsch-Australische Industrie- und Handelskammer 2006, S. 7 ff.). Der australische Immobilienmarkt für Wohn- als auch Gewerbeimmobilien ist in Bezug die Kündigung eines Mietverhältnisses vermieterfreundlich. Vermietete Wohnimmobilien sind einer Reihe Beschränkungen unterworfen. Das Angebot für Wohnungsneubau in Australien durch den Staat überreguliert (Abelson, Joyeux 2007, S. 147). Staatliche Eingriffe erfolgen mit Fördermitteln und verschiedenen immobilienbezogenen Steuern. Ein besonderes Augenmerk der staatlichen Intervention ist die Förderung von eigengenutzten Wohnraum und die Bereitstellung von öffentlich-gefördertem Wohnraum. Knapp 6,4 Prozent aller Mieterträge wird von der öffentlichen Hand als Förderung ausgezahlt. Insgesamt übersteigt die direkte und indirekte staatliche Förderung mit fast 30 Milliarden australischen Dollar die Einnahmen aus immobilienbezogenen Steuern um 6 Milliarden australische Dollar (Abelson, Joyeux 2007, S. 167). Ziel der öffentlichen Förderung ist die Beeinflussung der Verteilung von Angebot und Nachfrage auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt sowie eine Abschwächung der enormen Preissteigerungen für Wohnimmobilien.

4.1.1.3 Markt für gewerbliche Immobilien/ Investitionsimmobilien

In Australien ist der Kauf von in Bau befindlichen gewerblichen Immobilien weit verbreitet. Verursacht ist dies durch einen starken Anstieg der Immobilienwerte während der Projektlaufzeit. Käufer einer in Bau befindlichen Immobilie zahlen den Immobilienpreis zum Vertragsabschluss, müssen jedoch üblicherweise nur 10 Prozent der Kaufsumme bis zur Baufertigstellung vorstrecken. Ein stetiger Anstieg des Marktniveaus ergibt ein Einsparpotential. Banken gewähren häufig günstige Finanzierungskonditionen für den Käufer. Aber auch Verkäufer und Projektentwickler erhalten günstige Konditionen, wenn in einem frühen Baustadium schon Kaufinteressenten vorhanden sind (Deutsch-Australische Industrie- und Handelskammer 2006, S. 9 f.).

Büroimmobilien werden ohne Trennwände erstellt. Der erste Mieter richtet die Immobilie nach seinen Vorstellungen ein und überlässt diese Einbauten nach Vertragsende dem Vermieter. Der Handel mit gewerblichen Immobilien besonders mit großen Bauvolumen, landwirtschaftlichen Flächen oder Ferienanlagen ist zumeist unproblematisch und benötigt zum Großteil keine behördliche Genehmigung.

Die Preisentwicklung vergleichbar großer Städte ist in Australien stark miteinander korreliert. Die Entwicklung der Hauptstädte der Bundesstaaten erfolgt gleichzeitig und gleichmäßig. Abseits gelegene Städte vollziehen die Entwicklung abgeschwächt und verzögert nach (Abelson, Chung 2004, S. 17 f.).

Das professionelle Management von kommerziellen Immobilien ist in Australien noch wenig ausgeprägt. Es gibt deutliche Unterschiede zwischen Unternehmen, Regionen und Branchen. Unternehmensinternes Immobilienmanagement von eigengenutzten Immobilien wird kaum beachtet. In zentralen Geschäftslagen der Metropolen ist das professionelle Immobilienmanagement internationalen Standard vergleichbar (Wills 2008, S. 51).

4.1.2 Rechtliche Rahmenbedingungen

4.1.2.1 Eigentumsstruktur

Bei einem privaten Verkauf werden die Verkaufsurkunden ausgetauscht und 10 Prozent des Kaufpreises als Anzahlung auf ein Treuhandkonto überwiesen. In den fünf darauffolgenden Tagen besitzt der Käufer einer Immobilie eine gesetzliche Möglichkeit (*cooling-off-period*) vom Kauf zurückzutreten[18]. Bei den deutlich weiter verbreiteten Auktionen wird die Immobilien an den Höchstbietenden verkauft. Dabei wird zu jeder Immobilien der zugehörige Kaufvertrag offengelegt und der Bieter willigt in diesen ein. Die Schriftform, die das australische Grundstücksrecht erfordert, wird nachträglich vorgenommen. Eine Auktion besitzt zumeist Mindestgebot. Der Käufer mit dem Auktionsende zur Zahlung einer zehnprozentigen Anzahlung verpflichtet. Ebenso wie ein privater Verkauf wird die Auktion meist von Maklern begleitet, die sich um Formalitäten kümmern.

Bis zur rechtlichen Anerkennung des Verkaufes und des Eigentumsübergangs findet ein so genannter *title search* statt. Dabei werden sowohl bei Auktionen und bei privaten Verkäufen die Eigentumsverhältnisse des Grundstückes geprüft. Erst im Anschluss findet der Eigentumsübergang statt und der neue Eigentümer wird im Grundstücksregister erfasst. Die Dauer zwischen der Unterzeichnung des Kaufvertrages und dem Eigentumsübergang beträgt meist vier bis acht Wochen, wobei viele Kaufverträge den Tag der Eigentumsübertragung explizit benennen (*day of settlement*). Noch vor der Eigentumsübertragung wird die *Stamp Duty* für den Immobilienkauf erhoben (Siehe Abschnitt 4.1.2.4.1). Für die Zeit zwischen der Einigung bzw. dem Aktionsende und der Rechtswirkung gibt es die Möglichkeit einer Absicherung der Transaktion durch spezielle Dienstleister, die bis zur Rechtskraft den Kaufpreis verwahren.

Die britische Krone ist absoluter Eigentümer der Flächen in Australien. Das Eigentumsrecht lehnt an das britische System an. Dem eigentlichen wirtschaftlichen Eigentümer wird das Eigentumsrecht per Urkunde gewährt. Praktisch hat diese Unterscheidung keine Bedeutung. Dem wirtschaftlichen Eigen-

---

[18] Der Käufer darf nicht gewerblicher Natur sein, das Grundstück keine gewerbliche Nutzung zulassen und es darf keine Vorverträge geben. Zudem darf sich der Käufer im Vorfeld des Kaufs keine rechtliche Beratung eingeholt haben. Damit möchte der Gesetzgeber den Käufer vor unüberlegten und übereilten Entscheidungen bewahren Deutsch-Australische Industrie- und Handelskammer 2006, S. 19.

tümer wurde das Grundstück als *fee simple in possession* (kurz: *fee simple*) überlassen. Das *fee simple* ist ein absolutes Eigentumsrecht und kann uneingeschränkt weitergegeben werden; es stellt die höchste Eigentumsform für Immobilien in Australien dar (auch *freehold interest* oder Freehold). Das direkte Eigentum kann in Australien neben Privatpersonen auch durch Unternehmen, Stiftungen, Fonds, juristische Personen und staatliche Einrichtungen gehalten werden (Real Estate Institute of Australia 1988, S. 36).

In Australien gibt es zwei Formen des Teil- und Miteigentum: das *joint tenancy* und das *tenancy in common*. Das *joint tenancy* ist ein gleichanteiliger Besitz einer Immobilie oder eines Immobilienteils aller Besitzer; ein konkreter Bezug zu einzelnen Immobilienteilen besteht nicht. Der Anteil eines Eigentümers geht mit dem Tot verloren. Das *tenancy in common* besteht nicht zwangsläufig aus gleichen Eigentumsanteilen. Anteile können weiterverkauft und weitervererbt werden (Real Estate Institute of Australia 1988, S. 36).

Neben den Eigentumsformen werden in Australien Grundstücke als Leasehold (*leasehold interest*) langfristig verpachtet. Das Leasehold ist ein umfassendes Recht zur Nutzung einer Immobilie und zur Aneignung der Erträge. Leaseholds werden in Australien von der Regierung für die Dauer von 99 Jahren gewährt. Das Recht kann verkauft werden. Das grundstücksgleiche Recht wird wie ein *freehold interest* im Grundstücksregister (Siehe Abschnitt 4.1.3.1.1) verzeichnet, wenn die Restlaufzeit mehr als drei Jahre beträgt (Real Estate Institute of Australia 1988, S. 37). Die Anpassung des Zinses des Leaseholds an veränderte Wertverhältnisse erfolgt alle 20 Jahre, wobei sich in den vergangenen Jahrzehnten die Immobilienwerte deutlich schneller verändert haben. Dies führt dazu, dass Leasehold Verträge mit langfristen Anpassungsklauseln auf abnehmendes Interesse stoßen (Nystrom 2007, S. 7). Neben dem Leasehold gibt es ein Eigentumsrecht auf Lebenszeit, das *Estate for Life*, das mit dem Tod der einzigen oder der letzten begünstigten Person endet. Das *Estate for Life* wird regelmäßig zur Absicherung von Familienangehörigen im Todesfall genutzt.

4.1.2.2 Eigentumsregistrierung/ Katastersystem

Das *common law title* ist das ursprüngliche System der Eigentumsregistrierung in Australien, es wird auch *Old System Title* genannt. Das Eigentum wurde von der britischen Krone im 17. und 18. Jahrhundert mit einer Eigentumsurkunde gewährt. Eigentümer eines Grundstückes ist der Besitzer der Eigentumsurkunde. Durch einen Verkauf entsteht eine neue Verkaufsurkunde, die neben dem alten Eigentümer auch den neuen Eigentümer benennt. Die bisherigen Urkunden (Eigentumsurkunde und vorangegangene Kaufverträge) bleiben rechtskräftig und werden ebenfalls übergeben. Durch eine Reihe von Urkunden (s.g. *chain of deeds*), lässt sich die Rechtmäßigkeit des Eigentums nachvollziehen. Die Bedeutung der letzen Verkaufsurkunde führt in der Praxis dazu, dass der Besitzer dieser Urkunde häufig schon als Eigentümer des zugehörigen Grundstücks betrachtet wird. Richtigerweise muss jedoch die komplette *chain of deeds* nachvollzogen werden. Grundstücke in Südaustralien wurden in der Vergangenheit von englischen Besitzern als Handelsware betrachtet und in Auktionen versteigert, so entstanden umfangreiche *chain of deeds*. Ein häufiger Eigentumswechsel und ein Teil- und Miteigentum machen diese Form der Eigentumsregistrierung aufwendig.

Das *torrens title*- System wurde 1861 durch Sir Robert Torrens in Australien eingeführt (Real Estate Institute of Australia 1988, S. 38). Das System verursacht geringe Kosten als der *common law title* und ist in Australien weit verbreitet. Der *torrens title* ist das aktuelle staatliche System der Eigentumsübertragung und basiert wie auch das deutsche Grundbuch auf dem Hamburger Schiffsregister (Esposito 2005, S. 233 ff.). Registriert werden die Immobilien in einem Nummernregister (*lot number* und *plan number*). Im Torrens-System hat derjenige das absolute Eigentumsrecht, der als Eigentümer registriert ist. Das Eigentum an einem Grundstück geht durch Übertragung über. Es ist bei einer Beleihung darauf zu achten, dass das Grundstück, das als Sicherheit dienen soll, richtig registriert ist.

Das Torrens-Register wird vom *Registrar General*, dem obersten Registerbeamten, im Grundstücksregister eines Bundesstaates geführt. Ein *common law title* kann in ein *torrens title* überführt werden (Real Estate Institute of Australia 1988, S. 38 f.).

Eine andere Möglichkeit der Eigentumsregistrierung kann seit Mitte des vergangenen Jahrhunderts über einen Rückgriff auf das Gesellschaftsrecht (*Company Titles Act*) erfolgen, der *company title*. Dabei gründen die Investoren eine Gesellschaft, die das Immobilieneigentum erwirbt. Die Investoren sind an der Gesellschaft Aktionäre. Durch den Besitz einer Anzahl an Aktien entsteht ein schuldrechtlicher Überlassungsanspruch auf eine bestimmte Einheit der Immobilie. Die Gesellschaft betreibt und unterhält die gesamte Immobilie. Für den Weiterverkauf des Anteils an der Gesellschaft sind die Investoren auf die Zustimmung aller Gesellschafter angewiesen, welche die Käuferwahl beeinflussen können. Daher werden Anteile an einer derartigen Immobiliengesellschaft häufig unter dem Marktwert verkauft. Die Finanzierung bei einem gesellschaftsrechtlichen Kauf einer Immobilie ist schwierig (Real Estate Institute of Australia 1988, S. 39; Deutsch-Australische Industrie- und Handelskammer 2006, S. 9 und 16).

Eine Weiterentwicklung des *torrens title*-Systems ist der *strata title* aus dem Jahr 1960. Dieser verleiht das Eigentumsrecht an einer bestimmten Wohneinheit. Der *strata title* hat sich in Australien zu einer beliebten Form entwickelt, umfasst jedoch er nur begrenzt die gemeinschaftlichen Flächen einer Wohnanlage oder eines Gebäudes. Diese Form der Eigentumsregistrierung soll die fehlende Eigenständigkeit des *company title* abschaffen. Die Miteigentümer kaufen sich in diese Vereinigung ein und erhalten einen *torrens title* für eine bestimmte Einheit, die veräußert und beliehen werden kann. Durch die Mitgliedschaft in der Vereinigung ist jedes Mitglied Miteigentümer an Gemeinschaftsräumen. Die Registrierung erfolgt wie auch der *torrens title* im Grundstücksregister. Detailliert ist der *strata title* auf Ebene der Bundesstaaten geregelt.

Im Grundstücksregister werden neben dem Eigentum auch Grundschulden registriert. Dabei zählt die Reihenfolge der Registrierung als Rang des Rechtes. Nicht verzeichnete Grundschulden sind gleichberechtigt und nachrangig. Für die Eintragung von Grundschulden ist eine Stamp Duty zu zahlen (Real Estate Institute of Australia 1988, S. 56).

4.1.2.3 Planungssystem

In Australien bringen sich sowohl die nationale Ebene, die Bundesstaaten und die kommunale Verwaltung in die Planung ein. Die nationale Ebene gibt Konzepte von nationaler Bedeutung heraus. Die oberste Planungsautorität obliegt der Regierung der Bundesstaaten. Sie kann alle Bestandteile der Planungsfestsetzungen (*planning scheme*) verändern. Die Kommune, die die Planungsfestsetzungen umsetzt, kann die Planungsfestsetzungen nur begrenzt ändern. Die Kommune ist im Planungsrecht stark an die Landesgesetzgebung gebunden. Das wichtigste Landesgesetz ist das Planungs- und Umweltgesetz (*Planning & Environment Act*) aus dem Jahr 1987.

Jede Gemeinde besitzt eigene Planungsfestsetzungen, die auf die lokale Situation zugeschnitten sind. Diese beinhalten neben Karten auch schriftliche Festsetzungen. Die Planungsfestsetzungen der Gemeinde geben Auskunft über Nutzung, Entwicklung und den Schutz des Bodens. Wesentliche Bestandteile der Planungsfestsetzungen sind zonale und überlagernde Festsetzungen (*overlays*).

Zonale Festsetzungen geben die zulässige Nutzungen vor und umfassen das komplette Gemeindegebiet. Nutzungen können generell zu erlaubt sein, eine Genehmigung erfordern oder verboten sein. Die Zonen unterteilen sich nach Zonenarten. Innerhalb der auf einer Kartengrundlage abgegrenzten Zonen, auf dem Zoning plan, wird die Zonenart nach der zulässigen Nutzung definiert. Es gibt eine

Unterteilung in Wohn-, Misch- und Industriegebiete. Die Arten und die inhaltliche Aussage der Zonen sind für alle Gemeinden einheitlich.

Detaillierter als zonale Festsetzungen sind überlagernde Planungsfestsetzungen für bestimmte Bereiche eines Gemeindegebietes bzw. einer Zone. Einzelne Festsetzungen können Aussagen zum Immissionsschutz, zum Denkmalschutz oder zu Art und Maß der baulichen Nutzung beinhalten. Die Gemeinde bestimmt die Art der Festsetzung und beschreibt sie in einem *overlay*. Ein Grundstück kann durch mehrere überlagerte *overlay* betroffen sein.

Sowohl *zoning plan* als auch *overlay* sind für die Änderung der Bebauung maßgeblich. Bürger, die eine Immobilieninvestition durchführen möchten, müssen eine Baugenehmigung (*building permit*) beantragen oder eine Änderung der vorhandenen Planfestsetzungen in einem *amendment* verlangen. Letzteres ist bei größeren Bauvorhaben typisch, die bislang noch nicht in einem *overlay* berücksichtigt sind. Bei einer Baugenehmigung hat der Antragsteller weitreichende Aufgaben: Er muss die betroffenen Anlieger unterrichten und das Baustellenschild aufstellen.

Umfangreiche und wichtige Planungs- und Entwicklungsprojekte werden in Australien durch die fachliche Kompetenz der Landesregierung abgewickelt. Der Bundesstaat greift damit direkt in die Planungen einer Gemeinde ein.

4.1.2.4 Steuerliche und abgabenrechtliche Belastung

4.1.2.4.1 Erwerbssteuern

Beim Immobilienerwerb wird in Australien nach der Unterzeichnung des Kaufvertrages die *Stamp Duty* fällig. Die *Stamp Duty* wird beim Käufer erhoben und meist direkt von dessen Bank oder Anwalt an den Bundesstaat gezahlt. Die *Stamp Duty* ist spätestens zwei Monate nach der Unterzeichnung des Kaufvertrages zu zahlen und bemisst sich am Kaufpreis der Immobilie. In allen Bundesstaaten gibt es ein progressives Steuersystem und unterschiedlich hohe Steuersätze, so erhöht sich der Steuersatz von knapp 1,25 Prozent auf bis zu 5,5 Prozent bei größeren Kaufvolumen (Deutsch-Australische Industrie- und Handelskammer 2006, S. 29 f.). Die jährlichen Einnahmen der *Stamp Duty* für Immobilientransaktionen und Eintragungen von Hypotheken belaufen sich auf 9 Milliarden australische Dollar (Abelson, Joyeux 2007, S. 152).

4.1.2.4.2 Laufende Immobiliensteuern

Die Grundsteuer (*land tax*) ist von allen Grundstückseigentümern jährlich zu zahlen. Die Grundsteuer wird von einzelnen Bundesstaaten erhoben und ist dort unterschiedlich geregelt. Für die Grundsteuer wird nur der Bodenwert angesetzt (*unimproved value of land*); Gebäude werden als Bemessungsgrundlage nicht berücksichtigt. Das progressiv gestaffelte Steuersystem der Grundsteuer enthält zumeist Freibeträge[19] oder Ausnahmen für den Hauptwohnsitz des Steuerpflichtigen. Der Steuersätze für die Grundsteuer liegen je nach Bundestaat und Bodenwert zwischen 0,4 Prozent bis 4 Prozent; höhere Bodenwerte werden stärker besteuert (Deutsch-Australische Industrie- und Handelskammer 2006, S. 31). Die Summe der Grundsteuern beläuft sich auf insgesamt 8 Milliarden australische Dollar pro Jahr (Abelson, Joyeux 2007, S. 152).

Die Mieterträge aus Ertragsobjekte werden mit der Einkommensteuererklärung versteuert. Vermietet der Vermieter den Wohnraum nur zur Kostenmiete statt zur Marktmiete, so werden Mieterträge

[19] Die Freibeträge für Wohnimmobilien wurden nach der Überhitzung der Wohnimmobilienmärkte zu Beginn des 21. Jahrhunderts in vielen Kommunen abgeschafft, um die Märkte abzukühlen.

aus der Einkommenserklärung ausgenommen. Ungefähr 8 Milliarden australischen Dollar pro Jahr werden durch diese Regelung nicht erhoben (Abelson, Joyeux 2007, S. 149).

In Australien gibt es eine gesonderte Abgabe in Höhe von 10 Prozent des Kaufpreises, wenn Umbauten auf einem Grundstück vorgenommen werden sowie neu errichtete Immobilien oder unbebautes Bauland von einem registrierten Unternehmen veräußert werden. Pro Jahr summiert sich das Aufkommen durch diese Abgabe auf 6 Milliarden australische Dollar (Abelson, Joyeux 2007, S. 152).

4.1.2.4.3 Infrastrukturabgaben

Für die Erschließung der Immobilien erheben kommunale Verwaltungen von den Projektentwicklern von Wohnbauland einmalige Abgaben. Die Abgaben werden nach den Kosten erhoben und sind in erschlossenen Siedlungsgebieten deutlich niedriger als in unerschlossenen Lagen. Die Abgabenhöhe unterscheidet sich nach der Kommune (Abelson, Joyeux 2007, S. 152).

4.1.2.4.4 Steuern beim Verkauf

Der Wertzuwachs der Immobilien zwischen dem Ankauf und Verkauf wird in Australien besteuert. Der Wertzuwachs wird als inflationsbereinigter Verkaufserlös abzüglich der Erwerbskosten bestimmt und ist auf Ebene der Bundesstaaten häufigen Änderungen unterworfen (Deutsch-Australische Industrie- und Handelskammer 2006, S. 33).

Neben der *Stamp Duty* gibt es seit Juni 2004 im Bundesstaat New South Wales eine gesonderte Grunderwerbsteuer (*vendor duty*) in Höhe von 2,25 Prozent, die zusätzlich zur Grunderwerbsteuer vom Verkäufer erhoben wird. In der Praxis wird diese Abgabe indirekt auf den Käufer umgelegt und dem Kaufpreis zugeschlagen. Zur Vermeidung von sozialen Härten wurden eine Reihe Ausnahmen von der *vendor duty* berücksichtigt, so ist die Veräußerung von eigengenutzten Wohnimmobilien ausgenommen (Deutsch-Australische Industrie- und Handelskammer 2006, S. 33).

4.1.2.5 Wertermittlung von Immobilien

Die Wertermittlung von Immobilien ist durch die Bundesstaaten reguliert. Die wesentliche rechtliche Grundlage für die Wertermittlung im Bundesstaat Victoria ist das Valuation of Land Act 1960, das grundlegende Rahmenbedingungen definiert. Durch dieses Gesetz werden der höchste Wertermittlungssachverständige (*Valuer General*) und die ihm untergeordneten Gremien eingeführt.

Im Bundesstaat Victoria ist der Valuer General of Victoria für die Wertermittlung von Grundstückstransaktionen und Vermietungen der öffentlichen Verwaltung des Bundesstaates und der darin liegenden Kommunen. Der Valuer General ist dem Ministerium für Versorgung und Umwelt untergeordnet. Er liefert zudem politische Beratung, Indizes zur Entwicklung des Immobilienmarktes sowie weitere Immobilienmarktinformationen. Seine Hauptaufgabe besteht in der Anfertigung und der Validierung von Marktwertgutachten für die öffentliche Hand. Insgesamt bewertet der Valuer General mit seiner Behörde 6.000 Einheiten pro Jahr. Dem Valuer General untergeordnet ist ein Gutachterausschuss (*Valuation Services Panel*), das aus in der Immobilienwertermittlung kundigen Marktbeobachtern und Marktteilnehmern besteht und im Auftrag des Valuer General Gutachten anfertigt.

Gesetzlich definierte Richtlinien zur Methodik der Immobilienwertermittlung gibt es in Australien nicht, allerdings werden durch Gerichtsurteile Standards definiert (Hyam 2009, S. 78). Der Sachverständige ist bei der Wertermittlung von Grundstücken angehalten, alle verfügbaren Informationen zu nutzen und zu berücksichtigen. Das Vergleichswertverfahren ist weitreichend akzeptiert und wird als direkte Methode angesehen. Alternativ, sofern keine vergleichbaren Transaktionen vorliegen, werden, Erträge oder Gewinne aus Immobilien kapitalisiert oder die aktuellen oder zum Zeitpunkt der Erschließung/ Bebauung gebräuchlichen Baukosten angesetzt (Hyam 2009, S. 81 ff.). Die Berücksich-

tigung von Zu- und Abschlägen wegen zeitlicher oder qualitativer Abweichungen obliegt dem Sachverständigen. Die Nutzung von unbegründeten mathematischen Berechnungen ohne Marktbezug zum Grundstücks- und Immobilienmarkt ist für die Marktwertermittlung ausgeschlossen. Die Herkunft der Daten und der zu nutzende Datenumfang ist im australischen Recht nicht vorgegeben.

4.1.3 Vorhandene Marktinformationen in Australien

4.1.3.1 Marktinformationen behördlicher Datenlieferanten

4.1.3.1.1 Grundstücksregister

Die Eigentumsregistrierung obliegt, wie bereits in Abschnitt 4.1.2.2 geschildert, den Bundesstaaten und Territorien. Das Eigentum wird bei der Behörde für Land- und Immobilienmanagement, welche dem Justizministerium untergeordnet ist, im Grundstücksregister registriert. Eine Abteilung der Behörde ist das *Land Title Office* (LTO). Das LTO soll den Betrieb und den öffentlichen Zugang zum Grundstücksregister gewährleisten.

Einige Bundesstaaten verfügen über Datenbestände bis zum Anfang der Siebziger Jahre, veröffentlichen diese nicht. Die Daten der LTOs liegen für alle sachlichen und räumlichen Teilmärkte vor. Die veröffentlichten Auswertungen der Marktdaten der LTOs der einzelnen Bundesstaaten unterscheiden sich in Analyse und dem Vertrieb. Nur im Bundesstaat New South Wales wird eine Statistik zu den Wohnimmobilienpreisen erstellt und vertrieben. Die Ermittlung des Medianpreises pro Monat reicht dort bis in das Jahr 1980 zurück. Die Weitergabe von kompletten Datenbeständen an Dritte geschieht nur eingeschränkt und auf kommerzieller Basis: Einige Informationen zum Marktgeschehen, die von den LTOs herausgegeben werden, basieren auf einer externen Auswertung des Datenbestandes. Die zeitliche Zuordnung einer Transaktion geschieht über den Tag des Eigentumsübergangs (*day of settlement*); dies entspricht dem Tag der Eintragung.

4.1.3.1.2 Bundesstaatliche Datenbanken von Grundstücksdaten

In einzelnen Bundesstaaten werden grundstücksbezogene Informationen von Behörden zentral zusammengeführt und gegen eine Gebühr angeboten. Die Daten entstammen unterschiedlichen Behörden. Neben aktuellen Daten werden dem Nutzer auch aufbereitete Informationen zum Grundstücks- und Immobilienmarkt angeboten.

Im Bundesstaat Victoria gibt der zuständige *Valuer General* jährlich einem Marktbericht heraus. Diese Publikation zeigt das Marktvolumen und das Marktniveau des vorangegangenen Jahres für verschiedene sachliche Teilmärkte auf. Für Wohnimmobilien und unbebautes Wohnbauland wird die Preisentwicklung bis auf Gemeindeebene für die zurückliegenden elf Jahre herausgegeben. Die Veränderung wird graphisch dargestellt (vgl. Abbildung 17). Zusätzlich wird für jede Gemeinde das Umsatzvolumen und die Anzahl an Transaktionen für verschiedene Wohnimmobilien sowie gewerbliche und Industrieimmobilien veröffentlicht (vgl. Abbildung 18). Der Marktbericht ist kostenpflichtig und kann digital bezogen werden. Umfangreichere Auswertung für bestimmte Aufgabenstellungen insbesondere die Verkehrswertermittlung enthält der Marktbericht nicht[20].

[20] Weiterführende Informationen für den Bundesstaat Victoria: www.land.vic.gov.au

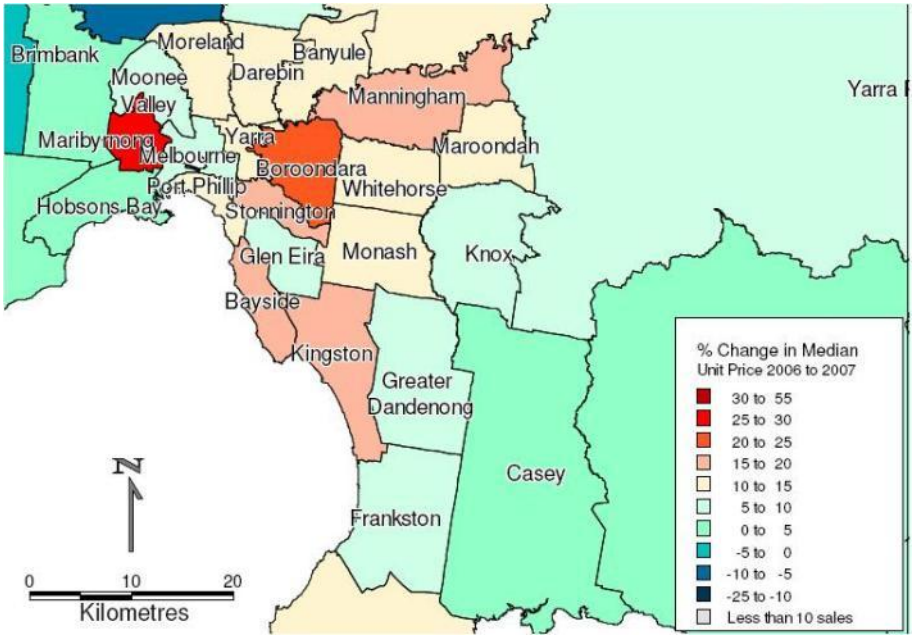


Abbildung 17: Graphische Darstellung der Entwicklung der Immobilienpreise (Median) innerhalb eines Jahres für verschiedene Gemeinden. Die Grafik entstammt dem Marktbericht des Valuer-General Victoria.

WHITEHORSE CITY

ANALYSIS OF PROPERTY SALES FOR 2007

Land Use	No of Sales	Mean Sales Price ($)	Median Sales Price ($)	Median Price per Unit Area	Median Block size	Price-Indices (base is 100) 2006	Price-Indices (base is 100) 1997	Mean Block size	Mean Price per Unit Area
Commercial				($/SM)	(SM)			(SM)	($/SM)
Church	1	530000	530000	NA	NA	ND	ND	NA	NA
Hospital	1	1310000	1310000	942.45	1390.00	137.90<	ND	1390.00	942.45
Office	19	912596	650000	NA	NA	ND	106.40<	NA	NA
Office bld	6	3499666	884000	4182.38	1322.50	96.90	165.50<	2920.75	1464.09
Restaurant	1	8725000	8725000	1270.01	6870.00	349.00<	1074.50<	6870.00	1270.01
Shop	35	821680	520000	2477.21	229.50	407.00	127.20	1712.86	271.20
Shop centr	1	12375000	12375000	NA	NA	ND	ND	NA	NA
Shop/dwell	3	536666	515000	4639.64	111.00	302.90<	228.90<	111.00	4639.64
Sport fac	1	5850000	5850000	12136.93	482.00	ND	481.30<	482.00	12136.90
Store/show	3	4393829	5100000	1505.03	3775.00	5666.70<	713.30<	3775.00	1505.03
Surgery	3	644333	640000	895.01	738.50	ND	93.80<	738.50	875.42
Unspecld comm	31	3972366	1655500	1232.67	1947.00	331.10	127.30	7049.33	1179.23
Vac comm	5	2551000	425000	2516.85	1478.00	151.80<	146.60<	1478.00	3924.90
Industrial				($/SM)	(SM)			(SM)	($/SM)
Abattoir	1	8140000	8140000	920.09	8847.00	ND	ND	8847.00	920.09
Factory	21	1178850	700000	975.37	1015.00	226.10	118.80	802.80	1055.06
Unspecld ind	1	1012236	1012236	NA	NA	534.80<	238.20<	NA	NA
Vac ind	3	1898333	800000	378.25	2115.00	470.60<	592.60<	2115.00	378.25
Ware/show	2	897500	897500	NA	NA	ND	ND	NA	NA
Warehouse	8	1236117	680000	1090.12	688.00	236.80<	89.50<	523.00	4075.93
Residential				($/SM)	(SM)			(SM)	($/SM)
Block flat	2	1004000	1004000	NA	NA	24.80<	54.90<	NA	NA
Dual occ	20	473189	437500	1991.78	404.00	ND	106.70	404.00	1992.57
Flat/unit	641	389948	365000	1472.60	438.00	292.00	112.20	532.33	1015.03
House	2013	590971	525000	752.69	651.00	377.70	125.30	758.53	789.44
House new	31	546552	490000	1504.26	387.00	490.00<	117.20	453.70	1424.73
Retirement	31	362758	330000	NA	NA	372.70<	116.40	NA	NA
Terrace	6	565000	567500	1050.66	533.00	ND	160.70<	533.00	1050.66
Townhouse	355	388514	383000	1581.79	313.00	ND	116.80	313.00	1581.79
Unspecld res	7	341160	305000	NA	NA	277.30<	98.70<	NA	NA
Vac Res A	39	269641	265000	614.18	557.00	294.20	96.40	514.91	665.01
Rural				($/HA)	(HA)			(HA)	($/HA)
Hobby fm land	1	335000	335000	30454.55	11.00	46.90<	ND	11.00	30454.50

MUNICIPALITY TOTALS

Commercial Total	110	Commercial Total Prices	$248,509,999
Industrial Total	36	Industrial Total Prices	$51,287,044
Residential Total	3,145	Residential Total Prices	$1,633,460,427
Rural Total	1	Rural Total Prices	$335,000
All Sales Total	3,292	All Sales Total	$1,933,591,470

Abbildung 18: Numerische Darstellung der Umsätze für eine Gemeinde im Jahr 2007. Auszug aus dem Marktbericht 2008 des Valuer-General Victoria.

4.1.3.1.3 Daten der steuerlichen Erhebung

Für die steuerliche Bewertung liegen Datenbestände über Preise von Wohnimmobilien vor, deren Ursprung nicht nachvollziehbar ist. Die Daten werden nicht ausgewertet. Das Steuerbüro in Tasmanien veröffentlicht quartalsweise Daten über das Häuserpreisniveau in Hobart. Nach ABELSON sei dies auf den Leiter der Behörde zurückzuführen (Abelson 1982). Für die allgemeine Markttransparenz spielen die Daten eine untergeordnete Rolle.

Das Finanzamt der Commonwealth (*commonwealth treasury's*) bestimmt seit 1959 quartalsweise mehrere Hauspreisindizes für Sydney, Melbourne, Brisbane, Adelaide, Perth und Canberra, die jedoch nicht veröffentlicht werden. Als Grundlage dienten in der Vergangenheit verschiedene: Bis 1980 wurden die Daten eines Bauconsulting-Unternehmen genutzt, im Anschluss wurden bis 1985 die Daten des Real Estate Institute of Australia (REIA; vgl. Abschnitt 4.1.3.2.5.1) herangezogen. Heute werden die Daten des statistischen Amtes (vgl. Abschnitt 4.1.3.1.4) für die Analysen genutzt. In einen Gesamtindex fließen die Daten der einzelnen Städte gewichtet ein (Abelson, Chung 2004, S. 5 und 7).

4.1.3.1.4 Informationen des Statistischen Amtes

Die Australische Behörde für Statistik (Australian Bureau of Statistics: ABS) gibt quartalsweise für acht große Städte einen Häuserpreisindex heraus. Die Teilindizes bilden gewichtet einen Index für das gesamte Land. Der Häuserpreisindex beinhaltet nur die Konstruktionskosten, nicht aber die Kosten für das Grundstück und die Grundstückserschließung. In dieser Statistik werden nur Einfamilienhäuser berücksichtigt; Preise für Wohneinheiten werden nicht ausgewertet. Die Kosten für Umbau, Instandhaltung, Modernisierung und Ausbau von Wohnimmobilien werden neben dem Häuserpreisindex gesondert vom ABS erfasst, analysiert und veröffentlicht.

Für Einfamilienhäuser gibt die ABS seit 1986 eine Indexreihe der Preisentwicklung der Hausverkäufe heraus. Als Grundlage dafür dienen die Daten der LTOs, soweit diese verfügbar sind. Sind diese nicht verfügbar, so werden die Daten der regionalen, gewerblich tätigen REIA-Institute genutzt. Die Daten werden dabei nach Stadt, Anzahl der Wohnräume und der Fläche getrennt voneinander analysiert. Die Berechnung der Indizes erfolgt entweder als Medianwert[21] oder als Mittelwert[22]; daher leidet die regionale Vergleichbarkeit der Indexreihen. Für das gesamte Land wird ein gewichteter Mittelwert des Preises aus den Einzelindizes bestimmt, dabei findet die Gewichtung nach dem Umsatzvolumen der einzelnen Städte statt. Die Preisentwicklung zwischen den Perioden wird als Index dargestellt; der absoluter Betrag des Median wird nicht veröffentlicht. Veränderungen der Gebäudeausstattung durch beispielsweise Umbauten und der lokalen Infrastruktur in der Nachbarschaft der einzelnen Immobilien werden durch den Modellansatz der Reihe des ABS nicht berücksichtigt (Abelson, Chung 2004, S. 7). Nachträglich gemeldete Transaktionen werden nicht eingepflegt. Eine Veröffentlichung der Indizes erfolgt neun Wochen nach Ende des Beobachtungsquartals. Anders als die Daten des REIA und der LTOs, die die Grundlage darstellen, verläuft die Reihe des ABS deutlich sanfter. Es sei daher eine Glättung der Daten zu vermuten (Reserve Bank of Australia 2004, S. 4).

4.1.3.1.5 Untersuchung der australischen Produktivitätskommission

Die Produktivitätskommission gab im Herbst 2003 einen Report über den Eigentumserwerb von Erstkäufern (*Inquiry on First Home Ownership*) heraus. Der Report analysiert die Kosten für den Markteintritt neuer Akteure auf dem Grundstücksmarkt ist. Der Markteintritt auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt ist durch die hohen Immobilienpreise in Australien schwierig. Die Untersuchung

---

[21] Der Medianwert wird für Sydney, Melbourne, Brisbane und Adelaide bestimmt.

[22] In den Städten Perth, Hobart, Darwin und Canberra wird der einfache Mittelwert angewendet.

wertet Daten des REIA, der LTOs und des ABS seit dem Jahr 1980 aus. Außerdem wurden weitere marktbeschreibende Rahmendaten insbesondere die Finanzierungskonditionen der Commonwealth Bank of Australia und der australischen Landeszentralbank genutzt. Eine Untersuchung des Immobilienkäufers ist mit den Daten nicht möglich (Reserve Bank of Australia 2003, S. 21 ff.).

4.1.3.2 Marktinformationen von gewerbsmäßigen Marktakteuren

4.1.3.2.1 Informationen der Maklerunternehmen

Australische Makler unterscheiden sich in zwei Gruppen: Zum einen gibt es große Einzelhäuser mit einem regionalen Bezug und zum anderen Franchise-Unternehmen mit mehreren hundert Lizenznehmern. Ein wesentlicher Aspekt der Tätigkeit ist die mediale Präsenz der Unternehmen und der Mitarbeiter vor Ort, um Kunden zu akquirieren. Vielfach erwirtschaften wenige Verkaufsmitarbeiter durch diese Präsenz einen großen Anteil des Unternehmensumsatzes. Das Abkühlen des Grundstücks- und Immobilienmarktes um 2005 zwang eine Reihe von Maklerunternehmen dazu, den Geschäftsbereich neu zu strukturieren. Dabei ging das umsatzstarke Verkaufspersonal verloren (Brandt, Wailes 2007, S. 111 ff.). Seitdem kommt es zu einem Engagement von großen, internationalen Immobiliendienstleistern auf dem australischen Immobilienmarkt.

Lokale Maklerunternehmen stellen eine gute Informationsmöglichkeit für das aktuelle Angebot dar. Dabei lässt sich besonders das Volumen des Angebotes abschätzen. Der Wirkungsbereich eines Maklerunternehmens ist räumlich begrenzt, so dass eine regionale Vorauswahl getroffen werden muss. Ausländische Maklerunternehmen sind durch das Unternehmensrecht in Australien selten (Brandt, Wailes 2007, S. 107 f.). Marktinformationen von Maklerunternehmen helfen sowohl bei der Analyse von Wohn- und Gewerbeimmobilien, denn Immobilien werden in Australien sehr häufig unter der Beteiligung von Maklern veräußert.

Das Unternehmen Jones Lang LaSalle gibt quartalsweise einen Bericht für die Region „Austalasia“ heraus. Der Bericht beschreibt die Situation in weiten Teilen Südostasiens, Australiens und Neuseelands. Der Bericht konzentriert sich inhaltlich auf ausgewählte Regionen in Australien. Für kommerzielle Immobilienmärkte wird die Veränderung des Marktniveaus für Büro- und Gewerbemietflächen untersucht. Die Entwicklung des Einzelhandelsmarktes wird nur für Australien insgesamt vorgestellt. Welchen Stichprobenumfang die Aussagen umfassen und woher die Angaben stammen, wird nicht deutlich.

4.1.3.2.2 Informationen der Banken

Die *Commonwealth Bank of Australia* (CBA) veröffentlicht seit dem Jahr 1984 quartalsweise Medianwerte der Hauspreise, an deren Finanzierung sie beteiligt ist. Als Transaktionszeitpunkt wird das Datum der Finanzierungszusage genutzt, das zwischen der Einigung der Vertragsparteien und dem Eigentumsübergang des Grundstücks liegt. Die Daten umfassen vorwiegend die Landeshauptstädte aber auch das Gesamtaustralien. Eine repräsentative Aussage ist durch den geringen Marktanteil der CBA nicht möglich (Reserve Bank of Australia 2004, S. 3). Veröffentlicht werden die Marktinformationen der CBA durch die Housing Industry of Association (HIA; vgl. Absatz 4.1.3.2.5.2) kurz nach Ende des Beobachtungszeitraumes. Fraglich ist, ob es sich bei den Daten um Wertermittlungsergebnisse oder Marktergebnisse handelt.

4.1.3.2.3 Informationen der professionellen Research-Unternehmen

4.1.3.2.3.1 Unternehmen Residex

Das private Unternehmen Residex gibt für die Städte Brisbane, Melbourne und Sydney einen vierteljährlichen Index auf Grundlage der Daten des LTO heraus. Die Zeitreihe reicht bis in das Jahr 1978 zurück und basieren auf der Methode von Mehrfachverkäufen von Immobilien (vgl. Abschnitt 6.4.1).

Durch die Berücksichtigung der Mehrfachverkäufe einer Immobilie wird eine qualitative Veränderung der Stichprobe ausgeschlossen. Eine Veränderung der Immobilie im Einzelfall kann jedoch nicht nachvollzogen werden. Die Verwendung der Daten der LTOs führt zu einer zeitlichen Verzerrung der Stichprobe, da diese Daten erst zeitverzögert verfügbar sind und sich auf den Registrierungszeitpunkt im Grundstücksregister beziehen.

4.1.3.2.3.2 Australian Property Monitors

Das Unternehmen Australian Property Monitors (APM) gibt für sieben Hauptstädte Marktinformationen zum Wohnimmobilienmarkt heraus. Grundlage sind die Datensammlungen der LTOs. Das APM erhält mehrmals monatlich aktuelle Datensätze. Anders als das Real Estate Institute of Australia (REIA) (vgl. Abschnitt 4.1.3.2.5.1) und die LTOs wertet APM die Daten hinsichtlich des Kaufdatums, dem Zeitpunkt der Einigung, aus und erfasst so die Dynamik des Marktes besser. Für einige Regionen ist dies jedoch nicht möglich, da dort nur das Datum des Eigentumsübergangs erfasst wird.

Das Unternehmen schlüsselt die Kaufverträge nach Lage, Eigentumstyp, Datum und Transaktionsart auf. Die Lage ist bis auf die Straßenebene nachvollziehbar. Die Wohnimmobilien lassen sich als Ein- und Zweifamilienhaus, Villa, Stadthaus, kleines Landhaus oder Terrassenhaus klassifizieren. Der Ausstattungsstandard spielt keine Rolle, da die Angaben weder von den LTOs noch vom REIA erhoben werden (Reserve Bank of Australia 2004, S. 4; Abelson, Chung 2004, S. 4). Die Transaktion werden nach Auktionen und Privatverkäufe (*private treaty*) unterscheiden (Hansen 2006, S. 12). Ergänzt werden die Daten mit Planungsdaten des zoning plans, Katasterdaten und statistischen Daten über die Anzahl der Bade- und der Schlafzimmer. Die Daten werden von APM seit dem ersten Quartal 1993 veröffentlicht.

APM gibt zusammen mit dem REIA einen Bericht über die Verfügbarkeit von Eigenheimfinanzierung heraus. Dabei wird die Belastung der Eigenheime mit Kreditkosten quartalsweise ausgewertet und die Änderung auf Ebene der Bundesstaaten ausgewiesen. Die Gesamtkreditsumme, die monatliche Tilgungsrate, das Haushaltseinkommen sowie die Quote der neuen Immobilienmarktteilnehmer werden dafür untersucht. Die Daten werden zum Teil aus dem Datenpool des REIA, aber auch aus öffentlichen Datenquellen gewonnen.

4.1.3.2.3.3 Cordell products

Das Unternehmen Cordell products sammelt umfangreiche Daten über die Bautätigkeit auf dem australischen Immobilienmarkt. Das Unternehmen veröffentlicht quartalsweise Angaben über die Personalkosten für einzelne Bauleistungen. Die Daten werden vom Partnerunternehmen Reed Construction Data per Fragebogen bei Bauunternehmen erhoben. Nach Angaben des Unternehmens antworten 100 bis 150 befragte pro Periode. Wie diese Daten sich räumlich verteilen, bleibt jedoch offen.

4.1.3.2.4 Marktinformationen auf Grundlage von Angebotsinseraten

Aktuell angebotenen Immobilien lassen sich über den Immobilienteil der regionalen Tageszeitungen und gesonderte Immobilienzeitungen analysieren. Darüber hinaus geben Broschüren von lokalen Bauunternehmen und Projektentwicklern Einblick in geplante und laufende Bauprojekte. In der jüngeren Vergangenheit ist das Internet ein guter Indikator für das verfügbare Immobilienangebot geworden.

Einige Tageszeitungen veröffentlichen Auflistungen der Ergebnisse von Grundstückstransaktionen. Sie bieten nur eine geringe Aussage über das Preisniveau, da die Marktabdeckung fehlt. Dennoch dienen sie als Grundlage für quartalsweise veröffentlichte, marktbeschreibende Indexreihen von Bauunternehmen und des australischen Finanzministerium. Daneben sind Tageszeitungen und kos-

tenfreie Wochenzeitungen für Makler ein beliebtes Medium, um Angebotsinserate einzustellen. Einige Tageszeitungen unterhalten heute ein eigenes Immobilienportal (Brandt, Wailes 2007, S. 110).

4.1.3.2.5 Informationen von sonstigen Zusammenschlüssen und Verbänden

4.1.3.2.5.1 Real Estate Institute of Australia (REIA)

Das *Real Estate Institute of Australia* besteht aus einzelnen regionalen Mitgliedsinstituten in den einzelnen Bundesstaaten. Die einzelnen Institute stellen Zusammenschlüsse von Immobilienmarktakteuren der Bundesstaaten dar. Das REIA gibt seit 1980 quartalsweise Medianwerte und Quantile für Wohnimmobilienpreise an seine Mitglieder heraus. Für externe Nutzer sind die Daten als "Real Estate Market Facts" verfügbar. Die häufig zitierte Statistik umfasst nur Großstädte, in denen Mitglieder aktiv sind. Bis 1998 beruhte die Statistik ausschließlich auf Daten von Vertragsabschlüssen, an denen Mitgliedsunternehmen der regionalen Institute beteiligt waren. Der Stichprobenumfang war umfangreich, aber nicht zwangsläufig repräsentativ. Seit 1998 basieren die Untersuchungen auf den Daten des LTOs. Ausgenommen ist der Bundesstaat Victoria, wo auch heute noch Daten der Mitglieder analysiert werden. Die Daten beziehen sich auf den Tag der Eigentumsregistrierung. Dennoch stimmen die Ergebnisse der LTOs und des REIA nicht zwangsläufig überein, da eine unterschiedliche Qualitätsbereinigung vorgenommen wird. Der Stichprobenumfang wird bei der Auswertung der Kauffälle angegeben.

REIA wertet neben der Immobilienpreisen auch Wohnraummieten und die Wohnungsleerstände aus. Die Wohnraummieten werden wochenweise beschrieben, dabei spielt neben dem Medianwert auch das obere und untere Quantil eine wesentliche Rolle. Die Daten werden auf vergleichbare Objekte normiert und in Teilregionen differenziert[23]. Die Leerstandsquoten werden quartalsweise angegeben. Sowohl die Mieterträge als auch die Leerstandsquoten werden vom REIA direkt erhoben. Welcher Stichprobenumfang und Marktanteil den Marktinformationen zugrunde liegt, wird in den Publikationen nicht deutlich.

Das REIA gibt jährlich eine Statistik über die Steuereinnahmen des Staates aus den immobilienbezogenen Steuern heraus, dabei wird zwischen der Grundsteuer und der Grunderwerbssteuer sowie zwischen den Bundesstaaten unterschieden. Die Daten entstammen der Erhebung des statistischen Amtes und werden nur zusammengefasst.

4.1.3.2.5.2 Housing Industry Association

Die australische Vereinigung der Wohndienstleister (Housing Industry Association: HIA) ist seit 1945 ein nationaler Zusammenschluss der Dienstleister für Wohnimmobilien. In der Vereinigung sind neben Architekten und Bauunternehmen auch Maklern, Küchenstudios, Handwerksbetriebe und andere Dienstleister vertreten. Die Vereinigung gründet sich auf regionale Zusammenschlüsse. HIA ist neben einer politischen Interessenvertretung auch eine Informationsplattform für seine Mitglieder und führt Auswertungen von Marktdaten durch.

Die HIA führt für den Wohnimmobilienmarkt mit den Daten des Statistischen Amtes eigene Auswertungen und Untersuchungen durch und veröffentlicht diese. Dabei werden einzelne Regionen und Gemeinden unterschieden. Analysiert wird das komplette Wohnimmobilienvermögen, dessen zeitliche Veränderung sowie die Herkunft der Bewohner. Zielsetzung der Untersuchung ist die Identifizie-

[23] Die räumliche Abgrenzung der Teilregionen orientiert sich an einer Regionsklassifikation des ABS.

rung der Wachstumsregionen in den einzelnen Bundesstaaten. Eine deskriptive Beurteilung der Untersuchungsergebnisse findet nicht statt.

Die HIA gibt jährlich eine Übersicht über die Tätigkeit der einhundert größten Bauunternehmen des Landes heraus. Dazu wird das Bauvolumen der einzelnen Unternehmen nach sachlichen Teilmärkten unterschieden. Ein Rückschluss auf einzelne Bauprojekte und eine räumliche Verteilung ist nicht möglich. Eine Zusammenfassung des Marktes beinhaltet nur von HIA aufgeführte Unternehmen, welchen Marktanteil diese Unternehmen besitzen, bleibt offen. Ein ähnlicher Report liegt für einhundert große Eigenheimentwickler des Landes vor. Das Gesamtvolumen und die Marktanteile der betrachteten Unternehmen werden dort vorgestellt. Die Daten des HIA basieren auf veröffentlichten Berichten, für die HIA keine Gewährleistung übernimmt.

4.1.4 Transparenz des australischen Grundstücks- und Immobilienmarktes

4.1.4.1 Einschätzung der Markttransparenz durch Marktakteure

Die australische Landeszentralbank hat im Jahr 2004 in einer Untersuchung festgestellt, dass es in Australien nur wenige vertrauenswürdige und wenige zeitgemäße Daten über die Entwicklung der Wohnimmobilienpreise gibt. Diese seien für die Arbeit der Landeszentralbank nicht nutzbar (Reserve Bank of Australia 2004, S. 1 und 8). Jedoch habe sich die Datenqualität in den letzten Jahrzehnten verbessert. Die öffentlichen Behörden Australiens veröffentlichen verschiedene Daten zu Wohnungspreisen. Private Anbieter füllen diese Daten durch eigene unvollständige Daten auf (Abelson, Chung 2004, S. 2).

4.1.4.2 Allgemeine Einschätzung der Markttransparenz in Australien

Der australische Grundstücks- und Immobilienmarkt ist durch seine Weitläufigkeit und durch Selbstständigkeit der Bundesstaaten in der Eigentumsregistrierung und dem Planungsrecht sehr differenziert. Eine allgemeingültige, pauschale Aussage fällt daher schwer. Es ist in Australien eine starke Differenzierung zwischen primären und sekundären Daten hinsichtlich ihrer Entstehung und Herkunft zu erkennen. Für die Preisentwicklung von Wohnimmobilien gibt es in Australien nur wenige primäre Datenquellen, dazu zählen die Grundstücksregister, der berufsständische Zusammenschluss in Real Estate Instituten und die Commonwealth Bank of Australia (CBA). Von der öffentlichen Verwaltung erheben nur vereinzelt Informationen zu kommerziellen Immobilienbeständen; teilweise werden zu einzelnen Immobilientypen keine Informationen gesammelt.

Die bedeutende behördliche Sammlung von grundstücksbezogenen Informationen in Australien sind die Eigentumsregister und Kaufpreissammlungen der *Land title offices* (LTO). In einigen Bundesstaaten liegen daraus erstellte Marktberichte vor. Es erfolgt keine Erfassung und Auswertung der baulichen Merkmale der Immobilien. Nur die statistische Behörde ABS berücksichtigt die Wohnqualität, aber veröffentlicht keine detaillierten Informationen. Grundsätzlich werden in Indexreihen Um- und Ausbauten ausgeschlossen. Die CBA gibt Informationen über neu erstellte Wohnimmobilien heraus. Die behördlichen Auswertungen zum Wohnimmobilienmarkt bedienen vorwiegend das sozioökonomische Interesse der Regierung, der Wissenschaft und der Wirtschaft. Eine unzureichende räumliche und inhaltliche Abgrenzung der Stichprobe erschwert den Umgang mit behördlichen Marktinformationen. Für kleine Städte oder periphere Gebiete gibt es kaum Analysen.

Die Register der LTOs sind als Datengrundlage der Untersuchungen gewerbsmäßiger Informationslieferanten essentiell. Die behördlichen Daten werden von gewerbsmäßigen Informationslieferanten, teilweise ergänzt und analysiert; die Datenqualität spielt nur eine untergeordnete Rolle. Die Ergebnisse zweier Untersuchungen zu einem Untersuchungsgegenstand unterscheiden sich teilweise. Gewerbsmäßige Marktakteure erheben nur lokal beschränkt Daten zu kommerziellen Immobilienmärk-

ten. Die überregionalen REIA veröffentlichen die längste Zeitreihe die Preisentwicklung von Wohnimmobilien in Australien. Die Zeitreihe ist nicht konsistent, da die Grundlage zwischenzeitlich gewechselt hat. Wie auch behördlichen Marktinformationen berücksichtigen gewerbsmäßige Marktinformationen keine qualitativen Änderungen der Ausstattung der Immobilien.

Für die Auswertung der Marktinformationen gibt es in Australien zwei wichtige Zeitpunkte. Zum einen der Zeitpunkt, an dem der Kaufvertrag abgeschlossen wird, und zum anderen der Zeitpunkt der Eintragung in das Grundstücksregister. Zwischen beiden Daten liegen mitunter mehrere Wochen und Monate. Für die Auswertung der Daten wird überwiegend der Zeitpunkt der Eintragung genutzt. Hierdurch kommt es zu einer zeitlichen Verzerrung der Marktentwicklung. Durchschnittspreise insbesondere Medianwerte und Indexreihen bilden die Grundlage für die Abbildung des Wohnungsmarktes. Die Marktinformationen sind nur begrenzt räumlich differenziert. Erschwerend für die Darstellung der Immobilienmärkte trägt eine schwankende Zusammensetzung der Transaktionen aus freihändigen Verkäufen und Grundstücksauktionen bei. Während ein freihändiger Verkauf zu einem Marktwert führt, liefert eine Auktion zu einem Höchstpreis.

Die Markttransparenz des Grundstücks- und Immobilienmarktes in Australien wird als gering eingeschätzt. Es liegen nur wenige, redundante und kontrollierende Marktinformationen vor; die Untersuchungen basieren auf identischen Primärquellen. Erschwerend kommt eine Einschränkung durch unterschiedliche gesetzliche Rahmenbedingungen in den Bundesstaaten hinzu, die einen Vergleich der Marktinformationen innenhalb des Landes erschwert. Dies tritt zwar auch in anderen Ländern auf, jedoch beschränkt sich der australische Grundstücks- und Immobilienmarkt auf wenige zentrale Märkte, die über den gesamten Kontinent in unterschiedlichen Bundesstaaten verteilt sind.

4.2 Finnland

4.2.1 Wirtschaftlicher Aufbau und Entwicklung des finnischen Grundstücksmarktes

4.2.1.1 Flächennutzung

Finnland besteht zu 68 Prozent aus bewaldeten Flächen und zu 16 Prozent aus Gewässerflächen. Sechs Prozent umfassen Agrarflächen, zwei Prozent betragen Siedlungsflächen und sonstige Flächen belaufen sich auf acht Prozent ((Bodenbedeckung Stand 2009; Eurostat 2010, S. 2). Die Mehrheit der finnischen Bevölkerung wohnt in den Städten Helsinki, Turku und Tampere. Der ländliche Bereich zählt zu den weniger dicht besiedelten Räumen in Europa (van Setten 2004, S. 248). Der Gesamtwert des finnischen Immobilieneigentums wird auf 500 Milliarden Euro beziffert. Das Grundeigentum gehört nach Flächen zu knapp 60 Prozent Privatpersonen. Der Staat hat 29 Prozent der Flächen im Eigentum, Unternehmen 8 Prozent, Gemeinden zwei Prozent und die Kirche ein Prozent. Insbesondere in der Hauptstadt Helsinki befindet sich ein Großteil der innerstädtischen Flächen im kommunalen Eigentum. Die Kommune hält knapp 68 Prozent der Flächen im Eigentum und kann somit die Flächennutzungsplanung, die Bodenpreisspekulation, die Höhe der Bodenpreise und die Wirtschaftsansiedlung steuern (Nystrom 2007, S. 11). Die Städte mit einem umfangreichen Flächeneigentum nutzen vorrangig eigene Flächen zur Baulandentwicklung. Auf dem gewerblichen Grundstücksmarkt dominieren private und gewerbliche Eigentümer (Laakso 1995, S. 124).

4.2.1.2 Wohnimmobilienmarkt

Während der Industrialisierung war Finnland durch die Randlage in Europa von der allgemeinen Entwicklung weitestgehend ausgeschlossen. Erst in den fünfziger und sechziger Jahren des 20. Jahrhunderts kam es zu einer Urbanisierung. Zu dieser Zeit entstanden in den Stadtrandgebieten der großen Städte Wohnsiedlungen. Die Ansiedlung industrieller Arbeitsplätze, staatlicher Verwaltungseinheiten und Hochschulen wurden bevorzugt in strukturschwachen Regionen des Landes angestrebt. Nach einer wirtschaftlichen Rezession Anfang der 90er Jahre, in einer zweiten Phase der Urbanisierung, kam es zu einer Konzentration des Bevölkerungswachstums auf die Metropolregion Helsinki. Innerhalb der Metropolregion gibt es seitdem eine unterschiedliche Entwicklung. Im Ostteil der Region siedelten sich Haushalte mit niedrigem Einkommen an, im Westteil der Region und entlang von verkehrstechnischer Infrastruktur hingegen gehobene Einkommensschichten (Loikkanen, Lönnqvist 2007, S. 72 f.). Im Jahr 1998 lebten knapp 64 Prozent der finnischen Bevölkerung in den Städten des Landes (Loikkanen, Lönnqvist 2007, S. 82).

Auf dem Baulandmarkt in der Metropolregion Helsinki gab es zu Beginn des neuen Jahrtausends eine starke Nachfrage nach Wohnbauland. Die Gemeinden reagierten auf diesen Boom mit einer großzügigen Baulandausweisung, um die Nachfrage zu befriedigen und ungewollte Bodenpreissteigerungen zu unterbinden. Dieses Vorhaben blieb unerfüllt: Es kam über mehrere Jahre hinweg zu jährlichen Baulandpreissteigerungen von 10-20 Prozent. Allerdings summierte sich die Fläche ungenutzten Baulandes in der Metropolregion im Jahr 2005 auf sechs Quadratkilometern. Um auf diese Entwicklung zu reagieren, wurde 2006 ein Zusatz zum Grundsteuergesetz erlassen, um die Planungsleitlinien durchzusetzen. Den Gemeinden ist es nun möglich, zusätzlich zu den bisherigen Grundsteuern eine Steuer für ungenutztes Bauland zu erheben. Allerdings befinden sich die Gemeinden untereinander in einem Wettbewerb um die Steuerzahler.

Der finnische Mietmarkt war lange Zeit von Eingriffen der öffentlichen Hand dominiert. Diese staatlichen Eingriffe führten ab 1967 dazu, dass sowohl der Anteil der privatfinanzierten Mietwohneinheiten als auch die privatwirtschaftliche Baufinanzierung deutlich zurückgingen (Loikkanen, Lönnqvist 2007, S. 67 ff.). Mitte der 80er Jahre gab es umfangreiche staatliche Subventionen für Mietflächen. Dazu zählten vergünstigte Baufinanzierungen, langfristige Kreditlaufzeiten und steuerliche Berücksichtigung von Wohnbaukosten, deren Zuweisungen allerdings auf Kommunen und nicht-

gewinnorientierte Baugesellschaften beschränkt waren. Durch die Beteiligung der öffentlichen Hand an der Baufinanzierung, wurden die Mieten bis zur vollständigen Abzahlung der Kredite auf eine Kostenmiete reguliert. Neben dem Mietwohnungsbau wurden so auch Eigenheimbauten von finanzschwachen Einwohnern unterstützt; der Verkaufspreis dieser Immobilien war bis zur vollständigen Ablösung des Kredites begrenzt. Daneben orientierten sich die Mieten zunehmend an einem freien Marktniveau. Mit der Abschaffung der staatlichen Eingriffe Mitte der 90er Jahre nahm das privatwirtschaftliche Engagement auf dem Wohnimmobilienmarkt deutlich zu (Loikkanen, Lönnqvist 2007, S. 69). Lediglich für den geförderten Mietwohnraum (sozialer Wohnungsbau) sind die Mieten noch heute reglementiert. Die Regulierungen sollen den Mieter schützen, wenn auch die Mietbestimmung vergleichsweise liberal sind (KTI Finland 2009, S. 15). Geförderte Mietwohneinheiten sind flächenmäßig kleiner als nicht geförderte Wohneinheiten (Loikkanen, Lönnqvist 2007, S. 75 f.).

Bedingt durch staatliche Eingriffe und fehlenden Wettbewerb ist der Anteil der Mietwohneinheiten in Finnland hoch. Im Jahr 1998 befanden sich knapp 33 Prozent der Mieteinheiten in Helsinki in kommunaler Verwaltung. In anderen großen Städten des Landes sieht es vergleichbar aus (Loikkanen, Lönnqvist 2007, S. 75 f.).

4.2.1.3 Markt für gewerbliche Immobilien und Investitionsimmobilien

Die Hauptstadt Helsinki und zunehmend auch deren Metropolregion einschließlich der Städte Espoo und Vantaa bilden mit Abstand das wichtigste Handels-, Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum in Finnland (Laakso 1995, S. 122). Gut die Hälfte der finnischen Büronutzflächen befindet sich in der Metropolregion Helsinki (Olkkone, Häkkinen 1996, S. 26) und verdeutlicht so deren zentrale Stellung in Finnland. Durch die Wirtschaftskrise im Jahr 1991 kam es zu einem Rückgang des Büroflächenbedarfes und der Mieten. Ab 1994 erholten sich die kommerziellen Immobilienmärkte (Falkenbach, Kiehelä 2008, S. 6).

Aktuell befinden sich in Finnland fast 200 Einzelhandelsprojekte mit mehr als 5 Millionen Quadratmetern Nutzfläche in Planung; dies entspricht knapp einem Drittel der vorhandenen Flächen. Die Entwicklung der Einzelhandelsflächen wird vom nationalen Ministerium für Umwelt untersucht und übergeordneten koordiniert (KTI Finland 2009, S. 18).

Auf dem finnischen Grundstücks- und Immobilienmarkt waren bis 2001 nur wenige ausländische Investoren aktiv. Der Anteil der ausländischen professionellen Investoren hat in den Jahren 2001 bis 2006 deutlich zugenommen. Heute sind vor allen Dingen angelsächsische Investoren in Finnland aktiv. Die größten Investorengruppen stellen institutionelle inländischen Investoren mit knapp 38 Prozent und ausländische Investoren mit knapp 27 Prozent des Marktumsatzes (KTI Finland 2009). Die finnischen institutionellen Investoren beschränken sich weitestgehend auf die Wachstumsregionen der großen Städte (Falkenbach, Kiehelä 2008, S. 6 f.). Der kommerzielle finnische Immobilienmarkt hatte 2009 ein Volumen von 36 Milliarden Euro.

In der Boomphase des kommerziellen finnischen Immobilienmarktes in den Jahren 2005-2007 war für kommerzielle Immobilien eine Versteigerung üblich. Heute gibt es kaum noch Auktionen von Immobilien (KTI Finland 2009, S. 15).

Die öffentliche Hand ist auf dem kommerziellen Immobilienmarkt in Finnland stark eingebunden. Knapp 20 Prozent des kommerziellen Immobilienmarktes wird von der öffentlichen Hand gehalten (KTI Finland 2007). Auf dem Bodenmarkt für gewerblich bebaubare Flächen sind vor allen Dingen die finnischen Gemeinden als Anbieter aktiv. Diese Rolle ergibt sich aus dem Planungsmonopol der Gemeinden (Viitanen u. a. 2003, S. 12).

Für Mietverträge von gewerblichen Flächen gilt in Finnland eine völlige Formfreiheit zwischen beiden Vertragsparteien. Die Vertragslaufzeiten für Mietflächen in guten Lagen sind im Vergleich zu internationalen Gepflogenheiten kurz. Große, für einen speziellen Mieter konzipierte Flächen haben eine Laufzeit von zehn Jahren. Unbefristete Mietverträge sind hauptsächlich in Nebenlangen und kleineren Gebieten üblich. Die Miethöhe orientiert sich oft nicht am aktuellen Marktgeschehen, sondern ist an ein langfristiges Marktmittel angelehnt. Die Kündigungsfrist wird im Mietvertrag frei vereinbart; sie beträgt in der Praxis bis zu zwölf Monaten (KTI Finland 2009, S. 15 f.).

4.2.2 Rechtliche Rahmenbedingungen

4.2.2.1 Eigentumsstruktur

Auf dem finnischen Grundstücks- und Immobilienmarkt gibt es direktes oder indirektes Eigentum. In den letzten Jahren hat sich zunehmend das indirekte Immobilieneigentum etabliert und besitzt mittlerweile bei der jährlichen Anzahl der Transaktionen einen höheren Stellenwert als direktes Eigentum (Olkkone, Häkkinen 1996, S. 17; Viitanen u. a. 2003, S. 36 f.). Die Attraktivität von indirektem Immobilieneigentum begründet sich durch eine unterschiedliche Besteuerung im Transaktionsprozess.

Eine ausgewiesene Notariatsform gibt es in Finnland nicht. Die Grundstücksverkäufe werden durch einen dazu berechtigten Amtsträger mit rechtswissenschaftlichem Hochschulabschluss bestätigt (Vertragsbestätiger). An der Vorbereitung und dem Vollzug von Grundstücksgeschäften können Makler, Banken und Rechtsanwälte beteiligt sein. Für den Grundstückskaufvertrag besteht Formfreiheit, jedoch muss er schriftlich erfolgen und von einem Vertragsbestätiger beglaubigt werden (van Setten 2004, S. 250). Der Vertragsbestätiger kann zudem beauftragt werden, die Eigentumsverhältnisse oder die Identifikation des Grundstückes aus dem Immobilienregister vor Ort sicherzustellen.

Das Eigentum an Grundstücken ist in Finnland für jedermann durch die Verfassung gewährleistet; dies gilt sowohl für Ausländer als auch für finnischen Bürger. Es gibt die Möglichkeit, Flächen zu enteignen, wenn dafür eine angemessene Entschädigung gezahlt wird. Der Gemeinde steht ebenso das Recht zu, auf Grundstücke ein Vorkaufsrecht auszuüben (Viitanen u. a. 2003, S. 36 f.).

4.2.2.1.1 Direktes Immobilieneigentum

Es gibt in Finnland neun verschiedene Formen des direkten Immobilieneigentums; es ist durch einen Rechtstitel auf das Eigentum gesichert. Viele Eigentumsformen unterscheiden sich nach der Rechtsform des Eigentümers und speziellen Restriktionen in der Nutzung[24]. Sowohl das Gebäude als auch das Grundstück können sich getrennt voneinander in direktem Eigentum befinden. In der Regel werden beide Teile gemeinsam einem Eigentümer zugeordnet, wobei sich insbesondere in den größeren Städten Gebäude auf langfristig von der Kommune gepachteten Grundstücken befinden (Leasehold) (Viitanen u. a. 2003, S. 37). Direktes Immobilieneigentum wird in einem öffentlichen Register dem Grundbuch (*Kiinnitysrekisteri*) verzeichnet und im Immobilienregister mit Lageinformationen (*Kiintestörekisteri*) geführt.

Der direkte Erwerb von Grundstücke ist ausländischen Staatsbürgern gestattet. Staatsbürger der europäischen Union sind den finnischen Staatsbürgern rechtlich gleichgestellt. Allerdings behält sich die finnische Regierung das Recht vor, den Verkauf von einzelnen Grundstücken in einer für die Nation bedeutsamen Lage zu untersagen, um ungewollte Markteffekte zu unterbinden (van Setten 2004, S. 262).

---

[24] Neben Eigentum einer natürlichen oder juristischen Person, gelten auch Gemeindeland und Eigentumsflächen für Landesstraße als eigene Eigentumsform Viitanen u. a. 2003, S. 6.

Leaseholds, die von der öffentlichen Hand oder der Kirche vergeben werden, sind in mittleren und großen Gemeinden häufig. Sie besitzen eine Laufzeit von maximal 100 Jahre. Die Laufzeit von gewerblichen Grundstücken beträgt zumeist 30 bis 50 Jahre (Viitanen u. a. 2003, S. 37). In ländlichen Gebieten wird das Leasehold wenig angewendet (Nystrom 2007, S. 11). Die Stadt Helsinki vergibt nur Leaseholds; Grundstücke verkauft die Gemeinde nicht (Loikkanen, Lönnqvist 2007, S. 70).

Neben dem direkten und indirekten Immobilieneigentum gibt es in Finnland auch Teil- und Miteigentum an Immobilien. Diese Eigentumsrechte werden, so sie als direktes Eigentumsrecht gelten, im Grundbuch verzeichnet. Bei der Veräußerung dieser Rechte gibt es teilweise Einschränkungen.

4.2.2.1.2 Indirektes Immobilieneigentum

Anteilseigner an indirekten Immobilieneigentum besitzen Anteile an einem Unternehmen, welches eine oder mehrere Immobilien im Eigentum hält; das Unternehmen ist im öffentlichen Register verzeichnet. Anders als das direkte Immobilieneigentum wird das indirekte Immobilieneigentum nicht in einem öffentlichen Register geführt (Viitanen u. a. 2003, S. 6). Der Kauf eines indirekten Eigentumsanteils ist gesetzlich uneingeschränkt. Dies gilt sowohl für gewerbliche als auch für Wohnimmobilien (Olkkone, Häkkinen 1996, S. 13).

Indirektes Eigentum wird in Finnland als Unternehmensform geführt. Die Unternehmensform unterscheidet man zwischen einem normalen Immobilienunternehmen und einer beidseitigen Unternehmensbeteiligung. Rechtlich betrachtet handelt es sich bei dieser Form um ein bewegliches Eigentum, das sich sowohl bei Transaktionen, der Registrierung und der Besteuerung von direktem Immobilieneigentum unterscheidet (Falkenbach, Nuuja 2007, S. 8).

Bei einer normalen Beteiligung an einem Immobilienunternehmen (*kiinteistöosakeyhtiö*) haben die Anteilscheine keine direkte Verbindung zum Immobilienvermögen des Unternehmens; es besteht kein Recht zur Nutzung. Der Anteilscheininhaber zahlt keine Unterhaltungskosten für das Immobilienvermögen. Das Unternehmen erhält die Mieterträge, die durch die Nutzung des Immobilienbestandes generiert werden und schüttet seinerseits die Gewinne an die Anteilseigner aus (Viitanen u. a. 2003, S. 37 f.). Nach dem finnischen Gesellschaftsrecht sind normale Immobilienunternehmen dazu verpflichtet, ein Aktienbuch und ein Register der Anteilsscheininhaber zu führen. Die Bestimmungen bezüglich normaler Immobilienunternehmen sind im finnischen Recht allgemein gehalten (Viitanen u. a. 2003, S. 42). Das Register des Unternehmens ist öffentlich; jedermann kann Auszüge erlangen (Falkenbach, Nuuja 2007).

In einer beidseitigen Unternehmensbeteiligung (*keskinäinen kiinteistöyhtiö*) sind die Anteilsscheine mit einem bestimmten Teil der Immobilien insbesondere des Gebäudes verbunden. So lassen sich Flure oder Wohnungen direkt einem bestimmten Anteilsschein zuordnen. Die beidseitige Unternehmensbeteiligung ist nach dem Gesetz für Wohnungsunternehmen[25] dazu verpflichtet, einen Anteilsschein für den Anteil am Unternehmen auszustellen und ein entsprechendes Register zu führen. Der Anteilsschein berechtigt den Anteilseigner zur Nutzung oder Vermietung seines Immobilienteils. Ein Mietvertrag besteht zwischen dem Anteilseigner und dem Mieter. Die dabei entstehenden Mieterträge fallen dem Anteilseigner direkt zu. Instandhaltungskosten und Betriebskosten der Immobilie muss er seinem Anteil entsprechend decken. Eine beidseitige Unternehmensbeteiligung wird als

[25] Das Gesetz für Wohnungsunternehmen (*Asunto-osakeyhtiölaki/ Lag om bostadsaktiebolag*) wurde 17. Mai 1991 unter der Gesetzesnummer 809 erlassen und regelt die rechtliche Stellung und Aufgabe der Wohnungsunternehmen.

nicht-gewinnorientiertes Unternehmen geführt und dient oft den Eigentümern eines Mehrfamilienhauses dazu, in ihren eigenen Wohnungen zu wohnen (Viitanen u. a. 2003, S. 41).

In die Finanzierung von Immobilienunternehmen sind häufig Banken eingebunden. Für die Sicherung der Bankbürgschaften treten die Anteilseigner ein (Viitanen u. a. 2003, S. 38). Es ist in Finnland vielfach günstiger, einen Kredit auf eine Privatperson als auf das Unternehmen aufzunehmen. Die treibende Kraft in der Erstellung von Finanzierungsmodellen für Immobilieninvestitionen sind die Bauunternehmen (Viitanen u. a. 2003, S. 43).

Zusätzlich gibt es in Finnland Immobilien-Investmentgesellschaften und Immobilien-Aktienfonds. Das Wesentliche bei dieser Anlageform ist die Doppelbesteuerung. Einerseits muss die Gesellschaft den Gewinn versteuern, andererseits muss der Anleger für einen Teil der ausgeschütteten Dividenden ebenfalls Steuern abführen. Daher sind Immobilien-Investmentgesellschaften wenig lukrativ; Real Estate Investment Trusts (REITs) mit der Gesellschaftsform der Investmentgesellschaft haben sich nicht etabliert. Die Einführung einer alternativen Gesellschaftsform, der begrenzten Partnerschaft mit einer Besteuerung auf Anlegerseite, führte jedoch zu einem erneuten Interesse an REITs (Falkenbach, Kiehelä 2008, S. 3 ff.).

4.2.2.2 Eigentumsregistrierung/ Katastersystem

Bis 2005 wurde das Grundbuch vom Justizministerium und das Immobilienregister (Kataster) wurde vom Ministerium für Umwelt getrennt voneinander geführt. Ein eigenständiges Katastersystem wird in Finnland nicht mehr geführt, allerdings gibt es ein Grundstücks-, ein Auflassungs- und ein Belastungsregister, die in einem Grundstücksdatenregister zusammengeführt wurden und Katasterinformationen integriert. Das Grundstücksdatenregister wird von der Katasterbehörde betrieben; die einzelnen Register jedoch weiterhin getrennt voneinander geführt. Im Immobilienregister werden alle Land- und Gewässerflächen verzeichnet. Es enthält Angaben zur Lage, Größe, Eigentumsrechten sowie Rechte und Belastungen an einzelnen Grundstücken. Das Auflassungsregister stellt den Beginn einer Eintragung in das Grundbuch dar; dafür sind Vertragsoriginale und vollständige Personenangaben notwendig. Das Auflassungs- und das Belastungsregister sind dem Justizministerium unterstellt (van Setten 2004, S. 254 ff.).

Die Eigentumsregistrierung Finnlands fußt auf ein zweidimensionales Eigentumsrecht. Dreidimensionale Eigentumsrechte werden im Gesetz nicht definiert. Allerdings führen Unternehmen, die indirektes Immobilieneigentum anbieten, ein privates dreidimensionales Eigentumsregister (Viitanen u. a. 2003, S. 6). Indirektes Immobilieneigentum wird in Finnland nicht öffentlich registriert.

Das direkte Eigentum wird im finnischen Grundstücksdatenregister erfasst. Das einzelne Eigentum kann aus mehreren Parzellen bestehen und sowohl Land als auch Wasserflächen beinhalten. Die dem Grundstücksdatenregister untergeordneten Register sind über das gesamte Land verteilt und miteinander vernetzt, allerdings sind Zugang und Bearbeitung beschränkt. Das Register ist öffentlich einsehbar; das finnische Vermessungsamt (*Maanmittauslaitos*) fertigt gegen eine Gebühr Auszüge an (van Setten 2004, S. 255). Weitere Informationen zum Grundstücksdatenregister finden sich auf Seite 98.

4.2.2.3 Planungssystem

Die Zuständigkeit für das Planungsrecht liegt beim Umweltministerium. Es gibt eine Planungshierarchie von Landes- zur Kommunalebene (top-down Ansatz) (Falkenbach, Nuuja, Mierzejewska 2006, S. 3). Gemeinden haben eine starke Stellung im finnischen Verwaltungssystem; daraus ergibt sich ein Planungsmonopol der Gemeinden. Gemeinden sind in ihren Entscheidungen unabhängig und dürfen eigene Steuern erheben. Der Staat kann nur indirekt mit der Wohnungsbaufinanzierung und dem

Ausbau der staatlichen technischen Infrastruktur Einfluss auf die Stadtentwicklung nehmen (Laakso 1995, S. 124).

Das finnische Planungssystem ist ein dreistufiges System. Es gibt den Regionalplan, den Masterplan und den Gemeindeplan. Der Regionalplan wird vom Rat des Landkreises erstellt und vom Umweltministerium ratifiziert. Er geht auf grundlegende Fragen der Landnutzung ein, setzt nationalen Nutzungsstrategien um und beschreibt die regionalen Entwicklungsvorstellungen. Bedeutung besitzt der Regionalplan für die Planung von Erholungs- und Naturschutzflächen (Laakso 1995, S. 125). Die darauf aufbauenden lokalen Masterpläne (*yleiskaava*) und Gemeindepläne (*asemakaava*) werden von den Gemeinden erstellt. Der Masterplan beschreibt den Flächenbedarf innerhalb des Gemeindegebietes. Er umfasst zumeist die besiedelten Bereiche einer Gemeinde und besitzt eine Geltungsdauer von 5 bis 10 Jahren (Viitanen u. a. 2003, S. 55). Im Masterplan werden lokale Leitlinien mit Zielsetzungen der regionalen Umweltbehörde koordiniert. Neben dem eigentlichen Masterplan gibt es einen Masterplan für große Entwicklungsprojekte oder besonders komplizierte Planungen. Der Masterplan stellt die erste Phase der Projektplanung dar und beinhaltet das Bauvolumen und die technische Infrastrukturplanung (Laakso 1995, S. 126). Der Gemeindeplan geht vertiefend auf das lokale Planungsumfeld ein und reguliert neben der Landnutzung auch die Siedlungsflächen und die Bebaubarkeit einzelner Baublöcke. Die abgebildete Gemeindefläche variiert bei Gemeindeplänen stark. Art und Maß der Bebauung sind wesentliche Bestandteile des Gemeindeplans. Die Gemeindepläne sind in Grundstücke aufgeteilt und zusammen mit dem Parzellierungsplan bindend; sie werden direkt in das Grundstücksdatenregister übernommen (Falkenbach, Nuuja, Mierzejewska 2006, S. 3). Aufgabe der Gemeinde ist es, die detaillierten Pläne mit der Örtlichkeit abzugleichen, um die Aktualität zu gewährleisten.

Neben den herkömmlichen Plänen gibt es spezielle Pläne für Sommerhäuser an der Küste; landestypische Sommerhäuser besitzen einen hohen Stellenwert. Der Gemeindeplan für den Küstenbereich ist ein lokaler Plan, wird aber durch rechtliche Auflagen der Regierung eingeschränkt.

Für die planungsrechtliche Umsetzung des Masterplans und Gemeindeplans gibt es zwei zusätzliche Pläne: Den Parzellierungsplan, welcher die Grundstücksparzellen darstellt, und den Erschließungsplan, welcher die Erschließungsanlagen ausweist. Abbildung 19 gibt einen Überblick über die Hierarchie des finnischen Planungssystems.

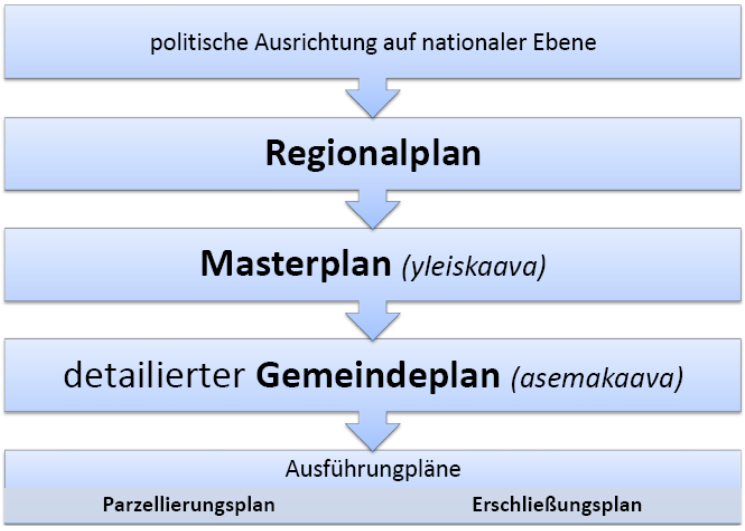


Abbildung 19: Darstellung der Hierarchie des finnischen Planungssystems (eigene Darstellung).

Neben der Planung gibt es kommunale Baubestimmungen in den einzelnen Gemeinden, die verbindlich sind; sie sollen die lokalen Bedürfnisse berücksichtigen. Für die Bebauung eines Grundstückes ist eine Baugenehmigung des kommunalen Bauausschusses notwendig[26]. Die Baugenehmigung muss ausgestellt werden, wenn ein Gemeindeplan gültig ist[27] und weitere festgesetzte Bedingungen wie die Erschließung des Grundstückes erfüllt sind. Die Gemeinden sind innerhalb eines Gemeindeplanes dazu verpflichtet, Straßen, Ver- und Entsorgungsanlagen und weitere Anlagen für öffentliche Belange zu erstellen (Falkenbach, Nuuja, Mierzejewska 2006, S. 4). Für die Beantragung der Baugenehmigung ist neben den wesentlichen Bauunterlagen, einer Karte des Grundstückes auch ein Eigentumsnachweis für das Grundstück notwendig. Die benachbarten Eigentümer werden entsprechend ihrer betroffenen Rechte durch die kommunale Baubehörde angehört (Olkkone, Häkkinen 1996, S. 19). Die Beteiligung der Bevölkerung und die Beteiligung der betroffenen Träger der öffentlichen Belange ist für die Erteilung der Baugenehmigung sehr umfangreich und rechtlich gesichert (Viitanen u. a. 2003, S. 52 ff.).

4.2.2.4 Steuerliche und abgabenrechtliche Belastung

4.2.2.4.1 Erwerbssteuern

Die Grunderwerbsteuer in Höhe von vier Prozent des Kaufpreises für den direkten Immobilienerwerb wird als Stempelsteuer[28] erhoben. Innerhalb von sechs Monaten nach dem Kauf muss die Registrierung im Grundstücksdatenregister erfolgen; Verzögerungen werden mit hohen Strafen geahndet (Viitanen u. a. 2003, S. 40). Bei einem indirekten Immobilienkauf beträgt die Transfersteuer 1,6 Prozent des erworbenen Unternehmensanteils. Die Steuer wird umgehend als Stempelsteuer bei einem Verkauf bei einem offiziellen Immobilienmakler fällig oder ist spätestens zwei Monate nach Erwerb, sofern es sich um einen freien Erwerb handelt, zu zahlen (Viitanen u. a. 2003, S. 43).

4.2.2.4.2 Laufende Immobiliensteuern

Die Immobiliensteuer wird in Finnland zur Steuerung der Immobilienmarktaktivitäten genutzt (Laakso 1995, S. 126 f.). Sie wird von der Gemeinde auf Grundstück und Gebäude erhoben. Die Höhe der Grundsteuer ist gemeindeabhängig, sie liegt in der Regel zwischen 0,22 bis 1,0 Prozent des Taxierungswertes des Grundstückes; für dauerhafte Bewohner ist die die Immobiliensteuer geringer. Der Steuersatz für Wohngrundstücke ist geringerer als für Nicht-Wohngrundstücke. Der Taxierungswert des Grundstückes wird von den Kommunalverwaltungen jährlich neu ermittelt und festgesetzt. Er soll 70 Prozent des Marktwertes der Immobilie entsprechen. Aktuell wird in Finnland eine Anpassung der Steuersätze in Abhängigkeit des Energiestandards der Immobilie diskutiert (Loikkanen, Lönnqvist 2007, S. 19).

Zusätzlich sind weitere 0,6 Prozentpunkte des Taxierungswertes für ungenutztes Bauland möglich, um Baulandbevorratung zu unterbinden. Die Effektivität dieser zusätzlichen Grundsteuer wird angesichts einer jährlichen Bodenwertsteigerung von 10-20 Prozent allerdings bezweifelt (Falkenbach, Nuuja, Mierzejewska 2006, S. 2 ff.).

---

[26] Der Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung wird bei der kommunalen Baubehörde gestellt. Die Baugenehmigung erteilt der kommunale Bauausschuss. Beide Gremien sind in jeder Gemeinde vorhanden Olkkone, Häkkinen 1996, S. 19.

[27] Die Gültigkeit ist in der Regel auf 13 Jahre beschränkt. Sie kann auf 5 Jahre verkürzt oder auf maximal 20 Jahre verlängert werden. Die Festlegung dafür nimmt der detaillierte Plan selbst vor. Diese zeitliche Gültigkeitsbeschränkung erfordert, dass der Plan nach Ablauf der Dauer auf seine Aktualität überprüft wird Viitanen u. a. 2003, S. 52 ff.

[28] Eine Stempelsteuer ist eine Abgabe, die mit dem Verwaltungsakt fällig wird. Im Fall des direkten Immobilienerwerbs ist dies die Registrierung im Grundbuch.

4.2.2.4.3 Infrastrukturabgaben

Die Kommune erhebt in Finnland keine Erschließungsbeiträge. Stadterweiterungen werden über einen Anteil der kommunalen Einkommenssteuer von den Bürgern finanziert. Hinzu kommen staatliche Zuwendungen für diese Maßnahmen. In der Vergangenheit hat die Stadt Helsinki einzelnen Bauunternehmen die Entwicklung von ganzen Baugebieten übertragen. Der Entwickler übernimmt die Bebauung und die Erschließung des Gebietes und gibt die Kosten an die zukünftigen Mieter und Käufer weiter (Loikkanen, Lönnqvist 2007, S. 71).

4.2.2.4.4 Steuern beim Verkauf

Auf dem finnischen Grundstücks- und Immobilienmarkt muss eine Kapitalertragssteuer auf den Gewinn eines Immobiliengeschäftes gezahlt werden. Entscheidend sind dabei die Ankaufs- und der Verkaufswerte der Immobilie. Von der Kapitalertragssteuer ausgenommen sind Immobilien, die mindestens zwei Jahre selbstgenutzt worden sind. Aus diesem Grund werden die Kaufverträge registriert (Falkenbach, Nuuja, Mierzejewska 2006, S. 5).

4.2.2.5 Wertermittlung von Immobilien

Die Grundstückswertermittlung wird in Finnland nur begrenzt durchgeführt; es gibt nur wenige Wertermittlungsunternehmen. Das größte Wertermittlungsunternehmen ist Huoneistomarkkinointi, das einer Bank angehört. Die Wertermittlung des kommerziellen Immobilienvermögens erfolgt hauptsächlich auf Grundlage der direkten Kapitalisierung der Jahreserträge. Diese Methode führt allerdings zu Problemen, da Mietvertragslaufzeiten für gewerbliche Flächen in Finnland vergleichsweise kurz sind und die nachhaltige Bestimmung der Erträge durch volatile Marktentwicklung risikoreich ist. Die Höhe des genutzten Kapitalisierungszinssatzes liegt im Ermessen des Sachverständigen. Obwohl das genutzte Verfahren vergleichsweise simpel ist, stellt es durch die zu treffenden Annahmen hohe Anforderungen an den Sachverstand. Seit Beginn der 90er Jahre nimmt die Anwendung des Discounted Cash-Flow Verfahren zu. Bei der Anwendung dieses Verfahrens wird oft eine zehnjährige Haltungsdauer der Immobilie unterstellt, die sich an der Länge von kommerziellen Mietverträgen orientiert. Das Vergleichswertverfahren wird auf den kommerziellen Immobilienmärkten häufig für die Wertermittlung von Industrieanlagen und unbebauten Flächen genutzt (Olkkone, Häkkinen 1996, S. 22 f.).

4.2.3 Vorhandene Marktinformationen in Finnland

4.2.3.1 Marktinformationen behördlicher Datenlieferanten

4.2.3.1.1 Das finnische Grundstücksdatenregister

Seit dem 1. Juni 2005 gibt es in Finnland ein landesweites System, in dem Immobilieninformationen, Eigentumsinformationen und auch planungsrechtliche Daten zusammengeführt werden (Grundstücksdatenregister). Das Grundstücksdatenregister (*Kiinteistötietojärjestelmä*) wird durch das finnische Landesvermessungsamt (*Maanmittauslaitos*) betrieben. Die einzelnen Informationen sind dabei unterschiedlichen verwaltungseigenen Registern zugeordnet (vgl. Abbildung 20).

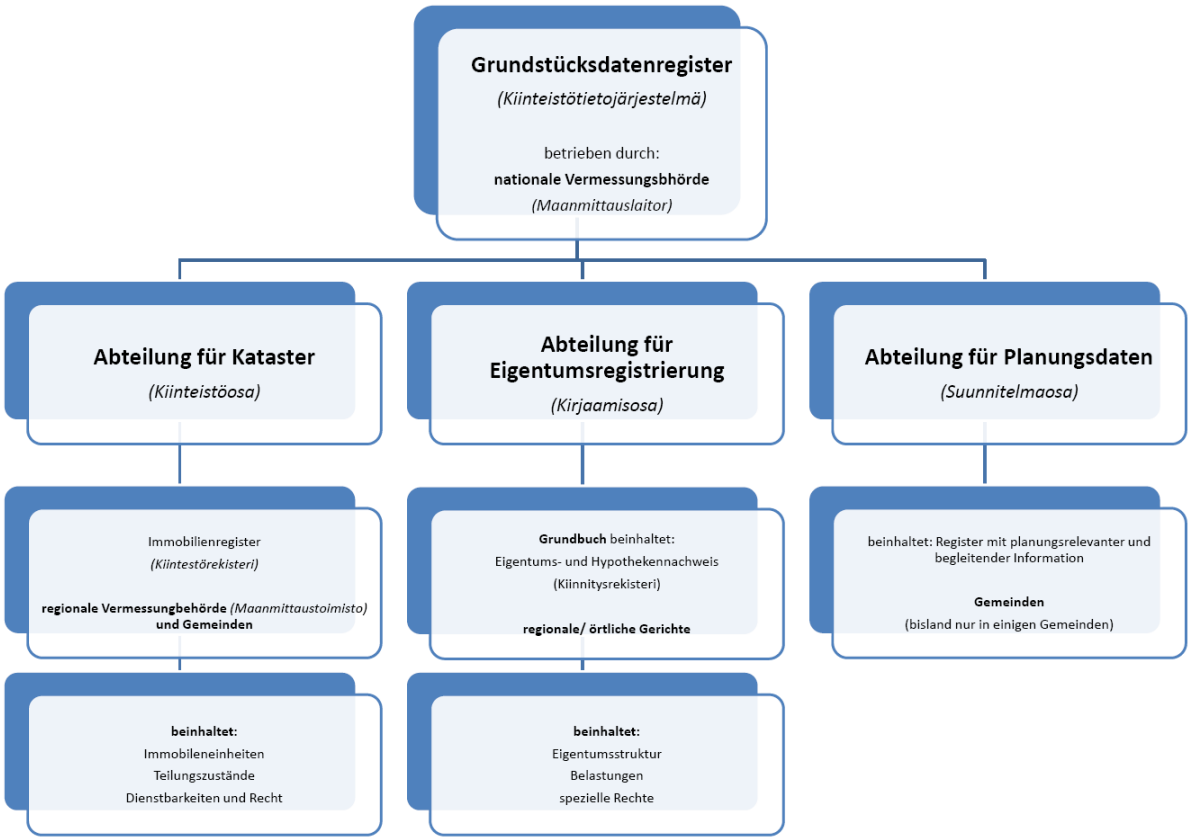


Abbildung 20: Das Grundstücksdatenregister Finnlands (Eigene Darstellung).

Das Grundstücksdatenregister wird als Nummernregister geführt, bei dem jedem Grundstück entsprechend seiner Gemeindezugehörigkeit eine eindeutige zehnstellige Registernummer zugeordnet wird. Im Außenbereich der Gemeinden ist den Grundstücken neben der Registriernummer ein zusätzlicher Name zugeordnet. Bei einem neuen Eigentum, das aus der Teilung einer alten Parzelle hervorgegangen ist, wird eine neue Nummer vergeben, um die Eindeutigkeit zu wahren. Dies geschieht ebenso, wenn eine alte Parzelle komplett aufgeht (Viitanen u. a. 2003, S. 38). Diese nummerische Eigentumsregistrierung ist vor allen Dingen auf das Grundbuch (*Kiinnitysrekisteri*) zurückzuführen, welches bei den Amtsgerichten geführt wird und Bestandteil des Grundstücksdatenregisters ist. Im finnischen Grundbuch werden auch Hypotheken verzeichnet.

Das Grundbuch beinhaltet Informationen über den Eigentümer, die Flächengröße des Grundstückes sowie die Belastungen und Rechte. Auskunft aus dem Grundbuch ist über die örtliche Verwaltung oder das Internet als Eigentumsnachweis oder Information über die Belastungen möglich. Mit dem Browser-basierten Informationssystem ist es möglich, Daten des Registers auf verschiedenen kartographischen Grundlagen zu visualisieren. Durch die Zusammenführung der Daten im Grundstücksdatenregister wird eine aktuelle und effiziente Bereitstellung der Information erreicht. Der Zugriff auf die Primärdaten und auf die Auswertungen erfolgt in finnischer oder schwedischer Sprache. Die Richtigkeit der Aussage des Registers wird vom Staat garantiert.

Im Immobilienregister (*Kiintestörekisteri*) werden neben den Immobilieneinheiten auch Dienstbarkeiten und Nießbrauche verzeichnet. Die Rechte werden bei den belasteten Grundstücken verzeichnet. Es wird jedoch angestrebt, die Rechte auch dem begünstigten Grundstück zuzuordnen werden. Für den Verkauf eines Grundstücks ist es nicht erforderlich, dieses in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen. Das Immobilienregister wird bei den kommunalen Vermessungsstellen oder bei den Gemeinden ge-

führt. Es dient gleichzeitig als Archiv der offiziellen Immobilienunterlagen. In diesem Register integriert ist auch eine Kaufpreissammlung des nationalen Vermessungsamtes mit allen Grundstückstransaktionen (KTI Finland 2009, S. 14) (siehe Abschnitt 4.2.3.1.2).

Sowohl das Grundbuch als auch das Immobilienregister sind öffentlich und für jedermann vollständig einsehbar. Das System gestattet einen Zugang für Vermessungsämter, Gemeinden und Gerichte. Der Datenschutz in Finnland gestattet es allerdings nicht, die Register als Namensregister an Stelle eines Nummernregisters zu führen; eine namensbezogene Suche nicht möglich.

4.2.3.1.2 Informationen des nationalen Vermessungsamtes

Das nationale Vermessungsamt (*Maanmittauslaitos*) unterhält ein Register aller Immobilientransaktionen wie Verkäufe, Schenkungen, Erbschaften und Leaseholds (Kaufpreissammlung). Das Register beinhaltet Preise, die Größe und die Nutzungsart sowie weitere wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale. Die Kaufpreissammlung ist seit 2005 in das nationale Grundstücksdatenregister integriert. Die Daten werden von der registrierenden Stelle an das Vermessungsamt weitergegeben.

Aus dieser Kaufpreissammlung erstellt das Vermessungsamt einen Jahresbericht (ca. 85 Seiten) für das vorangegangene Jahr und einen Halbjahresbericht (ca. 60 Seiten) für die ersten sechs Monate eines Jahres. Die Ergebnisse werden für einzelne Provinzen und Kommunen ausgewiesen. Kommerzielle Immobilien sowie agrar- und forstwirtschaftliche Flächen werden hingegen nur auf Ebene der Provinz veröffentlicht. Beide Berichte enthalten mengenstatistische Angaben zu freistehenden Wohnhäusern, agrar- und forstwirtschaftliche Flächen, Ferienhäuser und Immobilienindizes in einer monatlichen Unterteilung. Nur der Jahresbericht beinhaltet kommerzielle Immobilien und Sondergebiete. Die Wohnimmobilien und Ferienobjekte werden getrennt nach unbebauten und bebauten Grundstücken sowie ländlichem und städtischem Raum untersucht. Für die Statistik wird die Entwicklung zurück bis in das Jahr 1985 herangezogen. Eine wesentliche Bedeutung hat neben dem Marktvolumen und dem Marktniveau der Medianpreis. Ausreißer und Gebiete mit einem zu geringen Stichprobenumfang werden in der Auswertung ausgeschlossen (Maanmittauslaitos 2009, S. 3 ff.).

Die Daten der Marktanalysen entstammen der Kaufpreissammlung. Diese Daten werden von den Vertragsbestätigern geliefert und mit Daten des Grundbuches, des Immobilienregisters und der Gemeinden abgeglichen. Die Datensammlung begann 1982, allerdings liegen erst seit 1984 flächendeckende Daten für das gesamte Land vor. Seit 2000 ist die Mengenstatistik Bestandteil der amtlichen finnischen Statistik. Die Verkaufstransaktionen sind frei zugänglich, Auskünfte zu einzelnen Verkäufen sind gegen eine Bearbeitungsgebühr beim Vermessungsamt erhältlich; dies kann auch über eine internetbasierte Plattform (www.karttapaikka.fi) geschehen. Die veröffentlichten Berichte des nationalen Vermessungsamtes und wesentliche Informationen zu den Produkten sind nur auf Finnisch und Schwedisch erhältlich (weiterführende Information: www.maanmittauslaitos.fi).

4.2.3.1.3 Informationen des statistischen Amtes

Das statistische Landesamt führt eine Vielzahl von für den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksmarkt neben weiteren immobilienmarktfernen Statistiken durch. Die Statistiken, die vom statistischen Amt veröffentlicht werden, entstammen oft statistischen Erhebungen anderer öffentlicher Behörden. Für sämtliche Statistiken weist das statistische Amt die Datenerhebung und die -qualität nach.

Für die Bautätigkeit werden die Baugenehmigungen, die Bauproduktion, die wohnwirtschaftlichen Renovierungen und die Baupreise erfasst. Die Baugenehmigungen und die Bauproduktion werden aus den Verzeichnissen der kommunalen Bauaufsicht gemeldet. Beide Statistiken werden hinsichtlich des Bauvolumens für verschiedene Regionen ausgewertet. Die Statistik der Baugenehmigungen wird

seit 1985 veröffentlicht, die Statistik der Bauproduktion erscheint seit 1990 quartalsweise. Die Statistiken zu wohnwirtschaftlichen Renovierungen und Baupreisen werden direkt bei Unternehmen in einer Stichprobenerhebung abgefragt. Die Entwicklung der Baupreise ist seit dem Beginn des 20. Jahrhunderts verfügbar. Der Stichprobenumfang der Statistiken ist nicht bekannt.

Die Preise von Wohnunterkünften lassen sich bis auf die Ebene von Postleitzahlenblöcken auswerten. Die Daten werden seit 2002 quartalsweise oder jährlich veröffentlicht. Die Daten entstammen dem Steuerkataster und somit indirekt der Kaufpreissammlung der nationalen Vermessungsamtes. Das nationale Vermessungsamt liefert eine gesonderte Statistik über die Immobilienpreise. Diese Statistik wird seit 1994 quartalsweise für das gesamte Land herausgegeben. Ein Schwerpunkt der Untersuchung liegt allerdings auf größeren, wirtschaftsstarken Regionen. Welcher Stichprobenumfang den Statistiken zugrunde liegt, wird nicht veröffentlicht.

Das statistische Amt erstellt zudem eine Statistik über geförderte und geförderte Mieten. Die Statistiken werden teilweise aus öffentlichen Registern und teilweise aus Stichprobenerhebungen abgeleitet. Die Daten stellen das durchschnittliche Niveau für größere Städte und deren Umlandregionen vor. Durch die inhomogene Datenbasis ist die Aussage der Untersuchungen teilweise nicht vergleichbar.

Die öffentliche Statistik Finnlands bedient sich vielfältiger öffentlicher Quellen und übernimmt deren Statistiken. Die Datenqualität wird dabei nicht gesondert untersucht. Die Statistiken werden oft für das offizielle finnische oder europäische Statistiksystem erstellt und sowohl in Finnisch, Schwedisch und Englisch veröffentlicht. Eine durchgreifende Analyse der Daten erfolgt nicht.

4.2.3.2 Marktinformationen von gewerbsmäßigen Marktakteuren

4.2.3.2.1 Informationen der Maklerunternehmen

4.2.3.2.1.1 Newsec

Der Unternehmen Newsec ist als Immobiliendienstleister in acht nordeuropäischen Ländern aktiv. Der Aufgabenschwerpunkt liegt in der Vermarktung von kommerziellen Immobilien. Newsec gibt halbjährlich einen englischsprachigen Marktreport heraus, den so genannten "nordic report". In diesem Report werden die Länder, in denen das Unternehmen aktiv ist, zusammenfassend betrachtet, jedoch kaum miteinander verglichen. Einen Schwerpunkt in diesem Report bilden Büro-, Einzelhandels und Logistikflächen. Für diese Teilmärkte werden Informationen für Mieten, Renditen und Leerständen herausgegeben. Die Aussagen beschränken sich auf wirtschaftsstarke Regionen. Für Finnland werden die Flächendefinitionen von KTI (siehe Abschnitt 4.2.3.2.2.1) verwandt. Welcher Stichprobenumfang den einzelnen Aussagen zu Grunde liegt und nach welchen Methodik bei der Ableitung vorgegangen wird, ist nicht erkenntlich.

4.2.3.2.1.2 Catella

Der Immobiliendienstleister Catella ist in vielen Ländern Europas in der Vermarktung und Wertermittlung von Immobilien aktiv. Catella gibt für den finnischen Immobilienmarkt halbjährlich englischsprachige Informationen heraus, wobei die Publikation im Frühjahr detaillierter ist und einzelne Standorte vorstellt. Den Schwerpunkt legt Catella auf Büroflächen in Helsinki. Catella liefert für ausgesuchte Stadtteile differenzierte Angaben über die ortüblichen Mieten, den Bestand und den Leerstand von Nutzflächen. Neben den zentralen Lagen in Helsinki stellt das Unternehmen weitere Wachstumsregionen des Landes vor, dabei wird zwischen Einzelhandels-, Büro und Industrieimmobilien unterschieden.

Die Einteilung der räumlichen Teilmärkte ist bedingt durch die grafische Darstellung sehr gut nachvollziehbar. Welcher Datenumfang und welche Definitionen den Aussagen von Catella zu Grunde liegen, ist nicht erkenntlich.

4.2.3.2.2 Informationen der professionellen Research-Unternehmen

4.2.3.2.2.1 KTI Kiinteistötieto Oy

Das privatwirtschaftliche finnische Institut für Immobilienresearch (KTI) ist ein unabhängiges Research-Unternehmen. KTI führt eine umfangreiche Datenbank über Erträge, Mieten, Transaktionen, Betriebskosten und Mieterzufriedenheit von kommerziellen Immobilien. Daraus leitet das Unternehmen sowohl Benchmarkanalysen auf internationalem Niveau als auch Standort- und Marktanalysen ab.

Mieterträge sammelt das Unternehmen seit 1990 für den kommerziellen Immobilienmarkt. Die Datensammlung umfasst Büro-, Einzelhandels- und Industrieimmobilien. Die Daten werden für die sechs Städte Helsinki, Espoo, Vantaa, Turku, Tampere und Oulu veröffentlicht. Der überwiegende Anteil der untersuchten Objekte liegt in der Stadt Helsinki. Der Bestand baut auf Vertragsabschlüssen auf; einige Informationen erhebt KTI durch eine direkte Befragung bei Investoren selbst. Für den Zeitraum von Frühjahr 1999 bis zum Frühjahr 2004 wurden über 25.000 Mietverträge erfasst; mehr als die Hälfte der Daten entstammt Helsinki. Die Daten von KTI enthalten den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, die Nutzung, die Lage und den Mietpreis pro Quadratmeter (Kivilahti, Viitanen 2006, S. 3 f.). Die gesammelten Daten werden vom KTI wissenschaftliche untersucht und Ergebnisse herausgegeben.

Das Unternehmen gibt jährlich für den gewerblichen Immobilienmarkt einen englischsprachigen Marktbericht heraus, der zusammen mit Marktakteuren erstellt wird. Darunter befinden sich auch öffentliche Wirtschaftsförderungen. Der Bericht umfasst neben den makroökonomischen Daten auch die Darstellung wesentlicher administrativer Rahmenbedingungen wie die Eigentumsstruktur, das Planungssystem und das grundstücksbezogene Steuersystem des finnischen Grundstücks- und Immobilienmarktes. Die Marktstruktur wird für Büro-, Einzelhandels-, Industrie-, Logistik- sowie kommerziellen Wohnimmobilien vorgestellt. Der Schwerpunkt wird auf Helsinki gelegt, jedoch werden auch andere bedeutsame Städte vorgestellt. Die Betrachtung des Büroimmobilienmarktes beschränkt sich nicht auf die zentralen Lagen, sondern geht auch auf periphere Lagen ein. Die Publikation besitzt einen Umfang von mehr als 50 Seiten. Sie kann kostenfrei heruntergeladen oder gegen eine Schutzgebühr als Printausgabe bestellt werden. Die Auswertung wird seit Anfang der 90er Jahr vorgenommen, wurde allerdings anfangs nur in der Landessprache vertrieben.

4.2.4 Transparenz des finnischen Grundstücks- und Immobilienmarktes

4.2.4.1 Einschätzung der Markttransparenz durch Marktakteure

Die Anforderungen des persönlichen Datenschutzes von Privatpersonen seien in Finnland gering, lediglich Daten mit sozialversicherungsrelevanter Information und Informationen, die die nationale Sicherheit betreffen, dürfen nicht veröffentlicht werden. Das Grundbuch ist öffentlich zugänglich, darf jedoch nicht als Personenregister geführt werden; Informationen ließen sich allerdings einfach zusammenführen. Über die nationale Steuerstatistik seien nur wenige Informationen zum Grundstücks- und Immobilienmarkt zu erhalten[29].

---

[29] Einschätzung von Prof. Kauko Viitanen (Technische Universität Helsinki) am 16.06.2008 während der FIG working week in Stockholm. Das Interview führten Prof. W. Voß und R. Gudat.

Das finnische Landesvermessungsamt betreibt eine Kaufpreissammlung, die alle Grundstückskäufe beinhaltet. Die Datensammlung beinhaltet neben dem Preis auch die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale jeder Grundstückstransaktion. Grundsätzlich seien grundstücks- und immobilienmarktbezogene Informationen umfassend und frei zugänglich. Durch die öffentliche Registrierung des Eigentums seien die Informationen zum Bestandsmarkt sehr vertrauenswürdig (Viitanen u. a. 2003, S. 5). Eine Auswertung der Stichprobe zur Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten erfolgt nicht.

Zuverlässige öffentliche Mietpreisinformationen für den Wohnimmobilien- und den Gewerbeimmobilienmarkt würden in Finnland völlig fehlen. Einige gewerbsmäßige Informationslieferanten unterhalten eigene Mietpreisdatenbanken, die aus deren Markttätigkeit resultieren. Kleineren Firmen fehle es an einem Marktüberblick[30].

4.2.4.2 Allgemeine Einschätzung der Markttransparenz in Finnland

Auf dem finnischen Grundstücks- und Immobilienmarkt nimmt die Datensammlung der öffentlichen Verwaltungen eine an ihrer Bedeutung gemessen sehr relevante Stellung ein. Diese Stellung ist jedoch rückläufig. Durch das zentrale Grundstücksdatenregister erfolgt ein weitreichender Zugriff auf umfangreiche, behördliche Datensammlungen. Der Zugriff ist weitgehend uneingeschränkt, jedoch nur in den Landessprachen möglich. Zu diesen Datensammlungen zählt eine Kaufpreissammlung zu steuerlichen und statistischen Zwecken. Die Auswertung der Marktinformationen ist für die allgemeine Marktanalyse bedeutend, für die Verkehrswertermittlung jedoch wenig.

Marktinformationen von gewerbsmäßigen Informationslieferanten beschränken oft auf eine Analyse der öffentlichen Datenbestände. Eine umfangreiche, detaillierte Darstellung des kommerziellen Grundstücks- und Immobilienmarktes durch Research-Unternehmen KTI, das kostenfrei, jährliche und englischsprachige Marktinformationen mit rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Marktes veröffentlicht. Alternative, die Aussagen von KTI stützende Marktinformationen gibt es nicht, da sich KTI teilweise auf andere Marktinformationen stützt. Die Qualität der genutzten Daten spielt für die Untersuchungen keine Rolle.

Die durch die vorhandenen Marktinformationen geschaffene Markttransparenz des Grundstücks- und Immobilienmarktes muss als gut angesehen werden. Wie auch in anderen Ländern spielt die Methodik und eine genauigkeitsstatische Untersuchung der Ergebnisse keine bedeutende Rolle. Die vorhandene gute Qualität der Marktinformation ist vor allen Dingen auf eine zentrale Zusammenführung der vorhandenen, behördlichen Marktinformationen zurückzuführen. Negativ auf die Markttransparenz wirkt sich eine nur begrenzt vorhandene Auswertung und Beurteilung der Marktentwicklung aus. Als wesentliches Problem ist auch die Sprache als Schranke des Markteintrittes zu erachten, was allerdings die Qualität der Markttransparenz nur bedingt behindert.

[30] Einschätzung von Prof. Kauko Viitanen (Technische Universität Helsinki) am 16.06.2008 während der FIG working week in Stockholm. Das Interview führten Prof. W. Voß und R. Gudat.

4.3 Großbritannien

4.3.1 Wirtschaftlicher Aufbau des Grundstücksmarktes

4.3.1.1 Flächennutzung

Das Vereinigte Königreich von Großbritannien ist 245.000 Quadratkilometer groß. Von der Landesfläche sind 20 Prozent Ackerflächen, 52 Prozent Grünland und Heideflächen. 15 Prozent der Flächen sind bewaldet. Sieben Prozent der Landesfläche sind bebaut (Bodenbedeckung Stand 2009; Eurostat 2010, S. 23).

4.3.1.2 Wohnimmobilienmarkt

Die Regierung versucht durch ihr Handeln sowohl Angebot und Nachfrage nach Land zu stimulieren, um das ökonomisches Wachstum und die Stadtentwicklung voranzutreiben. Das Angebot wird maßgeblich von der Planungspolitik der zentralen Regierung und lokalen Verwaltung beeinflusst. Die Nachfrage wird durch die Entwicklung des privaten Sektors gestützt. Bedingt durch die eingeschränkte Möglichkeit, neue Flächen zu erschließen, orientieren sich Baulandentwicklungen auf die Revitalisierung von brachgefallenen Flächen (Parsa, Redding, Fraser 1995, S. 28 f.).

Lange führte privates Immobilieneigentum nur zu einer zögerlichen Nutzungsänderung, da ein wirtschaftliches Handeln nicht im Vordergrund stand, vielmehr wurden eigene zukünftige Interessen favorisiert (Parsa, Redding, Fraser 1995, S. 28). Der britische Immobilienmarkt ist von einer privaten Bodenbevorratung und Bodenpreisspekulation (*land banking;* Williams, Wood 1994, S. 91) geprägt; insbesondere Baugesellschaften und Projektentwicklung spekulieren auf eine Preissteigerung durch Planungsänderung. Durch den spekulationsbedingten Wertzuwachs werden meist unerfahrenen Käufer von Baulandflächen benachteiligt. Bei der Preisentwicklung konnte es zu Unterschieden in der Entwicklung zwischen städtischen und ländlichen Gebieten. Der Südosten von England und die Metropolregion London sind von einem geringen Angebot und entsprechend hohen Preisen betroffen (Williams, Wood 1994, S. 117). Die kommunalen Verwaltungen sind von der Politik dazu angehalten, ausreichend Bauland zu bevorraten; diese kommunalen Flächen werden bevorzugt entwickelt (Williams, Wood 1994, S. 29 ff.). Der Bodenspekulation steht insbesondere in Zeiten mit einem hohen Bodenpreisniveau und Angebotsengpässen ein öffentlicher Unmut gegenüber (Williams, Wood 1994, S. 133).

Heute finden viele private Wohnungsbauentwicklungen auf der grünen Wiese statt, wo eine geringe Bebauungsdichte zu finden ist, die Siedlungsflächenzunahme wird zunehmend problematisch (Williams, Wood 1994, S. 28). In den Städten wird die Entwicklung durch eine stringente Beachtung der Grüngürtel, die die Städte umgeben gehemmt; die starke Wahrung der Grüngürtel wurde Mitte der 80er Jahre ausgedehnt (Williams, Wood 1994, S. 61).

Ein Schwerpunkt der staatlichen Intervention in den 1970er Jahren lag im sozialen Wohnungsbau (*social housing*). Dabei wurden Personen unterstützt, die eigenständig nicht in Wohneigentum gelangen konnten. Durchschnittlich umfasste der soziale Wohnungsbau 30 Prozent des gesamten Gebäudebestandes, in einigen Städten sogar 50 Prozent. Außerdem wurden weitere Wohnformen staatlich gefördert (Williams, Wood 1994, S. 28). In den Jahren 1915 bis 1970 gab es in Großbritannien Mietpreiskontrollen (Maclennan 2007, S. 122). Zum Ende des 20. Jahrhundert wurden die Bestände des sozialen Wohnungsbaus privatisiert. Diese Privatisierung führte zu unterschiedlichen Entwicklungen in den sozialen Wohnungsbeständen. Durch den Aufschwung einiger Stadtteile wurden soziale Wohnungen vollständig verdrängt. In anderen Gebieten kam es kam zu einer Ghettobildung. Einige Stadtbezirke gehen heute politisch gegen diese Entwicklung vorgehen (Parsa, Redding, Fraser 1995, S. 37).

Der Landesteil England und insbesondere Südengland befinden sich in einem wirtschaftlichen Boom. Das Angebot an Wohnimmobilien ist in Großbritannien gering. Durch den mangelnden Wohnraum ist die wirtschaftliche Entwicklung eingeschränkt. Ebenso gibt es in Großbritannien Bereiche, die von einer geringen Nachfrage und Leerstand von Wohnimmobilien betroffen sind (Bremley, Leishman 2005, S. 80). Die Ausbreitung der historischer englischen Städte wird vielfach durch die festgelegten und streng beachteten Grüngürtel begrenzt. Jenseits der Grüngürtel kommt es häufig zu einer Suburbanisierung und dem Entstehen von Pendlerstädten. Sie konzentrieren sich vornehmlich an gut erreichbaren Fernverkehrsbahnverbindungen; Züge sind seit den 80er und 90er Jahren über ihre Kapazität ausgelastet. Der maximale Aufwand der Pendler erreicht in vielen Fällen drei bis vier Stunden pro Tag. Die Pendlerbewegungen sind eine Folge dieser Suburbanisierung und hoher Wohnkosten in innerstädtischen Bereichen. In südlichen Teilen Londons bleibt das Kraftfahrzeug das wichtigste Verkehrsmittel der Pendler, da es an guten Bahnanbindungen mangelt. Erst durch eine stärkere Innenstadtrevitalisierung, die in den Sechziger und Siebziger Jahren vernachlässigt wurde, kommt es zur einen langsamen Entspannung der Situation (Williams, Wood 1994, S. 47 f.).

Das Wohneigentum hat sich heute sowohl in den Bestandsgebäuden, als auch in neu errichteten Gebäuden etabliert. Es wurde von der Regierung mit Steuervergünstigungen, staatliche Angebotsmechanismen und zusätzlicher direkter Förderung zur bevorzugten Eigentumsform entwickelt (Williams, Wood 1994, S. 27).

4.3.1.2.1 London

Die Stadt London stellt das wirtschaftliche und gesellschaftliche Zentrum im Vereinigten Königreich dar und besitzt international eine große Bedeutung. Der innere Stadtbereich bezieht sich auf die Stadtgrenzen aus dem Jahr 1888. Die außerhalb liegende Fläche, die in den Jahren zwischen den Weltkriegen hauptsächlich mit spekulativen Bauten besiedelt wurde, stellt den Bereich von Greater London dar. Dieser Bereich ist durch einen festgeschriebenen Grüngürtel begrenzt, der die flächenmäßige Ausbreitung hemmt. Die Metropolregion umfasst ein deutlich größeres Gebiet und setzt sich jenseits des Grüngürtels fort, der zwar die Entwicklung innerhalb Greater Londons beschränkt hat, nicht jedoch die Entwicklung darüber hinaus.

Aus der Metropolregion strömen viele Pendler in den Innenstadtbereich. Der Innenstadtbereich unterteilt sich in zwei Kerne. Zum einen "The City", in dem sich das finanzwirtschaftliche und dienstleistungsorientierte Gewerbe konzentriert und den Bereich Westminster, in dem sich historisch das Zentrum der Politik und der Macht befindet.

Innerhalb Londons gibt es in der wirtschaftlichen Entwicklung und Arbeitsplatzdichte einen Unterschied zwischen East und West London. Während in West London geprägt durch die Informationstechnik und Finanzwirtschaft expandiert, stagniert die wirtschaftliche Entwicklung im Ostteil der Stadt, der durch Industrieanlagen und Produktionshallen geprägt ist. Diese Industrieanlagen fielen im 19. und 20. Jahrhundert brach. Zum Ende des vergangenen Jahrhunderts gab es erste Aktivitäten, den Ostteil der Stadt verkehrstechnisch besser zu erschließen und somit wirtschaftlich attraktiver zu gestalten (Parsa, Redding, Fraser 1995, S. 25 ff.).

Insbesondere im Stadtbereich von London verfügen staatliche Institutionen über umfangreiche Flächen. Die *Corporation of London* besitzt freehold-Titel an einem Großteil der Stadt und vergibt Leasehold-Titel. Damit kann ein Ausgleich von Wohnnutzung und Bedarf an Büroflächen erreicht werden (Parsa, Redding, Fraser 1995, S. 28 ff.).

In den Jahren um das Jahr 2000 verzeichnete der Wohnimmobilienmarkt in London jährliche Zuwachsraten von über 20 % pro Jahr.

4.3.1.2.2 Glasgow

Anders als London hat sich die wirtschaftliche Entwicklung im schottischen Glasgow deutlich verschlechtert. Die Zahl der industriellen Jobs hat sich von 350.000 im Jahr 1951 zum Jahr 2007 auf ein Zehntel verringert. Der Wegfall der Industrie führte zu einem sozioökonomischen und wirtschaftlichen Abschwung (Maclennan 2007, S. 122). Ein großer Teil der Aktivität auf den Glasgower Grundstücksmarkt in den vergangen zwei Dekaden ist auf den Kauf der Wohnimmobilie durch den bisherigen Nutzer zurückzuführen. Gefördert wird dies in Großbritannien durch eine tiefgreifende staatliche Förderung, die bei knapp 52 Prozent des Verkaufes von ehemaligen Sozialwohnungen eine Rolle spielt (Maclennan 2007, S. 122).

Die Nutzung von Kraftfahrzeugen ist in Großbritannien politisch gewollt und es gibt ausgedehnte interregionale Verkehrswegenetze, die auch für die lokale Wirtschaft wichtig sind. Die Verwaltung plant das Verkehrsvolumen einige Jahre im Voraus und unterstützt den Ausbau entsprechend. Durch die gesteigerte Verkehrsinfrastruktur konnten einige Regionen wirtschaftlich aufschließen, dazu gehören das nordwestliche und südwestliche England sowie Wales (Dunse, Jones 2005, S. 128 ff.). Bereits in der Erwartung des Ausbaus des Verkehrssystems investieren die Eigentümer in ihre Immobilien und es kommt unabhängig davon zu einem Anstieg der Preise in der Region (Dunse, Jones 2005, S. 147).

In Großbritannien reagiert neben den gewerblichen Immobilien auch der Wohnimmobilienmarkt zyklisch auf die wirtschaftliche Entwicklung (Williams, Wood 1994, S. 117).

4.3.1.3 Markt für gewerbliche Immobilien/ Investitionsimmobilien

Der Markt für gewerbliche Immobilien in Großbritannien war bis zum Zweiten Weltkrieg besonders in erstklassigen Lagen von „Private Estates“, der königlichen Familie oder der Kirche dominiert. Seit dieser Zeit wurden private Entwickler und Investoren zunehmend auf dem gewerblichen Immobilienmarkt aktiv. Seit den 1960er sind auch Versicherungen und Pensionskassen aktiv (Verband Deutscher Pfandbriefbanken 2004, S. 21 f.).

Büroimmobilien konzentrieren sich hingegen in städtischen Lagen; besonders in London. Als Besitzform dominiert hierbei das Leasehold. Der zentrale Geschäftsbereich von London verfügt über 60-70 % des Büroflächenbestandes der ganzen Stadt. Mit seinen extrem hohen Mieten gehört London mit Abstand zu den teuersten Bürostandorten Europas. Allerdings führt die starke Ausrichtung auf einige Geschäftsbereiche zu einer wirtschaftlichen Abhängigkeit von der Entwicklung dieser Sektoren (Beyerle 2006, S. 193 ff.). In diesen Bereichen aber auch in Südosten Englands kommt es zu einer sehr volatilen Entwicklung des gewerblichen Immobilienmarktes, der sich einer schwankenden Leerstandsquote ausdrückt. Der Wert der Immobilien und auch die Mieterträge sind bei dieser Immobilienform sehr stark von Marktkräften getrieben; oftmals gerieten in der Vergangenheit die Nutzeransprüche in den Hintergrund. Hinzu kommt, dass die hohen Mieten eine Projektentwicklung sehr lukrativ erschienen ließen und zeitweise wie in den 1980er zu einem Überangebot geführt haben (Verband Deutscher Pfandbriefbanken 2004, S. 22). Dieses Überangebot wiederum bewirkt einen Rückgang der Mietpreise. Mit anwachsender wirtschaftlicher Aktivität wurde dieses Überangebot an Flächen abgebaut und die Mietpreise stiegen erneut an (Parsa, Redding, Fraser 1995, S. 28 f.), führten aber wiederum zu spekulativen Bauten.

Das Redevelopment in Teilen Londons führt zu einem gestiegenen Angebot an potentiellen Baugrundstücken; es entstand eine Konkurrenzsituation der etablierten Bürostandorte (Pfeiffer, Gillhaus, Braun 1991, S. 9). Gestützt wird die andauernde Entwicklung durch vergleichsweise liberale Arbeitsschutzrichtlinien, die eine geringe Arbeitsplatzgröße und deutlich längeren Fluchtwegen im Brandfall

vorsieht (Pfeiffer, Gillhaus, Braun 1991, S. 53). Die Haltedauer der institutionellen Investoren von Londoner Büroimmobilien ist vergleichsweise kurz und beträgt knapp vier Jahre.

Einzelhandelsimmobilien sind räumlich über das gesamte Land verteilt und generieren hohe Kapitalerträge in einer Vielzahl von unterschiedlichen Lagen. Seit den 80er Jahren ist die Entwicklung von modernen City-Centern durch Projektentwicklung und eine Unterhaltung durch eine Servicepauschale der Mieter üblich. In den 80er Jahren wurde eine verkehrstechnische Erschließung dieser Einzelhandelsimmobilien hauptsächlich durch Kraftfahrzeuge angestrebt, wodurch die Erreichbarkeit durch öffentliche Verkehrsmittel oder fußläufig kaum Beachtung fand. Zunehmend geraten diese Aspekte in den Mittelpunkt der Projektentwicklung.

Industrieimmobilien lassen sich nach ihrer Nutzung und Drittverwendungsfähigkeit charakterisieren. Für viele Industrieimmobilien gibt es keinen ausgeprägten Immobilienmarkt, da eine Drittverwendungsfähigkeit fehlt. Dem Nutzer der Immobilie gehört allerdings zumeist nur das Gebäude bzw. die Anlage, während das Land einen anderen Eigentümer hat. Der Wert der gesamten Immobilie bemisst sich vielmehr nach den Anforderungen der Anlage an das Land und die Substituierbarkeit der Grundstücksflächen. Bei anderen Industrieimmobilien gibt es eine vielfältige Nachnutzungsmöglichkeit. Bis in das 20 Jahrhundert befanden sich Industrieimmobilien zumeist im Eigentum der Anlagenbetreiber. Heute sind Industrieimmobilien mit einem Sale-and-Lease-back verfahren an Investoren verkauft und mit langfristigen Verträgen angepachtet, dadurch kann Firmenkapital freigesetzt werden (Williams, Wood 1994, S. 25 f.).

4.3.2 Rechtliche Rahmenbedingungen

Das Vereinigte Königreich von Großbritannien und Nordirland weißt vier Teilrechtsordnung für die vier Landesteile (England, Wales, Schottland und Nordirland) auf. Jeder Landesteil ist selbstständig und besitzt ein eigenes Parlament. In England, Wales und Nordirland gilt das so genannte "common law"[31], in Schottland hingegen das römische Recht, welches allerdings durch das "common law" beeinflusst ist. Die Rechtsquellen, die das Grundstücksrecht betreffen, kommen aus dem "common law", den Rechtsquellen des Billigkeitsrechts ("equity law") und dem niedergeschriebenen Grundstücksrecht (Kopp, Waldner 2004, S. 169 ff.).

4.3.2.1 Eigentumsstruktur

4.3.2.1.1 Direktes Immobilieneigentum

Formell gehört das komplette Grundeigentum der britischen Krone, die unterschiedlich weitreichende Rechte an einem Grundstück verleiht. Praktisch gibt es jedoch keinen Unterschied zum römischen Recht. Seit 1925 kennt das britische Recht nur noch zwei Arten des Eigentums nach dem Umfang der Berechtigung. Auf der einen Seite gibt es das zeitlich unbegrenzte "freehold estate"(Freehold), auf der anderen Seite gibt es das zeitlich begrenzte "leasehold estate" (Leasehold; Kopp, Waldner 2004, S. 174).

[31] Das "common law" ist ein Teil des Fallrechtes ("case law") und umfasst alle Rechtsgebiete. Das Rechtssystem fußt auf dem Gewohnheitsrecht, der Auslegung der Gesetze durch Gerichte und der Berücksichtigung von vorherigen Präzedenzfällen bei den Gerichten. Dabei sind die Gerichte an die Entscheidungen von höheren Gerichten gebunden Die Gesetze sind in der Regel im britischen System gleichrangig, diese ergänzen das "common law". Neben dem "common law" gibt es das "equity law", das in seinen Entscheidungen über das "common law" hinausgeht. Zunehmend gewinnt auch das kodifizierte Recht an Bedeutung, bei dem Rechtsgrundsätze niedergeschrieben werden.

Das Freehold ist ein Eigentum ohne Einschränkungen und ohne Auflagen. Es kann verkauft oder verpachtet werden. Es stellt ein exklusives Recht an Grund und Boden dar (Williams, Wood 1994, S. 8). Formel verbleibt das Grundstück im Eigentum der Krone, jedoch stellt das Freehold ein eigenständiges Eigentumsrecht dar.

Das Leasehold kann für alle Arten von Grundstücken bestellt werden; sie werden von Eigentümern eines Freeholds eingeräumt. Damit überträgt der Eigentümer des Freeholds Teile seines exklusiven Rechts. Die einzelnen Leasehold-Titel unterscheiden sich stark nach den Rechten des Begünstigten. Dabei gibt es Titel, die weitreichender als das deutsche Erbbaurecht sind, und andere hingegen sind schwächer als das deutsche Mietrecht. Ein wesentliches Kriterium von Leaseholds ist die Dauer des Rechtes.

Den Markt für gewerbliche Immobilien, insbesondere bei der Überlassung von Gebäudeteilflächen, dominieren *full repairing and insuring leases* mit durchschnittlich 25 Jahren Laufzeit. Dabei werden die Nutzungsentgelte alle 5 Jahre auf ihr Marktniveau überprüft; in den meisten Fällen ist vertraglich nur eine Erhöhung vorgesehen; eine Minderung des Entgeltes ist dann nicht möglich. Seit Beginn der 90er Jahre änderte sich diese Form der Vermietung. Kürzere Vertragslaufzeiten, schnellere Anpassung der Entgelte und ein vorzeitiger Ausstieg aus dem Vertrag wurden möglich (Williams, Wood 1994, S. 8). Weitreichendere Leasehold-Verträge sind *long leaseholds*. Hierbei sind Freeholder und Leaseholder rechtlich fast gleichgestellt. Die Vertragslaufzeit liegt regelmäßig bei über 99 Jahren und die Entwicklung des Grundstückes erfolgt in der Regel über die Leaseholder.

Leaseholds können frei verkauft werden und es ist rechtlich zulässig, mehrstufige Rechte einzuräumen. So kann der Begünstigte des Leaseholds seinerseits ein untergeordnetes Leasehold einräumen. Die Rechte und Pflichten eines Leasehold-Titels werden vertraglich festgelegt und Vertragsinhalte im Grundstücksregister verzeichnet, sofern die Vertragslaufzeit 3 Jahren übersteigt. Unentbehrlich bei Leaseholds ist eine wiederkehrende Zahlung, die allerdings durch eine einmalig Zahlung ("premium"), oft in einer Höhe nur knapp unterhalb eines Kaufpreises, abgelöst werden kann (Kopp, Waldner 2004, S. 174 f.).

Im britischen Grundstückseigentumssystem gibt es sowohl Alleineigentum, Miteigentum und in Teilbereichen auch Wohnungs- und Teileigentum. Die wichtigste Komponente nimmt dabei das Alleineigentum ein.

Ein Miteigentum besteht dann, wenn zwei oder mehr Personen nebeneinander Rechte an einem Grundstück besitzen. Üblich sind das *joint tenancy* und das *tenancy in common*. Gesetzlich zählt jedes Miteigentum als *joint tenancy* und umfasst maximal vier Eigentümer. Die Eigentümer haben keine selbstständigen Anteile am Grundstücke und können kein eigenständiges Recht veräußern. Beim Tod eines Eigentümers geht dessen Eigentumsanteil auf die verbliebenen Eigentümer über. Das *tenancy in common* ist ein diskretes Eigentum und mit einer Immobilienteilflächen verbunden. Es ist getrennt von den anderen Eigentumsrechten beleihbar und veräußerbar. Ein Wohn- und Teileigentum wird in Großbritannien als Leasehold geschaffen und separat veräußert. Als neue Form des Teileigentums etablieren sich aber zunehmend auch kontinentaleuropäische Eigentumsformen wie Eigentumswohnungen. Erbbaurechte sind im britischen Eigentumsrecht unbekannt (Kopp, Waldner 2004, S. 175).

4.3.2.1.2 Indirektes Immobilieneigentum

Für die indirekte Investition in Immobilien gibt es in Großbritannien eine Vielzahl an Investmentkonstrukten. Es gibt Treuhandgesellschaften, Immobiliengesellschaften, offene Fondskonstrukte und Derivate.

Die Struktur der britischen Immobiliengesellschaften entspricht weitestgehend den deutschen Immobiliengesellschaften. Der Vorteil der Immobiliengesellschaften liegt darin, dass sie sich Fremdkapital leihen können und die Kapitalhebelwirkung nutzen können. Sie zahlen Körperschaftssteuer auf die Mieteinnahmen und die Investoren können ihre persönlichen Steuern nicht ablösen. Britische Immobiliengesellschaften besitzen einen große Liquidität und Volatilität. Durch die Einführung des steuergünstigen Real Estate Investment Trusts (REITs) wurden einige Immobiliengesellschaften in diese umgewandelt. Es wird erwartet, dass die REITs auch internationale Investoren für den breiten britischen Markt interessant machen können (Striewe 2007, S. 53).

Treuhandgesellschaften für Immobilieneinheiten können direkt in Immobilien investieren und halten das Eigentum treuhänderisch für die Mitglieder. Das Anlagevolumen kann 100 Prozent betragen. Für die Treuhandgesellschaften (*property unit trusts*) gelten gesetzlichen Regeln aus dem Jahr 2004. Treuhandgesellschaften gibt es als autorisierte und nicht autorisierte Gesellschaftsform. Die Zustimmung der *Financial Services Authority (FSA)* zur Konstruktion, Investitionsstrategie und dem Betrieb einer Treuhandgesellschaft ist erforderlich, um das Anlageprodukt für die allgemeine Öffentlichkeit handelbar zu machen. Autorisierte Treuhandgesellschaften sind von der Kapitalgewinnsteuer ausgenommen. Nicht autorisierte Immobilienfonds können ebenfalls Steuerersparnisse für Rentenfonds und Wohlfahrtsverbände bewirken; sie stellen eine Gesetzeslücke dar (Striewe 2007, S. 53).

Offene Fondskonstrukte sind vergleichbar mit Treuhandgesellschaften und werden als Kapitalgesellschaften geführt. Offene Fondskonstrukte bedürfen einer Autorisierung, wenn sie für die Öffentlichkeit frei verfügbar sein sollen. Diese Konstrukte haben eine komplizierte Fondstruktur, bieten allerdings Steuervorteile. Bis zum Jahr 2004 war diese Form bei Investoren sehr populär, da sie durch die Nutzung von Fremdkapital die Eigenkapitalverzinsung erhöhen konnten. Diese Vorteile wurden abgeschafft. Seither gewannen nicht autorisierte Treuhandgesellschaften insbesondere für institutionelle Investoren an Bedeutung (Striewe 2007, S. 53 f.).

Eine zunehmende Bedeutung gewinnen Derivate für Immobilien. Derivate sind auf die Wertentwicklung ausgerichtete Produkte einer Anlagegröße, in diesem Fall Immobilien. Dabei ist es dem Investor möglich, an den Vorzügen der Immobilien zu partizipieren, ohne selbst Immobilien zu besitzen. Dies mache den Immobilienmarkt auch für Immobilienlaien attraktiv (Striewe 2007, S. 53 f.).

4.3.2.2 Eigentumsregistrierung/ Katastersystem

Das Kataster und das Grundbuch werden in Großbritannien gemeinsam geführt. Es gibt kein eigenständiges Katasterwesen; die Grundstücksregisterbehörde ist gleichzeitig auch Katasterbehörde. Jeder Grundstückseigentümer hat das Recht, die Grenzen seines Grundstückes durch die Grundstücksregistrierungsbehörde festlegen zu lassen, allerdings wird hiervon nur selten Gebrauch gemacht. Die Registerblätter mit den darin enthaltenen Plänen geben nur eine ungefähre Vorstellung über die Grenzen wieder. Der Grenznachweis wird im Wesentlichen nur nach anderen Urkunden (z.B. Grundstücksübertragungsurkunden) geführt (Kopp, Waldner 2004, S. 182).

Bis in das 20. Jahrhundert wurde der Nachweis des Eigentums durch eine Kette von separaten Eigentumsübergängen vollzogen, die auf Einräumung des Freeholds durch die britische Krone an den Ersteigentümer zurückging (*chain of deeds*). Es gab keine hoheitliche Grundstücks- oder Eigentumsregistrierung. Der Eigentumsnachweis wurde durch den aktuellen Eigentümer mit vorliegenden Originalurkunden geführt. Bereits früh kam es zu einer wesentlichen Erschwernis des Grundstücksverkehrs durch eine Vielzahl der Grundstücksübergangsurkunden für jedes Grundstück und eine zunehmende Unsicherheit durch gefälschte Urkunden. Das hoheitliche Registerwesen beschränkte sich anfangs auf ein Belastungsregister (Kopp, Waldner 2004, S. 182).

Das britisches Grundstücksregister wurde 1862 als H.M. land registry einführt. Die Registrierung war lange Zeit freigestellt. Seit 1990 sollen alle Verkäufe von Grundstücken nach dem Torrens-System registriert werden. 1998 kamen alle Schenkungen und Erbschaften von Grundstücken zum Register hinzu und 2003 wurden alle Grundstücke im Besitz der britischen Krone verzeichnet. Damit verfügt der Staat in absehbarer Zukunft über ein Register aller Grundstücke und aller Grundstücksübergänge. Die Vollständigkeit des Registers aktuell noch nicht gewährleistet, da einige juristische Personen in Großbritannien insbesondere landwirtschaftliche Flächen besitzen und bis zum Eigentumsübergang einige Jahrzehnte verstreichen können. Die Registrierung kann bei einem der 19 Grundstücksregistrierungsämtern (*District land registry*) vollzogen werden. Die Vorteile des neuen Registersystems liegen in der Schnelligkeit, der Einfachheit und der Verlässlichkeit der Transaktionen am Grundstücks- und Immobilienmarkt (Kopp, Waldner 2004, S. 182).

Im Grundstücksregister enthalten sind sowohl *Freeholds* als auch Leaseholds. Jedes Registerblatt enthält einen Rechtstitel und eine eindeutige Nummer. Ein Grundstück kann auf mehreren Registerblättern verzeichnet sein, da ein Leasehold auf einem gesonderten Registerblatt geführt wird. Jedes Registerblatt ist in drei Abteilungen aufgeteilt das Grundbesitzregister, das Rechtsinhaberregister und das Belastungsregister. Das Grundbesitzregister beschreibt die Art des Besitzes und das Grundstück. Das Rechtsinhaberregister enthält die Art und die Adresse des Eigentümers. Das Belastungsregister beinhaltet alle eingetragenen Rechte an dem Grundstück wie Vormerkungen und Hypotheken.

Grundsätzlich sind das Register und die eingereichten Urkunden für jedermann öffentlich zugänglich und können gegen ein geringes Entgelt auch Online eingesehen werden. Für die Einsicht genügt eine Eintragungsnummer oder die postalische Anschrift des Grundstückes. Darüber hinaus wird ein Personenverzeichnis geführt; dies ist jedoch nicht öffentlich einsehbar. Die beglaubigte Abschrift des Grundstücksregisters gilt als Ersatz für die Originalurkunden. Für den Inhalt des Grundstücksregisters gilt eine Staatshaftung (Kopp, Waldner 2004, S. 184 ff.).

Neben dem Grundstücksregister gibt es ein gesondertes Grundstücksbelastungsregister, in dem alle Belastungen von nicht im Grundstücksregister registrierten Grundstücken verzeichnet sind, und eine Gesellschaftsregister, in dem alle Gesellschaften eingetragen sind und auch deren Grundbesitz (Kopp, Waldner 2004, S. 187 f.).

4.3.2.3 Planungssystem

Die Verwaltungshoheit hat in Großbritannien einen starken Einfluss auf die Beeinflussung des Grundstücks- und Immobilienmarktes. Die drei Haupteinflüsse liegen in den formalen Regeln, den informellen Absprachen und den Beziehungen zwischen den Marktakteuren und den Vertretern der öffentlichen Verwaltung[32].

Die Zuständigkeit der Planung wechselte in der Vergangenheit politisch bedingt zwischen verschiedenen Ministerien und war durch ökonomische und ökologische Motivationen beeinflusst. Seit 1991 gibt es ein Plan getriebenes System ("*plan led system*"). Angestrebte Planungen werden im Ermessensspielraum der Gemeinden entschieden, allerdings gibt es keine gesetzlich verankerte kommunale Selbstverwaltung.

---

[32] Die formalen Regeln geben die rechtlichen Rahmenbedingungen vor. Informelle Absprachen, sind ungeschriebene Regeln, die eng mit den Verwaltungsentscheidungen verknüpft sind. Die Beziehungen zwischen den Akteuren gewinnen zunehmend an Bedeutung, dabei werden zum einen die Planungsbehörden stark in die Verwaltung eingebunden und zum anderen gleichlaufende Interessen der privaten Marktakteure gefördert. Vergleiche Adams, Dunse, White 2005, S. 37 ff..

Das britische Planungssystem unterscheidet nicht zwischen Raumordnung und Bauleitplanung, allerdings gibt es unterschiedliche Planungsebenen. Diese Planungsebenen unterscheiden sich zwischen ländlichen Gebieten und Metropolregionen. In ländlichen Gebieten geben das County einen *structure plan* und der untergeordnete Bezirk einen *local plan* heraus. In Metropolen gibt es diese Unterscheidung nicht. Die Stadtbezirke der Metropolen geben einen *unitary development plan* heraus, die untereinander abgestimmt werden. Einen übergeordneten Rahmen auf Ebene der Metropolregion schafft ein konsekutives Gremium, in London das *London Planning Advisory Committee*. Dieses Gremium ist politisch nicht unabhängig. Auf regionalen Planungskonferenzen wird die regionale Entwicklung auf politischer Ebene koordiniert. Der Stadtentwicklung fehlt oft eine Abstimmung unterschiedlicher öffentlichen und halböffentlichen Institutionen und es kommt häufig zu einem Wettbewerb um einen Investor zwischen Stadtbezirken und Distrikten (Parsa, Redding, Fraser 1995, S. 28 f.). Die Regierung gibt Planungsrichtlinien heraus, die Schwerpunkte im Naturschutz, in der Erstellung von bezahlbaren Wohnraum und der Entwicklung des Einzelhandels setzen (Parsa, Redding, Fraser 1995, S. 28 f.). Die darauf aufbauenden kommunalen Planungsleitlinien sind vielmehr Planungsgrundsätze als konkrete Festsetzungen. Sie gewährleisten den Ermessenspielraum der Gemeinden. Die *local development plans* werden öffentlich diskutiert (Verband Deutscher Pfandbriefbanken 2004, S. 32). Das britische Recht unterscheidet zwischen einer Planungserlaubnis (*planning permission*) und einer Baukontrolle (*building control*). Für die Bebauung ist die Planungserlaubnis der *local planning authority* notwendig, damit ein Gebäude errichtet werden darf (Hök 2005, S. 739). Durch diese *planning obligations* steht den Gemeinden die Möglichkeit zu, mit dem Entwickler einer Fläche Festsetzungen bezüglich Erschließungsleistungen, sozialer Infrastruktur und Ausgleichzahlungen zu vereinbaren (Pfeiffer, Gillhaus, Braun 1991, S. 37). Der Willkür des britischen Planungsrechts entsprechend, schließt die Gemeinde mit dem privaten Investoren Entwicklungsvereinbarungen ab, bei denen die Gemeinde ihre Planungsmacht ausnutzen kann. Die vereinbarten Punkte sollen allerdings in vollem Umfang der Gemeinschaft zu Gute kommen. In einer Baukontrolle wird hingegen geprüft, ob ein Gebäude den geltenden gesetzlichen Bauregelungen entspricht. Die Baugenehmigung ist für sehr viele bauliche Änderungen an Gebäuden und Grundstücken erforderlich und gilt für fünf Jahre (Hök 2005, S. 744).

4.3.2.4 Steuerliche und abgabenrechtliche Belastungen

Im britischen Steuersystem wird nicht zwischen Boden und aufstehendem Gebäude unterschieden (Williams, Wood 1994, S. 92).

4.3.2.4.1 Erwerbssteuern

Die Grunderwerbsteuer (*stamp duty*) ist auf jeden entgeltlichen Erwerb von Grundstücken zu zahlen. Es gibt für die Grunderwerbsteuer verschiedene Steuersätze und eine Freigrenze. Die Höhe der Steuer liegt zwischen einem bis vier Prozent des Wertes, wobei sich die Höhe nach dem Gesamtbetrag bemisst. Auf teure Objekte ist ein höherer Steuersatz zu zahlen. Sämtliche Immobilienverträge sind dem Finanzamt vorzulegen, auch wenn diese steuerfrei sind. Die Eintragung im Grundstücksregister kann erst erfolgen, wenn der Vertrag beim Finanzamt vorgelegt und die Steuerschuld beglichen wurde. Das Finanzamt verzeichnet alle Marktpreise und kann Abweichungen von sonst üblichen Marktpreisen nachvollziehen. Dies ist relevant, da nach dem marktkonformen Vertragswert besteuert wird. Auf Einmalzahlungen aus Leasehold-Verträgen ist die Grunderwerbsteuer zu bezahlen. Schenkungen sind grundsätzlich Grunderwerbsteuerfrei, wenn der Schenkende die Schenkung bescheinigt (Kopp, Waldner 2004, S. 205).

4.3.2.4.2 Laufende Immobiliensteuern

Die Immobiliensteuer wird von den Gemeinden zur Deckung einer Vielzahl von kommunalen Aufgaben erhoben, u.a. Kosten für Straßenreinigung und Müllabfuhr. Die Steuern für Wohnimmobilien werden kommunal unterschiedlich erhoben, dafür werden die Immobilien in bestimmte Bandbreiten

gruppiert und besteuert (Kopp, Waldner 2004, S. 207). In einigen besonders förderwürdigen Gebieten gibt es eine Befreiung von der Grundsteuer.

Grundsätzlich unterliegen Nichtwohngebäude in Großbritannien der Immobiliensteuer oder den Gewerbegebühren, wenn es sich um Einzelhandels- und Büroimmobilien sowie für Fabrikgebäude und Lagerflächen handelt. Die *valuation office agency*(VOA; vergleiche Daten der steuerlichen Erhebung) schafft die Berechnungsgrundlage und bestimmt auf Grundlage von Mieterträgen den steuerpflichtigen Wert der gewerblichen Anlagen. Die Mieterträge hängen von der Nutzung, der Lage, dem Alter und der Nutzflächengröße ab. Für die Wertermittlung ist der Leerstand der Fläche unerheblich, jedoch kann es durch die tatsächlichen Nutzung zu Steuerermäßigungen kommen, die zu beantragen sind. Leerstehende Gebäude erhalten unabhängig ihrer Nutzungsart in den ersten drei Monaten des Leerstandes 100 Prozent Steuerrückerstattung, in den darauffolgenden Monaten erhalten Büro- und Einzelhandelsflächen nur noch 50 Prozent Erstattung, während bei Fabrik- und Lagerimmobilien die Steuererstattung komplett bestehen bleibt. Anders als für Wohnimmobilien sind die Hebesätze für gewerbliche Immobilien landesweit einheitlich.

4.3.2.4.3 Steuern beim Verkauf

Die Mehrwertsteuer fällt beim Verkauf einer Immobilie an. Sie kann in Höhe des Regelsatzes anfallen, null Prozent betragen[33] oder gar nicht anfallen. Unbebaute Grundstücke sind grundsätzlich steuerfrei. Beim Verkauf von neu errichteten Wohngrundstücken beträgt der Steuersatz null Prozent; bei neu errichteten Geschäftsgebäuden und Dienstleistungen jedoch fällt beim Verkauf der Regelsatz an Mehrwertsteuer an (Kopp, Waldner 2004, S. 206).

Das Finanzamt versteuert bei der Veräußerung von nicht eigengenutzten Wohnimmobilien die Differenz zwischen dem fortgeschriebenen Erwerbspreis und dem Veräußerungspreis. Die Versteuerung erfolgt nach dem höchsten persönlichen Steuersatz des Verkäufers abzüglich eines persönlichen Freibetrages. Steuerfrei sind in der Regel nur Wohngrundstücke, an denen der Hauptwohnsitz des Verkäufers gemeldet ist.

4.3.2.5 Wertermittlung von Immobilien

In Großbritannien gibt es keine gesetzlichen Vorschriften zur Wertermittlung von Immobilien, die anerkannten Berufsverbände[34] etablieren das Berufsbild und die Wertermittlungsstandards (Naubereit 2009, S. 83 und 93). Ferner sind Vorgaben zur Wertermittlung und juristischen Präzedenzfällen enthalten (Verband Deutscher Pfandbriefbanken 2004, S. 16). Für die Immobilienwertermittlung ist die federführende Vereinigung die Royal Institution of Chartered Surveyors (siehe unten). Die RICS definiert in ihren Wertermittlungsstandards (*Red book*) verschiedene Wertbegriffe wie den Marktwert und den Neubauwert. Diese fachlichen Regeln der RICS verhindern einen Missbrauch und gewährleisten einen übergeordneten Qualitätsstandard. Die Missachtung der als „guideline“ definierten Qualitätsstandards kann zu Haftungsansprüchen führen, weshalb die Vorgaben der RICS „als Sorgfaltsmaßstab quasi Gesetzesrang“ besitzen (Hök 2001, S. 67).

Innerhalb einer lokalen Behörde gibt es einen Bezirksbewerter (*District Valuer*), der Entschädigungsbewertungen durchführt, die Abschätzung des Mietspiegelns für Gewerbeimmobilien vollzieht und die Zuordnung der Immobilien in den Bandbreiten der Gemeindesteuer vollzieht; er ist überwiegend

[33] Der Steuersatz von 0 Prozent ermöglicht es dem Gesetzgeber, den Mehrwertsteuersatz für diese Objekte zügig zu ändern.

[34] Neben den RICS gibt es den Verband The Institute of Revenues, Rating and Valuation (IRRV).

mit der steuerlichen Wertermittlung betraut. Für die lokale Besteuerung von Gewerbeimmobilien kommt der Marktwert der Immobilie zum Ansatz (Williams, Wood 1994, S. 86).

Bei der Wertermittlung von Immobilien ist die Anwendung der drei international gebräuchlichen Wertermittlungsansätze grundsätzlich möglich. Die Verfahrenswahl wird durch die nutzbaren Daten eingeschränkt. Der Aufbau des Eigentumsrechts, das vom deutschen Eigentumsrecht abweicht und vorrangig auf mittel- und langfristige Leaseholds stützt, legt eine Kapitalisierung dieser Verträge nahe, jedoch wird durch die Marktnähe das Vergleichswertverfahren favorisiert (Naubereit 2009, S. 93). Die Vergleichbarkeit der Grundstücke und der zugehörigen Eigentumsvereinbarungen macht oft sowohl den direkten als auch den indirekten Vergleich schwierig. Aus diesem Grund haben sich besonders für kommerzielle Immobilien ertragswertorientierte Wertermittlungsansätze durchgesetzt.

Bei der Nutzung des indirekten Vergleichswertverfahrens werden die Vergleichsfälle mit sachverständigen Zu- und Abschlägen im Ermessensspielraum des Sachverständigen angepasst; in der Literatur finden sich keine Anpassungsfaktoren (Naubereit 2009, S. 95). Das Vergleichswertverfahren wird bevorzugt für Wohnimmobilien und unbebaute Grundstücke genutzt (Verband Deutscher Pfandbriefbanken 2004, S. 41). Seit dem Mittelalter haben sich am Ertragswert orientierten Wertermittlungsansätze entwickelt. Diese basieren auf der Kapitalisierung der Mieteinkünfte, der anschließenden Aufsummierung und dem Restwertes beim Heimfall. Der Kapitalisierungszinssatz wird aus vorliegenden Transaktionen oder aus der Verzinsung von langfristigen festverzinslichen Wertpapieren abgeleitet (Naubereit 2009, S. 110). Für eine vereinfachte Berechnung kommen normierte Vervielfältiger zum Einsatz, gebräuchlich sind *Parry's Valuation & Investment Tables* (Tipping 2006, S. 3). In einigen Ansätzen kommen auch zukünftigen Entwicklungen zum Ansatz, um den aktuellen Wert zu ermitteln. Entscheidend für die Wertermittlung sind neben der Höhe der Einkünfte auch deren Regelmäßigkeit und der Zeitpunkt der Zahlung. Für diese Wertermittlung bietet sich das Discounted Cashflow(DCF)-Verfahren an, das unterschiedliche Zahlungsströme berücksichtigen kann. Obwohl das DCF-Verfahren den Zeitwert bestimmt, ist es in der Praxis nicht oft in die Wertermittlung eingebunden (Tipping 2006, S. 3); es gilt durch die mangelnde Möglichkeit, den Veräußerungswert am Ende des Betrachtungszeitraumes zu bestimmen, in England als rudimentär (Naubereit 2009, S. 123). Das Sachwertverfahren wird nur wenig eingesetzt, da es sich bei dem bestimmten Wert um einen Neubauwert handelt; eine Marktanpassung ist nicht üblich. Das Sachwertverfahren wird nur im Ausnahmefall und zur Wertermittlung von Neubauten und Gebäuden, die nicht Drittverwendungsfähig sind, genutzt. Die Baukosten werden vom Wertermittlungssachverständigen selbst gesammelt oder von dritten Anbietern herangezogen[35].

Royal Institution of Chartered Surveyors:

Die Royal Institution of Chartered Surveyor besteht seit 1869 und besitzt über 120.000 Mitglieder in 120 Länder, wobei die Mehrzahl der Mitgliedern in Großbritannien ansässig ist. Die Aufgabe der RICS ist die Schaffung von Standards in Ausbildung und Weiterbildung der Sachverständigen der Immobilienwertermittlung, dem Verbraucherschutz und der Erzeugung der Markttransparenz auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt (Striewe 2007, S. 55). Die Mitglieder der RICS haben verschiedenen Aufgabenschwerpunkte und betätigen sich in den Bereichen der Vermessung, des Hochbaus, der Immobilienbewirtschaftung, der Immobilienentwicklung und der Immobilienwertermittlung.

---

[35] Die RICS veröffentlichen Baukosten für verschiedene Gebäudetypen im *Building Cost Information Service*. Alternativ könne diese Kosten auch *Spon's Architects Builders' Price Book* entnommen werden. Sämtliche Abschläge in der Ermittlung des Sachwertes, auch in der Ermittlung des Marktwertes insgesamt, erfolgen nach Sachverstand des GutachtersNaubereit 2009, S. 123.

Für ausländische Investoren sind die Chartered Surveyor wichtig für die Bewirtschaftung und die Transaktion der Immobilien in Großbritannien, da sie über lokale Marktkenntnisse verfügen. Chartered Surveyor erstellen institutionellen Anlegern Marktinformationen über den Verlauf von Umsätzen und Renditen. Durch eine lange vertragliche Bindung an einen Investor besitzen einige Unternehmen allerdings eigene Interessen, da eine wirtschaftliche Abhängigkeit besteht (Pfeiffer, Gillhaus, Braun 1991, S. 23).

Die RICS geben regelmäßig das so genannte Red Book heraus, das in Großbritannien einen quasigesetzlichen Stellenwert besitzt. Das Red Book definiert den Standard und die Vorgehensweise in der Wertermittlung und der Erstellung eines Gutachtens. Vorgaben zum methodischen Vorgehen enthält es jedoch nicht; diese sind in gesonderten „Valuation Information Paper" verfasst (Verband Deutscher Pfandbriefbanken 2004, S. 18).

Die Nutzung eines Surveyor ist gesetzlich nicht vorgeschrieben, wird jedoch allgemein empfohlen. Verkäufer nutzen oftmals einen normalen Makler (*estate agent*), um einen Interessenten zu finden. Diese müssen nicht zwangsläufig Surveyor sein, da sie einen geringeren Aufgabenumfang abdecken, aber oftmals betätigen sich Chartered Surveyor als Makler. Für den Verkauf von gewerblichen Immobilien wird fast ausschließlich auf das Fachwissen und die Marktkenntnis von Chartered Surveyor zurückgegriffen (Williams, Wood 1994, S. 117 ff.).

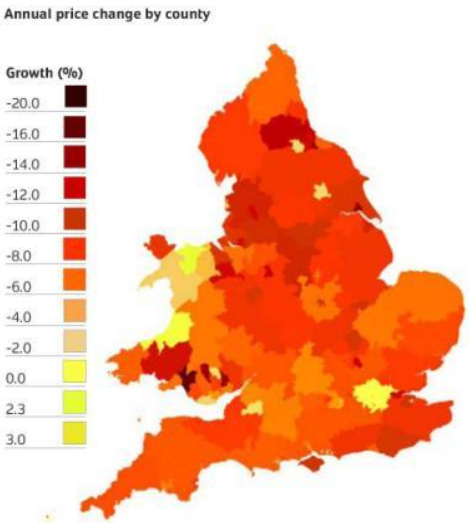
4.3.3 Vorhandene Marktinformationen in Großbritannien

4.3.3.1 Marktinformationen behördlicher Datenlieferanten

4.3.3.1.1 Grundstücksregister (H.M. Land Registry)

Das Grundstücksregister (*land registry*) verzeichnet für Wales und England seit 1862 die Eigentumstitel. Anfangs war das Register Teil eines Ministeriums, später eine eigene Behörde. Ende 2008 waren im Grundstücksregister über 20 Millionen Eigentumstitel verzeichnet, damit ist das Verzeichnis nach eigenen Angaben das größte seiner Art weltweit. Im Grundstücksregister werden neben dem Eigentum auch Rechte an einem Grundstück verzeichnet. Der ebenfalls verfügbare Übersichtsplan hat nur eine informelle Aussage. Weitreichende Einblicke in das Grundstücksregister gestattet neben den rahmengebenden Regeln und Gesetzen auch der Freedom of Information Act 2000. Die Behörde muss, soweit nicht rechtliche Einwände der Weitergabe der Daten entgegen stehen, die Informationen innerhalb von 20 Arbeitstagen bereitstellen. Für die bereitgestellten Informationen können angemessene Gebühren erhoben werden.

Seit dem April 2000 gibt das Grundstücksregister monatlich für Wohnimmobilien eine Indexreihen für England und Wales heraus, die die Entwicklung der Gebäudepreise, der Wertveränderung sowie des Umsatzvolumen beschreiben. Die Berechnung der Indexreihen erfolgt durch ein privates Unternehmen nach der Methodik von wiederholten Verkäufen (Calnea Analytics 2006). Die Darstellung erfolgt für verschiedene Gebäudetypen (alleinstehendes Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus und Wohnung). Räumlich deckt die Statistik fünf Ebenen ab. Dazu zählen der komplette Landesteil, wichtige Regionen (insgesamt 10), Counties, Metropolregionen und einzelne Londoner Stadtbezirke. Obwohl die räumliche Vergleichbarkeit aufgrund regionaler Besonderheiten gering ist, wird das Ergebnis graphisch dargestellt (vgl. Abbildung 21; weitere Informationen: www.landregistry.co.uk).



Graphische Darstellung der Entwicklung der Immobilienpreise innerhalb eines Jahres für verschiedene Counties.

County/unitary authority	Monthly change (%)	Annual change (%)	Average price (£)
Bath and NE Somerset	1.4	-1.5	215,242
Bedford	-0.2	-9.7	147,238
Blackburn with Darwen	-1.9	-11.8	80,795
Blackpool	1.5	-2.4	96,275
Blaenau Gwent	6.3	-1.4	82,340
Bournemouth	0.1	-7.4	162,917
Bracknell Forest	0.5	-3.4	198,275
Bridgend	-0.1	-7.3	120,188
Brighton and Hove	1.6	-6.3	200,510
Buckinghamshire	0.7	-7.0	239,477
Caerphilly	1.4	-7.5	100,781
Cambridgeshire	0.7	-5.4	170,081
Cardiff	-1.2	-4.4	142,069
Carmarthenshire	0.1	-11.3	111,760
Central Bedfordshire	1.1	-8.4	164,316
Ceredigion	1.0	1.1	174,561

Nummerische Darstellung der Entwicklung der Immobilienpreise für verschiedene Counties.

Abbildung 21: House Price Index des Land Registry; Stand Oktober 2009.

4.3.3.1.2 Register of Sasines

Das Grundstücksregister von Schottland (*register of sasines*) stellt eine komplette Aufzeichnung der Hausverkäufe des Landesteiles dar. Die Zielsetzung entspricht im Wesentlichen der des Grundstücksregisters für England und Wales. Der Bürger kann gegen eine Gebühr Auskünfte aus dem Register erhalten. Gespeichert werden die Vertragsdaten, der Preis und die Herkunft der Verkäufer. Charakteristische wertbeeinflussende Eigenschaften der Gebäude werden allerdings nicht aufgezeichnet. Die Daten werden monatlich mengenstatistisch ausgewertet und die Ergebnisse veröffentlicht. Die statistische Auswertung gibt die Anzahl der Verkäufe, den durchschnittlichen Verkaufswert und die Gesamtsumme der Wohnimmobilienverkäufe wieder. Aus der Herkunft der Verkäufer werden außerdem Migrationsbewegungen abgeleitet (Maclennan 2007, S. 124; weitere Informationen: www.ros.gov.uk).

4.3.3.1.3 Daten der steuerlichen Erhebung

Obwohl die statistischen Informationen der Verwaltung über den Gewerbeimmobilienmarkt seitens gering sind, gibt es einige herausragende Informationen der *Valuation Office Agency*. Das Amt untersteht dem H.M. Revenue & Customs (H.M. R.C.) und besitzt 4.300 Mitarbeiter in 85 lokalen Stellen (*local valuation office*) in England, Wales und Schottland. Die Hauptaufgabe besteht in der Immobilienbewertung für die Besteuerung, einem Wertermittlungsservice für vorgeschriebene und nicht vorgeschriebene amtliche Wertermittlungsaufgaben, dem Führen einer Liste für die Gewerbeabgaben (business rates) und einer Liste der Gemeindeabgaben (council tax) sowie die Unterstützung der politischen Entscheidungsfindung.

Dieses Amt wertete bis 1986 jährlich den Einzelhandelsflächen- und Büroflächenbestand für England und Wales aus. Im Jahr 1986 wurde diese Auswertung ausgesetzt, da die Erhebung zu aufwändig und die Marktabdeckung zu gering war (Ball, Tsolacos 2002, S. 25). Die unterschätzte Marktrelevanz dieser Marktinformationen führte 1995 zu einer Wiederaufnahme der Datensammlung. Die entstandene neunjährige Datenlücke kann nur schwer überwunden werden, jedoch gab es für Wales einen lückenhaften Report im Jahr 1989. Aus seiner Datensammlung gibt die VOA halbjährlich einen Marktreport heraus.

Der Immobilienmarktreport (*property market report*) erscheint halbjährlich mit dem Marktumsatz pro Monat sowie die Finanzierungszinssätze für England und Wales. Die Schwerpunkte liegen neben

dem Bauland und dem Wohnimmobilienmarkt auf den Teilmärkten für Shopping Center, Einkaufsflächen, Büroimmobilien sowie unbebauten und bebauten Industrieland (Siehe Abbildung 22). Die Angaben werden räumlich auf Ebene von Regionen (z.B. South West) und einzelne Gemeinden herunter gebrochen (vgl. Abbildung 24). Die Aussagen umfassen sowohl Miet- oder Transaktionserträge. Für bebaute Objekte werden Typenklassen gebildet, für die minimale, maximale und durchschnittliche Werte angegeben werden (Vergleich Abbildung 23).

Die VOA gibt auf einem regionalen Level bedeutsame Informationen über die Investitionen in Immobilien heraus. Der Marktreport wird vom Department of the Environment seit dem Jahr 1965 für Wales und England herausgegeben. Schottland wurde ab 1984 derartig analysiert und dargestellt. Der Marktreport beinhaltet halbjährliche Aussagen über Mietwerte für Büro-, Einzelhandels- und Industrieflächen für ungefähr 120 Standorte. Die qualitative Untergliederung ist jedoch gering, weshalb die räumliche Vergleichbarkeit leidet. Für Renditeangaben ist der Marktreport wenig aussagekräftig. Der Umfang der Marktinformation über den Immobilienmarkt wird im Vergleich zu anderen wichtigen Marktsegmenten wie den Arbeitsmarkt, als sehr gering eingeschätzt (Dunse u. a. 1998, S. 456).

LONDON			
	From £s per ha	To £s per ha	Typical £s per ha
Stratford E15	1,500,000	2,500,000	2,000,000
Islington/Hackney	1,400,000	2,200,000	1,900,000
Greenwich	1,300,000	2,700,000	1,800,000
Southwark	870,000	2,722,000	1,981,000
Barking and Dagenham	760,000	2,725,000	2,000,000
Walthamstow	650,000	2,500,000	1,500,000
North/East Enfield and Haringey	1,700,000	2,434,000	2,192,000
Park Royal	3,060,000	3,468,000	3,224,000
Hayes	1,600,000	2,200,000	1,900,000
Croydon	1,100,000	1,700,000	1,500,000
Merton/Mitcham	690,000	2,635,000	1,360,000

Abbildung 22: Lagetypische Werte für Gewerbeflächen in der Region London. Die Werte wurden von Bezirksbewertern ermittelt. Gezeigt sind hier die Werte pro Hektor für Bereiche in London (Stand: Juli 2009).

Pre 1919 Terraced House (modernised)

Terraced house with two-storey wing at rear; built about 1875; small forecourt and rear garden; rear access.
Modernisation includes rewiring, new roof and modern fittings in the bathroom/wc and kitchen.
Ground Floor – 2 living rooms, kitchen 1st Floor – 3 bedrooms, bathroom/wc.
Floor area 100 sq.m.

Inter war semi-detached house (modernised)

Semi-detached house, single fronted with 2 bay windows; built mid 1930s;
front and rear gardens; single car garage.
Modernisation includes rewiring, full central heating and modern fittings in the kitchen and bathroom/wc.
Ground Floor – 2 living rooms, kitchen 1st Floor – 3 bedrooms, bathroom/wc.
Floor area 95 sq.m.

Abbildung 23: Klassifizierung der Wohnimmobilien nach Baujahr und Normierung.

SOUTH EAST					
House Type	Pre 1919	Inter war	Post 1960	Post 1960	Post 1960
Capital Value as at 1 July 2009	Terraced House (modernised)	Semi-det House (modernised)	Semi-det House	Detached House	Flat in 3 (or more) Storey Block
Location	£	£	£	£	£
Brighton & Hove	220,000	230,000	210,000	375,000	150,000
Eastbourne	155,000	190,000	170,000	380,000	110,000
Folkestone	147,500	185,000	160,000	290,000	105,000
Gillingham	130,000	225,000	190,000	320,000	95,000
Tunbridge Wells	210,000	275,000	260,000	450,000	160,000
Guildford	252,000	252,000	234,000	400,000	167,000
Redhill/Reigate	247,500	283,500	240,000	464,000	150,000
Worthing	185,000	200,000	190,000	295,000	125,000
Aylesbury	150,000	245,000	210,000	390,000	100,000
Oxford	300,000	265,000	255,000	485,000	245,000
Reading	185,000	195,000	185,000	325,000	135,000
Basingstoke	180,000	237,500	210,000	325,000	126,000
Portsmouth	130,000	150,000	170,000	310,000	120,000
Southampton	150,000	165,000	150,000	300,000	130,000
Newport (IOW)	135,000	156,000	158,000	288,000	110,000

Abbildung 24: Darstellung des Wertes für klassifizierte Normobjekte für die steuerliche Erhebung.

4.3.3.1.4 Informationen des Statistischen Amtes

Die britischen Informationen über die Bautätigkeit sind die besten in ganz Europa. Die Statistik schließt die Erfassung von Auftragserteilungen und die Fertigstellung der Immobilie ein, dabei werden auch Gewerbe- und Industrieflächen differenziert. Nach den Untersuchungen von BALL UND TSOLACOS gibt es allerdings seit Mitte der 80er Jahre eine deutliche Diskrepanz zwischen den Statistiken. Es wurden laut Statistik mehr Gebäude fertiggestellt, als beauftragt wurden. Grund hierfür sei eine Weitergabe der Aufträge an Subunternehmen, wobei einzelne Leistungen mehrfach erfasst werden. Zugleich führt eine Vergabe von Bauaufträgen an ortsfremde Firmen zu einer räumlichen Verfälschung der Statistik, da die Unternehmen die Fertigstellung am Ort des Unternehmenssitzes melden (Ball, Tsolacos 2002, S. 18).

Für Baukosten gibt es in Großbritannien eine lange Zeitreihe. Dabei werden die geschätzten Gesamtsummen bei Auftragserteilung und die tatsächlichen Ergebnisse bei Fertigstellung auf einem regionalen und nationalen Level ausgewertet. Die Baukosten werden dabei nach der Art der Tätigkeit aufgeschlüsselt und beinhalten keine Grundstückskosten, Finanzierungskosten und Unternehmergewinne. Der Aussagekraft dieser Statistik wird aber nur geringe Aussagekraft beigemessen, insbesondere was die zeitliche Zuordnung anbelangt. Die Aussagekraft auf regionaler Ebene wird durch große Bauprojekte verfälscht, zumal die Auswertung der Daten quartalsweise erfolgt (Ball, Tsolacos 2002, S. 15 ff.).

4.3.3.1.5 Flächenstatistik der Regierung

Die Regierung von Großbritannien gibt seit 1998 eine Flächenstatistik für Gewerbe- und Industrieimmobilien heraus (*Commercial and Industrial Floor space and Rateable Value Statistics*). Dabei wird der Bestand an Nichtwohngebäuden in unterschiedlichen räumliche Lagen und verschiedene Nutzungsarten beschrieben (vgl. Abbildung 25 und Abbildung 26). Der Statistik zugrunde liegen die Steuerstatistik der Valuation Office Agency sowie einige Annahmen. Dargestellt in der Statistik werden die Anzahl der Objekte, die gesamte Nutzfläche und der gesamte steuerliche Wert für jede Kommunalverwaltung. Durch die beantragte Steuerermäßigung, die auf untergenutzte gewerbliche Gebäude gewährt wird, lassen sich Leerstände in einer aggregierten Form ableiten. Die rückerstatteten Beträge werden auf Ebene der einzelnen Kommunalverwaltungen jährlich angegeben (Katyoka, Wyatt 2006). Die Statistik unterschiedet Einzelhandels- und Büroimmobilien sowie für Fabrikgebäude und Lagerflächen. Im Jahr 2010 wurden eine kosteneffizientere Ableitung und eine verminderte Frequenz der Veröffentlichung der Statistik diskutiert. Seitdem wurde die Statistik nicht erneut veröffentlicht (Communities and Local Government 2010).

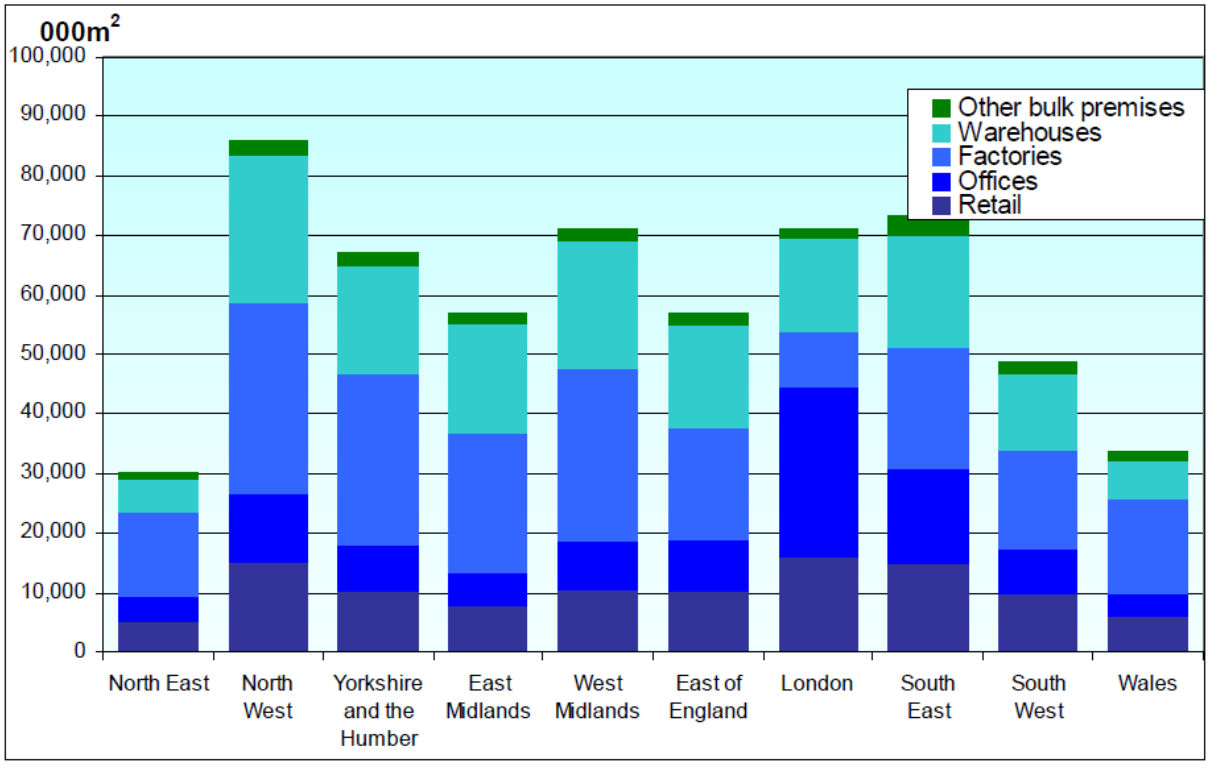


Abbildung 25: Gewerbe- und Industrieflächen nach Nutzung und Region; Stand 1. April 2008 (Communities and Local Government 2009).

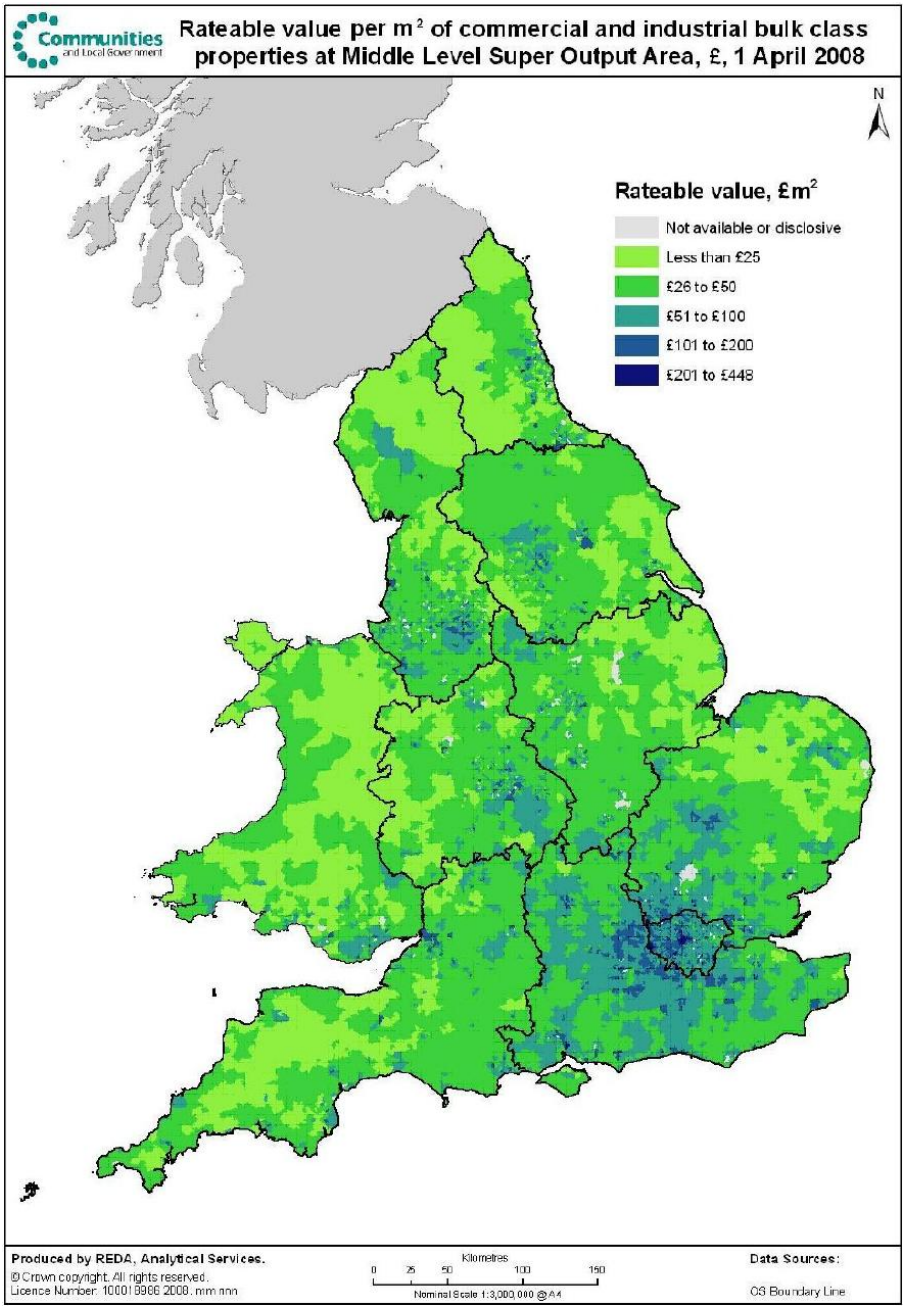


Abbildung 26: Grundsteuerlicher Wert für Gewerbe- und Industrieflächen in einer durchschnittlichen Lage; Stand 1. April 2008 (Communities and Local Government 2009).

4.3.3.1.6 weitere kommunale Register

Großbritannien war durch den zurückgehenden Flächenbedarf großer Industrieunternehmen dazu gedrängt, sich zunehmend um die wirtschaftliche Entwicklung der Kommunen zu kümmern. Durch verschiedene Gesetze wurden die Kommunen dazu angeregt Flächenregister für verschiedene Zielsetzungen zu führen. Nach dem local government, planning and land Act 1980 soll jede lokale Behörde ein Register mit Flächen führen, die nicht mehr benötigt werden oder wirtschaftlich untergenutzt werden (*public registers of available development land*). Nach dem local land changes Act 1975 soll jeder Bezirk eine Register von Grundstücken führen, das von den Belangen von lokalen Behörden, Regierungsbehörden oder unabhängigen Institutionen betroffen ist(*public matters effecting land*). Die lokale Planungsbehörde soll außerdem nach Town and Country Planning Act ein Register führen,

das öffentlich einsehbar ist und alle Planungsanwendungen enthält (*development control register*) (Williams, Wood 1994, S. 85). Die Flächenregister wurden von der Gemeinde zumeist zentral als kommunales Register geführt. Heute sind diese Register über den nationalen Landinformationsservice NLIS verfügbar.

4.3.3.1.7 Nationaler Land Informations Service

Der Nationale Land Information Service (*national land information service*: NLIS) gibt auf Ebene der Kommunalverwaltungen für die Landesteile England und Wales Informationen über Eigentümer, Planungs- und Erschließungszustand sowie das Umfeld heraus. Das NLIS war 1992 erstmalig ein politisches Thema und nahm nach einer Pilotstudie in Bristol 2001 den Betrieb auf. Im Jahr 2006 wurde der Service als C-NLIS ausgegliedert und als öffentliches Unternehmen Land Data geführt. Hier werden alle öffentlichen Informationen zusammengeführt und online verfügbar gemacht. Planungsdaten der *local authorities*, Daten des Grundstücksregisters, der öffentlichen Unternehmen, die für die technische Erschließung zuständig sind, aber auch amtliche Vermessungskarten und die Flugverkehrsbehörde sind eingebunden. Nicht eingebunden sind steuerliche Informationen des *Valuation Office Agency*. Durch die Zusammenführung der öffentlichen Daten sollen die Markteintrittskosten und die Marktinformationskosten für Marktakteure deutlich reduziert werden. Einige Informationslieferanten waren jedoch widerwillig in der Angst, dass der eigene Aufgabenbereich überflüssig werden könnte (Adams, Dunse, White 2005, S. 46), allerdings erfolgt die Datenerhebung weiterhin dezentral. Momentan erzeugt Land Data 290.000 Zugriffe pro Monat und knapp 30 Prozent der Immobilientransaktionen erfolgen unter Nutzung des Systems. Die Daten werden von Land Data lediglich verfügbar gemacht, der Zugang zu den Daten erfolgt über Drittanbieter (weiterführende Informationen: www.nlis.gov.uk oder www.land-data.org.uk).

4.3.3.2 Marktinformationen von gewerbsmäßigen Marktakteuren

4.3.3.2.1 Informationen von Maklerunternehmen/ Maklerverbänden

4.3.3.2.1.1 Jones Lang LaSalle/ Jones Land Wootton

Das Unternehmen Jones Lang LaSalle veröffentlicht seit 1967 jährlich Informationen über Miet- und Wertentwicklung sowie über Nettoumsätze bzw. Gesamterträge. Ab dem Jahr 1977 wurden die Statistiken quartalsweise herausgegeben. Mietpreisangaben sind für Büro- und Industrieflächen für viele Regionen bis zum Jahr 1969 verfügbar (Dunse u. a. 1998, S. 458). Die Auswertungen werden für ökonometrische Auswertungen für Büro-, Einzelhandel- und Industrieimmobilien auf nationaler Ebene genutzt. Die Daten basieren sowohl auf periodischen Wertermittlungen und Transaktionen der Immobilien als auch auf Markteinschätzungen des Unternehmens (Leishman 2003, S. 105 f.).

Im Jahr 1999 wurde das britische Unternehmen Jones Lang Wootton mit dem amerikanischen Unternehmen LaSalle zu Jones Lang LaSalle zusammengeführt. Heute gibt Jones Lang LaSalle Informationen für Büro-, Einzelhandels-, Industrie- und Logistikimmobilien in verschiedenen Standorten Großbritanniens heraus. Der Immobilienindex wird nach wie vor regelmäßig abgeleitet und veröffentlicht.

4.3.3.2.1.2 Hillier Parker/ CB Richard Ellis

Seit dem Jahr 1972 gibt das Unternehmen Hillier Parker jährlich Informationen über Büro-, Einzelhandels- und Industrieimmobilien heraus; seit dem Jahr 1977 werden die Informationen halbjährlich herausgegeben. Im Jahr 1987 wurden die Daten bis zum Jahr 1965 zurückgerechnet (Dunse u. a. 1998, S. 457). Die Statistiken umfassen Miet- und Kapitalwerte, durchschnittliche Renditen und Ertragsraten auf nationaler und auch regionaler Ebene. Als Datengrundlage dienen stärker als bei Jones Lang LaSalle Immobilienwertermittlungen; es kommen aber auch Transaktionsdaten zum Einsatz (Leishman 2003, S. 106). Der regionale Aggregationsgrad richtet sich nach dem Tätigkeitsfeld des

Unternehmens. Greater London ist daher in einzelne Bezirke unterteilt, während der Landesteil Schottland als eine Region betrachtet wird (Dunse u. a. 1998, S. 458).

Im Jahr 1998 wurde das Unternehmen von CB Richard Ellis übernommen. CB Richards Ellis gibt heute für verschiedene Städte im Vereinigten Königreich Informationen heraus, dabei steht insbesondere die Entwicklung des Büroflächenmarktes im Vordergrund.

4.3.3.2.1.3 Healey&Baker/ Cushman Wakefield

Das Maklerunternehmen Healey & Baker veröffentlicht seit 1978 auf regionaler und nationaler Ebene Mieten für Büroflächen, erstklassige Einzelhandelslagen und Industrieimmobilien in seinem *Prime and Quarterly Market Report*(Dunse u. a. 1998, S. 458). Als Grundlage für die Untersuchungen dienen Wertermittlungsdaten. Die Quartalsweise herausgegebenen Daten sind für über 70 Standorte verfügbar.

Im Jahr 1998 schloss sich Healey & Baker mit dem amerikanischen Unternehmen Cushman Wakefield zusammen. Cushman Wakefield gibt heute zum Teil quartalsweise Informationen für die wichtigsten sachlichen Teilmärkte heraus. Dabei spielen insbesondere die Landesteile Wales und England eine wichtige Rolle. Als einzelne Regionen werden London und Thames Valley gesondert betrachtet.

4.3.3.2.1.4 Chesterton Humberts

Das Maklerunternehmen Chesterton Humberts ist ein langjähriger Marktakteur auf den Wohnimmobilienmarkt in London mit Geschäftskontakten in den Rest des Landes; außerdem beschäftigt sich das Unternehmen mit dem gewerblichen Immobilienmarkt. Das Unternehmen gibt zum Wohnimmobilienmarkt regelmäßig Statistiken heraus. Es ist dabei aber unersichtlich, woher die Daten im Einzelnen stammen. Chesterton Humberts berechnet ausgehend von Indizes anderer öffentlicher und privater Marktakteure einen eigenen Index, den *House Price Poll of Polls*, der diese Indizes zusammenfasst. Wichtige Aussagen der anderen Indizes im Einzelnen werden tabellarisch zusammengefasst. Der *House Price Poll of Polls* wird monatlich herausgegeben.

4.3.3.2.1.5 Solicitors' Property Center

Solicitors' Property Center sind Datenbanken von Maklern und Immobilienvermarktern zumeist auf Ebene der Counties. Das Solicitor Property Center bietet online Zugriff auf Informationen der einzelnen Anbieter, dadurch kommt es zu einer Effektivitätssteigerung auf dem Wohnraummarkt, da nicht mehr mehrere Makler für einen Marktüberblick abgefragt werden müssen. Es handelt sich dabei um eine freiwillige Einrichtung, die oft in die Homepage des Counties eingebunden ist. Ziel ist es, die Effektivität der Makler zu verbessern, dabei werde deren Ertragspotential nicht verringert (Adams, Dunse, White 2005, S. 46). Dem Bürger ist es möglich, nach verschiedenen sachlichen und räumlichen Merkmalen zu differenzieren und nach Immobilien zu suchen. Oftmals ist die Möglichkeit einer automatischen Preisabschätzung gegeben. Solicitors' Property Center beschränken sich ausschließlich auf Angebotsinserate.

4.3.3.2.2 Informationen von professionellen Research-Unternehmen

4.3.3.2.2.1 Investment Property Databank (IPD)

Die Investment Property Databank gibt seit 1985 Informationen über den britischen Grundstücks- und Immobilienmarkt an Mitglieder heraus. Die Datenbank der IPD ist die größte Informationssammlung in Großbritannien (Dunse u. a. 1998, S. 457). Das zentrale Produkt der IPD ist das Benchmarking von Portfolios. Inhaltliche Aussagen umfassen weiter die Kosten, die Flächeneffizienz und die Managementeffektivität der untersuchten Objekte. Die Informationen werden jährlich herausgegeben.

Die zu Grunde liegende Datenbank der IPD unterteilt sich in eine monatliche und jährliche Datenbasis. In der jährlichen Datenbasis ist direktes Immobilieneigentum in einem Umfang von über 45 Prozent des Investmentmarktes abgebildet. Dies entspricht 243 Portfolios mit einem Marktvolumen von 121 Milliarden Pfund (Stand 2004). Ein Großteil der in der IPD-Datenbank enthaltenen Immobilien wird von Versicherungs- und Rentenfonds gehalten. Der enthaltene Bestand ändert sich regelmäßig (Dunse u. a. 1998, S. 457). Grundlage für die Analyse sind Wertermittlungsergebnisse; die Wertermittlung der Objekte erfolgt mindestens einmal jährlich; vielfach sogar häufiger. Die monatliche Datenbasis bilden 65 Portfolios. Der komplette Datenbestand der IPD könne gegen Gebühr eingesehen werden (Striewe 2007, S. 56). Die jährliche Auswertung wird im März des darauffolgenden Jahres veröffentlicht, eine monatliche Auswertung wird vier Wochen nach Ende des Beobachtungszeitraums herausgegeben[36]. Die Produkte des IPD sind weltweit vergleichbar, was einen Vergleich durch internationale Investoren erleichtert.

4.3.3.2.2.2 weitere Research-Unternehmen

Lokale Immobilienmakler und Immobilienbeteiligte können mit dem Research und dem Verkauf der Informationen an ausländische Investoren Geld verdienen. Die Investoren bekommen dabei spezifische, qualitative Informationen zu den sachlichen Teilmärkten, die regelmäßig aktualisiert werden. Freie, kostenlose Marktinformationen würden auch als Marketinginstrument und Selbstdarstellung der herausgebenden Unternehmen dienen (Striewe 2007, S. 64).

Private Unternehmen liefern eine parzellenscharfe Bauantrags- und Baugenehmigungsdaten, dabei stehen insbesondere Gebiete mit einer hohen Investitionstätigkeit im Mittelpunkt der Analysen. Dabei spielen öffentliche Datenbestände eine Rolle (vgl. Abschnitt 4.3.3.1.7). Für den Bereich der Inneren Stadtbereichs Londons, liefern Makler eine Bautätigkeitskarte, die auf den Basisdaten der Bautätigkeitsstatistik basiert. Die Bautätigkeitsstatistik ist auch in Einzeldaten öffentlich zugänglich (Pfeiffer, Gillhaus, Braun 1991, S. 25).

4.3.3.2.3 Informationen von sonstigen Zusammenschlüssen und Verbänden

4.3.3.2.3.1 Scottish Property Network

Das Scottish Property Network (SPN) wurde im Jahr 1994 von Scottish Enterprise[37] und der Universität von Paisley gegründet. Das Scottish Property Network verzeichnet alle verfügbaren Immobilienverkäufe von Industrieanlagen in Schottland. Verzeichnet werden sämtliche Gewerbeanlagen, um die wirtschaftliche Entwicklung vor Ort möglichst zeitnah zu erkennen. Priorität im SPN haben Industrieanlagen, wobei auch Büro- und Einzelhandelsobjekte verzeichnet werden. Im Jahr 1996 umfasste das SPN bereits einen Immobilienbestand von 36.000 Anlagen. Ausgenommen vom SPN sind herausragende Einzelhandels- und Bürolagen. Der Aufbau der Datenbank wird sowohl von Maklerunternehmen und großen Grundbesitzern unterstützt (Dunse, Jones 2005, S. 141).

Aufgezeichnet werden alle Transaktionsdetails und die geplanten Entwicklungen, dabei spielen die technische Eigenschaften der Immobilien, die Verfügbarkeit der Grundstücke, das Eigentum, die Nutzer und die Transaktionsgeschichte eine wichtige Rolle. Von den technischen Eigenschaften werden u.a. die Art der Anlage, die Grundstücksgröße, die Lage und das Alter des Gebäudes aufgezeichnet.

---

[36] Die Society of Property Researchers hat dies für das Jahr 1994/1995 untersucht McNamara u. a. 1995, S. 25.

[37] Scottisch Enterprise ist eine Institution, die die wirtschaftliche Förderung des Landesteiles Schottlands vorantreiben soll, dabei sind auch öffentliche und private Partner sowie wissenschaftliche Institute eingebunden. Dabei wirbt die Institution um Gewerbeunternehmen mit nachhaltiger Wirkung. Das Unternehmen wird teilweise vom europäischen Regionalentwicklungsfond gefördert.

Übergeordnete Zielsetzung des SPN ist eine zielgerichtete Wirtschaftsförderung und eine Vermarktung als Konkurrenzstandort zu den prosperierenden Standorten im Südosten von England (Martin 1997, S. 2 ff.).

4.3.3.2.3.2 Branchenzeitschrift Estates Gazette

Das wöchentliche Branchenmagazin Estates Gazette veröffentlicht seit über 150 Jahren Informationen zum kommerziellen Grundstücks- und Immobilienmarkt in Großbritannien. Das Unternehmen erlaubt eine individuelle Recherche. Nach eigenen Angaben verfügt das Unternehmen über 2,1 Millionen Eigentümerdaten, die individuell analysiert werden können. Seit 1996 sind die Informationen online abrufbar. Die Ausgabe der Ergebnisse kann als räumliche Darstellung in einem Geoinformationssystem oder tabellarisch mit den zugehörigen Attributen erfolgen (vgl. Abbildung 27 und Abbildung 28). Woher die Informationen stammen, wird in den Informationen nicht ersichtlich. Es lässt sich kein Rückschluss auf die Datenqualität vornehmen. Erkennbar ist allerdings, dass einzelne Merkmale in den Datensätzen nicht belegt sind.

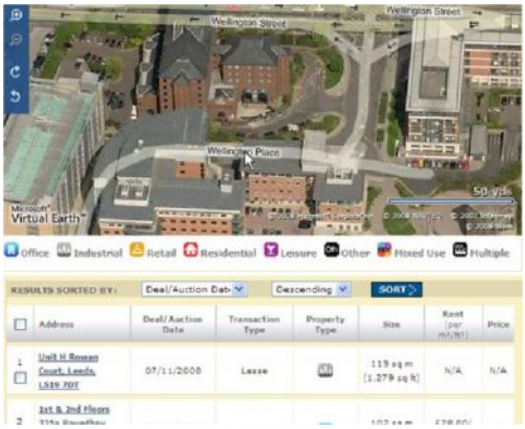


Abbildung 27: Darstellung der Objektinformationen in einem Geoinformationssystem.

Abbildung 28: Tabellarische Darstellung der Eigentümerinformationen.

Gleichzeitig bietet Estates Gazette, nach eigenen Angaben das größte kostenfreie Suchportal für aktuell am Markt verfügbare Gewerbeimmobilien; aktuell sind über 60.000 Immobilien verfügbar (weitere Quelle in Dunse u. a. 1998).

4.3.3.2.3.3 weitere Branchenzeitschriften

In Großbritannien veröffentlichen Zeitschriften der Immobilienwirtschaft regelmäßig Verkäufe, Leasehold-Abschlüsse und Neuentwicklungen. Dabei werden die Lage, die Beschreibung des Objektes, der Kaufpreis, die Miete und die Rendite nach Angaben der Beteiligten veröffentlicht. Leasehold-Abschlüsse überwiegen dabei vor Verkäufen und Investitionen. Zudem nehmen Industrieflächen einen überwiegenden Teil ein. Für eine ökonometrische Untersuchung wurden diese Angaben für 14 Jahre (1984-1997) auswertet. Der abgeleitete Datenumfang bestand aus über 20.000 Datenpunkten (Patel, Sing 2000, S. 5 ff.).

4.3.4 Transparenz des britischen Grundstücks- und Immobilienmarktes

4.3.4.1 Einschätzung der Markttransparenz durch Marktakteure

Der britische Grundstücks- und Immobilienmarkt, insbesondere in wirtschaftlich interessanten Standorten ist durch eine starke Schwankung unterworfen ist. Diese Schwankungen des Marktes seien auf das Risiko durch die Planungsunsicherheit und die Marktintransparenz zurückzuführen. Eine verbesserte Markttransparenz könne diese Unsicherheit senken (Adams, Dunse, White 2005, S. 48 ff.).

Großbritannien ist in seiner immobilienökonomischen Forschung weltweit federführend. Allerdings werden ökonomische Modell nicht empirisch für ganz Großbritannien getestet, da es dort an Daten fehlt (Smith 1996, S. 11). Einige Indexreihen haben mit mehrere Jahrzehnte umfassenden Beobachtungszeitraum einen ausreichenden Datenumfang, um ökonometrische Analysen damit durchführen zu können. Entscheidend für diese Auswertung sind Mietwerte und Renditeangaben, sowie auch andere Indikatoren über die Angebots- und Nachfrageentwicklung. Die verfügbaren Zeitreihen sind zu kurz und weisen zudem eine uneinheitliche Definition auf (Dunse u. a. 1998, S. 455 ff.). Vielen Immobilienökonomen bemängeln die räumliche Abdeckung, den zu hohen Aggregationsgrad und die inhaltliche Aussage der vorhandenen Daten (Leishman 2003, S. 106 f.). Britischen Studien zum Grundstücks- und Immobilienmarkt sind überwiegend auf East und West London bezogen, da in diesen Bereich die längsten Datenreihen vorliegen (Adams, Dunse, White 2005, S. 54).

Mitte der 1990er Jahre waren die Genauigkeit der Datengrundlage und der Umfang der herausgegebenen Marktinformationen ein intensiv diskutiertes Thema in Großbritannien. Mit den Marktinformationen, die verfügbar waren, bestand das Problem, dass ähnliche Datensätze des gleichen Teilmarktes zu unterschiedlichen Ergebnissen führten. Grund hierfür war eine unterschiedliche Stichprobe zum gleichen Markt und eine abweichende Definition (McNamara u. a. 1995, S. 23). Zu dieser Zeit entstanden eine Vielzahl von Untersuchungen und Veröffentlichungen über die vorhandenen Marktdaten (McNamara u. a. 1995; Smith 1996; Dixon 1998; Dunse u. a. 1998). Es wurde gefordert, dass eine unabhängige öffentliche Institution die Datensammlung koordiniert (Smith 1996, S. 11). Marktinformationen wurden innerhalb einer regionalen und lokal begrenzten Gruppe geteilt und weitergegeben; es bildeten sich Netzwerke. Hier wurde eine größere Regulierung für notwendig erachtet, um Außenstehende an dieser Informationsgewinnung teilhaben zu lassen. Erschwerend für die Markttransparenz kommt hinzu, dass viele Verträge Verschwiegenheitsklauseln beinhalten. DUNSE ET AL. bemerkten, dass von privatwirtschaftlichen Marktakteuren ein Unwille zu spüren sei, gesammelten Informationen zu veröffentlichen. Es sei wenig überraschend, dass in einem Markt, in dem mit manipulierenden Informationshemmnissen erheblich finanzielle Gewinne zu erzielen seien, Unternehmen nicht gewollt sind, ihre umkämpften Vorteile auszugeben (Dunse u. a. 1998, S. 456 f.). Auf Druck der Marktakteure wurde von der Verwaltung das Nationale Landinformationssystem NLIS eingeführt. In den darauf folgenden Jahren ging die Kritik deutlich zurück.

Die öffentliche Verwaltung spielt bei der Informationsgewinnung auf dem britischen Grundstücks- und Immobilienmarkt eine aktive Rolle in der Informationsbereitstellung, denn sie könnte hochqualifizierte und vertrauenswürdige Informationen zur Verfügung stellen (Adams, Dunse, White 2005, S. 46 ff.; McNamara u. a. 1995, S. 26). Die amtlichen Daten der Bautätigkeit und Bauanträge werden regelmäßig veröffentlicht, sie können zu einer frühzeitigen Absicherung der Investitionsentscheidung führen. Allerdings seht eine eigenes Interesse der Investoren dem entgegen, eigene Planungen möglichst lange geheim zu halten, um konkurrierende Entwicklungen zu vermeiden (Pfeiffer, Gillhaus, Braun 1991, S. 25).

Die Datenzugänglichkeit, die Datenqualität und der Aggregationsgrad identifizierten ADAIR ET AL. als Schwachstellen der verfügbaren Marktinformationen (Adair u. a. 1998, S. 336 f.). ADAMS ET AL. erachten heute eine höhere Verknüpfung zwischen den öffentlichen und privaten Daten als notwendig (Adams, Dunse, White 2005, S. 47).

Das Interesse von ausländischen Investoren an einer Investition begründet die VdP neben einer professionellen Beratung, einem investorenfreundlichem Mietvertragsrecht, niedrigen Erwerbskosten auch mit einem reifen und äußerst transparenten Markt mit Indexreihen, die Investitionen erleichtern (Verband Deutscher Pfandbriefbanken 2004, S. 23).

Nach Informationen des VERBANDES DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN sind die Marktteilnehmer in Großbritannien bereit, Marktinformationen zu veröffentlichen, da sie dem Markt zu Gute kommt. Nur in Rezessionsphasen werden ungewöhnlich niedrige Transaktionsergebnisse nicht veröffentlicht. Ferner werde der Markt durch eine stetig wachsende Anzahl an Indexreihen teilweise monatlich beschrieben (Verband Deutscher Pfandbriefbanken 2004, S. 29).

4.3.4.2 Allgemeine Einschätzung der Markttransparenz in Großbritannien

Der britische Grundstücks- und Immobilienmarkt ist durch die vier Landesteile räumlich differenziert. Er ist sehr geprägt von der Entwicklung des großen Wirtschaftszentrum London. Dort finden bedeutende Untersuchungen des kommerziellen Immobilienmarktes statt; eine Untersuchungen kleinere, peripherer Standorte und anderer Landesteile geschieht nicht.

Der Markt und die Wertermittlung werden von den RICS als Berufsvereinigung dominiert. Nur wenige Daten werden veröffentlicht. Marktinformationen werden als handelbares Gut betrachtet.

Ende der 90er Jahre kam es zu einer politischen Motivation der Markttransparenz; es wurden zusätzliche und frei verfügbare Marktdaten gefordert. Die öffentliche Hand reagierte auf die Forderungen und gibt Marktinformationen heraus. Gewerbliche Immobilien spielen in den Informationen nur eine untergeordnete Rolle und sind sachlich aggregiert. Die kritischen Stimmen bezüglich der Markttransparenz verstummten nach der Bereitstellung der öffentlichen Daten. Einige marktabgeleitete Informationen sind nach wie vor zu teuer und zu schwierig zu erheben, stattdessen greifen die Nutzer auf Substitute zurück. Eine Vielzahl der verfügbaren Daten und Zeitreihen sind lückenhaft, wurde mittlerweile eingestellten oder vollzogen eine inhaltliche Änderung der Definition der Bezugsgröße. Viele Analysten nutzen beschränkt zugängliche Quellen aus dem eigenen Unternehmen, mit nur einer unzureichenden Marktabdeckung. Die Daten werden nicht weitergegeben, da es eine vertragliche Vertrauensvereinbarung zwischen den Vertragspartner der Immobilientransaktion gibt; die Nachvollziehbarkeit ist eingeschränkt. Eine geringe Marktaktivität schränkt in kaufpreisarmen Lagen die Aussagekraft der Daten ein.

Die Markttransparenz des Grundstücks- und Immobilienmarktes in Großbritannien wird durch die Daten der öffentlichen Register dominiert. Diese Daten werden von gewerbsmäßigen Marktteilnehmern genutzt und weiterverarbeitet. Die gewerbsmäßigen Informationslieferanten nutzen ergänzend eigene oder eigens erhobene Daten; diese sind nur begrenzt zugänglich und verifizierbar. Das Bild der Markttransparenz stellt sich in Großbritannien durch die vier Landesteile differenziert dar. Erschwerend kommt die bewusst vorangetriebene Erschwernis der Erlangung von Marktinformationen durch gewerbsmäßige Marktakteure; Informationen sind von diesen zumeist aggregiert und kostenpflichtig zu erlangen. Positiv beeinflusst wird die Markttransparenz durch umfangreiche Datenbereitstellung der öffentlichen Hand, die neben transaktionsbasierten Informationen der nationalen Register auch planungsrelevante Informationen der kommunalen Verwaltung, die zentral abrufbar sind. Insgesamt muss die Markttransparenz besonders in peripheren Lagen außerhalb Londons als verbesserungswürdig angesehen werden.

4.4 Niederlande

4.4.1 Aufbau und Entwicklung des niederländischen Grundstücksmarktes

Die Hauptstadt der Niederlande ist Amsterdam, der Regierungssitz ist Den Haag. Der Verwaltungsaufbau gliedert sich in die nationale Verwaltungsebene, zwölf Provinzen und 443 vergleichsweise unabhängige und einflussreiche Gemeinden. Die Provinzen haben in den Niederlanden nur eine koordinierende Funktion. Die Gemeinden sind eigenständig, sind allerdings auf staatliche Zuweisungen angewiesen. Die kommunale Grundsteuer spielt für den Gemeindehaushalt eine wesentliche Rolle (Verband öffentlicher Banken 2008).

4.4.1.1 Flächennutzung

Die Niederlande verzeichneten im 20. Jahrhundert einen deutlichen Zuwachs der Siedlungsflächen. Die Waldflächen bedecken 12 Prozent, Agrarflächen 24 Prozent und Grünland und Heideflächen 39 Prozent ein. Dreizehn Prozent der Landesfläche sind bebaut (Bodenbedeckung Stand 2009; Eurostat 2010, S. 2). Die gesamte Siedlungsfläche nahm vor allem bedingt durch den Wohnraumbedarf von 1950 bis 1985 um 250 Prozent zu. Dies erfolgte vornehmlich zu Lasten der Agrarflächen. Insgesamt 20 bis 25 Prozent der ausgewiesenen Siedlungsflächen waren allerdings 1985 noch unbebaut (Needham, Kruit, Koenders 1993, S. 76 f.). Der Entwicklung des ausgewiesenen Angebotes an Wohnbauflächen steht auch heute noch ein Bedarf an zusätzlichen Bauflächen gegenüber. Im Wesentlichen sind der unbefriedigte Bedarf der Bevölkerung nach angemessenem Wohnraum und das große Freiflächenpotential auf eine allokative Verteilung der Angebots- und Nachfragesituation zurückzuführen.

Die meisten Agrarflächen in den Niederlanden befinden sich in Privateigentum. Die dem Meer abgewonnenen Flächen befinden sich im Eigentum von staatlichen Agenturen[38], die diese Flächen an landwirtschaftliche Bewirtschafter verpachten. Die öffentliche Hand ist sehr aktiv in der Agrarstrukturentwicklung. Sobald ein uneffektiver Zuschnitt oder eine verbesserungswürdige Nutzung festgestellt wird, wird eine Neuordnung dieser Flächen angestrebt. Die Mehrheit der betroffenen Eigentümer muss diesem Vorgehen zustimmen. Eine öffentliche Agentur kauft die betroffenen Grundstücke auf, führt die notwendige Bodenordnung durch und veräußert die neuen Grundstücke vorrangig an die ehemaligen Eigentümer. Fast die komplette kultivierte Fläche des Landes wurde so seit 1924 mindestens einmal neu strukturiert. Die öffentliche Hand ist darüber hinaus an vielen Aufforstungen und Schaffung von Naturreservaten beteiligt (Needham, Kruit, Koenders 1993, S. 22).

4.4.1.2 Wohnimmobilienmarkt

Seit dem 19. Jahrhundert gibt es in den Niederlanden eine klare planungsrechtliche Trennung von Arbeits- und Wohnstätten. Die zunehmende, durchaus unkontrollierte Urbanisierung dieser Zeit wirkte sich besonders auf den Wohnimmobilienmarkt der großen Städte aus. Es entstand eine Vielzahl qualitativ minderwertiger Wohneinheiten. Aufgrund der Urbanisierung wurde im Jahr 1901 das Wohnungsbaugesetz eingeführt. Es ermöglicht der Nationalregierung, in den kommunalen Wohnungsmarkt einzugreifen. Vorrangiges Ziel dieser Eingriffe ist es, den Bau von Wohnungen von minderer Qualität abzuwenden und Filterprozessen in der Bewohnerstruktur entgegen zu wirken. Die unkontrollierte Urbanisierung wurde erst durch die Festlegung von so genannten Wachstumsregionen durch die Nationalregierung endgültig gestoppt. Zu dieser Zeit hatten die Großstädte bereits ihre

[38] Eine herausragende Position für diese Angelegenheiten nimmt die landesweit tätige Behörde für Immobilien- und Immobilienentwicklung (*Rijksvastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf*) ein.

Kapazitätsgrenzen der technischen und sozialen Infrastruktur erreicht oder sogar überschritten (van der Vlist, Rietveld 2007, S. 168 ff.).

Die Wachstumsregionen sollten den Wohnraumbedarf befriedigen, den Bewohnern eine lebenswerte Umwelt bieten und die unkontrollierte Suburbanisierung verhindern. Im Jahr 1993 gab es 15 Wachstumsregionen dezentral über das Land verteilt und zumeist in peripheren Lagen gelegen. Anfangs wurden zur strategischen Umsetzung von Wachstumsregionen herkömmliche Planungsinstrumente genutzt, die allerdings nur zu einer langsamen Umsetzung der Planungsziele führten.

Anfang der siebziger Jahre wurden die hoheitlichen Planungsinstrumente an die Bedürfnisse in den Wachstumsregionen angepasst (Needham, Kruit, Koenders 1993, S. 36). Zu dieser Zeit zogen viele Familien mit Kindern aus den großen Städten in die Vorstädte oder in die von der Regierung ausgewiesenen Wachstumsregionen. Den zunehmenden Leerständen in den vormals durch starken Bevölkerungswachstum geprägten Großstädte sollte mit Stadterneuerungsprogrammen entgegen gewirkt werden. Diese Stadterneuerungsprogramme hatten den Schwerpunkt in der Schaffung von Wohneigentum. Bis dahin waren Leasehold-Rechte in den Niederlanden weit verbreitet. Die Programme führten zu einer spürbaren Aufwertung des Wohnumfeldes der Großstädte (van der Vlist, Rietveld 2007, S. 168 ff.).

Anfang der 80er Jahre kam es zu einem ökonomischen Abschwung in den Wachstumsregionen, der zu sinkenden Immobilienpreisen und zu sozialer Ghettobildung führte (Eule 2004, S. 168 f.). Der Nachfrage nach Wohnraum in den Wachstumsregionen stand als Folge der Überschusspolitik in den Städten ein Überangebot gegenüber. Verkehrs- und Umweltprobleme sorgen für zunehmende Missstände in den künstlich geschaffenen Städten. Mitte der 80er Jahre hatte die Planungspolitik die kompakte Stadt und die städtische Innenentwicklung als Leitbilder entdeckt und förderte diese. Ziel war es, die Autonutzung zu verringern und Versorgungs- und Arbeitsmöglichkeiten möglichst benachbart zu den Wohngebieten zu schaffen. Die neu ausgewiesenen Grundstücksgrößen wurden folglich kleiner, um die Effizienz zu steigern. Ein besonderes Augenmerk lag dabei auf der Revitalisierung von brachgefallenen Wohn- und Gewerbeflächen mit bereits vorhandener Erschließung. Gleichzeitig wurden die staatlichen Förderungen für die Mieten oder die Mietrichtlinien abgesenkt, um den Staatshaushalt zu entlasten. Dadurch stiegen die bislang subventionierten Mieten an. Diese nun marktnahen Mieten machten es wiederum für Investoren attraktiv, neue Mietwohngebäude zu errichten (van der Vlist, Rietveld 2007, S. 171). Insgesamt haben sich trotz des Angebotsüberschusses in vielen Regionen die Immobilienpreise für Wohnimmobilien in den Niederlanden seit Anfang der siebziger Jahre vervielfacht (AK OGA 2010, S. 58 ff.). Es gibt aber durchaus volatile, ausgeprägte Schwankungen der Preisentwicklung.

Das Mietsystem für Wohnraum ist eine Besonderheit auf dem niederländischen Grundstücks- und Immobilienmarkt. Ursprünglich waren die Gemeinden hauptverantwortlich für die Realisierung des Mietwohnungsbaus. Zur Durchsetzung der Planungsziele gab es neben einem umfassenden System des sozialen Wohnungsbaus die Mietpreiskontrollen. In den 90er Jahren wurden die Mietpreiskontrollen abgeschafft, da die Wohnungsgesellschaften in gemeinnützige halbstaatliche Organisationen umgewandelt wurden. Die Mieten sind seitdem in einer bestimmten Preisspanne zwischen Mieter und Vermieter verhandelbar. Anfang der 90er Jahre wurde die Wohnungsförderung von der Nationalregierung auf die Gemeinden übertragen. Die Gemeinden können eigenständige Regelungen zur allokativen Verteilung der Mietförderung umsetzen. Das System der öffentlichen Förderung ist heute auf eine möglichst geringe finanzielle Belastung der öffentlichen Kassen optimiert (van der Vlist, Rietveld 2007, S. 168).

In den niederländischen Metropolen befinden sich vor allem kleine und günstige Wohnungen. Der Anteil der Mietwohnungen liegt in Amsterdam und in anderen großen Städten bei knapp 80 Prozent. Entsprechend gering ist die Wohneigentumsquote innerhalb der Städte. Der durchschnittliche Anteil des Mietwohnraums in den Niederlanden liegt bei 52 Prozent. Der Anteil des sozialen Wohnungsbaus liegt in Stadtteilen der Wachstumsregionen, die nach dem Zweiten Weltkrieg entstanden sind, bei knapp 80 Prozent der Mietwohnungen. In den großen, historisch gewachsenen Großstädten gibt es durch die fortziehende einheimische Bevölkerung zunehmend Probleme durch Arbeitslosigkeit, Ein-Personen-Haushalte und Immigrantengruppen. Als wesentliche Ursache werden das Fehlen von Individualität und Gestaltungsfreiraum des Gebäudebaus angeführt (van der Vlist, Rietveld 2007, S. 172 ff.).

In Amsterdam war die individuelle Förderhöhe der Miete pro Haushalt durch die historisch vorhandenen kleinen und günstigen Wohnungen vergleichsweise gering, jedoch der Anteil der geförderten Haushalte mit über 20 Prozent vergleichsweise hoch. Das wesentliche Problem besteht heute darin, dass die Bewohner von sozialem Wohnraum, obwohl sie nach den geltenden Anforderungen nicht mehr als bedürftig gelten, nicht zum Auszug aus dem sozialen Wohnraum gezwungen werden können (van der Vlist, Rietveld 2007, S. 181 ff.).

Die niederländischen Gemeinden besitzen traditionell eine sehr bedeutende Rolle in der Baulandentwicklung. Einen wesentlichen Teil der erforderlichen Entwicklungskosten des Baulandes stellen die Kosten für die Bodenentwässerung dar. Dies macht es oftmals für private Investoren unrentabel, Flächen eigenständig zu entwickeln. Das Grundstück gewinnt ohne die Überplanung der Gemeinde deshalb kaum an Wert. Nahezu sämtliche Flächen, auf denen städtebauliche Entwicklungen stattfinden, werden von der öffentlichen Hand angekauft und überplant. Viele Flächen verbleiben danach in kommunalem Eigentum und werden als Leasehold an Nutzer vergeben (Needham, Kruit, Koenders 1993, S. 24). Ungefähr 80 Prozent der Immobilien in der Region Amsterdam und knapp 65 Prozent der Immobilien in Den Haag befinden sich daher in kommunalem Eigentum (Nystrom 2007, S. 8). Der Gemeinde steht zur Planverwirklichung das Mittel der Enteignung offen, bei der der Eigentümer nach dem Verkehrswert entschädigt wird (Needham, Kruit, Koenders 1993, S. 66).

Bereits seit 1980 ziehen die Gemeinden sich aus der Landentwicklung zurück und überlassen vermehrt die Entwicklung den privaten Entwicklern und Baugesellschaften. Durch die Privatisierung wesentlicher Aufgabenbereiche wird die öffentliche Einflussnahme auf den Grundstücks- und Immobilienmarkt schwierig. Allerdings beschränken sich private Investoren nach wie vor auf attraktive und leicht zu erschließende Lagen. Der Staat nimmt in diesen Lagen eine kontrollierende und steuernde Funktion wahr. Die staatlichen Eingriffe umfassen die Regulierung der Landnutzung. Dabei wird besonders in attraktiven Lagen die Nutzung durch eine gesonderte Besteuerung, an Auflagen geknüpfte Genehmigung der Bebauung und konkrete Anforderungen an den zukünftigen Nutzer und die Bauweise limitiert (Vermeulen, Rouwendal 2007, S. 13). Obwohl die Gemeinden den direkten Einfluss zurückgefahren haben, nimmt knapp die Hälfte der niederländischen Gemeinden eine aktive Ankaufstrategie bei der Baulandentwicklung wahr. Mittlerweile muss die Gemeinde ihr Land auch von Bodenspekulanten kaufen, die im Gegenzug einen Teil des Baulandes zurückerhalten. Wenngleich eine aktive Bodenpolitik kein Garant für die zügige Baulandentwicklung ist, ergeben sich zeitlichen Einsparpotentiale (Groetelaers 2006). Die Verkaufspreise sind von der Kommune dabei so niedrig wie möglich anzusetzen, ohne die Kostendeckung zu vernachlässigen; Gewinnerzielungsabsichten stehen dabei nicht im Vordergrund (Eule 2004).

Neu gebaute Immobilien sind insbesondere in Ballungsräumen nur begrenzt zugänglich. Die Käufer müssen häufig in den Gemeinden leben oder arbeiten, in denen sie Wohnraum erwerben wollen. In einigen Fällen gibt es Maximalgrenzen für Einkommen. Die vorhandenen Wohnbauflächen und Ge-

bäude werden teilweise nach Wartelisten willigen Käufer zugeteilt (van der Vlist, Rietveld 2007, S. 184). In den vergangenen Jahren wurden besonders in den grenznahen Regionen zu Deutschland verstärkt grenzüberschreitende Pendlerbewegungen und Grundstückstransaktionen festgestellt. Die Immobilienpreise in Deutschland stiegen demzufolge an, erreichen jedoch nicht das niederländische Niveau. Die niederländischen Staatsbürger sind in Deutschland in der Wahl ihres Wohnortes und der architektonischen Ausgestaltung ihres Hauses deutlich weniger Restriktionen unterworfen. Dennoch befindet sich der Arbeitsplatz nach wie vor in den Niederlanden (Groetelaers 2006; AK OGA 2010, S. 58 ff.).

Die vorrangig geäußerte Kritik am niederländischen Wohnungsmarkt besteht darin, dass der Markt zu sehr an Planungen orientiert sei und ökonomischen Veränderungen und Entwicklungen vernachlässigt würden. Zudem wird auch die Einschränkung der Haushalte in der Wahl des Wohnraums als Nachteil gesehen. Gleichwohl entstehen durch die ausgeprägte Einflussnahme der öffentlichen Hand auf den sozialen Wohnungsbau positive Effekte in der Kontrolle der Bauqualität und der Ausstattung der Gebäude sowie des Lageumfeldes. Aktuell wird eine Durchmischung der Haushaltsstrukturen angestrebt (van der Vlist, Rietveld 2007, S. 186).

4.4.1.3 Markt für gewerbliche Immobilien/ Investitionsimmobilien

Gewerbliche Immobilien sind in den Niederlanden deutlich geringeren staatlichen Einflussnahmen unterworfen als die Wohnimmobilien. Die Ausstattungsstandards und Größe der Gebäudeflächen gleichen sich zunehmend an einen internationalen üblichen Standard an.

Das überragende Bürozentrum der Niederlande ist Amsterdam. Dort haben sich vor allem große, internationale Banken und Finanzdienstleister sowie auf Werbung und Printmedien spezialisierte Unternehmen angesiedelt. Einen ausgeprägten zentralen Geschäftsbereich gibt es in Amsterdam nicht. Allerdings verlagerten sich die Büroflächen seit 1960 zunehmend in Richtung Süden[39]. Phasen des wirtschaftlichen Aufschwungs mit einem hohen Bedarf an neuen Arbeitskräften sowie eine ausgelastete Verkehrsinfrastruktur begünstigten vielmals die Verlagerung der Büroflächen in die Randbereiche der Städte sowie die Umsiedlung in weniger zentrale Orte und die Bildung von Backoffice-Standorten. Diese Entwicklung wurde durch ein eingeschränktes Entwicklungspotential der vorhandenen Flächen in zentralen Lagen begünstigt (Brouwer 1989, S. 265). Die Eigentumsrechte am Boden werden in zentralen Lagen vornehmlich per Leasehold vergeben. In Randlagen werden oft vollständige Eigentumsrechte gewährt. Wesentliche Unterschiede in der Akzeptanz der Eigentümer und Nutzer lassen sich dabei nicht erkennen (Brouwer 1989, S. 266). Das Lageumfeld spielt für die Attraktivität der Büroflächen eine wichtige Rolle. Die Konditionen der Nutzung, insbesondere auch die Mietpreishöhe sind frei verhandelbar. Insgesamt gilt der Büroimmobilienmarkt in Amsterdam als vergleichsweise schwierig abzuschätzen und diverse Entwicklungen am Markt traten in der Vergangenheit unvorhergesehen auf (Brouwer 1989, S. 269 ff.).

4.4.2 Rechtliche Rahmenbedingungen

4.4.2.1 Eigentumsstruktur

Das Eigentum an einer Sache ist in den Niederlanden das umfassende Recht einer Person an einer Sache. Dieses Recht kann von öffentlichen Behörden eingeschränkt werden. Das niederländische

[39] Die südlich gelegenen Bereiche Amstelveen und Diemen wurden zuerst besiedelt. Die Büroflächen wurden anfangs nur zögerlich von den Nutzern angenommen. Besonders in Kronenberg hab es teilweise über 50 Prozent Leerstand, weshalb die Kommunalregierung die Neubauaktivitäten in diesen Bereichen einschränkte. Im Laufe der Zeit liefen aber auch in diesem Bereich die leerstehenden Büroflächen voll.

Rechtssystem lässt eine Trennung von Grundeigentum und dem Eigentum der darauf stehenden Gebäude, Sträucher und Bäume zu. Dieses Recht wird auch als *opstalrechten* bezeichnet. Daneben kennt das niederländische Eigentumsrecht auch Rechte und Belastungen an einem Grundstück, wie sie im deutschen Grundstücksrecht vorhanden sind (Eule 2004, S. 700).

4.4.2.1.1 Direktes Immobilieneigentum

Das Alleineigentum umfasst im Wesentlichen das Grundstück und seine festverbundenen Aufbauten einschließlich dem Boden ohne Bodenschätze, aber einschließlich des Grundwassers, sowie des darüber befindlichen Luftraums; Luftverkehr ist allerdings zugelassen (Eule 2004, S. 700 f.). Das Miteigentum ist im niederländischen Rechtssystem nur als Bruchteilseigentum definiert; Gesamthandseigentum gibt es nicht. Die Grundstückeigentümer können ihr Eigentum in weitere Wohnungs- und Teileigentümer unterteilen und als *appartmentsrechten* veräußern. Dies dient auch der eigentumsrechtlichen Definition von Eigentumswohnungen. Der Eigentümer dieses notariell beglaubigten Teilrechtes kann sein Teileigentum weiter unterteilen, sofern dies nicht in einer übergeordneten Teilungserklärung ausgeschlossen ist. Das Teilrecht ist kein Eigentum, sondern eine selbstständig übertragbare und belastbare Berechtigung zur alleinigen Nutzung eines Eigentums. Das niederländische Grundstücksrecht kennt auch Leasehold-ähnliche Erbbaurechte, die allerdings kein Eigentum darstellen, sondern einem Fremdbesitz mit Gebrauchsrecht am fremden Eigentum entspricht. Der rechtsgeschäftliche Übergang erfolgt durch notarielle Beurkundung und Eintragung in das Kataster (Eule 2004, S. 700 f.). Dieses Erbbaurecht wird in der Regel für 75 Jahre abgeschlossen. Die Bezahlung kann als jährliche Zahlung oder als einmaliges Premium geschehen (Nystrom 2007, S. 9).

Die dinglichen und persönlichen Dienstbarkeiten sind vergleichbar mit denen in Deutschland. Die niederländischen Gemeinden als vorrangiger Verkäufer von baureifem Land nutzen bei einem Verkauf häufig dingliche Dienstbarkeiten zur Durchsetzung von Gestaltungrichtlinien oder zur Vermeidung von Bodenpreisspekulation. Zur Vermeidung von Bodenpreisspekulation kommen Dienstbarkeiten zum Einsatz, die den Verkauf nur an bestimmte Personengruppen zulassen (Eule 2004, S. 702).

Zur Absicherung einer Finanzierung gibt es eine Hypothek; eine Grundschuld existiert nicht. Die Hypothek wird notariell beglaubigt und in das Kataster eingetragen. Die Hypothek gibt dem Gläubiger das Recht zur sofortigen Vollstreckung. Bei einer Vollstreckung erlöschen alle nachrangigen Rechte. Der Gläubiger sichert sich in der Regel ebenfalls die Ansprüche aus einer Gebäudeversicherung (Eule 2004, S. 703).

Das Immobilienleasing kommt in den Niederlanden kaum vor. In einem zunehmenden Maße findet der Mietkauf statt, bei dem der Eigentumsübergang mit der Zahlung der letzten Mietrate erfolgt (Eule 2004, S. 702 f.).

Das niederländische Grundstücksrecht unterscheidet zwischen dem schuldrechtlichen Vertrag und dem dinglichen Verfügungsgeschäft. Kaufverträge für einige Immobilienarten können grundsätzlich auch mündlich abgeschlossen werden, jedoch kommen diese in der Praxis kaum vor (Eule 2004, S. 705 f.). Grundsätzlich ist die Schriftform bei der Eigentumsübertragung nur beim Verkauf von Wohnimmobilien an Privatpersonen erforderlich. Für den schuldrechtlichen Vertrag ist keine notarielle Beurkundung erforderlich, jedoch ist die Beurkundung für die Eigentumsübertragung (dingliches Verfügungsgeschäft) notwendig. Privatpersonen haben seit 2003 eine dreitägige Frist, um vom Kauf einer Wohnimmobilie zurückzutreten; diese Frist kann verlängert, jedoch nicht verkürzt werden. Immobilientransaktionen mittels einer freiwilligen Versteigerung sind in den Niederlanden zwar erlaubt, werden aber wenig genutzt. Die Regelungen sind dabei regional unterschiedlich, aber grundsätzlich führt das Widerrufsrecht den Sinn einer Versteigerung ad absurdum (Eule 2004, S. 721).

Die Sicherung des Verkaufes geschieht in der Regel durch die Zahlung einer Sicherheitsleistung des Käufers auf das Anderkonto des Notars. Der Notar führt anschließend die Registrierung im Kataster durch und zahlt die Grunderwerbsteuer an das Finanzamt. Seit dem Jahr 2003 ist auch die Registrierung eines Kaufvertrages als Vormerkung möglich; diese Registrierung erlischt automatisch nach 6 Monaten (Eule 2004, S. 710).

4.4.2.2 Eigentumsregistrierung/ Katastersystem

In den Niederlanden werden das Liegenschaftskataster und das Grundbuch gemeinsam geführt. Das Register entspricht einem Urkundenregister. Die zuständige Behörde ist das Amt für das Kataster und Grundstücksregister (*Rijksdienst van het Kadaster en de Openbare Register*; siehe Abschnitt 4.4.3.1.1).

Notare, aber auch Rechtsanwälte sind gesetzlich zur Meldung von Immobilientransaktionen verpflichtet. Notare nehmen in den Niederlanden teilweise Tätigkeiten von Maklern wahr und entwerfen Kaufverträge (Eule 2004, S. 694 ff.). Makler sind jedoch an der Mehrzahl der Immobiliengeschäfte in der Niederlanden beteiligt und stellen in der Regel die Kaufverträge auf. Über 88 Prozent der Makler sind in mindestens einem der drei großen Dachverbände organisiert, die ihren Mitgliedern eigenständige Berufsordnungen vorgeben. Makler haben grundsätzlich einen Vergütungsanspruch, wenn sie am Zustandekommen eines Transaktionsgeschäftes beteiligt waren. Dabei ist unerheblich, ob es mit dem durch den Makler vorgeschlagenen oder einem anderweitigen Interessenten zu einem Vertrag kommt (Eule 2004, S. 719).

Die Übertragung des Grundstückseigentums erfolgt mit der Eintragung der notariellen Urkunde durch den Katasterbeamten, der diese mit Datum und auch Uhrzeit verzeichnet. Bei der Registrierung gilt grundsätzlich der Zeitpunkt für die Rechtskraft, aus diesem Grunde wird auch die Uhrzeit vermerkt.

Die räumliche Ordnung der Grundstücke erfolgt nach Gemeinden und ist weiter unterteilt in Sektionen und Parzellen, was der Flur und dem Flurstück im Wesentlichen entspricht. Diese Angaben sind zwingend für die Registrierung notwendig. Das Verzeichnis ist öffentlich zugänglich und für jedermann einsehbar. Banken und bestimmte Berufsgruppen wie Makler und Notare besitzen elektronischen Zugriff auf das Kataster. Notare können seit 1999 elektronische Registrierungen und Änderungen direkt mit einer digitalen Signatur vornehmen (Eule 2004, S. 704).

4.4.2.3 Planungssystem

Das wichtigste planungsrelevante Gesetz der Niederlande ist das Raumordnungsgesetz (*Wet ruimtelijke ordening*; seit dem 1. Juli 2008in Kraft), das die Art und Weise sowie die Lage von Entwicklungen regelt. Die Landnutzung kann sowohl von der Regierung, der Provinz und der Gemeinde beeinflusst werden. Das wesentliche Element der Planung ist der von der Gemeinde aufgestellte Landnutzungsplan (*Bestemmingsplan*); der Gemeinde kommt durch die Gesetzesänderung aus dem Jahr 2008 eine gestärkte Eigenverantwortung zu. Der Landnutzungsplan beinhaltet Angaben zur Landnutzung und über die maximale Breite und Höhe von Gebäuden. Für jede Form der Nutzungsänderung ist eine Erlaubnis erforderlich. Der Neubau von Wohngebäuden bedarf einer Baugenehmigung (*bouwvergunning*). Stimmt das geplante Vorhaben mit dem Landnutzungsplan überein, so muss es genehmigt werden. Ist ein Landnutzungsplan vorhanden, so muss eine Baugenehmigung eingeholt werden. Im Jahr 2003 wurden die Bauvorschriften mit der Zielsetzung einer nutzerorientierten und umfassenden Bauvorschrift erneut novelliert. Heute wird zwischen genehmigungsfreien Vorhaben, vereinfachten Genehmigungen für kleine Vorhaben und An- und Umbauten und normalen Genehmigungen für umfassendere Bauvorhaben unterschieden. Der Gemeinde obliegt es, die Einhaltung der entsprechenden Bauvorschriften zu überwachen. Das Monitoring des Bauprozesses wird dabei von unab-

hängigen und zertifizierten Sachverständigen durchgeführt, die die Kontrolle nach einem möglichst standardisierten Vorgehen durchführen (van der Heijden, Visscher, Meijer 2006).

Die Provinz stellt die Provinz oder Teile davon ein Landnutzungskonzept auf. Der Regionalplan der Provinz (*Streekplan*) wurde mit der Änderung des Raumordnungsgesetzes abgeschafft. Die Provinz wird in der Regel die Gemeinde entsprechend auffordern, ihre Planungen an das Konzept der Provinz anzupassen. Die Nationalregierung überprüft die Planung der Provinzen und der Gemeinden. Unter Umständen kann die Nationalregierung auch direkt in die Planungshoheit der Gemeinden eingreifen (Needham, Kruit, Koenders 1993, S. 50).

Der kommunale Landnutzungsplan darf den übergeordneten Vorschriften der Provinz nicht widersprechen. Ergänzend kann die Gemeinde einen Strukturplan (*Structuurplan*) für das gesamte Gemeindegebiet oder Gemeindeteile aufstellen, der die rechtlichen Rahmenbedingungen des Landnutzungsplans spezifiziert (Needham, Kruit, Koenders 1993, S. 48 ff.). Den gleichen Status wie der Landnutzungsplan hat der Stadterneuerungsplan (*Stadsvernieuwingsplan*), allerdings setzt dieser seinen Schwerpunkte in der Modernisierung und der Sanierung von Gebäuden. Sowohl ein rechtskräftiger Landnutzungs- als auch ein Stadterneuerungsplan rechtfertigen eine Enteignung von Privateigentum. Um die Enteignung abzuwenden, bemüht sich die Gemeinde um einen Ankauf der Flächen, kann diese aber zur Durchsetzung städtebaulicher Ziele nutzen. Die Angebote der Gemeinde sind dabei etwas höher, um den Eigentümer frühzeitig zum Verkauf zu bewegen und langwierige Gerichtsentscheidungen abzuwenden. Die Baulanderschließung orientiert sich ausschließlich an marktwirtschaftlichen Kriterien; die Anwendung von hoheitlichen Maßnahmen wie eine Enteignung ist die Ausnahme. Bauerwartungsland entsteht nicht vor dem Ankauf, sondern erst mit dem Ankauf der Grundstücke durch die Gemeinde (aktive Baulandpolitik; Schmidt-Eichstaedt 1999, S. 66 f.). Teilweise kaufen private Projektentwickler zu leicht erhöhten Preisen (Wert für landwirtschaftliche Flächen zuzüglich einer Enteignungsentschädigung), um das Gebiet entsprechend der Planfestsetzungen der Gemeinde eigenständig entwickeln zu können. Die privaten Projektentwickler müssen dann in die Baulandentwicklung einbezogen werden (kooperative Baulandpolitik). Die Enteignung ist in diesen Fällen ausgeschlossen (Needham, Kruit, Koenders 1993, S. 76 f.). Als weitere Möglichkeit obliegt es der Gemeinde, den privaten Projektentwickler eigenständig die Baulandentwicklung durchführen zu lassen und nur lenkend mit Erschießungs- und Beitragsrecht einzugreifen (passive Baulandpolitik). Die eigentlichen Gewinne realisiert der Projektentwickler durch Hochbaumaßnahmen (Schmidt-Eichstaedt 1999, S. 70 ff.).

Die Gemeinden sichern sich die Umsetzung ihrer Planungen oftmals über Dienstbarkeiten oder schuldrechtliche Verträge. Wobei die Käufer der Gemeinde nur an bestimmte Personengruppen weiterveräußern dürfen. Diese Art der Planungssicherung ist in den Niederlanden weit verbreitet. Darüber hinaus kann die Gemeinde nach dem *huisvestigingswet* auch eine Verordnung aufstellen, die eine Wohngenehmigung für das Bewohnen einer Wohneinheit in der Gemeinde erforderlich macht oder bestimmte Nutzungen ausschließt (Eule 2004, S. 720).

Seit Anfang 2010 sind die Angaben der kommunalen Landnutzungsplanung mit den Angaben der zulässigen Bebaubarkeit digital unter: www.ruimtelijkeplannen.nlverfügbar. Dem Bürger steht somit ein direkter Zugriff auf die Planungsunterlagen zur Verfügung.

4.4.2.4 Steuerliche und abgabenrechtliche Belastungen

4.4.2.4.1 Erwerbssteuern

Eine Grunderwerbsteuer ist in den Niederlanden für den Erwerb des Eigentums zu zahlen. Die Grunderwerbsteuer beträgt sechs Prozent auf den Verkehrswert einer Immobilie, der ausdrücklich

nicht dem Kaufpreis der Immobilie entsprechen muss. Der Wert der Grunderwerbsteuer orientiert sich am Grundsteuerwert nach dem Wet WOZ. Die Grunderwerbsteuer kommt der Nationalregierung zu (van der Vlist, Rietveld 2007, S. 184). Der Kauf von Anteilen an einer niederländischen Kapitalgesellschaft mit einem Immobilienanteil von mehr als 70 Prozent ist ebenfalls grunderwerbsteuerpflichtig, sofern der Käufer mehr als ein Drittel der Anteile erwirbt. Von der Grunderwerbsteuer sind grundsätzlich alle Grundstücksschenkungen und Verkäufe zwischen zwei umsatzsteuerpflichtigen Unternehmen befreit. Der beurkundende Notar ist für die Zahlung der Grunderwerbsteuer verantwortlich und haftbar. Die Abschätzung der Höhe der Grunderwerbsteuer erfolgt auf Grundlage sämtlicher gemeldeter Kaufverträge. Wird die gekaufte Immobilie innerhalb von sechs Monaten weiterverkauft, fällt keine Grunderwerbsteuer für den Weiterverkauf der Immobilie an, lediglich die realisierte Wertsteigerung wird versteuert. Wird der Immobilienverkauf rückabgewickelt, so wird die Grunderwerbsteuer auf Antrag zurückerstattet (Eule 2004, S. 724). In den Niederlanden gibt es seit einigen Jahren politische Überlegungen, die Grunderwerbsteuer abzuschaffen, da sie ein Hemmnis für den Wechsel der Wohn- und Arbeitsstätte darstelle.

4.4.2.4.2 Laufende Immobiliensteuern

Die Grundsteuer wird für unbebaute Grundstücke und bebaute Grundstücke mit deren Gebäude erhoben; agrarwirtschaftliche Anbauflächen werden nicht mit der Grundsteuer belastet. Die Grundsteuer ist eine Steuer der Gemeinde und wird von dieser festgelegt. Die Grundsteuer wird nach dem Immobilienbewertungsgesetz (*Wet waardering onroerende zaken*: Wet WOZ) ermittelt. Der der Grundsteuer zu Grunde liegende Wert ist am Verkehrswert orientiert. Das Gesetz unterscheidet Wohnimmobilien sowie marktfähige und nicht marktfähige Nicht-Wohnimmobilien. Nicht marktfähige Nicht-Wohnimmobilien sind insbesondere Spezialimmobilien wie Raffinerien. Für Wohnimmobilien zahlt der Eigentümer die Grundsteuer; der Nutzer ist von der Grundsteuer befreit. Für Nicht-Wohnimmobilien zahlt sowohl der Nutzer und Eigentümer der Immobilie eine Grundsteuer. Die Grundsteuer des Eigentümers entspricht dem 1,5-fachen der Steuerbelastung des Nutzers.

Die Gemeinde kann darüber hinaus auch eine Abgabe für Wertsteigerungen erheben, für die sie Leistung im Grundstücksumfeld wie den Ausbau der Straßen, Parks und Parkplätzen erbracht hat. Diese Steuern werden für bestimmte Gemeindeteile und Straßen erhoben, die konkrete Vorteile aus dem Ausbau von Infrastrukturanlagen erlangt haben. Die Erhebung dieser Steuer kann einmalig oder verteilt über mehrere Jahre erfolgen. Für den Anschluss an die Wasser- und Abwasserversorgung kann die Gemeinde Gebühren und Abgaben festsetzen (Eule 2004, S. 725 f.).

4.4.2.4.3 Steuern beim Verkauf

Eine gesonderte Wertzuwachs- oder Spekulationssteuer, die marktbedingte Wertsteigerungen zwischen dem Ankauf und Verkauf einer Immobilie berücksichtigen, gibt es in den Niederlanden nicht (Eule 2004, S. 727).

Der Verkauf von bebauten Grundstücken ist grundsätzlich von der Umsatzsteuer befreit, wenn zwischen dem ersten Bezug der Immobilie und dem Weiterverkauf mindestens ein Zeitraum von zwei Jahren liegt. Der Erwerb von unbebautem Bauland ist allerdings umsatzsteuerpflichtig. Erträge aus Vermietung und Verpachtungen sind umsatzsteuerfrei (Eule 2004, S. 724).

4.4.2.5 Wertermittlung von Immobilien

Viele Lagen, in denen eine Bebauung geplant ist, lassen sich nur durch staatliche Förderung entwickeln (Vermeulen, Rouwendal 2007, S. 5 und 12). Der Bodenwert für den Ankauf wird dabei immer als Residuum festgelegt (Vermeulen, Rouwendal 2007, S. 13). Wertermittlungsansätze sind insbesondere für die Grundsteuer relevant, dazu werden Massenbewertungsansätze genutzt, deren inhalt-

liche Ausgestaltung dem Wertermittler offen steht, jedoch von der Bewertungskammer (*waarderingskamer*) überwacht wird.

4.4.3 Vorhandene Marktinformationen in den Niederlanden

4.4.3.1 Marktinformationen behördlicher Datenlieferanten

4.4.3.1.1 Kataster und das Grundstücksregister

Das Amt für das Kataster und das Grundstücksregister (*Kadaster*) existiert seit 1832. Die derzeit acht dezentralen Katasterämter sind für zugewiesene Regionen zuständig und unterstehen einer Zentrale in Apeldoorn. Die Katasterämter sind neben der Liegenschafts- und Eigentumsregistrierung auch für die Durchführung der Landvermessung, die Einrichtung und Vorhaltung von Kartenmaterial sowie seit 2003 auch für den topographischen Dienst zuständig.

In das niederländische Kataster wird jede Grundstückstransaktion verzeichnet, da Eigentumsrechte erst mit der Eintragung in das Register Gültigkeit erhalten. Das Kataster erfasst die genaue Lage und die Begrenzung des Grundstückes, das Eigentumsrecht und die Rechte am Grundstück (Needham, Kruit, Koenders 1993, S. 62). Der Katasterdienst ist eine halböffentliche Behörde und soll durch die Einnahmen komplett selbst finanzieren werden. Dafür werden die eingenommenen Gebühren entsprechend den Ausgaben durch politische Beschlüsse angepasst. Die Anzahl der Mitarbeiter des Katasteramtes beträgt im Jahr 2010 knapp 1.700 Beschäftigte für die kompletten Niederlande (Barnasconi, van der Molen 2009, S. 8 und 12).

Monatlich herausgegeben wird ein Pressebericht über die Entwicklung des Marktes für Wohnimmobilien (*Vastgoedbericht* mit jeweils elf Seiten). Dabei werden das Marktvolumen und das Marktniveau für die einzelnen Provinzen dargestellt; eine Analyse erfolgt dabei nicht. Aus diesen Daten wird eine Indexreihe abgeleitet, mit der der Nutzer den Wert seiner Immobilie - in der Regel den Kaufpreis zu einem bestimmten Zeitpunkt - zeitlich fortschreiben kann. Die Indexreihe bietet auch die Möglichkeit, Werte des jährlichen Grundsteuerbescheides zu validieren. Jedes Quartal werden statistische Auswertungen über die neu eingetragenen Hypotheken veröffentlicht (*Kwartaalbericht* mit jeweils um 10 Seiten). Der Quartalsbericht beinhaltet daneben auch Angaben von Grünland- und Agrarflächenpreise in den Niederlanden. Ein verfügbarer Jahresbericht (*Jaarbericht* mit knapp 8 Seiten) beinhaltet gleiche Aussagen wie der monatliche Bericht bezogen auf den jährlichen Zeitraum.

Seit Mai 2005 gibt die niederländische Katasterbehörde einen monatlichen Index über die Preisentwicklung der Wohnimmobilien heraus. Der *Woningwaarde Index Kadaster* erfasst in einem Index der Mehrfachverkäufe alle selbstgenutzten Wohnimmobilien (Verfahren nach Case & Shiller). Als Datengrundlage für die Berechnung dienen alle erfassten Transaktionen seit dem Jahr 1993. Die Daten werden für verschiedene räumlichen Bereiche und Gebäudetypen zusammengefasst und analysiert; die charakteristischen Immobilieneigenschaften werden vernachlässigt (Jansen u. a. 2008).

Als besondere Anwendung steht dem Nutzer die Möglichkeit zur Verfügung, in einer virtuellen Karte mengenstatistische Auswertungen für unterschiedliche Regionen vorzunehmen. Durch Hineinzoomen besteht die Möglichkeit, die Mittelwerte für unterschiedliche Wohnimmobilienarten bis auf Ebene von Stadtteilen und Postleitzahlgebieten zu erhalten. Dabei wird jeweils der Stichprobenumfang für die Mittelbildung angegeben. Für größere Gebietseinheiten erweitert sich der Umfang, so dass auch Durchschnittspreise für das Stadtgebiet, die Provinz oder das ganze Land berechnet werden können. Die Berechnung erfolgt auf Basis der vorliegenden Daten des vergangenen Kalenderjahres. Für die Eingrenzung hat der Nutzer neben der topographischen und photogrammetrischen Grundlage auch die Möglichkeit, Katasterdaten als Darstellung zu nutzen (URL: www.vindjeeigenhuis.nl).

Detailliertere Informationen sind teilweise kostenpflichtig und werden über das Internet angeboten. Das kostenfreie Angebot der niederländischen Katasterbehörde dient auch als Angebotsplattform für weitere Produkte. Der durchschnittliche Rechnungsbetrag soll nach Angaben der Behörde knapp vier Euro betragen. Der Zugang zum Service ist täglich für 18 Stunden möglich; dabei sei auf Kundenfreundlichkeit geachtet worden. Dem privaten Nutzer steht auch eine Kaufpreisübersicht über alle Häuser, die in der Gemeinde verkauft wurden, für 1,90 Euro pro Objekt zur Verfügung. Neben eigenen Produkten vermarktet der niederländische Katasterdienst die eigenen Daten auch in Zusammenarbeit mit privaten Anbietern, die diese Daten nutzen (van der Molen 2009, S. 5 ff.).

Für einen Eigentumsübergang in den Niederlanden ist die Registrierung im Kataster notwendig, weshalb die Datenbasis als vollständig anzusehen ist. Die Auswertung erfolgt lediglich für ausgewählte Wohnimmobilientypen. Informationen für gewerbliche Immobilienmärkte liegen, obwohl die Datengrundlage vorhanden ist, nicht vor. Die marktnahen Untersuchungen werden durchweg nur in Niederländisch veröffentlicht; allgemeine Angaben zum Katasterdienst selbst lassen sich auch auf Englisch finden. Die Informationen des Katasterdienstes umfassen nur die reine statistische Darstellung (weiterführende Informationen: www.kadaster.nl).

4.4.3.1.2 Basisregister der niederländischen Regierung

Die niederländische Regierung möchte ein zentrales Register mit sämtlichen öffentlichen, georeferenzierten Informationen aufbauen. Das Register baut auf neun Basisregistern auf. Die Daten sollen allen öffentlichen Entscheidungsträgern in komplettem Umfang zur Verfügung stehen und über einen zentralen Zugang zu erreichen sein. Das Grundstücksregister der niederländischen Katasterverwaltung ist ebenfalls in dieses Register eingebunden.

Die Betriebskosten des Basisregisters in Höhe von 4 Millionen Euro pro Jahr sollen teilweise durch Einnahmen gedeckt werden, verbleibenden Kosten müssen durch den Staatshaushalt finanziert werden. Eine redundante Datenhaltung soll durch die Zusammenführung von Daten vermieden werden. Ein wesentlicher Aspekt bei der Zusammenführung der Datenbestände ist die unterschiedliche rechtliche Sicherheit der Aussagen. Gibt das Grundstücksregister im guten Glauben Rechtsicherheit, so gibt das Kataster eine Auskunft, deren rechtliche Sicherheit geringer eingestuft wird als die des Grundstücksregisters. Eine angestrebte Neuerung ist eine Qualitätsanpassung der einfließenden Register an die Aussagekraft des Grundstücksregisters, um dem Qualitätsanspruch gerecht zu werden. Die rechtliche Aussagekraft des Katasters soll gestärkt werden (Brouwer 1989).

4.4.3.1.3 Gemeindekataster

Die Gemeinden der Niederlande sind per Gesetz beauftragt, zwei Register zu führen: Zum einen ein Gemeindekataster, das grundstücksbezogene, kommunale Planung beinhaltet, und zum anderen ein Wohnungsregister, um die Bewohner zu erfassen. Das Wohnungsregister wird digital für jede Wohneinheit geführt. Beide Register sind teilweise an das nationale Katastersystem angeschlossen (Needham, Kruit, Koenders 1993, S. 62). Die Gemeinderegister stellen insbesondere für planungsrechtliche Aufgaben relevante Daten zur Verfügung.

Unter dem Zusammenschluss DataLand.nl finden sich immer mehr Gemeinden zusammen, die ihre immobilienbezogenen Daten gemeinsam vermarktet. Aktuell sind über 80 Prozent der niederländischen Gemeinden mit insgesamt über 7 Millionen Gebäuden Mitglied in dem Verbund. Die Anzahl der Gemeinden ändert sich regelmäßig, jedoch nimmt die Anzahl stetig zu. Die Daten des Verbundes liegen auf Adressniveau vor und werden auf Grundlage der Katasterdaten des niederländischen Katasteramtes dargestellt. Die Zusammenführung der Daten geschieht durch den privaten Anbieter (weiterführende Informationen: www.geoz.nl).

4.4.3.1.4 Daten der steuerlichen Erhebung

Bis einschließlich zum Jahr 2006 mussten die niederländischen Gemeinden alle vier Jahre alle Immobilien bewerten, um daraus die Maximalmieten für den sozialen Wohnungsbau und auch die grundstücksbezogenen Steuern ableiten zu können. Dies betraf mehr als 8 Millionen Einheiten. Aufgrund des Umfangs an Bewertungsobjekten kommen seit jeher Massenbewertungsansätze zum Einsatz, bei denen Objekte gruppiert und die Werte für Wohnimmobilien nach Vergleichswertansätzen abgeschätzt werden. Die Bewertung von gewerblichen Immobilien erfolgt mit ertragswertorientierten Massenbewertungsansätzen oder Einzelgutachten. Die Bewertung und Datenermittlung wird dabei von den Gemeinden auch an externe, spezialisierte Unternehmen übertragen. Das Bewertungsergebnis muss die Gemeinde in jedem Fall validieren. Der Steuerzahler kann gegen das ihm vorgelegte Bewertungsergebnis Widerspruch einlegen. In diesen Fällen müssen die Bewertungen gesondert und objektbezogen ausgewiesen werden. Da die Bewertung nur alle vier Jahre stattfinden musste, gab es besonders im vierten Jahr mit acht Prozent vergleichsweise viele Widersprüche, die alle arbeitsaufwendig bearbeitet werden mussten (Kathmann, Kuijper 2006, S. 2 f.).

Seit 2007 gibt die Bewertungskammer (*waarderingskamer*) Qualitätskriterien für die Bewertung durch die Gemeinden heraus und hat den Turnus auf eine jährliche Bewertung heruntergesetzt. Diese Qualitätsstandards basieren auf den internationalen Vorgaben der IVS und sollen ein einfaches Verständnis des Bewertungsergebnisses durch den unkundigen Nutzer ermöglichen.

Der Rat der Immobilienschätzung überwacht dabei den Bewertungsprozess der Gemeinde, gibt aber auch Unterstützung und Vorschläge zur Bewertungsmethodik. Die Validierung des Bewertungsergebnisses erfolgt nach wie vor durch die Gemeinden selbst. Die Gemeinde hat regelmäßig in einer angemessenen Stichprobe nachzuweisen, wie gut das Bewertungsergebnis die tatsächlichen Transaktionen am Grundstücks- und Immobilienmarkt abbildet. Dabei werden Transaktionen getestet, die bis zu einem Jahr vor dem Wertermittlungsstichtag oder bis maximal ein halbes Jahr nach diesem liegen. Diese Differenz muss die Gemeinde regelmäßig veröffentlichen. Dadurch soll die Güte des verwendeten Wertermittlungsansatzes validiert werden (Kathmann, Kuijper 2006, S. 4).

4.4.3.1.5 Informationen des statistischen Amtes

Das zentrale Statistikamt (*Centraal Bureau voor de Statistiek*) sammelt und bereitet Daten für die allgemeine Anwendung, Politik und Forschung auf. Als Datengrundlage dienen behördliche und halböffentliche Register. Nur sofern keine Daten verfügbar sind, finden eigene Erhebungen durch das Statistikamt statt. Zu den wesentlichen Aufgaben am Grundstücksmarkt gehört die Einschätzung der Lage auf dem Wohnimmobilienmarkt. Die Statistiken hierfür werden zumeist bei den Gemeindeverwaltungen direkt erhoben.

Das statistische Amt gibt einen Überblick über die Investitionstätigkeit sowohl in den Neubau, als auch in den Bestand an Gebäuden. Dafür werden Informationen der Bauindustrie herangezogen, die einzelne Leistungspreise für größere Bauvorhaben ausweist. Der Bodenwertanteil wird bei diesen Betrachtungen vernachlässigt. Die Statistiken insbesondere über die Baukosten seien allerdings teilweise nicht nachvollziehbar und oftmals seien für die Auswertung Annahmen erforderlich (Vermeulen, Rouwendal 2007, S. 14). Die Statistiken über die Anzahl der neugebauten Wohneinheiten oder des Bestandes an Wohneinheiten unterscheiden zwischen selbstgenutzten und vermieteten Gebäuden[40], ignorieren jedoch die qualitative Komponente der Gebäude völlig.

[40] Die Statistik über die Fertigstellung von Wohngebäuden unterscheidet diesen Aspekt jährlich, wohingegen die Statistik der Bestandsgebäude nur alle vier Jahre die Zusammensetzung abschätzt.

4.4.3.1.6 Weitere behördliche Datensammlungen

4.4.3.1.6.1 Centraal Planbureau - niederländisches Büro für ökonomische Untersuchungen

Das niederländische Büro für ökonomische Untersuchungen ist eine unabhängige Forschungsanstalt. Es ist dem Wirtschaftministerium untergeordnet und erstellt ökonomische Analysen über die Rahmenbedingungen und die Entwicklung des Immobilienmarktes. Dabei werden ausschließlich die Entwicklungen der Wohnimmobilien und der Agrarflächen in einem makroökonomischen Kontext betrachtet. Eigene Daten erhebt das zentrale Planungsbüro nicht, sondern greift auf Statistiken verschiedener behördlicher oder gewerbsmäßiger Datenlieferanten zurück. Die Publikationen und Auswertungen bestehen überwiegend aus unregelmäßigen Analysen, die zumeist im Auftrag von Forschungseinrichtungen erstellt werden.

4.4.3.1.6.2 Raad voor Vastgoed Informatie - RAVI

Der niederländische Rat für Grundstücksmarktinformationen (*Raad voor Vastgoed Informatie*) soll das Ministerium für Wohnungsbau, Planung und Umwelt beraten und über alle Aspekte des Immobilienmarktes Informationen vorhalten. Die Bedeutung des RAVI hat im vergangenen Jahrzehnt deutlich nachgelassen. Wesentlicher Schwerpunkt ist es, einheitliche Standards für die Darstellung von Landinformationen zu schaffen und den Datenaustausch zu verbessern. Für den Austausch von Daten wurden Klassifizierungen vorgenommen. Zur Auswertung und Analyse von Immobilienmarktinformationen hat der RAVI keinerlei Bezug.

4.4.3.1.6.3 Rijksplanologische Dienst

Der nationale Planungsdienst befragt jährlich die Wirtschaftsförderungsabteilungen der Provinzen über den Bestand an verfügbaren Industrieflächen, um Veränderungen in der Zugänglichkeit von Industrieflächen festzustellen. Die Informationen sind immer auf den Jahresanfang bezogen, erfassen allerdings nur Flächen bis 5 Hektar Größe. Als Grundlage der Erhebung dienen die Daten der Gemeinde. Das Ergebnis wird unter anderem in der Zeitschrift *VastGoedMarkt* veröffentlicht. Die Aufstellung zeigt, welchen Flächenumsatz an Industrieflächen es im zurückliegenden Jahr gab, welche Flächen aktuell verfügbar sind und in welchem Entwicklungszustand sich diese Flächen befinden. Einen wesentlichen Aspekt der Erhebung stellen dabei das Preisniveau und die Angebotsform, sei es als Mietangebot, zum Kauf oder als Leasehold, dar.

4.4.3.2 Marktinformationen von gewerbsmäßigen Marktakteuren

4.4.3.2.1 Informationen der Maklerunternehmen

In den Niederlanden geben insbesondere die international tätigen Maklerunternehmen Marktinformationen für kommerzielle Immobilienmärkte heraus. Diese Marktinformationen sind in der Regel auch oder ausschließlich auf Englisch erhältlich. Kleinere Maklerunternehmen geben aufgrund des fehlenden Marktüberblickes und des fehlenden Personales im Bereich der Marktbeobachtung kaum bedeutsame Informationen heraus.

Im Mittelpunkt der Analysen steht vor allem der Büroimmobilienmarkt, weniger der Einzelhandels- und Wohnimmobilienmarkt, allerdings besitzen auch Lagerhallen und Logistikimmobilien eine zunehmende Bedeutung. Die von den großen Unternehmen publizierten Berichte gleichen im Wesentlichen den international üblichen Berichten (der gleichen Unternehmen). Bei den Büroimmobilien werden neben Amsterdam Utrecht, Rotterdam und Den Haag voneinander differenziert und in einem gleichen Datenumfang beschrieben. Im Vergleich zu den Informationen in Deutschland fällt auf, dass die beschriebenen räumlichen Bereiche deutlich graphisch abgegrenzt und mit Zahlen beschrieben werden; somit ist eine räumliche Zuordnung der Informationen möglich. Als wesentliche Angabe wird in den niederländischen Publikationen die Nettoabsorption der einzelnen Marktgebiete angegeben. Die Angabe von Miethöhen erfolgt anders als in Deutschland für ein komplettes Jahr. Zur Be-

schreibung der Wirtschaftlichkeit einer Immobilieninvestition hat sich in den Niederlanden die Bruttoanfangsrendite durchgesetzt.

Die Marktberichte werden in der Regel jährlich herausgeben, nur wenige Berichte für den Büroimmobilienmarkt erscheinen quartalsweise. Das Unternehmen Jones Lang LaSalle gibt in den jährlichen Büroimmobilienmarktberichten für unterschiedliche Regionen einen Überblick, welche Einflüsse sich auf dem Markt aktuell auswirken, welche Gebäudetypen und Mietvertragslaufzeiten aktuell bevorzugt werden und welche Gründe von den Marktteilnehmern für einen Flächenwechsel angeführt werden. Die Herkunft dieser Daten und der genutzte Stichprobenumfang bleiben wie auch die Herkunft der marktbeschreibenden Daten unklar.

Die niederländische Maklervereinigung (*Nederlandse Vereniging van Makelaars*, NVM) verfügt über 3.600 Makler, die knapp 70 Prozent aller niederländischen Wohnimmobilienverkäufe betreuen. Die Berufsorganisation pflegt seit 1985 eine eigene Datenbank mit Transaktionen auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt, auf die alle Mitglieder freien Zugriff haben. Die Daten erhebt die NVM von den eigenen Maklern. Der Verband wertet die gesammelten Informationen quartalsweise aus und veröffentlicht die Ergebnisse. Die flächendeckenden Informationen umfassen Ein- und Zweifamilienhäuser. Zur Darstellung der Entwicklung gibt es zwei Indexformen; eine unbereinigte Auswertung und ein über mehrere Monate geglättetes Modell. Somit können Gebiete beschrieben werden, in denen eine geringe Verkaufsaktivität herrscht. Ein wesentliches marktbeschreibendes Merkmal ist neben den reinen Umsatzzahlen und Preisen die Auswertung der Angebotsdauer von Beginn der Interessentensuche bis zum Abschluss einer Transaktion. Durch die umfangreiche Datenbank lassen sich Unterschiede zwischen verschiedenen Preissegmenten eines Objekttyps erkennen. Die Daten der NVM werden wöchentlich erhoben, liegen jedoch auf den Tag untergliedert vor. Zur Validierung der Ergebnisse der steuerlichen Wertermittlung der Gemeinde stellt die Maklervereinigung den Bürgern regelmäßig eine Analyse der Preisentwicklung in 76 Regionen bereit, die ein Anhaltspunkt für die realisierte Wertentwicklung geben soll. Die Berufsvereinigung NVM gibt darüber hinaus auch Informationen über die Pachthöhe von Agrarflächen heraus. Dabei spielen insbesondere Grünflächen eine wesentliche Rolle. Die Preise für Agrarflächen bestimmt die Vereinigung jährlich für vier große Regionen. Da für die einzelnen Preise eine Lageabhängigkeit besteht, werden nur Preisspannen für einen Hektar Fläche angegeben.

4.4.3.2.2 Informationen von professionellen Research-Unternehmen

4.4.3.2.2.1 TAUW Infra-Consult

Das unabhängige Ingenieur- und Entwicklungsbüro TAUW beschäftigt sich vornehmlich mit dem Landschafts- und Infrastrukturbau sowie der Entwicklung von bebauten Grundstücken. Als weiteren Tätigkeitsschwerpunkt führt das Unternehmen auch Marktuntersuchungen und Machbarkeitsstudien mit dem Bezug auf Bauprojekte oder bereits bebaute Objekte durch.

TAUW Infra-Consult ist vom Ministerium für Wohnungswesen, Raumordnung und Umwelt beauftragt, Informationen über den Baulandmarkt auf nationaler Ebene zu erheben. Analysiert werden Angaben über die durchschnittliche Grundstücksgröße und den durchschnittlichen Grundstückspreis. Die Informationen werden für verschiedene sachliche Teilmärkte erhoben. Dazu zählen insbesondere unbebaute Grundstücke für Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser. Die Informationen werden direkt bei 79 Gemeinden erfragt. Erfasst werden jedoch nur Neuerschließungen. Baulücken und erneute Bebauung erschlossener Flächen werden nicht dokumentiert (Needham, Kruit, Koenders 1993, S. 62 und 94).

4.4.3.2.2.2 Weitere professionelle Research-Unternehmen

In den Niederlanden gibt es eine Vielzahl an Unternehmen, die direkt auf die Informationen der öffentlichen Register verweisen oder die vorhandenen Daten in eigene Produkte integrieren (van der Molen 2009). Dabei dienen sowohl das Kataster, die amtlichen topographischen Karten, aber auch die Kaufpreisinformationen als Grundlage. Die Zielgruppe dieser Unternehmen stellt sowohl der Bürger als auch der professionelle Marktteilnehmer dar. Die Zusammenarbeit zwischen der öffentlichen Katasterbehörde und privaten Anbietern ergibt sich durch die Notwendigkeit der Eigenfinanzierung der Katasterbehörde (s.o.). Eine weiterführende Analyse der Daten findet bei den Datenbereitstellern in den wenigsten Fällen statt; zumeist werden die Daten lediglich aufbereitet und zusammengeführt.

4.4.3.2.3 Informationen der öffentlichen Wirtschaftsförderung

Die Wirtschaftsförderung der Metropolregion Amsterdam gibt zusammen mit einigen Marktteilnehmern einen englischsprachigen Immobilienmarktbericht heraus. Dieser ist darauf ausgelegt, Büro- und Gewerbeflächen der Region zu bewerben. Hierzu werden Daten zur Beschreibung des Angebots- und Marktvolumens wie Flächenbestand, Flächenabsorption und Branchendurchmischung innerhalb der Region analysiert. Angaben zum Marktniveau wie von Mieten, Preisen und Renditen werden nicht angegeben. Die jährliche Darstellung der Informationen erfolgt für in verschiedene räumliche Bereiche der Metropolregion. Die Herkunft der Daten wird jedoch nicht bekannt gegeben (We're Amsterdam 2008).

Vergleichbar mit den Informationen der deutschen Wirtschaftsförderungen geben die niederländischen Wirtschaftsförderungen ausschließlich Informationen für kommerzielle Immobilien heraus. Besonderheiten des nationalen Marktes werden dabei nicht betrachtet. Die genutzten Daten stammen von gewerbsmäßigen Marktteilnehmern und -beobachtern.

4.4.3.2.4 Informationen von sonstigen Zusammenschlüssen und Verbänden

4.4.3.2.4.1 Vereinigung der Entwicklungsgesellschaften der Gemeinden

Die Vereinigung der Entwicklungsgesellschaften der Gemeinden (*Vereniging van Grondbedrijven*-Needham, Kruit, Koenders 1993, S. 85) hat eine beratende Tätigkeit für die Gemeinden und den Bürger. Der Schwerpunkt der Tätigkeit der Entwicklungsgesellschaften liegt auf der Landentwicklung. Der Fokus der Arbeit der Vereinigung liegt auf der Schaffung einer Wissensgrundlage und einen Ideenaustausch zwischen den Gemeinden. Die Vereinigung gibt dazu einen Überblick über die Literatur, die aktuelle Gesetzeslage und die Rechtsprechung. Die kommunalen Entwicklungsgesellschaften sind vorrangig mit kommunalen Angestellten besetzt. Ihr Wissenstand müsse als vergleichsweise gering eingeschätzt werden. Fortbildungen würden vorrangig verbandsintern stattfinden (Needham, Kruit, Koenders 1993, S. 85). Eigene Daten des Marktes werden durch die Vereinigung nicht bereitgestellt oder erhoben.

4.4.3.2.4.2 Entwicklungsunternehmen Bouwfonds

Der Entwicklungsfonds Bouwfonds gehörte bis in die 90er Jahre hinein zu den größten Wohnungsbauentwicklern der Niederlande. Bouwfonds war ein Fond der niederländischen Gemeinden und wurde an eine niederländische Bank privatisiert. Bouwfonds sollte ursprünglich für die Gemeinden erschwinglichen Wohnraum bereitstellen und wuchs bedingt durch eine hohe Nachfrage nach Wohnraum in den sechziger und siebziger Jahren stark. Seit 1993 konzentriert sich Bouwfonds zunehmend auf kommerzielle Projektentwicklungen im In- und Ausland. Bouwfonds gibt eigene Marktinformationen heraus, die allerdings ausschließlich die vorhandenen Marktinformationen anderer Marktakteure zusammenführt. Die niederländische Katasterbehörde spielt als Datenlieferant ebenfalls eine wesentliche Rolle.

4.4.3.2.4.3 Fachzeitschrift Vastgoedmarkt (Immobilienmarkt)

Die Zeitschrift Vastgoedmarkt ist eine Zeitschrift für professionelle Immobilienmarktteilnehmer und verfügt seit 1976 über eine Sammlung von Daten über Immobilienverkäufe und Vermietungsumsätze. Bis 1990 wurden die Daten dabei ausschließlich in den Ausgaben der Zeitschriften veröffentlicht. Später wurden die Daten auf digitalen Speichermedien oder online zur Verfügung gestellt. Mittlerweile gibt es eine digitale Karte, in der alle vorliegenden Transaktionen verzeichnet sind. Die gesammelten Daten umfassen die kommerziellen Immobilienmärkte. Auf der Internetpräsenz der Zeitschrift gibt es die Möglichkeit, die durchschnittlichen Betriebs- und Wartungskosten von Immobilien abschätzen zu lassen; dabei werden auch Alternativen und Modernisierungsmöglichkeiten aufgezeigt. Als Quelle für sämtliche Daten gibt die Zeitschrift verschiedenste Marktteilnehmer an. Darunter befinden sich Makler, Immobilienentwickler und Investoren, jedoch keine Daten der öffentlichen Hand. Die Daten sind über ein Abonnement der Zeitschrift verfügbar und werden kostenpflichtig zur Verfügung gestellt. Es wird nicht deutlich, welche Datenqualität anzuhalten ist und ob es sich bei den Daten um Angebotspreise oder Marktwerte handelt.

4.4.4 Transparenz des niederländischen Grundstücks- und Immobilienmarktes

4.4.4.1 Einschätzung der Markttransparenz durch Marktakteure

Der niederländische Grundstücks- und Immobilienmarkt wird durch Mietflächen und Erbbaurechte dominiert. Aus diesem Grund ist die Beobachtung des Marktes auf diese Teilsegmente ausgerichtet.

Eine lange Indexreihe, die die Entwicklung des Marktniveaus beschreibt, mit einer kontanten Qualität der Objekte (hedonische Verfahren) sei in den Niederlanden nicht vorhanden. Erst seit dem Jahr 1993 gibt das Eigentumsregister einen Index auf der Basis von Mehrfachverkäufen von Immobilien heraus, der eine konstante Bauqualität unterstellt. Überraschenderweise sei der Anstieg der Preise in dieser Reihe größer, als bei einem Preisindex, der auf dem Marktdurchschnitt basiert (Vermeulen, Rouwendal 2007, S. 15).

Die wesentlichen ökonomischen Untersuchungen zum Wohnungsmarkt in den Niederlanden beschäftigen sich mit der Anzahl der Wohneinheiten und der Bautätigkeit auf einer nationalen Betrachtungsebene. Unterschiede in der Qualität der Wohneinheiten und der auch räumliche Aspekte der Grundstücks- und Immobilienmarktes würden hingegen weniger betrachtet werden (Vermeulen, Rouwendal 2007, S. 14). Eine Statistik über den zur Verfügung stehenden Wohnraum pro Person wird nicht erhoben (Needham, Kruit, Koenders 1993, S. 28).

Für den kommerziellen Immobilienmarkt gibt es verschiedene Statistiken, die allerdings nur begrenzt nutzbar sind: Die Statistiken über Büroflächen pro Person seien schwierig abzuleiten, da unterschiedliche Unternehmen unterschiedliche Anforderungen hätten (Needham, Kruit, Koenders 1993, S. 28). Ein häufiges Handeln von Büroimmobilien und die Analyse machen diesen Markt transparent. Die Verkaufspreise der Büroimmobilien würden sich in der Regel aus den Ertragsströmen bzw. der Entwicklung der Ertragsströme zusammensetzen. Der Markt für Industrieimmobilien könne hingegen nicht als transparent gelten, da zu wenige Transaktionen vorlägen. Der Markt sei von Eigennutzern dominiert und der Immobilienwert setze sich eher nach dem individuellen Nutzwert zusammen und sei kein objektiver Wert (Needham, Kruit, Koenders 1993, S. 143 f.).

4.4.4.2 Allgemeine Einschätzung der Markttransparenz in den Niederlanden

Der niederländische Grundstücks- und Immobilienmarkt ist durch Mietverhältnisse und Erbbaurechte geprägt; der Staat hat einen weitreichenden Einfluss in der Vergabe und der Miethöhe. Diese starken staatlichen Eingriffe führen zu einem sehr staatlich geprägten System; insbesondere Wohnimmobilien und Wohnungen sind davon betroffen. Durch die Entwicklung des Wohnungsmarktes ist ein di-

rekter Einfluss der Gemeinden auf den Grundstücks- und Immobilienmarkt groß. Die Niederlande besitzen eine geringe Wohneigentumsquote. Das politische Ziel ist es, die Wohneigentumsquote zu erhöhen und den öffentlichen Immobilienbestand zu verringern. Die Markttransparenz und ein freier Zugang zu Daten (Katasterdaten) können diesen Privatisierungsprozess positiv begleiten; allerdings bestehen allokative Probleme in der Verteilung von Angebot und Nachfrage. Hohe Preise, fehlende Individualität in der Wohnplatzwahl und fehlende Gestaltungfreiräume schränken die Bürgen ein. Viele Niederländer siedeln sich jenseits der Staatsgrenzen an, arbeiten dennoch weiterhin in den Niederlanden. Obwohl der Mietmarkt eine überragende Bedeutung in den Niederlanden besitzt, gibt es kaum Übersichten zum Mietpreisniveau.

Der niederländische Eigentums- und Grundstückskataster wird in einem Register geführt. Die das Kataster führende Behörde wurde privatisiert. Es soll kostendeckend arbeiten und die Daten offensiv vermarkten. Der Datenschutz spielt dabei keine Rolle. Die Katasterdaten sind Grundlage für die Marktinformationen. Die Marktinformationen dienen der Beschreibung der Marktsituation, werden jedoch nur begrenzt ausgewertet. Sie dienen jedoch der Katasterbehörde als Öffentlichkeitswerbung, für das Grundstücksregister und weitere individuelle, kostenpflichte Produkte. Die Immobilienwertermittlung spielt bei der Auswertung nur eine untergeordnete Rolle. Sie dienen vorrangig der Validierung der kommunalen Grundsteuerbewertung. Für die zentrale Sammlung, Aufbereitung und Auswertung der Daten findet eine Verknüpfung von Eigentumsregister und steuerlicher Bewertung statt. Die Verkehrswertermittlung besitzt in den Niederlanden nur eine untergeordnete Rolle, der an den Verkehrswert angelehnte steuerliche Wert wird oft als Substitut genutzt. Obwohl der Mietmarkt für Wohnimmobilien sehr bedeutend ist, spielen Mietpreisinformationen keine Rolle in den Auswertungen der behördlichen Marktinformationen. Planungsrelevante Informationen sind ebenfalls nachrangig. Einen hohen Stellenwert sowohl in der Marktinformation der behördlichen als auch in denen der gewerbsmäßigen Informationslieferanten spielen Informationen zum Markt für landwirtschaftliche Flächen.

Die behördlichen Daten zum Grundstücks- und Immobilienmarkt werden von privaten Datenlieferanten genutzt und ausgewertet. Eine Alternative zu den Katasterdaten gibt es nicht, da selbst Gemeinden mit ihrem System auf Katasterdaten zurückgreifen. Eine redundante Datenerhebung wird vermieden. Die gewerblichen Immobilienmärkte unterliegen nur sehr wenigen öffentlichen Restriktionen. Daten zu diesen Teilmärkten werden von der öffentlichen Hand nicht gesammelt. Gerade für kommerzielle Immobilien führen die gewerbsmäßigen Informationslieferanten eigene Datensammlungen durch. Angaben zu Renditen von kommerziellen Immobilien werden nur selten veröffentlicht. Es überwiegen Angaben zum Marktvolumen; Angaben zum Marktniveau finden sich für kommerzielle Immobilien nur weniger. Auf welche Grundlage die Marktinformationen und nach welchen Modellen Sie abgeleitet werden, ist nicht ersichtlich. Die veröffentlichen Marktinformationen zu kommerziellen Grundstücks- und Immobilienmärkten beschränken sich auf ausgewählte, bedeutsame Regionen.

Die Markttransparenz des Wohnimmobilienmarktes in den Niederlanden kann als gut eingeschätzt werden. Allerdings wird die Markttransparenz durch die staatliche Restriktionen eingeschränkt. Positiv wirkt sich das zentrale und zusammengeführte Eigentums- und Grundstückskataster aus, das der steuerlichen Wertermittlung dient und dessen Daten frei zugänglich sind. Die Markttransparenz für gewerbliche Immobilienmärkte wird durch gewerbsmäßige Informationslieferanten hergestellt. Die Qualität der Daten und der Stichprobe spielt den Niederlanden weder für die steuerliche Bewertung noch für allgemeine Marktinformationen eine besondere Rolle. Weiterführende Informationen zum Mietflächen und zu planungsrelevanten Daten fehlen, daher wird in diesen Bereichen die Markttransparenz eingeschränkt. Daher ergeben sich für die Transparenz des Grundstücks- und Immobilienmarktes insgesamt Abstriche.

4.5 Schweden

4.5.1 Wirtschaftlicher Aufbau und Entwicklung des schwedischen Grundstücksmarktes

4.5.1.1 Flächennutzung

Die Landfläche Schwedens ist zu 66 Prozent mit Wald bedeckt. Ackerflächen nehmen vier Prozent ein. Lediglich zwei Prozent der Landflächen sind bebaute Flächen(Bodenbedeckung Stand 2009; Eurostat 2010, S. 2). Wobei sich Ackerflächen und Siedlungsflächen besonders in Südschweden konzentrieren. Die öffentliche Hand besitzt umfangreiche Flächen für forst- und agrarwirtschaftliche Nutzungen sowie Krankenhäuser, Schulen und technische Infrastruktur (Kalbro, Mattsson 1995, S. 28 ff.).

Seit 1930 gibt es in Schweden ein Instrument, das vergleichbar der Flurbereinigung in Deutschland ist. Es dient der Beseitigung von Missständen in der Agrar- und der Forstwirtschaft, hilft der Entwicklung der Umwelt und unterstützt die ländlichen Lebensbedingungen. An einzelnen Verfahren sind jeweils 300 bis 700 Personen beteiligt. In der Summe umfassen die Verfahren, die seit 1930 von den Katasterbehörden durchgeführt worden sind, eine Fläche von 4.000 Quadratkilometer. Für eine vergleichbar große Fläche besteht in Zukunft Bedarf der Neuordnung (Backman 2002).

4.5.1.2 Wohnimmobilienmarkt

In Schweden ist die Gemeinde für die Landnutzungsveränderungen und Wohnungsvorsorge verantwortlich. Um dieses Ziel zu erreichen, besitzt die Gemeinde ein Planungsmonopol (vgl. Abschnitt 4.5.2.3). Die Gemeinde ist verantwortlich für die kommunale Landentwicklung sowie die Bereitstellung der Siedlungsinfrastruktur. Darüber hinaus bevorraten die Gemeinden Land für die kommunale Siedlungsentwicklung und Bereitstellung von Erholungsflächen (Bejrum, Cars, Kalbro 1995, S. 140), dafür werden die Gemeinden oft selbst als Projektentwickler aktiv. Seit Ende der 80er Jahre etablierten sich auch Public-Private-Partnerschaften, bei denen die Gemeinden private Projektentwickler in die Planumsetzung bzw. zum Teil auch in die Planung selbst mit einbindet. Diese Zusammenarbeit der öffentlichen Hand mit privaten Unternehmen ist umstritten, da die Gemeinde durch frühzeitige Verträge ihr Monopol im Sinn des Allgemeinwohls aus der Hand gebe. Gelindert wird dies seit 1987 durch eine verstärkte Bürgerbeteiligung am Planungsprozess (Bejrum, Cars, Kalbro 1995, S. 144 ff.).

Durch die zunehmende Rentabilität einer Investition in Wohnungsimmobilien kam es zu einen steigenden Angebot und gleichzeitig zu Filter-Prozessen der Struktur der Bewohner; in schlechten Wohnlagen und veralteten Wohngebäuden kam es so zu Leerständen. Heute hat sich diese Entwicklung verschärft: Auf der einen Seite ist die Stockholmer Metropolregion von einem wirtschaftlichen Wachstum und zunehmender Wohnungsnot geprägt, die Regionen von Göteborg und Malmö haben einen ausgewogenen Wohnimmobilienmarkt. Auf der anderen Seite sind 225 der 289 schwedischen Gemeinden durch einen Rückgang der Wirtschaft und Abnahme der Bevölkerung betroffen, was sich in sinkenden Wohnimmobilienpreisen, Leerständen und einer geringen Bautätigkeit ausdrückt. Diese Entwicklung soll sich in den kommenden Jahren noch verschärfen. Für die Metropolregion Stockholm ein Bevölkerungszuwachs um 500.000 Personen bis zum Jahr 2030 erwartet. Schon heute gibt es im Umkreis von 100 Kilometer um den zentralen Geschäftsbereich Stockholms keinen strukturellen Wohnungsleerstand mehr (Lundström, Wilhelmsson 2007, S. 323 f.). Insgesamt lässt sich in ganz Schweden eine zunehmende Tendenz zu weniger Bewohnern pro Haushalten erkennen (Bejrum, Cars, Kalbro 1995, S. 138 und 152).

Ein durchschnittliches Einfamilienhaus kostet im Bezirk Stockholm mehr als doppelt so viel wie in anderen Bezirken. Deutlich teurer sind die Preise für Apartments in der Innenstadt Stockholms, hier sind Apartments sechsmal so teuer wie im Rest des Landes.

Die Mietpreise für Wohnungen wurden bis Ende der 80er Jahre durch staatliche Behörden kontrolliert und genehmigt; die erhobenen Mieten waren reine Kostenmieten. Mieten von privaten Wohnungsunternehmen durften die der öffentlichen Hand nur um 5 Prozent zu überschreiten (Fürst, Groß 1998, S. 329 f.). Entsprechend eingeschränkt war das Angebot an privaten Mietflächen. Der Großteil der verfügbaren Wohnungen befand sich im Eigentum der öffentlichen Hand (Lundström, Wilhelmsson 2007, S. 329). Die Liberalisierung dieser Festsetzung und wirtschaftstrukturelle Veränderung führten zu einem Anstieg der Preise von privaten Mietwohnungen. Mieten für neu errichtete Immobilien orientieren sich an Verhältnissen des freien Marktes. In weiten Teilen Südschwedens sind Mietpreise überhöht, besonders in der Metropolregion Stockholm (Lundström, Wilhelmsson 2007, S. 328 f.). Die prozentualen Aufwendungen des Einkommens für das Wohnen sind im ganzen Land vergleichbar; die Einkommen sind in Südschweden höher. Im internationalen Vergleich sind die Aufwendungen für das Wohnen höher als in anderen europäischen Ländern (Lundström, Wilhelmsson 2007, S. 325).

Aktuell gibt es eine stetige Umwandlung von Mietwohnungen in Wohneigentum. Dies ist auf eine Privatisierung von kommunalen Wohnungsbeständen zurückzuführen. Die vereinbaren Mietverhältnisse bleiben bestehen. Durch den zunehmenden Mangel an Wohnflächen sollte der Markt mit einer gesteigerten Aktivität in der Projektentwicklung reagieren, jedoch ist die Einnahmeseite der Investoren durch die Limitierung der Mieten bzw. staatliche Eingriffe limitiert. Die Grundstückspreise in bebauten Lagen in Stockholm, nahmen zwischen Anfang der 1990ziger und Mitte der 2000er um das Zehnfache zu und behindern heute zusätzlich die privaten Projektentwicklungen von Wohnimmobilien (Lundström, Wilhelmsson 2007, S. 323 f.).

4.5.1.3 Markt für gewerbliche Immobilien/ Investitionsimmobilien

In den 80er und 90er Jahren des vergangenen Jahrhunderts entwickelte sich der schwedische Grundstücks- und Immobilienmarkt, bedingt durch große Schwankungen in Angebot und Nachfrage auf dem Investitions- und Nutzungsmarkt, sehr volatil. Die Entwicklung der Mieten und Preise für gewerblich genutzte Immobilien unterlag stärker als für Wohnimmobilien den Einflüssen des freien Marktes (Fürst, Groß 1998, S. 330). Spekulative Projektentwicklungen sorgten besonders in den 80er Jahren für ein umfangreiches Angebot an gewerblichen Immobilien. Diese Schwankungen sind durch gesamtwirtschaftliche und finanzwirtschaftliche Veränderungen gepaart mit einer Änderung der rechtlichen Rahmenbedingungen zu begründen (Bejrum, Cars, Kalbro 1995, S. 138 und 152). Seit Mitte der 90er Jahre kam es zu einem spürbaren Anstieg der Nachfrage auf den Immobilienmärkten (Schaeferdiek 2004, S. 1199).

Heute ist die Metropolregion Stockholm neben dem Verwaltungszentrum auch das größte Wirtschaftszentrum Schwedens. Die Region Malmö profitiert von der Nähe zu Dänemark. Die Region Göteborg ist das dritte Wirtschaftszentrum in Schweden. Diesen drei Regionen spielen eine herausragende Rolle für die wirtschaftliche Entwicklung des Landes. Gewerbliche Immobilienmärkte sind in ihrer Entwicklung weniger als der Wohnungsmarkt staatlichen Regulierungen unterworfen, so werden auf den gewerblichen Mietmärkten seit jeher Marktmieten vereinbart. Eine treibende Kraft in Schweden stellt der zentrale Geschäftsbereich Stockholms dar, wo Mieten auf international vergleichbarem Niveau ausgehandelt werden (Bejrum, Cars, Kalbro 1995, S. 153).

Bis Anfang der 90er Jahre war der Erwerb von Immobilien für ausländische Investoren in Schweden stark eingeschränkt. Ab 1992 wurde diese Regelung gelockt und im Jahr 2000 wurden die Einschränkungen komplett abgeschafft. Das Interesse von ausländischen Investoren am schwedischen Grundstücks- und Immobilienmarkt nahm daher zu (Schaeferdiek 2004, S. 1199 und 1214 f.).

4.5.2 Rechtliche Rahmenbedingungen

4.5.2.1 Eigentumsstruktur

4.5.2.1.1 Direktes Immobilieneigentum

In Schweden gibt es verschiedene Formen des direkten Immobilieneigentums bzw. -besitzes, hierzu zählen neben dem direkten Eigentum auch die Miete, das Leasing und das Erbbaurecht (*tomträtt*). Das Eigentumsrecht ist durch das öffentliche Interesse beschränkt. Dazu zählen historische, kulturhistorische oder künstlerische Gründe; die Verringerung des Marktwertes wird dabei unter Umständen entschädigt (Schaeferdiek 2004, S. 1201).

In den urbanen Räumen Schwedens spielen direkte Eigentumsrechte eine untergeordnete Rolle, da ein Großteil der Siedlungsflächen den Gemeinden gehört[41]. Die Nutzung dieser städtischen Flächen geschieht durch die Stadt selbst, durch städtische Immobiliengesellschaften oder durch Privatpersonen. Für die rechtliche Sicherung werden sehr häufig Besitz- und Erbbaurechte (*tomträtt*) genutzt (Bejrum, Cars, Kalbro 1995, S. 140). Erbbaurechte werden durch den Staat, die Kommune oder andere öffentlichen Körperschaften gewährt. Die Vergabe von Erbbaurechten kann unbefristet erfolgen. Es kann belastet und verkauft werden. Es ist für das Erbbaurecht ein jährlicher Zins zu zahlen. Die Anpassung an die geänderten Wertverhältnisse geschieht frühestens alle 10 Jahre (Bejrum, Cars, Kalbro 1995, S. 140). Die errichteten Gebäude auf dem Grundstück gehören dem Erbbauberechtigten (Kalbro, Mattsson 1995, S. 8). In der Stadt Stockholm sind von insgesamt 60.000 Grundstücken 30.000 durch Erbbaurechte vergeben. Aktuell sind die Gemeinden bestrebt Kapital durch den Verkauf von Erbbaurechten freizusetzen; dazu wird den aktuellen Erbbaurechtsnehmer sein Grundstücks mit einem Abschlag zum Kauf angeboten (Nystrom 2007, S. 10).

Die Miete hat sich als Besitzform in den urbanen Räumen Schwedens etabliert. Knapp 60 Prozent des Stockholmer Wohnungsbestandes bestehen aus Mieteinheiten, die sich zum Großteil im Eigentum der Stadt oder einer städtischen Wohnungsgesellschaft befinden. Private Eigenheime spielen auf dem Land eine wichtige Rolle, in den Städten hingegen eher weniger.

Das Immobilienleasing besitzt bei gewerblichen Immobilien einen wachsenden Anteil, besonders sale-and-lease-back erlaubt es den Unternehmen Eigenkapital freizusetzten. Im schwedischen Recht sind allerdings Verpflichtungen, ein Grundstück zukünftig kaufen zu wollen, wie im sale-and-lease-back üblich, nicht vorgesehen. In diesen Fällen lassen sich entsprechende rechtliche Vertragswerte mit gleicher inhaltlicher Zielsetzung vereinbaren. Eigentum an Wohnungen (Eigentumswohnungen) ist in Schweden nicht vorgesehen, allerdings sind unbefristete Nutzungsrechte (Wohnungsrecht) möglich (Schaeferdiek 2004, S. 1202 f.).

Der Immobilienverkauf in Schweden findet per Kaufvertrag statt, allerdings gibt es keine Trennung zwischen schuld- und sachenrechtlichem Teil. Für die Registrierung ist eine schriftliches Dokument notwendig (Högberg 2006, S. 5). Die Eintragung in das zentrale Grundstücksregister muss binnen drei Monaten nach dem Vertragsabschluss erfolgen und besitzt deklatorischen Charakter (Schaeferdiek 2004, S. 1204 f.). Das schwedische Recht kennt keine Notariatsform. Grundstücksverkäufe bedürfen keiner Beurkundung. Für internationale Verträge gibt es eine öffentlich anerkannte Notariatsform, die allerdings keine Bedeutung für den Grundstücksverkehr besitzt (Schaeferdiek 2004, S. 1199). Makler sind bei Grundstücksverkäufen beratend und vermittelnd tätig. Dem schwedischen Gesetz

[41] So besitzt die Stadt Stockholm fast 70 Prozent der eigenen Stadtfläche (insgesamt 188 Quadratkilometer) und noch einmal das Dreifache dieser Fläche in anderen, zumeist umliegenden Gemeinden.

nach sind Makler unparteiische Vermittler, die die Interessen beider Parteien wahrnehmen sollen; mit privatrechtlichen Verträgen werden Makler jedoch an einzelne Parteien gebunden. Der Wettbewerb zwischen den Maklern ist frei und wird von einer Reihe von großen Maklerzusammenschlüssen dominiert. Einzelne Makler haben sich in Maklerverbänden zusammengeschlossen, die als Berufsverband fungieren. Bei großen und gewerblichen Transaktionen werden auch Anwälte koordinierend herangezogen (Schaeferdiek 2004, S. 1213).

4.5.2.1.2 Indirektes Immobilieneigentum

Das schwedische Immobilienrecht erlaubt den Besitz einer Immobilie als Anteil an einem Interessenverband (Formen von Miteigentum/ Gesamthandseigentum) oder Wohnrechtsvereinigung. In jedem Fall ist der Zusammenschluss im Grundstücksregister als Eigentümer der Immobilie registriert und gibt an die Mitglieder Anteilscheine heraus. Die ausgegebenen Anteilscheine berechtigen zum Besitz und zur Nutzung eines bestimmten Immobilienteils. Beim Eintritt in die Wohnrechtsvereinigung oder den Interessenverband ist ein entsprechendes Entgelt zu zahlen, das dem Wert des Immobilienanteils entspricht. Neben dem Kaufpreis des Anteilsscheins muss der der Anteilseigner die anteiligen, laufenden Unterhaltungskosten tragen (Falkenbach, Nuuja 2007, S. 7). In der Stadt Stockholm besitzen Wohnrechtsvereinigungen mehr als 15 Prozent des kompletten Wohnungsbestandes (Bejrum, Cars, Kalbro 1995, S. 140).

Der wesentliche Unterschied zum finnischen indirekten Immobilieneigentum (Vergleich Abschnitt 4.2.2.1.2) findet sich in der Stellung des Anteilseigners wieder. Im schwedischen indirekten Immobilieneigentum sind die Rechte der Anteilseigner beschränkt. Entscheidungen der Gesellschaft werden zwar mehrheitlich getroffen, aber bei einem privatrechtlichen Verkauf eines Anteilseigners an einen neuen Anteilseigentümer kann die Gesellschaft diesen neuen Eigentümer ablehnen, der Kaufvertrag wird dann nicht wirksam (Falkenbach, Nuuja 2007, S. 10; Schaeferdiek 2004, S. 1202).

4.5.2.2 Eigentumsregistrierung/ Katastersystem

Die Landfläche Schwedens ist in Immobilieneinheiten eingeteilt. Eine registrierte Immobilieneinheit kann dabei mehrere Eigentümer haben. Horizontal kann ein Eigentum nicht aufgeteilt werden, ein 3-D-Kataster ergibt sich nur mit Hilfe von Nutzungsrechten und Dienstbarkeiten (Kalbro, Mattsson 1995, S. 7), allerdings sind diese nicht an Grund- und Boden gebunden und können selbstständig veräußert werden (Schaeferdiek 2004, S. 1204). Ein gesondertes Katastersystem gibt es in Schweden nicht.

Mit dem Aufbau einer EDV-gestützten Grundstücksdatenbank wurden das Zentralamt für Immobiliendaten CFD (*Centralnämnden för fastighetsdata*) 1968 beauftragt (Fürst, Groß 1998, S. 81 f.). Seit dem Jahr 2000 gibt es ein übergeordnetes, computergestütztes Grundstücksregister (*inskrivnings- och fastighetsregister*), in dem alle wichtigen grundstücksbezogenen Informationen gebündelt werden, die zuvor getrennt voneinander vorlagen (Schaeferdiek 2004, S. 1204). Es wird von der Vermessungsbehörde (*landmäteriet*) in Gävle geführt; das Recht der Eintragung in das Register verbleibt jedoch bei anderen Behörden, die auf das Register direkt zugreifen können. Durch das Register wird die rechtliche Sicherheit für das Eigentum, die Hypotheken und die Dienstbarkeiten erreicht. Das Register besteht aus einer Datenbank, die auch auf das Steuerregister und damit auf den Taxierungswert[42] der Immobilie zurückgreift. Der Abruf ist digital per Internet möglich, Maklerunternehmen sind direkt an das Grundstücksregister angeschlossen. Das Grundstücksregister besitzt auch für Privatpersonen keine Zugangsbeschränkung, lediglich eine Registrierung ist erforderlich.

[42] Der Taxierungswert wird getrennt für Grundstück und Gebäude ausgewiesen.

In das Grundstücksregister werden der frei verhandelte Kaufpreis, Belastungen, Vorkaufsrechte, bisherige Verkäufe des Grundstückes und Grundstücksmerkmale wie die Lage verzeichnet. Im schwedischen Grundstücksregister sind nur direkten Eigentumsrechte unter einer eindeutigen Eigentumsbezeichnung des Grundstücksregisters verzeichnet; Wohnrechtsvereinigungen und Interessenverbände sind als Eigentümer verzeichnet. Von diesen Zusammenschlüssen werden der Name, die Unternehmensnummer, die Anschrift, die - soweit bekannt - Geldgeber und auch das Anteilsscheinvolumen im Grundstücksregister erfasst (Fürst, Groß 1998, S. 82). Die Anteile der Anteilseigner selbst sind momentan nur bei der ausgebenden Gesellschaft registriert. Aktuell gibt es Bestrebungen, ein offizielles Register einzuführen, das Anteile an Wohnrechtsvereinigungen und Interessenverbänden zentral registriert (Falkenbach, Nuuja 2007, S. 9 f.). Der Hauptgrund für diese Bestrebungen ist die damit verbundene Absicherung des Anteilseigentums für die Beleihung und den Verkauf. Die bislang privat geführten Register würde dann in einem öffentlichen Register zusammengeführt werden (Falkenbach, Nuuja 2007, S. 9 f.).

Die staatliche Vermessungsbehörde hat in Zusammenarbeit mit den Banken und Hypothekengebern ein digitales System zur Registrierung von Beleihungsurkunden entwickelt. Im Eigentumsregister wird die Beleihung von Grundstücken registriert. Registriert wird der Nominalwert einer Hypothek und häufig auch der Kreditgeber. Dabei wird dem Eigentümer eine datierte Hypothekenurkunde für das Grundstück ausgestellt, die beliehen werden kann. Es ist möglich, ein Grundstück mehrfach zu beleihen. Die Rangfolge ergibt sich aus der chronologischen Abfolge (Kalbro, Mattsson 1995, S. 68).

Die Richtigkeit der Daten, die von den öffentlichen Registern zur Verfügung gestellt werden, wird vom Staat garantiert. Der Staat kommt für Verluste, auf die durch falsche Informationen im Grundstücksregister entstanden sind, auf (Invest in Sweden Agency 2009, S. 12).

4.5.2.3 Planungssystem

Seit der Einführung des schwedischen Planung- und Baurechts (*Plan- och Bygglag*) im Jahr 1947 besitzt die Gemeinde das Planungsmonopol und die Aufgabe der Bauordnung. Der Staat hat eine übergeordnete Rolle in der Koordination und in der Ratifizierung der kommunalen Pläne (Bejrum, Cars, Kalbro 1995, S. 141). Grundsätzlich gibt es drei Arten von Plänen: den Regionalplan (*Regionplan*) auf regionaler Ebene sowie den Übersichtsplan (*Oversiktsplan*) und den Detailplan (*Detaljplan*) auf kommunaler Ebene.

Der Regionalplan kann auf regionaler Ebene zur Koordination von zwei oder mehr Kommunen dienen. Die Aufstellung ist nicht zwingend erforderlich; praktisch findet der Regionalplan wenig Anwendung (Bejrum, Cars, Kalbro 1995, S. 142). Wird ein Regionalplan aufgestellt, so besitzt dieser eine Gültigkeit von ungefähr 6 Jahren und soll in der kommunalen Planung berücksichtigt werden. Rechtsverbindlich ist der Regionalplan jedoch nicht; kommunale Pläne können abweichen (Fürst, Groß 1998, S. 327).

Auf kommunaler Ebene wird ein Übersichtsplan (*Oversiktsplan*) für die komplette Gemeindefläche aufgestellt und entspricht einem kommunalpolitischen Programm. Er soll für alle Gemeinden Schwedens erstellt werden (Bejrum, Cars, Kalbro 1995, S. 142). Er ist weder für Privatleute noch die Behörden bindend. Der Übersichtsplan stellt die Grundzüge der Nutzung dar und gibt die Leitlinien für die Bebauungsentwicklung wieder. Er dient als Orientierung für untergeordnete Pläne wie den Detailplan und nimmt Elemente des Regionalplans auf, soweit dieser existiert. Die Aufstellung und Überarbeitung des Übersichtsplans soll alle 10-20 Jahre erfolgen, jedoch ist durch eine regelmäßigere Änderung des Regionalplanes auch der Übersichtsplan entsprechend anzupassen. In der Stadt Stockholm kommt es alle sechs Jahre zur Überarbeitung des Übersichtsplans. Während der Aufstellungsphase werden die Träger der öffentlichen Belange und die Bezirksregierung in die Planerstellung einbezo-

gen. Für einzelne Teile des Gemeindegebietes kann es neben dem herkömmlichen Übersichtsplan auch einen vertiefenden Übersichtsplan geben (Fürst, Groß 1998, S. 328). Der Übersichtsplan gibt vor, auf welchen Flächen ein Detailplan bestehen muss.

Der Detailplan (*Detaljplan*) ist im Gegensatz zum Übersichtsplan sowohl für Behörden als auch Privatleute verbindlich. Er stellt umfangreiche Veränderungen der Bodennutzung, alle größeren Bauvorhaben im bestehenden Bestand und alle Neubauflächen verpflichtend dar. Der Detailplan wird aus den Vorgaben des Übersichtsplans entwickelt, kann allerdings unter triftigen Gründen auch abweichen. Die zeitliche Begrenzung ist auf 5 - 15 Jahre ausgelegt, allerdings bleibt der Detailplan bis zu einer Veränderung oder Aufhebung rechtsverbindlich. Bei Änderungen des Übersichtsplans ist der Detailplan entsprechend anzupassen. Der Inhalt des Detailplans muss Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, die Abgrenzung von Bauflächen und öffentlichen Flächen sowie den Realisierungszeitraum enthalten; detaillierte Festsetzungen sind möglich. Inhaltliche Freiräume, die der Detailplan lässt, können durch städtebauliche Verträge gefüllt werden. Eine Bürgerbeteiligung ist bei der Aufstellung des Detailplans zwingend erforderlich und umfangreich (Kalbro, Mattsson 1995, S. 53).

Noch detaillierter als der Detailplan ist der Grundstücksplan (*Fastighetsplan*). Die Erstellung des Grundstücksplans ist eine freiwillige Komponente des Baurechts (Bejrum, Cars, Kalbro 1995, S. 142). Der Grundstücksplan stellt die Grundstückseinteilung, die technische Infrastruktur sowie die dinglichen Rechte und Pflichten dar; er ist rechtlich bindend. In ihm wird dargestellt, inwiefern ein Grundstück durch anderweitige Planungen oder Belastung betroffen ist. Sein Ziel ist die Koordination zwischen der Gemeinde und den Grundstückseigentümern, die beiderseits die Initiative zur Aufstellung des Grundstücksplans vorbringen können. Normalerweise wird der Grundstücksplan mit einem Parzellierungsplan erstellt. Aus diesem ergibt sich ggf. das Recht zu Enteignung von Eigentümern (Kalbro, Mattsson 1995, S. 57; Fürst, Groß 1998, S. 328).

Eine Baugenehmigung (*Bygglov*) ist von der Gemeinde zwingend für zur Bebauung ausgewiesene Flächen im Geltungsbereich eines Detailplans zu erlassen, soweit die Bebauungsplanung den Festsetzungen entspricht (Fürst, Groß 1998, S. 328). Eine Baugenehmigung ist für verschiedene Umgestaltungen des Gebäudes notwendig; neben dem Neubau und der baulichen Umgestaltung auch für Änderung der Fassadenfarbe eines Gebäudes. Für kleinere Eingriffe, so sie dem Detailplan entsprechen, ist keine Genehmigung erforderlich. Bei Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung informiert die Gemeinde die betroffenen, angrenzenden Eigentümer. Diese haben das Recht gegen den Entwurf vorzugehen und gegen den Detailplan Widerspruch einzulegen (Bejrum, Cars, Kalbro 1995, S. 143).

4.5.2.4 Steuerliche und abgabenrechtliche Belastungen

4.5.2.4.1 Erwerbssteuern

Eine Grunderwerbsteuer wird als Stempelsteuer vom schwedischen Staat erhoben. Es gibt zwei verschiedene Steuersätze. Private Personen und nicht gewinnorientierte juristische Personen zahlen 1,5 Prozent Grunderwerbsteuer, alle weiteren juristischen Personen 3 Prozent (Schaeferdiek 2004, S. 1219). Bemessungsgrundlage für die Steuer ist nicht zwingend der Kaufpreis, sondern in Fällen in denen der Taxierungswert deutlich höher ist als der Kaufpreis, stellt dieser die Bemessungsgrundlage dar (Kalbro, Mattsson 1995, S. 92). Es findet immer ein Abgleich zwischen Kaufpreis und Taxierungswert statt, um ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse in den Verkäufen zu erkennen.

4.5.2.4.2 Laufende Immobiliensteuern

Die Immobiliensteuer wird nur für bebauten und unbebauten Wohnbaugrundstücken erhoben; gewerbliche Anlagen sind seit 1993 ausgenommen (Kalbro, Mattsson 1995, S. 92). Dies bezieht sich

allerdings nur auf eigengenutzte Gewerbeimmobilien, vermietete Gewerbeimmobilien sind ebenfalls immobiliensteuerpflichtig (Schaeferdiek 2004, S. 1220). Die Immobiliensteuer für Wohnimmobilien ist seit 2008 eine kommunale Steuer (Färnkvist, Roos 2008, S. 3). Besteuert wird sowohl das Grundstück als auch das darauf stehende Gebäude (Skatteverket (Schwedisches Zentralamt für Finanzwesen) 2009). Als Bemessungsgrundlage dient der Taxierungswert. Der Taxierungswert orientiert sich am Marktwert der Immobilien zu einem Zeitpunkt, der 2 Jahre in der Vergangenheit liegt (Kalbro, Mattsson 1995, S. 92). Von diesem Wert werden 75 Prozent als Besteuerungsgrundlage herangezogen (Schaeferdiek 2004, S. 1220). Der Taxierungswert wird für jedes Grundstück von der kommunalen Verwaltung auf Grundlage von detaillierten Tabellen und unter Berücksichtigung wesentlicher Eigenschaften des Grundstücks und des Gebäudes bestimmt (Schaeferdiek 2004, S. 1220). Die Taxierungswerte werden in drei Kategorien unterteilt und getrennt für das Grundstück und das Gebäude alle sechs Jahre neu bestimmt. Dabei wechseln alle 2 Jahre die zu bestimmenden Kategorien durch. Die jährliche Immobiliensteuer liegt je nach Nutzung zwischen 0,5 und 1 Prozent des Taxierungswertes. Neue Gebäude sind in den ersten fünf Jahren von der Immobiliensteuer befreit, für weitere fünf Jahre ist nur der halbe Immobiliensteuersatz zu zahlen (Schaeferdiek 2004, S. 1220). Gegen die Immobiliensteuer kann der Eigentümer rechtliche Mittel einbringen, die anschließende Einzelfallprüfung kann bis zu fünf Jahre in Anspruch nehmen. Während dieser Zeit muss der Steuerpflichtige seine Steuerschuld weiterhin begleichen und erhält ggf. später eine Rückzahlung (Färnkvist 2006, S. 4).

4.5.2.4.3 Infrastrukturabgaben

Im Bereich eines Detailplans ist die Gemeinde für die Erstellung von Straßen, Ver- und Entsorgung sowie die Entwicklung und Unterhaltung der öffentlichen Flächen verantwortlich. Hierfür erhebt sie von den Bürgern Abgaben. Es wird angestrebt, die Kosten vollständig umzulegen. Instandhaltung und Betrieb dieser Anlagen wird vollständig auf die Begünstigten umgelegt. Für Grundstücke, für die die öffentliche Hand Erbbaurechte vergeben hat, trägt die Gemeinde die Kosten; entsprechende Abgaben sind mit den Erbbauzinsen abgegolten (Bejrum, Cars, Kalbro 1995, S. 143 f.).

4.5.2.5 Wertermittlung von Immobilien

Die ersten Bewertungen von Grundstücken in Schweden erfolgten für landwirtschaftliche Flächen. Erst in den siebziger Jahren wurden Methoden für die Bewertung von Wohngebäuden, gewerblichen und industriellen Anlagen eingesetzt. Dazu wurden rechnergestützte Vergleichswertverfahren eingesetzt.

Eine besondere Bedeutung für die Bewertung in Schweden hat die steuerliche Wertermittlung. Jede Immobilien wird alle drei Jahre bewertet[43]. Für die steuerliche Bewertung sind gesetzliche Standards festgelegt. Nach den Standards sind die Vergleichswertansätze den Ertragswertansätzen und diese wiederum den Sachwertansätzen vorzuziehen (Färnkvist 2006, S. 2); diese Standards gelten landesweit. Die steuerliche Veranlagung gliedert sich in zwei Phasen. In der ersten Phase bereitet das nationale Vermessungsamt die Datengrundlage vor, prüft diese und leitet Wertzonen ab. Für jede Zone wird ein lagetypisches Normobjekt bewertet. Allein für kommerzielle Immobilien gibt es landesweit 2.000 Zonen. Die Zonen können sich zwischen zwei Bewertungen ändern, die Aussagekraft wird statistisch mit vorliegenden Transaktionen verglichen. Die Bewertung von kommerziellen Immobilien erweist sich durch die geringe Anzahl an geeigneten Kauffällen als schwierig. Für die Bewertung müssen oft weitere Daten wie Mieten und Leerstände per Fragebogen von den Eigentümern erhoben werden. Sofern keine Angaben vorliegen, werden Annahmen genutzt (Färnkvist 2006, S. 7). Für die

[43] Alle sechs Jahre findet eine Generalbewertung einzelner Objektklassen statt. Nach drei Jahren erfolgt eine vereinfachte Bewertung der Daten.

Auswertung und Darstellung der Wertzonen werden Geo-Informationssysteme genutzt (Roos 2006, S. 5). In der zweiten Phase führt die nationale Finanzbehörde die Veranlagung durch und bringt objektbezogene Zu- und Abschläge für Abweichungen des Wertermittlungsobjektes an das Normobjekt an. Der Wert wird dem Bürger vorgelegt, dieser kann abweichende Zustände melden (Färnkvist 2006, S. 3 f.). Da die steuerliche Bewertung regelmäßig vorgenommen und dem Bürger mitgeteilt wird, ist eine weitere Wertermittlung nur in Ausnahmen notwendig.

Für die eigentliche Wertermittlung in Schweden ist die Anwendung des Vergleichswertverfahrens heute weitreichend akzeptiert (Samuelsson 2008, S. 6). Das Vergleichswertverfahren wird in der Praxis hauptsächlich für die Bewertung von unbebauten Grundstücken und kleineren Wohnimmobilien eingesetzt. Als Datengrundlage können die Informationen des öffentlich zugänglichen Grundstücksregisters genutzt werden. Zunehmend wurden insbesondere für Investitionsanalysen von Mietobjekten ertragswertorientierte Ansätze eingesetzt. Heute sind ertragswertorientiere Ansätze die am häufigsten eingesetzten Verfahren zur Wertermittlung von Mietobjekten; das Vergleichswertverfahren wird für die Wertermittlung von kommerziellen Immobilien in Schweden weniger eingesetzt. Das Fehlen einer statistisch notwendigen Anzahl an Vergleichspreisen führt in der Praxis zu einem Ausschluss des Vergleichswertverfahrens.

Die Wertermittlung soll in Schweden einfach und verständlich erfolgen und nachvollziehbar dargestellt werden. Dies besitzt durch die überragende steuerliche Bedeutung der Wertermittlung eine besondere Wichtigkeit, damit der Steuerpflichtige die Festlegung des Taxierungswertes eigenständig nachvollziehen kann (Samuelsson 2008, S. 5).

4.5.3 Vorhandene Marktinformationen in Schweden

4.5.3.1 Marktinformationen behördlicher Datenlieferanten

4.5.3.1.1 Grundstücksregister

Das schwedische Grundstücksregister, in dem alle wesentlichen Informationen zu einem Grundstück gespeichert sind, wird in Abschnitt 4.5.2.2 beschrieben. Registerauszüge aus dem Grundstücksregister sind bei der zentralen Vermessungsbehörde zu bekommen, das auch kostenfreie, telefonische Auskünfte erteilt. Das Grundstücksregister kann über das nationale Vermessungsamt einsehen werden. Informationen über Verkäufe von Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen können tagesaktuell abgerufen werden. Weiterführende Informationen sind kostenpflichtig bei der Vermessungsbehörde zu erhalten. Alternativ kann der online-Abruf der Information über das Portal eines privaten Anbieters erfolgen[44]. Für die Einsicht sowohl bei den privaten Anbietern als auch bei der nationalen Vermessungsbehörde ist lediglich eine Registrierung notwendig. Die Informationen sind allerdings nur auf Schwedisch verfügbar[45].

4.5.3.1.2 Daten der steuerlichen Erhebung

In Schweden gibt es keine landesweite Auswertung über den Eigentumsbestand und die Immobilienwerte. Indirekt können diese Werte allerdings über die Steuerstatistik bestimmt werden. Die Steuerstatistik besitzt in Schweden eine herausragende Bedeutung für die Transparenz des Grundstücks- und Immobilienmarktes. Hierbei wird unterstellt, dass sich der gesamte Immobilienbestand und der Gesamtwert der Immobilien indirekt aus der Summe der Taxierungseinheiten ergeben; der Transaktionswert entspricht nur 75 % des Verkehrswertes. Insgesamt gibt es in Schweden knapp 3,2

[44] Die Homepage zum Abruf des Daten lautet: www.infotorg.sema.se.

[45] Weiterführende Informationen: www.lantmateriet.se.

Millionen Taxierungseinheiten. Eine Taxierungseinheit entspricht einer Immobilieneinheit (Roos 2006, S. 2).

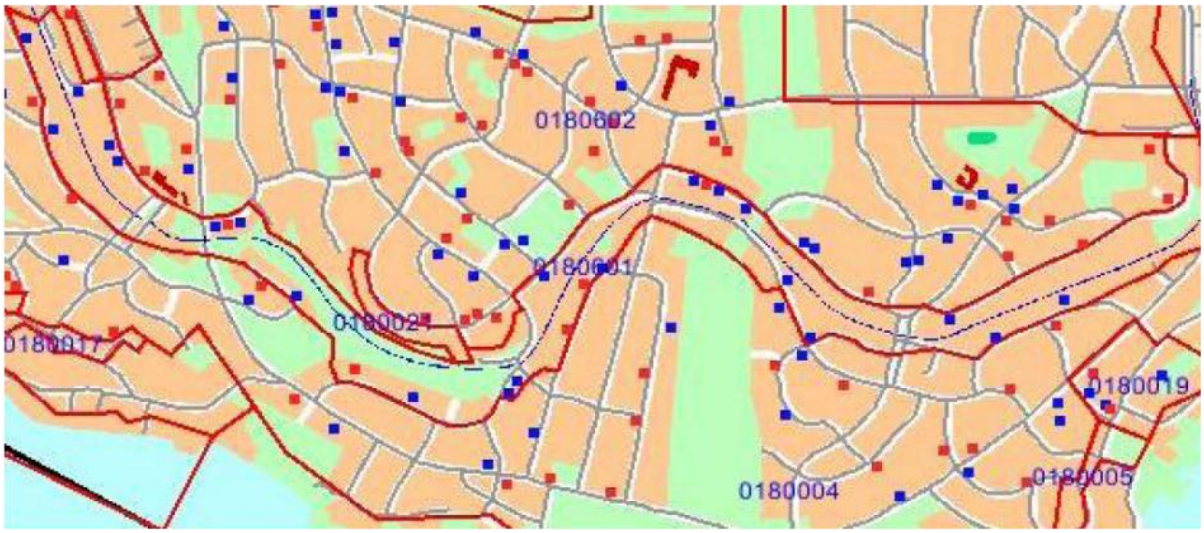


Abbildung 29: Übersicht über eine Zone für die steuerliche Bewertung. Die roten und blauen Punkte stellen die Validierung anhand der vorhandenen Transaktionen dar. Bei blauen Punkten liegt der Kaufpreis unterhalb des geschätzten Taxierungswertes, bei roten Punkten liegt der Kaufpreis darüber.

Das schwedische Steuersystem ist keinen datenschutzrechtlichen Beschränkungen ausgesetzt. Die Bewertungsgrundlagen und Bewertungsergebnisse können von jedermann eingesehen werden (vgl. Abbildung 29).

Für die Analyse des schwedischen Grundstücks- und Immobilienmarktes wird aus Steuerstatistiken ein Kaufpreiskoeffizient bestimmt. Er gibt das Verhältnis des Taxierungswertes zum Kaufpreis an. Der Kaufpreiskoeffizient wird für Acker- und Forstflächen, Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Industrieanlagen und Bauland ermittelt. Das statistische Landesamt Schwedens veröffentlicht die Kaufpreiskoeffizienten regelmäßig aggregiert für das ganze Land, die Bezirke und größere Regionen heraus. Aus diesen Daten lassen sich Zeitreihen ableiten (Kalbro, Mattsson 1995, S. 119). Der bestimmte Kaufpreiskoeffizient dient auch der Validierung der Höhe der bestimmten Taxierungswerte; der Taxierungswert soll 75 Prozent des Marktwertes entsprechen.

4.5.3.1.3 Informationen des Statistischen Amtes (*Statistiska centralbyran*)

Durch den europäischen Integrationsprozess ist Schweden angehalten, einheitliche Statistiken an das europäische Statistikamt abzugeben. Daher gibt es statistische Informationen sowohl in schwedischer als auch in englischer Sprache. Die Statistiken unterschieden sich nur unwesentlich von denen in anderen europäischen Ländern. Es werden sowohl Landnutzungserhebungen als auch Preis und Umsatzstatistiken erhoben und veröffentlicht.

Die Landnutzungsstatistik beinhaltet im wesentlich die Nutzung der Flächen durch Landwirtschaft und Forstwirtschaft sowie Siedlungsflächen. Die Daten der Statistik werden in einer regelmäßigen Generalerhebung erhoben und durch eine jährliche Teilerhebung fortgeschrieben. Als Quelle für die Landnutzungsstatistiken dienen vor allem öffentliche Ministerien und Verwaltungen.

Die Preisstatistiken des Statistischen Büros stellen die Anzahl der Verkäufe und Preise in ihrer Entwicklung dar. Die größeren Gemeinden des Landes mit mehr als 50.000 Einwohnern werden quartalsweise ausgewertet und veröffentlicht. Kleinere Gemeinden insbesondere Umlandgemeinden von

Großstädten werden jährlich differenziert. Bei der Analyse werden sowohl Gemeinden mit einer geringen Marktaktivität (weniger als 20 Verkaufsfälle pro Jahr) und grobe Ausreißer aus der Stichprobe herausgefiltert. Die Preisstatistik beschränkt sich auf Ein- und Zweitfamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen. Neben den Preisen, die auch als Indexreihe dargestellt werden, wird auch die Anzahl der Transaktionen analysiert. Die für die Erstellung der Statistiken genutzten Daten entstammen den Steuerunterlagen und dem Grundstücksregister.

4.5.3.1.4 Altlastenkataster

Altlasten sind bislang nicht im zentralen Grundstücksregister Schwedens verzeichnet. Allerdings führt das schwedische Naturschutzwerk ein landesweites Register mit den belasteten Gebieten. Im Jahr 2005 waren etwa 30.000 verunreinigte Grundstücke verzeichnet. Ebenso wie das Grundstücksregister ist dieses Register öffentlich zugänglich. Für mit Altlasten belastete Grundstücke kann die jeweilige Gemeinde ein Veräußerungsverbot erlassen und im Grundstücksregister vermerken (Schaeferdiek 2004, S. 1204 f.).

4.5.3.2 Marktinformationen von gewerbsmäßigen Marktakteuren

4.5.3.2.1 Informationen der Maklerunternehmen

Im Zentrum der Informationen von Maklerunternehmen stehen Büro- und Einzelhandelsimmobilien. Der nordeuropäische Immobiliendienstleister Newsec gibt in seinem jährlichen "Nordic Report" Informationen für insgesamt sieben Länder heraus. Die Entwicklung des schwedischen Immobilienmarktes wird darin auf 15 Seiten vorgestellt. Internationale Unternehmen wie Jones Lang LaSalle und Cushman & Wakefield veröffentlichen teilweise unterjährig Informationen. In den Berichten werden die Regionen Stockholm, Göteborg und Malmö unterschieden. Kleinere Gebiete spielen keine Rolle. Die Analyse umfasst durchschnittlichen Mietpreise, durchschnittliche Renditen und aktuelle Leerstände. Zudem werden Umsatzzahlen der vorangegangenen Periode dargestellt. Eine wesentliche Angabe ist die Darstellung der Transaktionsvolumen bzw. Marktanteile nach Herkunft der Investoren dar. Obwohl die sachlichen Teilmärkte innerhalb einer Region differenziert werden, werden nur Mieten entsprechend aufgeschlüsselt; Renditen und Leerstände jedoch nicht.

Bei der Darstellung des Einzelhandelsmarktes unterteilen die Marktteilnehmer in den publizierten Berichten zwischen den Regionen Stockholm, Südschweden (Malmö) und Westschweden (Göteborg). Zu den dargestellten Indikatoren zählen Renditen, Flächenumsätze, Miethöhen, Transaktionsvolumen und die Herkunft der (institutionellen) Investoren.

In sämtlichen Publikationen der Maklerunternehmen ist die Herkunft der Daten und der Umfang der zugrundeliegenden Stichproben nicht erkenntlich; in der Regel werden nur die eigenen Research-Abteilungen angeführt. Die dargestellten Indikatoren der Maklerunternehmen unterscheiden sich nicht von denen, die international gebräuchlichen sind. Die räumliche Abgrenzung ist durch eine graphische Darstellung gut ersichtlich. Für den flächendeckenden Grundstücks- und Immobilienmarkt ist es schwierig, von regional- oder nationaltätigen Maklerunternehmen oder Maklerverbänden Informationen zu erhalten. International tätige oder große nationale Unternehmen liefen nur für einige räumliche Teilmärkte Informationen. Die Auswahl der dargestellten Regionen ist auf drei Regionen in Schweden beschränkt.

4.5.3.2.2 Informationen der professionellen Research-Unternehmen

4.5.3.2.2.1 Analyseservice Datscha AB

Das Unternehmen Datscha AB ist ein internetbasierter Analyseservice für den schwedischen Immobilienmarkt. Das Unternehmen besitzt aktuell 1.500 Nutzer aus 300 Unternehmen in sieben Ländern. Die analysierten Objekte sind kommerzielle Immobilien. Die drei wesentlichen Komponenten der

Beschreibung stellen die Marktanalyse (*Marknadsanalys*), die Vergleichswertanalyse (*Ortsprisanalys*) und die Immobilienanalyse (*Fastighetsanalys*) dar.

Die Marktanalyse kann für jede der schwedischen Gemeinden automatisiert erstellt werden. Dabei werden insbesondere Mieten, Leerstände und Renditen dargestellt und quartalsweise aktualisiert. Die für die Marktanalyse genutzten Daten stammen von Immobilienmarktteilnehmen, insbesondere den Immobiliendienstleistern Newsec und DTZ sowie dem Forum der Immobilienwirtschaft (*Forum festighetsekomomi*). Objektbezogene Daten besitzt Datscha nach eigenen Angaben für über 350.000 schwedische Immobilien. Erfasst werden registrierte Kauffälle, die täglich aktualisiert werden. Als Vergleichswertanalysen mit objektbezogenen Daten können sowohl als Benchmark als auch für die Wertermittlung genutzt werden. Die objektbezogenen Daten geben Auskunft über Kaufpreis, Kaufzeitpunkt sowie Käufer bzw. Verkäufer. Für eine detailliertere, objektbezogene Untersuchung dient die Immobilienanalyse. Diese dient zur Beurteilung von kommerziellen Immobilien. Dabei kann objektbezogen unter Nutzung von individuellen Eingabewerten ein Marktwert nach dem Discounted-Cash-Flow-Verfahren abgeschätzt oder eine Sensitivitätsanalyse durchgeführt werden.

Sämtliche Untersuchungen werden auf einem Webserver durchgeführt, der Nutzer kann der benötigten Information über den Browser ausdrucken. Die Ansicht der Informationen kann vom Nutzer definiert, als Excel-Format oder Kartenausgabe erfolgen. Der Zugang zu Datscha ist zahlenden Kunden vorbehalten. Woher einzelne Informationen stammen, welche Aktualität diese besitzen und welcher Stichprobenumfang den Aussagen gegenüber steht, wird nicht benannt.

4.5.3.2.2.2 Investment Property Databank Sweden

Der internationale Datenbankservice IPD führt seit 1997 eine Geschäftsstelle in Schweden. Das wesentliche Produkt ist dabei der Index *Svenskt Fastighetsindex* (SFI) zur Messung der Performance von kommerziellen Immobilien und Wohnimmobilien. Als Nebenprodukte werden auch Benchmark-Reports, interaktive Analysen, vergleichende Reports und Betriebskostenanalysen angeboten. Die Zielgruppe der IPD sind institutionellen Investoren. Als Datengrundlage für den Hauptindex von IPD Schweden dienen 3.080 Immobilien von 21 an der Stockholmer Börse gehandelten Fonds. Allerdings überwiegt der Anteil der Büroimmobilien mit über 71 Prozent deutlich. Der Index wird jährlich publiziert, was auf die jährliche Wertermittlung der Immobilien zurückzuführen ist. Die Wertermittlung der im SFI enthaltenen Objekte wird zu knapp 98 Prozent mit dem DCF-Verfahren vorgenommen (Samuelsson 2008, S. 8). Der genutzte Wertmaßstab ist dabei der Marktet Value, der sich als jährliche Return Performance wiederfindet. Ausgeschlossen aus dem Index werden ausdrücklich Verkäufe, Käufe und Immobilienwertentwicklungen im Laufe des Jahres; der Index ist ausschließlich wertermittlungsbasiert. Für einen separaten Wohnimmobilienindex werden Daten von acht großen kommunalen Wohnungsgesellschaften herangezogen.

4.5.3.2.2.3 Värderingsdata

Der Datenlieferant Värderingsdata vermarktet Informationen des nationalen Landesvermessungsamtes und des Grundstücksregisters. Eigene Daten werden durch das Unternehmen nicht erhoben. Die kostenpflichtigen Produkte erlauben es, den Datenbestand für eigene Anforderungen zu analysieren, dafür sind Daten bis zum Jahr 1990 verfügbar. Das Unternehmen bietet einen kostenfreien Service an, der die aktuellen Daten statistisch vorstellt. Nach benutzerdefinierter Auswahl einer Gemeinde, werden Wohn- und Sommerhäuser ausgewertet. Untersucht werden die Anzahl der Verkäufe, der mittlere Verkaufspreis und die Wertveränderung im Vergleich zum Vorjahr. Das Unternehmen bietet die Möglichkeit des Benchmarks eigener Immobilien. Die Ausgabe der Informationen erfolgt ausschließlich auf Schwedisch (vgl. Abbildung 30 und Abbildung 31).

Abbildung 30: Graphische Darstellung auf der Homepage von Värderingsdata. Die roten und gelben Kreise stellen einzelne Kauffälle von Einfamilien- und Sommerhäusern dar. Zu jedem Kauffall sind die Lage, der Kaufpreis auf Tausend Kronen gerundet und der Immobilientyp direkt einsehbar.

Borgholm

	Villor	Fritidshus	BR
Antal köp	127	93	58
Medelpris	1 316	1 374	365
Kr/Kvm	12 369	18 898	8 924
K/T-tal	2,10	2,47	
Prisutv.	11%	6%	F

Abbildung 31: Statistische Auswertung für die betrachtete Gemeinde. Für die zurückliegenden 12 Monate wird die Anzahl der Transaktionen, der durchschnittliche Kaufpreis, der Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche, das Verhältnis zum Taxierungswert und die Wertveränderung zum vergangenen Jahr ausgewiesen. Sofern nicht genug statistische Daten vorliegen, wird kein Wert ausgewiesen.

4.5.3.2.3 Informationen der öffentlichen Wirtschaftsförderung

Die Invest in Sweden Agency ist eine öffentliche Agentur zur Förderung des Wirtschaftsstandortes Schweden. Die Agentur gibt regelmäßig englischsprachige Broschüren heraus und stellt die wesentlichen Rahmenbedingungen für den kommerziellen Immobilienmarkt in Schweden vor (Invest in Sweden Agency 2009). Darin werden neben den wirtschaftlichen und steuerrechtlichen Rahmenbedingungen auch die teilmarktspezifischen Entwicklungen vorgestellt. Die herausgegebene Beschreibung stellt kommerzielle Immobilien in den Mittelpunkt und setzt einen weiteren Schwerpunkt in den Verkauf von großen Portfolios. Als Grundlage für die Erstellung des Berichtes dienen verschiedene Datenquellen der privaten Marktteilnehmer und Marktbeobachter, die den Markt analysieren. Diese werden abschließend am Ende des Berichtes namentlich als Partner genannt. Woher diese Partner ihre Daten beziehen, ist nicht bekannt.

Auf der Internetseite der Agentur findet sich eine Übersicht über die Mieten für Büro-, Einzelhandels- und Logistikflächen in mehr als 60 schwedischen Gemeinden. Dabei werden verschiedene Lagen innerhalb der Gemeinde herausgestellt. Die angegebenen Werte stammen soweit möglich aus aktuellen Vertragsabschlüssen oder aus der Markteinschätzung von Maklern. Welche Daten in welchem Umfang genutzt werden, ist nicht ersichtlich.

4.5.4 Transparenz des schwedischen Grundstücks- und Immobilienmarktes

4.5.4.1 Einschätzung der Markttransparenz durch Marktakteure

Die Kritik der Markttransparenz der schwedischen Immobilienmarktakteure hält sich in Grenzen. Behörden wie die nationale Vermessungsbehörde, welches das Grundstücksregister führt, Bezirksgerichte und auch kommunale Steuerbüros würden stellen detaillierte Immobilien- und Immobilienmarktinformationen oft sogar im Internet zur Verfügung (Invest in Sweden Agency 2009, S. 12). Diese Register, ein hochentwickeltes Rechtssystem und ein leichter Zugang zu Marktinformationen würden zu einer hohen Markttransparenz führen (Invest in Sweden Agency 2009, S. 3).

4.5.4.2 Allgemeine Einschätzung der Markttransparenz in Schweden

Das private Immobilieneigentum spielt auf dem schwedischen Grundstücks- und Immobilienmarkt nur eine untergeordnete Rolle; die meisten Flächen befinden sich in der Hand von Gemeinde und Staat. Besonders in dicht besiedelten Gebieten spielt das Erbbaurecht eine besondere Rolle; über Höhe und Laufzeit des Erbbaurechtes sind kaum Informationen verfügbar. Eine weitreichende Bedeutung spielt in Schweden das Mit- und Teileigentum an immobilienbesitzenden Unternehmen. Über die vertragliche Zusammensetzung und Ausgestaltung dieser Unternehmen gibt es nur wenige Informationen, diese sind nur begrenzt vergleichbar. Das Planungsrecht ist einfach, erfordert jedoch für nahezu jede bauliche Aktivität eine Baugenehmigung.

Das direkte Eigentum wird von behördlichen Registern verzeichnet. Die Register sind öffentlich zugänglich; der Datenschutz behindert die Markttransparenz des Grundstücks- und Immobilienmarktes kaum. Verzeichnet sind auch die o.g. immobilienbesitzenden Unternehmen, nicht jedoch deren Anteilseigner. Die behördlichen Register werden mengenstatistisch ausgewertet. Schweden besitzt ein zentrale Grundstücksmarktregister und ein landesweit einheitliches Eigentums- und Planungsrecht; die Informationen sind vergleichbar. Über die Vertragsinhalte von Erbbaurechts- und Mietverträgen gibt es jedoch keine öffentliche Statistik. Die Mieterträge sind nur teilweise marktüblich. Durch teilweise starke Nachfrageüberhänge und fehlende Mietmarktübersichten kommt es zu einer Intransparenz dieses Marktes.

Kommerzielle Anbieter schaffen für den Nutzer den Zugang zu Daten des behördlichen Grundstücksmarktregisters. Eine Auswertung durch gewerbsmäßige Informationslieferanten erfolgt nur begrenzt. Der Markt für kommerzielle Immobilien steht dann im Mittelpunkt. Für die Untersuchung wird verstärkt auf Daten der gewerblichen Marktteilnehmer zurückgegriffen, die Nutzungen der Immobilien unterscheiden. Zur Qualität und Umfang der Daten werden keine Angaben gemacht.

Der Taxierungswert, der als Grundlage für Immobilien- und Grunderwerbsteuer dient, ist die wesentliche Ursache für die Erhebung von Grundstücksmarktdaten. Jeder Bürger soll die Bewertung nachvollziehen können. Die Daten aus Kaufverträgen nur wenig in Hinblick auf Wertermittlung analysiert, vielmehr ist der direkte Vergleich mit anderen Steuerobjekten angedacht. Der Wert der Immobilie ist durch den Taxierungswert bekannt. Dadurch wird eine Markttransparenz für den Steuerpflichtigen erzeugt, inwiefern dieser in der Lage ist, die Marktentwicklung insgesamt nachzuvollziehen, bleibt offen.

Die Transparenz des schwedischen Grundstücks- und Immobilienmarktes wird über die Datenzugänglichkeit erzeugt. Die Zugänglichkeit ist aber durch die Sprache beschränkt. Dem Nutzer der behördlichen Register wird Fachkunde in der Nutzung und der Betrachtung des Grundstücks- und Immobilienmarktes unterstellt. Durch ein zentrales Eigentums- und Planungsrecht sowie ein zentrales Grundstücksmarktregister wird die Markttransparenz für das Marktgeschehen selbst gestärkt. Das direkte Marktgeschehen ist allerdings nur beschränkt. Informationen über häufig vorkommendes

Teil- und Miteigentum, Erbbaurechte und auch Vermietungen sind nur begrenzt verfügbar. Die Sprache stellt eine Einschränkung und der Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der Marktinformationen dar. Insgesamt kann die Markttransparenz für das Marktgesehen selbst als gut angesehen werden.

4.6 Vereinigte Staaten von Amerika

4.6.1 Wirtschaftlicher Aufbau und Entwicklung des amerikanischen Grundstücksmarktes

4.6.1.1 Flächennutzung

Knapp ein Drittel des amerikanischen Bodens befindet sich im Eigentum von staatlichen oder halbstaatlichen Einrichtungen. Die Flächen in Alaska gehören zu knapp 96 Prozent dem Staat. Im Bundesstaat New York hingegen beläuft sich die Fläche der öffentlichen Hand auf nur 0,8 Prozent. Die großen staatlichen Besitztümer konzentrieren sich auf den westlichen Teil des Landes.

4.6.1.2 Wohnimmobilienmarkt

Seit der großen Wirtschaftsdepression um 1930 wird der private Wohnungsbau staatlich gefördert. Die Einführung der staatlichen Wohnungsbauförderung hatte zunächst nur ökonomische Gründe: Die hohe Arbeitslosigkeit besonders in der Baubranche sollte reduziert werden. Gleichwohl sollte den ins Land strömenden Immigranten eine Unterkunft geboten werden. Die Aktivitäten des Wohnungsbaus beschränkten sich in dieser Zeit auf die Stadtrandgebiete. Das Ziel der Regierung war es, das Wohneigentum bevorzugt vor dem Mieteigentum zu fördern (Cullingworth, Caves 2009, S. 33).

Die politisch gewollte Dezentralisierung der Wirtschaft, des Handels und der Wohnimmobilien Anfang der siebziger Jahre führte zu einem regelrechten Boom der Vorstädte. 1990 lebte knapp die Hälfte der Bevölkerung in Vorstädten (Cullingworth, Caves 2009, S. 35 f.). Dem wachsenden Wohnraumbedarf in den siebziger Jahren konnte die Fertigstellung von konventionellen Häusern nur schwerlich folgen. Es kam zu einer Industrialisierung des Hausbaus mit standardisierten, vorgefertigten Häusern. Eine vergleichsweise große Fertighausfirma fertigte so 150 vorgefertigte Wohnhäuser pro Woche. Die Nachfrage nach Unterkünften wurde zusätzlich durch die Nutzung von so genannten *mobile homes* befriedigt, die vergleichbar mit einem einfach ausgestatteten Campingwagen zu dauerhaften Wohnzwecken sind (Cullingworth, Caves 2009, S. 35 f.).

Der Medianwert eines freistehenden Einfamilienhauses mit Grundstück betrug im Jahr 2000 119.600 Dollar. Die Höhe der Wohnkostenbelastung beträgt in den Vereinigten Staaten durchschnittlich 21,7 Prozent des Haushaltseinkommens. Insbesondere Amerikaner über 75 Jahre leiden unter einer hohen Mietkostenbelastung, wenn sie nicht in einer eigenen Immobilie leben.

Nach dem zehnjährigen Census gab im Jahr 2000 in den vereinigten Staaten 115,9 Millionen Wohneinheiten, davon standen 10,4 Millionen Wohneinheiten leer, was 9,0 Prozent entspricht. Aussagen über die allokative Verteilung von Angebot und Nachfrage sind schwierig. Die Wohneigentumsquote beträgt 66,2 Prozent. Bei verheiraten Ehepaaren mit eigenen Kindern beträgt die Eigentumsquote 84,8 Prozent. Allein stehenden Frauen besitzen zu 56 Prozent die Immobilie, in der sie wohnen.

In den Vereinigten Staaten gibt es ein verbreitetes Wohnraumförderungssystem, bei dem Mietflächen zu staatlich regulierten Fair Market Rents (FMR) angeboten werden. FMR sind Bruttomieten einschließlich aller Nebenkosten, allerdings ohne Telefon-, Internet- und Kabelanschlusskosten. Mit FMR wird Geringverdienern eine bezahlbare und angemessene Unterkunft angeboten. Größere räumliche Gebiete werden ausgewiesen, die in ein Section-8-Programm[46] aufgenommen werden. Die

[46] In Gebieten, die unter den Section-8 fallen, wird die Wohnunterbringung staatlich gefördert. Die Koordinierung erfolgt durch lokale *Public Housing Agencies*, die den Gebäudeeigentümer einen Teil der Fair Markt Rents direkt auszahlt. Fair Market Rents sind Mieten, die der Marktmiete nahe sind. Der Gebäudeeigentümer ist nicht gezwungen, an einem Section-8-Programm teilzunehmen, allerdings ist durch die staatliche Absicherung einesTeils der Mieterträge, stetige Auslastungund

Höhe dieser Mieten ist abhängig von der Lage, dem Umfeld, der Abgabenlast der Nutzer und der Größe der Wohneinheiten. Das Section-8-Programm soll dazu dienen, die bedürftigen Personengruppen dezentral anzusiedeln und eine Gettobildung zu vermeiden. Die *Public Housing Agencies* (PHA) zahlen einen Anteil von 40 % der Fair Market Rent; in einigen Gebieten sogar bis zu 50 %. Der Gebäudeeigentümer darf vom Mieter nur insgesamt den gleichen Betrag erheben, wie er von der PHA erhält.

Nach demographischen Untersuchungen lassen sich die Bevölkerungsbewegungen des vergangenen Jahrhunderts so charakterisieren, dass klare Bewegungen in Richtung Westen erkennbar sind. Die Zuzüge aus dem ländlichen in den städtischen oder stadtnahen Raum überwiegen. Zukünftig geht der Trend zu großen, verdichteten Metropolen. Dementsprechend gewinnen die großen Metropolen am meisten an Bevölkerung. Die älteren Vorstädte werden an Einwohnern verlieren. Ein weiterer aktueller Trend geht zur Exurbanisierung, bei der sich die Bevölkerung zwischen den Vorstädten und dem ländlichen Raum ansiedelt, aber in Reichweite zum Arbeitsplatz verbleibt. Aktuelle Trends zeigen, dass knapp ein Sechstel der Bevölkerung der Vereinigten Staaten jährlich auf der Suche nach besseren Arbeitsbedingungen, besseren Wohnflächen und einem besseren Umfeld umzieht. Die meisten dieser Umzüge erfolgen über kurze Distanz. Im Jahr 2008 lebten knapp 81 Prozent der amerikanischen Bevölkerung in städtischen Räumen (Cullingworth, Caves 2009, S. 37 f.).

Die unterschiedlichen staatlichen Ebenen der Vereinigten Staaten besitzen unterschiedliche Kompetenzen und Aufgaben, die den Immobilienmarkt beeinflussen. Auf nationaler Ebene wirken sich insbesondere die Einkommensteuer- und Zinspolitik sowie die halbstaatliche Immobilienfinanzierung auf den Wohnimmobilienmarkt aus. Die Bundesstaaten sind oftmals umfangreicher Immobilieneigentümer. Sie wirken sich vor allen Dingen auf Transaktionskosten (Grunderwerbsteuer) und wesentliche Rahmengesetzgebung aus. Vielfältige Unterschiede auf der bundesstaatlichen Ebene macht eine Differenzierung und allgemeingültige Aussage schwierig. Die lokale Verwaltungsebene der Kommunen und Countys erhebt zur Aufgabenbewältigung die Immobiliensteuern, verwaltet die Angebotsmenge an Bauland und gibt Baugenehmigungen heraus (Irlander 2008, S. 10). Im Folgenden soll vornehmlich die rechtliche Situation im Bundesstaat Florida beschrieben werden. Der Grundstücks- und Immobilienmarkt in Florida ist vergleichsweise hochentwickelt. Die Preise entwickeln sich teilweise mit zweistelligen Wachstumsraten und verfolgen zyklische Bewegungen. Die Immobilienmärkte in zentralen Lagen der Vereinigten Staaten entwickeln sich deutlich zurückhaltender.

Die amerikanischen Immobilienmärkte sind seit jeher turbulent. Die amerikanische Gesellschaft sieht die Immobilien seit jeher als gute Investitionsmöglichkeit an (Appraisal Institute 2008, S. 33). Verbreitet in den Vereinigten Staaten ist das kurzzeitige direkte Immobilieneigentum, das so genannte *fixer-upper*. Beim *fixer-upper* wird eine heruntergekommene Immobilie günstig gekauft und mit (angekauften) Handwerksleistungen oder Eigenleistungen saniert und anschließend vermietet oder gewinnbringend verkauft (Kahr, Thomsett 2005, S. 70). Diese Investitionsmöglichkeit in den Wohnimmobilienmarkt wurde durch ein Überangebot und fehlender Nachfrage zum Erliegen.

Absicherung der Wohneinheit gegen Beschädigung gewährleistet. Für die Aufnahme in das Section-8-Programm muss der Mieter seine Bedürftigkeit nachweisen; er bekommt einen Berechtigungsschein. Durchschnittlich dauert es drei bis fünf Jahre bis der Bedürftige eine angemessene Wohnung zugewiesen bekommt. Eine zeitliche Beschränkung für das Verbleiben im Section-8-Programm gibt es nicht.

4.6.1.3 Markt für gewerbliche Immobilien/ Investitionsimmobilien

Der Bau eines Netzes von überregionalen Fernstraßen (*interstate highways*) mit 41.000 Meilen Länge war die größte Planung von öffentliche Baumaßnahmen in den Vereinigten Staaten war. Das Infrastrukturprojekt wurde 1975 fertiggestellt und führte zu einer weitreichenden Dezentralisierung der Wirtschaft und damit der Wohnflächen. Die Kosten beliefen sich auf 33,5 Milliarden Dollar (Cullingworth, Caves 2009, S. 35). Der Ausbau dieser Fernstraßen und das Aufkommen des Güterverkehrs, führten zu einer Dezentralisierung der Industrie. Folglich kam es zu verstärkten Migrationsbewegung der Bevölkerung innerhalb des Landes. Industrieanlagen siedelten sich durch das erweiterte Flächenpotential zunehmend in Vorstädten an und auch die flächenintensiven Shopping Center[47] zogen in die Randbereiche. Die Blütezeit der Shopping Center führte zu einer Dezentralisierung des Einzelhandels. Mitte der 80er Jahre konzentrierten sich bereits Zweidrittel der Einzelhandelsflächen auf landesweit 20.000 Shopping Center. Die Zahl der Center verdoppelte sich bis zum Jahr 2005 auf über 40.000 Center (Cullingworth, Caves 2009, S. 35).

In zentralen Lagen der amerikanischen Wirtschafts- und Finanzzentren gibt es durch die Flächenknappheit in vertikale Entwicklung der Flächen; Hochhäuser gewinnen dort an Bedeutung. Gebiete mit geringerer Bevölkerungsdichte entwickeln sich hingegen zumeist horizontal, die Städte dehnen sich aus (Irlander 2008, S. 393).

An den Transaktionen auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt in den Vereinigten Staaten ist in der Regel immer mindestens ein Makler beteiligt. Die Makler arbeiten gegen eine prozentuale Gebühr und selbst das Einstellen in so genannte *Multiple Listings Services* (MLS) des Maklerunternehmens und des Maklerverbandes kostet Provision. Nach den Florida Statutes, den maßgeblichen gesetzlichen Vorgaben, sind einzelne Makler in Florida nur für bestimmte Marktsegmente zugelassen. Als kommerzielle Transaktion gilt eine Transaktion mit mehr als vier Wohneinheiten oder bei landwirtschaftlichen Flächen eine Fläche von zehn Acres (Irlander 2008, S. 8 f.). Dies spielt besonders für die Besteuerung des Unternehmens eine wesentliche Rolle.

4.6.2 Rechtliche Rahmenbedingungen

4.6.2.1 Eigentumsstruktur

4.6.2.1.1 Direktes Immobilieneigentum

Das Eigentumssystem in den Vereinigten Staaten ist aus dem alten englischen System übernommen. Eigentümer können ein umfängliches Eigentum an Land halten (Freehold), untergeordnete Nutzer können ein untergeordnetes Recht bekommen (Leasehold). Rechte an einem Grundstück erstrecken sich horizontal an der Oberflächenrechten, aber auch vertikal in Luftraum und unterirdische Rechte (Irlander 2008, S. 107 ff.).

Das Freehold beschreibt das Eigentum auf unbestimmte Zeit. Es tritt in verschiedenen Formen in Erscheinung. Das *fee simple absolute*, welches die am vollständigste Eigentumsform darstellt, ist nur von staatlichen Abgaben belastet. Das *fee absolute defeasible* ist mit einer Bedingung verknüpft. Wird die Bedingung nicht erfüllt oder verletzt, erfolgt eine Rückabwicklung des Eigentums. Das *life estate* ist an die Lebensdauer einer natürlichen Person geknüpft. Als Sonderformen des *life estates* gibt es Formen mit freiwilligen Zugeständnissen der Gewährenden (*voluntary life estates*) oder gesetzlich Formen (*stratutory life estates*), die ein Ehegatteneigentum vorsehen und einen Eigentumsübergang gestatten (Irlander 2008, S. 114).

---

[47] Eine *shopping mall* ist gleichbedeutend mit einem *shopping center*.

Rechte, die kein umfängliches Eigentumsrecht gewähren, werden als *non freehold estates* oder *estates less than freehold* bezeichnet und stellen Leaseholds dar. In Leaseholds wird das Eigentum oder nur der Besitz über eine bestimmte Zeit gewährt; sie sind auflösbar. Zu den verbreiteten Fällen zählen Formen der Miete oder des Leasings von Immobilien sowie ein geduldetes oder ein ersessenes Besitzrecht (Irlander 2008, S. 117).

Als Kombinationen des Eigentumsrechtes gibt es das *joint tenancy*, bei dem mehrere gleichberechtigte Parteien ein gemeinsames ungeteiltes Immobilieneigentum besitzen (Miteigentum), und das *tenancy in common* (Gemeineigentum), bei dem zwei oder mehr Partner jeweils eigenständige Anteile an einem gemeinsamen Eigentum halten. Das Gemeineigentum ist in Eigentumswohnanlagen, Genossenschaften und *time sharing*-Bauten verbreitet. Die beteiligten Parteien teilen sich entsprechend ihrem Anteil die Kosten für die Unterhaltung der gemeinsamen Flächen, die Versicherung, das Management sowie für öffentliche Abgaben (Irlander 2008, S. 112 ff.).

Der Umgang mit Minderheiten ist in den Vereinigten Staaten historisch gewachsen und selbst heute nicht gänzlich unproblematisch (Hübner, Münch 2007). Die Diskriminierung von Minderheiten bei Hauskäufen ist seit 1968 nach dem *Civil Rights Act* verboten. Weder Rasse, Hautfarbe, Religion, Herkunft, Familienstatus noch Bildung dürfen zum Ausschluss führen. Die Umsetzung dieses Gesetzes, aber auch weiterer Gesetze wird durch Testpersonen geprüft (Irlander 2008, S. 102).

4.6.2.1.2 Indirektes Immobilieneigentum

Die indirekte Möglichkeit in Immobilien zu investieren ist in den Vereinigten Staaten vielfältig. Es ist zwischen den Investition in die Immobilienfinanzierung und die indirekte Beteiligung an Immobilien zu unterscheiden.

4.6.2.1.2.1 indirekte Beteiligung durch Immobilienfinanzierung

Ein Möglichkeit in die Immobilienfinanzierung zu investieren, ist eine Beteiligung an den halbstaatlichen Hypothekenpools Federal National Mortgage Association (Fannie Mae) und Government National Mortgage Association (Ginnie Mae). Dies ist die primäre Immobilienfinanzierung der Vereinigten Staaten.

Privatpersonen und Unternehmen können Geld für die Immobilienfinanzierung verleihen, soweit die Finanzierung nicht durch die primäre Immobilienfinanzierung abgedeckt wird. Diese Möglichkeit bietet, obwohl die Zinserträge überdurchschnittlich hoch sind, ein hohes Ausfallrisiko, denn bei einem Ausfall des Schuldners wird zunächst der erstrangige Gläubiger, in der Regel halbstaatliche Finanzier, komplett bedient und erst dann die nachrangigen Gläubiger. Eine Risikominimierung kann durch eine gewissenhafte Vorauswahl der Schuldner z.B. über eine hohe Selbstbeteiligung dieser an der zu finanzierenden Immobilie aufgefangen werden (Kahr, Thomsett 2005, S. 70). Auf diese Art der Finanzierung haben sich einigen Unternehmen spezialisiert, aber nicht selten geht ein Großteil derer Investition verloren. Die Beteiligung an der Immobilie erfolgt durch einen privatrechtlichen Vertrag, seltener durch Eintragung in das Grundstücksregister. Dieses Segment nahm während der Subprime-Krise großen Schaden.

4.6.2.1.2.2 indirekte Beteiligung an Immobilien

Real Estate Investment Trusts (REITs) sind in den Vereinigten Staaten ein häufig angewendetes Anlageinstrument. Der Vorteil von REITs liegt in der Liquidität und möglichen Steuervorteilen (Striewe 2007, S. 58). Die Anteile der REITs werden öffentlich gehandelt. Die mit knapp 96 % Marktanteil mit Abstand populärste Form der REITs sind equity-REITs, die direkt in Immobilien investieren. Mortgage-REITs investieren in Fonds von Projektentwicklern, Immobilieneigentümern oder in Hypothekenpaketen (*Mortgaged backed securities*). Sie knüpfen an die Immobilienfinanzierung an. Eine dritte Form

stellen hybrid-REITs dar, die mortgage-REITs und equity-REITs kombinieren. REITs investieren zum überwiegenden Teil in Büro- und Industrieimmobilien, weniger in Wohn- und Einzelhandelsimmobilien (Kahr, Thomsett 2005, S. 70 f.).

Begrenzte Partnerschaften (*Limited Partnerships*) waren bis zur Änderung des steuerlichen Gesetzgebung eine gute Möglichkeit für Verlustabschreibung für Investoren. Limited Partnerships wurden zur passiven Anlageform umgestaltet und die Höhe der Abschreibungen wurde begrenzt. Ein Problem der Limited Partnerships besteht in der fehlenden Liquidität (Striewe 2007, S. 58).

Öffentlich gehandelte Fonds stellen eine neue Gruppe der indirekten Immobilienanlage dar. Sie sind eine Form der Kapitalanlagefonds, deren Anteile an öffentlichen Börsen und von Fondmanagementunternehmen gehandelt werden. Die Fonds können direkt in Immobilien oder in REITs investieren. Der Markt für Immobilienfonds wuchs 2007 noch stark (Kahr, Thomsett 2005, S. 71 f.). Fonds werden zunehmend rechtlich und bilanzierungsrechtlich reguliert, um eine Transparenz der Struktur zu erreichen (Striewe 2007, S. 59).

4.6.2.2 Eigentumsregistrierung/ Katastersystem

4.6.2.2.1 Eigentumsregistrierung

Die Eigentumsregistrierung in Florida erfolgte bis 1677 nach den britischen *Statutes of Frauds*, bei denen sich das Eigentum größtenteils durch den realen Besitz ausdrückt. In weiten Teilen der Vereinigten Staaten war seit 1677 die Form des Eigentumsnachweises mit Urkunden verbreitet. Mit einer Urkunde, in der das Eigentum gewährt wurde und den anschließenden beurkundeten Transaktionen, wurde das aktuelle Eigentum nachgewiesen (*chain of titles*). Im Laufe der Zeit wurden öffentliche Urkundenregister zur Sicherung von Grundeigentum eingeführt, die auch Rechte und Belastungen verzeichnen. Diese Register konnte von jedermann eingesehen werden. In Florida gibt es sowohl den Nachweis in einem öffentlichen Verzeichnis als auch das reale Eigentum (Irlander 2008, S. 139 ff.).

Das *Torrens Title System* ist nur in wenigen Bundesstaaten der Vereinigten Staaten vertreten; insgesamt nutzen es zehn Bundesstaaten. Der Eigentumsübergang erfolgt vor Gericht, bei dem der neue Eigentümer mit der Eigentumsurkunde und dem Kaufvertrag, sein Eigentum nachweist. Er erhält daraufhin eine neue Eigentumsurkunde, die ihn als Eigentümer benennt. Die alte Eigentumsurkunde wird anschließend vernichtet. Das zuständige Gericht auf kommunaler oder Bezirksebene führt ein Eigentumsregister. Das Register benennt den aktuellen Eigentümer des Grundstückes und auch Rechte und Belastungen am Grundstück. Dieses Eigentumsregister ist vom Gesetz gestattet, aber nicht gefordert. Ein *title report* ist ein Auszug aus dem Eigentumsregister und beinhaltet eine Aufzeichnung von Eigentumsrechten (*title report)* wird auch *abstract of title* genannt und ist nicht allein eine Urkunde, sondern eine umfangreiche Verknüpfung mehrerer Urkunden (Irlander 2008, S. 139). Der *title report* gibt kaum Auskünfte über privatrechtliche Belastungen (Appraisal Institute 2008, S. 208). Für die Bestimmung der Eigentumsverhältnisse von nicht verzeichneten Grundstücken gibt es die Möglichkeit, spezielle Dienstleister mit der Informationssuche zu beauftragen und Versicherungen, gegen unbekannte Rechte abzuschließen.

Die Abteilung für Landverkäufe (Division of Land Sales, Condominiums and Mobile Homes) des Bureau of Business and Professional Regulation in Florida ist für die Regulierung von Verfügungen innerhalb einer *Subdivision* zuständig. Das von der Abteilung herausgegebene und überwachte *Florida Uniform Land Sales Practices Act* schreibt den Verkäufern vor, geteiltes Land nicht ohne eine gültige Registrierung im Eigentumsregister zu verkaufen. In Florida ist für alle Immobilienurkunden eine Schriftform mit einer beglaubigten Unterschrift notwendig. Der Verkäufer muss außerdem ein Statement abgeben, in dem er das Grundstück beschreibt, alle Rechte und öffentlich- bzw. privatrechtli-

chen Belastungen offenlegt und den steuerlichen Status der Immobilie beschreibt. Diese Statement wird *property report* genannt. Dem Gesetz nach steht dem unprofessionellen Bürger an einer Grundstückstransaktion ein Rücktrittsrecht von sieben Werktagen zu (Irlander 2008, S. 98 f.). Für die verschiedenen Miet- und Lease-Verhältnisse ist erst ab einer Dauer von mehr als einem Jahr eine Schriftform erforderlich; sie werden nicht registriert (Irlander 2008, S. 146 ff.).

4.6.2.2.2 Katastersystem

In den Vereinigten Staaten gibt es vier Methoden, um Grundstücke rechtlich zu beschreiben: *plat maps* einer *Subdivision*, *metes and bounds*, ein bundesstaatliches orthogonales System und eine informelle Referenz über eine Adresse der Immobilie. Die drei erst genannten Punkte sind für die Beschreibung des Grundstückes rechtlich anerkannt. Die Adresse stellt nur eine informelle Referenz dar und ist für eine Eigentumsidentifizierung nicht genau genug (Irlander 2008, S. 161 ff.).

Für die Umsetzung einer städtebaulichen Planung (Zoning; siehe unten) ist eine Subdivision mit einer detaillierteren Darstellung notwendig. Bei der Erstellung von *Subdivisions* werden so genannte *plat maps* genutzt. Die *plat maps* unterteilen die Siedlungsfläche in Baugebiete und werden in das öffentliche Landregister übernommen. In der *plat map* werden die Grundstücke in *blocks* und *lots* aufgeteilt. Die *blocks* sind die größten realen Einheiten in einer Subdivision und beschreiben Straßenblöcke, wohingegen *lots*, die einzelnen Grundstücke definieren. In einer plat map sind die Grenzen der Straßen verzeichnet sowie alle relevanten Details der Subdivision wiedergegeben. Das einzelne Grundstück ist mit Verweis auf die *plat map* eindeutig identifizierbar.

Das *metes and bounds* System ist die älteste Methode der rechtlichen Beschreibung eines Grundstückes. *Metes* entsprechend einer Entfernung und *bounds* der Richtung. Von einem definierten und in der Karte verzeichneten Anfangspunkt (*point of beginning*) sind die Strecke und Richtung zum anschließenden Punkt in der Realität abzumessen. Als Vermarkung eines (Grenz-) Punktes kommen natürliche Gegenstände wie Bäume und Felsen (*monuments*) oder permanente künstliche Vermarkungen wie Eisennägel oder Markierungen (*permanent monuments*) zum Einsatz. Als Richtungsbeschreibungen werden die Kompassrichtungen in Altgrad genutzt. Die Grenzbeschreibung führt immer zum *point of beginning* zurück. Ist dies nicht der Fall, hat sich die Lage der *monuments* verändert oder die Beschreibung falsch. Einen zusätzlichen Schutz bietet ein weiterer fest in seiner Lage definierter und in die Grenzbeschreibung eingebundener Referenzpunkt.

Ein staatliches orthogonales System wurde 1780 im Kongress verabschiedet und wird heute in den meisten Bundesstaaten im Westen und Mittleren Westen der USA genutzt. Weiter findet das System in Florida Einsatz. Nicht angewandt wird das System in den Staaten, die vor 1780 schon zu den USA gehörten. In den einzelnen Bundesstaaten gibt es eigenständige Systeme, die auf einen unterschiedlichen Bezug aufbauen. Es gibt einen Hauptmeridian in Nord-Süd-Richtung sowie Basislinien orthogonal dazu. Dieses System wird durch Parallelverschiebung weiter verfeinert und berücksichtigt die Bogenkrümmung zur Kugelanpassung. Die größte, abgegrenzte Flächeneinheit ist das quadratische *township* mit einer Kantenlänge von 6 Meilen. Ein *township* lässt sich in 36 quadratische durchnummerierte *Sections* mit einer Fläche von je einer Quadratmeile teilen. Die *Sections* lassen sich in je 640 *Acres* weiter untergliedern. Durch eine genaue Angabe des *Townships*, der *Section* und des *Acres* lässt sich die Lage vergleichsweise genau definieren; Aussagen über den Grenzverlauf des Grundstückes gibt es jedoch nicht.

4.6.2.3 Planungssystem

Zu Beginn des vergangenen Jahrhunderts war die Stadtentwicklung durch die Nachfrage an benötigtem Wohnraum, den technologischen Fortschritt und den zunehmenden Bau von Wolkenkratzern in den Innenstädten geprägt. Die vorhandene Infrastruktur und Stadtplanung der Städte stieß oft an

planerischen Grenzen. Um 1916 entstanden in New York erste effiziente Ansätze der Stadtplanung, dem heutigen Zoning (Kahr, Thomsett 2005, S. 67).

Das Planungsrecht wird von den Bundesstaaten vorgegeben (Cullingworth, Caves 2009, S. 80). Das Zoning wird von der kommunalen Planungsbehörde (*planning commission*)beschlossen. Die wesentlichen Aufgaben der Planungskommission werden von freiwilligen, gewählten Mitgliedern wahrgenommen, die das öffentliche Interesse vertreten sollen (Irlander 2008, S. 397). Die Gemeinden bestimmen in Zoning-Bestimmungen die Nutzbarkeit des Landes, die Größe, die Höhe und die Menge der Bebauung. Das Zoning ist eine Unterteilung eines bestimmten Gebietes in verschiedene Zonen, von denen jede Zone eigene Bestimmungen enthält. Die einzelnen Zonen lassen sich in Subdivisions unterteilen. Dem Zoningplan übergeordnet ist ein flächendeckender Plan (*comprehensive plan*)[48], der von einer höhergestellten Verwaltungseinheit herausgegeben wird.

In Florida ist ein flächendeckender Plan zwingend zu erstellen. Dieser muss mit angrenzenden Gebieten abgestimmt sein und beinhaltet die Infrastruktur als Grundvoraussetzung für neue Entwicklungen. Die gebietsübergreifende Planung wurde im Zusammenhang mit dem Bau der überregionalen Fernstraßen populär (Cullingworth, Caves 2009, S. 54). Aufgestellt wird der flächendeckende Plan von der örtlichen Planungsbehörde (*local planning agencies*). Weitere Aufgaben der örtlichen Planungsbehörde ist die Ausweisung der *subdivision plat*, die zur eigentlichen Gebietsentwicklung dienen, und site plans, die größeren Entwicklungen dienen.

Obwohl das Zoning mit dem flächendeckenden Plan übereinstimmen soll, ist deren Aussage in vielen Bundesstaaten nicht bindend. Das Vorhandensein von flächendeckenden Plänen hat den Vorteil, dass das Zoning juristisch mehr Anerkennung erlangt (Cullingworth, Caves 2009, S. 78 f.).

Die *Subdivision* reguliert die Landnutzung detaillierter und kleinräumiger als das Zoning. Im *subdivision plan* sind die Landteilung, die Größe der Grundstücke, die Straßenbreiten und morphologische Aspekte verzeichnet. Vielfach enthalten *subdivision*- Pläne Angaben zum gestatteten Design der Gebäude oder Baumaterialien selbst (Jackson 1986, S. 508). Die bauliche Ausnutzung des Grundstückes wird häufig durch die Geschossflächenzahl (*Floor Area Ratio*) angegeben. Für die spezielle Nutzungsplanung von Agrarflächen dient das *county zoning*.

Abweichungen (V*ariance*) von den Zoning-Vorschriften können in Fläche und Nutzung zugelassen werden, wenn die Zoning-Beschränkungen eine unverschuldete Härte für den Eigentümer bedeutet. Mit *special exeptions* können weitreichendere Ausnahmen zugelassen werden, die im öffentlichen Interesse sind. So kann in einem Wohngebiet ein Krankenhaus im öffentlichen Interesse zugelassen werden. Die Umsetzung des Planungsvorgaben werden in der Örtlichkeit überprüft (Irlander 2008, S. 395 ff.).

Die Möglichkeiten der Bürgerbeteiligung sind in den Vereinigten Staaten umfassend. Ein gesonderter Ablaufplan aufzustellen. Darin ist zu protokollieren, wie die Bürger über Planungsvorhaben informiert und wie sie sich beteiligen können (Cullingworth, Caves 2009, S. 21). Gegen die planungsrechtlichen Entscheidungen kann der Betroffene Einspruch einlegen.

Eine Schwierigkeit im Planungsrecht stellen die in den USA beliebten *mobilie homes* dar, die oftmals als dauerhafte Unterkunft genutzt werden und sich durch ihre Mobilität nur schwierig überplanen

[48] Der *comprehensive plan* wird auch dem *master plan* und den *general plan* gleichgesetzt Cullingworth, Caves 2009, S. 70.

lassen. Einige Gemeinden sind dazu übergegangen, bestimmte Wohnflächenmindestgrößen oder Minimalbreiten für Bauten vorzugeben, um die Ansiedlung von *mobile homes* auszuschließen (Cullingworth, Caves 2009, S. 97). Durch das Zoning werden teilweise bestimmte Mindeststandards der Bauten definiert, dieses *exclusonary zoning* kann der Ausgrenzung von bestimmten Personengruppen dienen und erlangte besonders bei der Rassendiskriminierung im vergangenen Jahrhundert eine negative Bedeutung (Cullingworth, Caves 2009, S. 111; Jackson 1986, S. 505; Hübner, Münch 2007).

Ergänzend zu den Planungsvorschriften gibt es Bauvorschriften (*building codes*). Sie setzen Minimalstandards in der Bautechnik und sind nicht Bestandteil der Planung, sondern sind Ausdruck der baupolizeilichen Aufgabe der Gemeinde. Die kommunale Behörde stellt eine Baugenehmigung für die Gebäude aus. Die Einhaltung der Bauvorschriften wird in Baukontrollen in der Örtlichkeit überprüft (Irlander 2008, S. 396).

Privatrechtliche Baubeschränkungen werden als Grundstücksbestandteil in den Eigentumsurkunden vermerkt. Mindestabstände zu Nachbarn oder Straßen oder Baulinien sind denkbar. Öffentlichrechtliche Beschränkungen können bezüglich der gleichen Sache weitreichender sein. Die öffentlichrechtliche Vorgabe ist immer bindend, kann allerdings von privatrechtlichen Vorgaben weiter eingeschränkt werden. Rechtlich zulässig sind Beschränkungen nur, wenn sie nicht diskriminieren sind (Irlander 2008, S. 399).

4.6.2.4 Steuerliche und abgabenrechtliche Belastungen

4.6.2.4.1 Erwerbssteuern

Die Grunderwerbsteuer ist auf Ebene der Bundesstaaten geregelt. Hypothekeneintragungen gelten auch als Transaktionen. In der Regel werden die Kosten der Grunderwerbsteuern zwischen den Transaktionspartnern aufgeteilt. Es gibt daher in Florida drei verschiedene Arten von Immobilienverkaufssteuern. Der Verkäufer von Immobilien muss bei einem Verkauf die *state documentarystamps*(*deeds*) in Höhe von 0,7 % des vollen Verkaufspreises bezahlen. Der Käufer zahlt für neue und übernommene Hypothekenschulden 0,35 % des Hypothekenrahmens die *state documentary stamps*(*notes*). Darüber hinaus hat der Käufer 0,2 % der Summe der Hypothek auf alle neu eingerichteten Hypotheken als *intagible tax* zu zahlen (Irlander 2008, S. 253).

4.6.2.4.2 Laufende Immobiliensteuern

Die Immobiliensteuer (*property tax*) ist eine laufende Steuer. Diese Steuer kommt ausschließlich dem Bundesstaat, den Countys und den kommunalen Verwaltungen zu. Die nationale Regierung hat keine Befugnis, Immobilien direkt zu besteuern (Irlander 2008, S. 363). Die *property tax* wird von allem Immobilieneigentümer erhoben. Sowohl das Grundstücks, als auch die darauf befindlichen festen Aufbauten werden besteuert. Die Steuer richtet sich nach dem wahren Wert der Immobilie, sie wird auch als *ad valorem tax* bezeichnet. Eine separate Einkommensteuer auf Löhne und Gehälter wird in Florida weder durch den Bundesstaat, das County noch durch die Kommune erhoben. Die Ausgaben müssen folglich anderweitig gedeckt werden. Die Immobiliensteuer ist die größte Einnahmequelle der Kommune für öffentliche Schulen, den Brandschutz, Büchereien, Parks und gemeindliche Erneuerungsmaßnahmen.

Die Grundsteuer wird einmal jährlich zum 1. Januar des Kalenderjahres erhoben. Die Steuerschuld ist eine rückständige Schuld und ohne Verzugszinsen bis zum Jahresende des Steuerjahres in einer Einmalzahlung oder in Teilzahlungen zahlbar. Die Gemeinden machen in der Regel Abschläge für ein frühzeitiges Begleichen der Steuerschuld. Wird die Steuerschuld nicht bis zum 1. April des Folgejahres beglichen, wird die Immobilie durch die Finanzbehörde verkauft, um die Steuern zu begleichen (Irlander 2008, S. 368).

Die Bewertung für die Grundsteuer erfolgt in den einzelnen Countys durch den *county assessor* nach dem *fair market value*, der in der Regel dem Marktwert entspricht. Die Hoheit für die gesetzliche Regelung der Bewertung haben die Bundesstaaten. Im Bundesstaat Washington müssen die Immobilien mindestens alle vier Jahre neu bewertet werden. In Florida hingegen werden die steuerlichen Immobilienwerte in der Regel jährlich bestimmt. Bei einer Wertveränderung zur letzten steuerlichen Schätzung bekommt der Steuerpflichtige eine Wertänderungsbenachrichtigung. Auf diese Wertveränderungsnachricht bzw. eine zugestellten Steuerbescheid hat der Bürger die Recht, Einspruch beim *County Board of Equalization* einzulegen. Für einige Belange gibt es Steuerbefreiungen, begünstigt werden ältere Bürger, Veteranen, behinderte Bürger und nicht gewinnorientierte Organisationen (Irlander 2008, S. 363 ff.).

Die Steuerhöhe ist zwischen den einzelnen Steuerbezirken innerhalb einer Gemeinde unterschiedlich. Grundsätzlich können sowohl das County, die Gemeinde und der Steuerbezirk Grundsteuern zu jeweils 1 Prozentpunkt des Wertes erheben; insgesamt kann die Grundsteuer somit maximal 3 Prozent des geschätzten Immobilienwertes betragen. Zeitlich befristet können für spezielle Investitionen in abgegrenzten Gebieten höhere Steuersätze erhoben werden, so genannte *special assessment taxes*, die u.a. zur Finanzierung von Erschließungsanlagen dienen. Die eigentliche Steuerhöhe wird durch die benötigte Geldmenge festgelegt, die die einzelnen Verwaltungseinheiten für verschiedene Ausgaben benötigen und angemeldet haben. Geminderte Immobiliensteuern werden für ausgewiesene, historische Gebäude sowie landwirtschaftliche Gebäude erhoben. Der *County Assessor* legt diesen Betrag auf die Steuerpflichtigen als Steuerrate (*millage rate*) um. Die Steuerrate ermittelt sich als Quotient aus dem Finanzbedarf unter Berücksichtigung der anderweitigen Einkünfte der Verwaltungen zur Gesamtsumme der Immobilienwerte bezogen auf ein Einzeleigentum (Irlander 2008, S. 365 ff.). Abgeführt werden die Steuern an das Finanzamt des Countys.

Die nationale Einkommensteuer berücksichtigt Erträge aus Immobilien als passives Einkommen. Erträge aus Zinsgeschäften werden als Portfolio-Einkommen gesondert versteuert. Angerechnet zur Steuer können Ausgaben zum Betrieb und zu Bewirtschaftung der Immobilien bis zu 100.000 Dollar. Professionelle Immobilienmarktakteure haben weitreichendere Möglichkeiten des Abzugs (Irlander 2008, S. 369 f.).

4.6.2.4.3 Infrastrukturabgaben

Verkehrstechnischen Erschließungsanlagen werden in den Vereinigten Staaten auf verschiedene Arten finanziert. Es gibt die Möglichkeit, über die Grundsteuern Kosten umzulegen. Außerdem gibt es staatliche Förderungen für bestimmte Anlagen, halbstaatliche Bonds, die Erschließungsanlagen vorfinanzieren, spezielle Abgaben, die auf ein bestimmtes von den Erschließungsanlagen aufgewertetes Gebiet eingefordert werden (Erschließungsbeiträge) sowie Anteile, die vom Entwickler einer Fläche selbst zu tragen sind. Letztgenannte Kosten werden vom Entwickler auf die Käufer/ Nutzer umlegt. Dies ist in einigen Bundesstaaten für Fernverkehrsstraßen der Fall, bei denen die Nutzer eine entsprechende Abgabe bei Benutzung abzuführen haben (Maut). Die Erschließungsbeiträge sind wie auch in Deutschland ein Thema, das die Gerichte beschäftigt (Cullingworth, Caves 2009, S. 141).

4.6.2.4.4 Steuern beim Verkauf

Die Nationalregierung erhebt eine Kapitalertragsteuer beim Verkauf der Immobilie mit der Einkommensteuererklärung. Der realisierte Verkaufspreis wird abzüglich des angepassten Kaufpreises steuerlich herangezogen. Für kommerzielle Immobilien gibt es steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten, die steuerlich berücksichtigt werden. Je nach Immobilientyp und Dauer des Eigentums beträgt der Steuersatz 8 bis 28 Prozent auf den realisierten Gewinn (Irlander 2008, S. 375 ff.).

4.6.2.5 Wertermittlung von Immobilien

In den Vereinigten Staaten gibt es verschiedene Wertbegriffe, die sich alle nach dem Wertermittlungsgrund und der Motivation des Investors bzw. Auftragsgeber der Wertermittlung unterscheiden. Einzelnen Wertbegriffe unterschieden sich räumlich in ihrer Definition, z.B. der Fair Market Value. Der Nutzer des Wertermittlungsergebnisses muss entsprechend überprüfen, welche Definition gilt.

Zentrale hoheitliche Datensammlung zu ausschließlichen Zwecken der Wertermittlung gibt es nicht. Für die Immobilienwertermittlung gibt es drei Wertermittlungsansätze: den *market* oder *sales approach* (Vergleichswertansatz), den *income approach* (Ertragswertansatz) und den *cost approach* (Sachwertansatz).

Für Wohnimmobilien ist vor allem Vergleichswertansatz gebräuchlich (Kahr, Thomsett 2005, S. 59). Die Anpassung an abweichende Zustände in wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen erfolgt im Vergleichswertverfahren nicht nach streng mathematischen Gesichtspunkten, sondern vielmehr legt der Sachverständige einen Zu- und Abschlag fest. Die Trennung von subjektiven und objektiven Einflüssen des Sachverständigen ist schwierig (Kahr, Thomsett 2005, S. 62).

Das Ertragswertverfahren wird für alle Ertragsobjekte genutzt und gilt in den Vereinigten Staaten als das komplexeste Wertermittlungsverfahren. Für die Kapitalisierung wird zumeist ein Rohertragsfaktor (*gross rent mutliplier*), den der Sachverständige selbstständig herleitet, genutzt. Eine Bodenwertverzinsung findet im amerikanischen Wertermittlungssystem nicht statt (Kahr, Thomsett 2005, S. 62 ff.). Das Discounted Cash Flow-Verfahren kommt in den Vereinigten Staaten besonders bei komplexen Immobilien wie z.B. Bürogebäude und Krankenhausimmobilien zum Einsatz, die eine lange Vertragslaufzeit haben und deren Marktverhältnisse undurchsichtig sind.

Herstellungskosten für Anwendung des Sachwertverfahrens lassen sich von amtlichen und vertrauenswürdigen Quellen beziehen. Das Sachwertverfahren berücksichtigt in der Alterswertminderung den aktuellen baulichen Zustand; genutzt wird in der Regel eine lineare Alterswertminderung unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer. Für eine Anpassung an aktuelle Marktverhältnisse muss der Sachverständige bei der Marktwertermittlung aus drei oder mehr vergleichbaren Verkaufsfällen einen Marktanpassungsfaktor bestimmen (Kahr, Thomsett 2005, S. 60 f.). Für den Kostenwert (*cost value*) ist keine Anpassung an die Marktverhältnisse notwendig.

Die Wertermittlungspraxis wird in Florida vom *Florida Real Estate Appraisal Board* in Anlehnung an die *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* reguliert. Die Grundsätze besitzen Gesetzeskraft. Grundsätzlich dürfen nach den Florida Statutes auch anerkannte Makler Wertermittlungen für beispielsweise Entschädigungszahlungen durchführen, jedoch nicht als staatlich lizensierter Sachverständiger auftreten. Staatlich lizensierte Sachverständige sind notwendig, um Transaktionen mit staatlicher Beteiligung objektiv zu bewerten (Irlander 2008, S. 9).

4.6.3 Vorhandene Marktinformationen in den Vereinigten Staaten von Amerika

4.6.3.1 Marktinformationen behördlicher Datenlieferanten

4.6.3.1.1 Daten der steuerlichen Erhebung

In Florida sind die Steuerbehörden und die Bezirksbewerter (*county appraisers*) des Counties nach den Florida Statutes (Section 195.052 der Florida Statutes) verpflichtet, Informationen zur Bestimmung der Immobiliensteuer zu veröffentlichen. Die steuerlichen Veranlagungswerte müssen nicht zwangsläufig dem Marktwert entsprechen, sie basieren auf Massenbewertungsverfahren. Für einige Immobilientypen besonders individuelle und lageuntypische Immobilien entspricht der Veranlagungswert dem Marktwert; da diese in einer Einzelbewertung bewertet werden.

Die Bezirksbewerter verfügen für die Ermittlung der Immobiliensteuer eine umfangreiche Informationssammlung und geben Auskunft. Die Ergebnisse der Bewertung lassen sich auf den Internetportalen der einzelnen Counties einsehen. Der Nutzer hat freien Zugang zu den Steuerwerten, dem Steuerpflichtigen bzw. dem Eigentümer mit Name und Anschrift, sowie alle wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale. Die Daten sind in einem Geoinformationssystems abrufbar, die Counties greifen dafür auf unterschiedliche Systeme zurück. Zu den Informationen gehören auch zurückliegenden Transaktionen des Bewertungsobjektes; vielfach sind Kaufverträge einsehbar. Für jedermann ist der Steuerbescheid der Immobilie in sämtlichen Details sowie die persönlichen Steuerraten einsehbar. In vielen Systemen werden ebenso planungsrechtliche Daten eingebunden.

4.6.3.1.2 Informationen der nationalen Statistikbehörde: U.S. Census Bureau

Der wesentliche Bestandteil der amerikanischen Statistik ist der zehnjährige Census. Die Censuserhebung ist die Erfassung der aktuellen Bevölkerung und Wohnraumsitutation. Die Censuserhebung dient der Bedarfsplanung und der Kontrolle der privaten Wohnsituation; Leerstände von Wohneinheiten lassen sich erkennen. Die Erhebung der Wohnsitutation umfasst Angaben zur Gesamtanzahl der Räume, Anzahl der Schaf- und Badezimmer, Wert des Gebäudes, monatlichen Miete und Alterstruktur des Gebäudes. Die Daten des Census werden mittels Befragung erhoben. Die Daten werden für Baublöcke aggregiert. Die Censusdaten werden jährlich fortgeschrieben.

Für den Wohnimmobilienmarkt gibt es zusätzlich eine quartalsweise Befragung von Marktteilnehmern der anbietenden Seite zu den Preisen von neu errichteten Wohnimmobilien. Die Befragung umfasst knapp 14.000 Ergebnisse pro Jahr. Der erhobene Preis beinhaltet die Grundstückskosten und berücksichtigt sowohl alleinstehende und angebaute Einfamilienhäuser. Die Entwicklung der Baupreise und die Entwicklung der Baugenehmigungen werden ebenfalls dargestellt. Die Behörde beschreibt zusammen mit dem Ministerium für Wohn- und Stadtentwicklung monatlich die Entwicklung von Verkäufen von neuen Wohnimmobilien. Nach Regionen untergliedert werden Median- bzw. Mittelwert angegeben. Welcher Stichprobenumfang der Erhebung zu Grunde liegt, ist unklar (weiterführende Informationen: www.census.gov).

4.6.3.1.3 Ministerium für Wohn- und Stadtentwicklung

Das Ministerium für Wohn- und Stadtentwicklung (*Department of Housing und Urban Development*) hat die Aufgabe, die Wohneigentumsquote zu bestimmen, die Entwicklung voranzutreiben und den Zugang zu bezahlbaren Wohnraum zu gewährleisten. Die dafür erstellte Marktinformation ist der American Housing Survey, der zusammen mit dem Census Bureau ermittelt wird. Inhaltlich werden Fair Market Rents (vgl. Abschnitt 4.6.1.2), allgemeine Wohnraumdaten und Haushaltseinkommen präsentiert. Fair Market Rents werden jährlich für 530 Metropolen und 2.045 freien Counties abgeschätzt.

Die Daten werden in telefonischen Befragungen beim Mieter erhoben. Eine Auswertung nach Wohnungsgröße und Ausstattung erfolgt nicht. Die Daten werden für Immobilienbewertungen und Steuererhebungen genutzt.

Das Department of Housing und Urban Development bietet die Möglichkeit, die Daten in einem Geoinformationssystem anzusehen. In dieses System sind nationale Daten der Censusstatistiken, öffentlichen Wohnimmobilienstatistiken sowie Umwelt- und Verkehrsdaten eingepflegt. Es ist nicht feststellbar, wie hoch die Abdeckung des Geoinformationssystems ist. Die Herkunft der Daten wird nicht angegeben. Die Darstellung erfolgt für einzelne Straßenblöcken. Auf einer höheren Aggregationsebene sind die Daten auch als tabellarische Statistik abrufbar.

4.6.3.1.4 staatliche Aufsicht über Wohnungsunternehmen Office of Federal Housing Enterprise Oversight

Die staatliche Aufsicht über Wohnungsunternehmen (Office of Federal Housing Enterprise Oversight: OFHEO) hat die Aufgabe die beiden staatlichen Immobilienfinanzierer Fannie Mae und Freddie Mac zu überwachen. Außerdem soll die Bonität dieser Finanzierer sichergestellt werden, um damit ein starkes nationales Wohnraumfinanzierungskonzept umzusetzen.

Das OFHEO erstellt eine Indexreihe, den House Price Index(HPI), der die Entwicklung der Einfamilienhauspreise beschreibt. Der HPI wird quartalsweise für neun Censusregionen, die Bundesstaaten und den 292 statistische Regionen der Metropolen (*Metropolitain Statistic Areas*) herausgegeben. Als Datengrundlage dienen die Hausverkäufe deren Hypothek durch Fannie Mae oder Freddie Mac aufgekauft oder abgesichert wurden. Der Index basiert auf einem gewichteten repeat-sales Ansatz nach Case & Shiller; er benötigt mindestens zwei aufgezeichnete Verkäufe einer Immobilie; die Datenaufzeichnung erfolgt seit 1975. Der Index wird seit 1996 quartalsweise veröffentlicht. Der Datenumfang, der der Indexbestimmung zu Grunde liegt, ist nicht nachvollziehbar. Allerdings lagen bis Ende 1995 über 6,9 Mio. doppelt verzeichnete Verkäufe vor. Zur Identifizierung von doppelten Verkäufen werden die Postleitzahl, die Adresse und das Datum verzeichnet. In den Stichprobenumfang fließen nur Verkäufe von alleinstehenden Einfamilienhäusern unterhalb eines Kreditlimits von 417.000 Dollar in normalen Preislagen ein. Fraglich ist, wie über einen langen Zeitraum die Konstanz der Qualität der Immobilien sichergestellt werden kann.

Ein zusätzliches Produkt von OFHEO ist einen Hauspreiskalkulator auf Grundlage des HPI, der der mit der Kaufpreissumme, dem Kaufdatum und der ungefähren Lage der Immobilie den Wert fortschreibt. Qualitative Veränderungen der Immobilie und ihrer Einflussgrößen, sowie Unterschiede innerhalb des Betrachtungsgebietes spielen dabei keinerlei Rolle (Britt 2007).

4.6.3.1.5 Federal Reserve Bank (FED)

Die Federal Reserve Bank (FED)[49] nimmt weitestgehend die Aufgaben einer zentralen Bundesbank wahr. In den Bundesstaaten gibt es eigenen Landesbanken. Die Federal Reserve Bank betreibt Geldpolitik, überwacht die freie Marktwirtschaft und führt die Bankenregulierung durch. Für die Geldpolitik verfügt die FED über ökonomische Daten wie Zinssätze, private Hausbaufinanzierung und Hypothekenbelastung. Für den Bürger stellt die FED Berechnungsprogramme zur Verfügung, mit denen er seine persönliche Belastung unter verschiedenen Hypothekarmodellen und deren Laufzeiten bestimmen kann. Da der Anwender ortsübliche Daten selbst eingeben muss, ist ein Marktbezug hierbei nicht gegeben. Einige Martinformationen werden von den Bundes- und Landesbanken nicht veröffentlicht.

4.6.3.2 Marktinformationen von gewerbsmäßigen Marktakteuren

4.6.3.2.1 Informationen der Maklerunternehmen

4.6.3.2.1.1 National Association of Realtors

Die National Association of Realtors (NAR) ist mit über 1,3 Millionen Mitgliedern in über 1.700 regionalen Verbänden die weltgrößte Maklervereinigung. Die Mitglieder sind für sämtliche Immobilientypen aktiv und haben sich eigene Berufsstandards gesetzt. Die Daten der Mitgliedsunternehmen wertet die NAR bezüglich der Marktentwicklung aus. In den kostenfreien Publikationen werden die Verkäufe von bestehenden Einfamilienhäusern und die angebahnten Verkäufe dargestellt. Als ange-

[49] Die eigentliche Name der FED lautet Board of Governors of the Federal Reserve System.

bahnte Verkäufe gelten Transaktionen, bei denen bereits ein Kaufvertrag geschlossen wird, jedoch die Transaktion noch nicht registriert ist; dazwischen liegen in der Regel ein bis zwei Monate. Die Verkäufe von Einfamilienhäusern werden monatlich auf nationaler Ebene und für vier amerikanische Regionen veröffentlicht. Dabei werden sowohl die Anzahl der Verkäufe und die Median- sowie Durchschnittspreise angegeben. Seit Februar 2005 werden auch Eigentums- und Genossenschaftswohnungen berücksichtigt. Quartalsweise werden die Verkäufe auf Ebene der Bundesstaaten und 61 festgesetzten Metropolregionen veröffentlicht. Aus den Durchschnittspreisen und unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Familieneinkommen wird für die vier Regionen die "Wohnungsverfügbarkeit" (*housing affordability index*) berechnet. Die Kernaussage dieser Statistik ist, ob sich eine Familie mit einem durchschnittlichen Einkommen eine durchschnittliche Wohnimmobilie kaufen kann.

Die Daten umfassen nur Transaktionen, die von einem Mitglied betreut worden sind. Die Stichprobe ist auf Transaktionen zwischen 30.000 und 600.000 Dollar beschränkt. Erhoben werden jedoch nicht Daten für das einzelne Objekt, sondern aggregierte Daten. Die Statistik soll 40 Prozent aller Transaktionen der Vereinigten Staaten abdecken und statistisch geprüft sein (Britt 2007).

Weiter aufgegliederte Daten liefert das dem NAR angegliederte Unternehmen U.S. House Stats, das Daten über Käufer und Verkäufer, die Verweildauer eines Objektes am Markt und die Ausprägung ausgewählte qualitative Attribute der Objekte erfasst und räumlich differenziert kostenpflichtig veröffentlicht.

4.6.3.2.2 Marktinformationen auf Grundlage von Angebotsinseraten

Die Angebotsdatenbank Zillow versteht sich als Austauschplattform zwischen Immobilienkäufern und -verkäufern sowie Immobilieneigentümern und professionellen Marktteilnehmern. Die Plattform listet sowohl zum Verkauf stehende Immobilien (Stand 19. September 2011: 3,7 Millionen angebotene Immobilien), Immobilien mit einem "Make Me Move"-Preis der Eigentümer[50] und gewährt Einblick in die zurückliegenden Transaktionen von Immobilien (vgl. Abbildung 32). Das Portal existiert seit Februar 2006.

Zielsetzung des Portals ist die Schaffung eines perfekten Marktes für Immobilien. Das Portal verfügt über 100 Millionen objektbezogene Datensätze in den Vereinigten Staaten, darunter auch zurückliegende Angebote und Kauffälle, und verzeichnet pro Monat Zugriffe von über 25 Millionen einzelnen Nutzern (Stand September 2011; Statistik des Unternehmens). Das Internetportal Zillow liefert Informationen für den Wohnimmobilienmarkt in hochauflösenden Satellitenfotos. Außerdem bietet Zillow dem Nutzer der Plattform die Möglichkeit den ungefähren Preis in einem so genannten Zestimate abzuschätzen.

[50] Der "Make Me Move"-Preis gibt die Preisvorstellung des derzeitigen Eigentümers wieder. Diesen Preis möchte er erzielen, wenn er die Immobilie zum jetzigen Zeitpunkt ohne Zwang verkaufen würde. Es stellt lediglich eine Preisvorstellung dar, ein rechtlicher Zwang besteht nicht. Interessierte Käufer können den Anbieter kontaktieren. Der Verkaufspreis erfolgt auf Verhandlungsbasis. Der Unterschied zwischen abgeschlossenem "Make Me Move"-Preis und Marktwert, soll bei 17 % liegen (Striewe 2007, S. 17). Im September 2011 waren knapp 150.000 „Make Me Move“-Angebote gelistet.

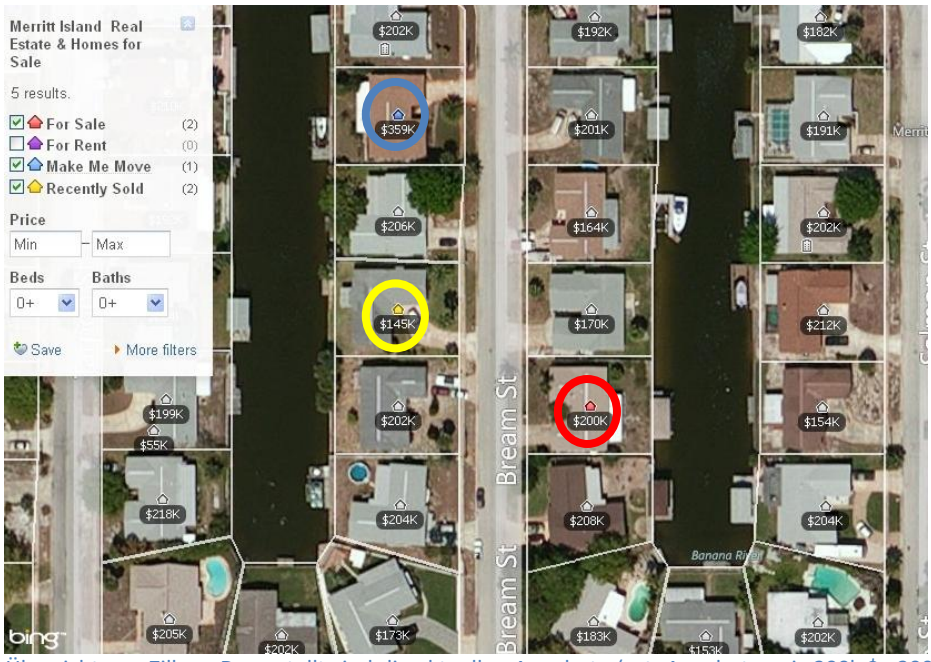


Abbildung 32: Übersicht von Zillow. Dargestellt sind die aktuellen Angebote (rot; Angebotspreis 200k $= 200.000 $), Make Me Move-Preise (blau) und aktuelle Verkäufe (gelb). Zudem sind die Grundstücksgrenzen eingezeichnet und die aktuellen Zestimate-Wertermittlungsergebnisse (grau) angezeigt.

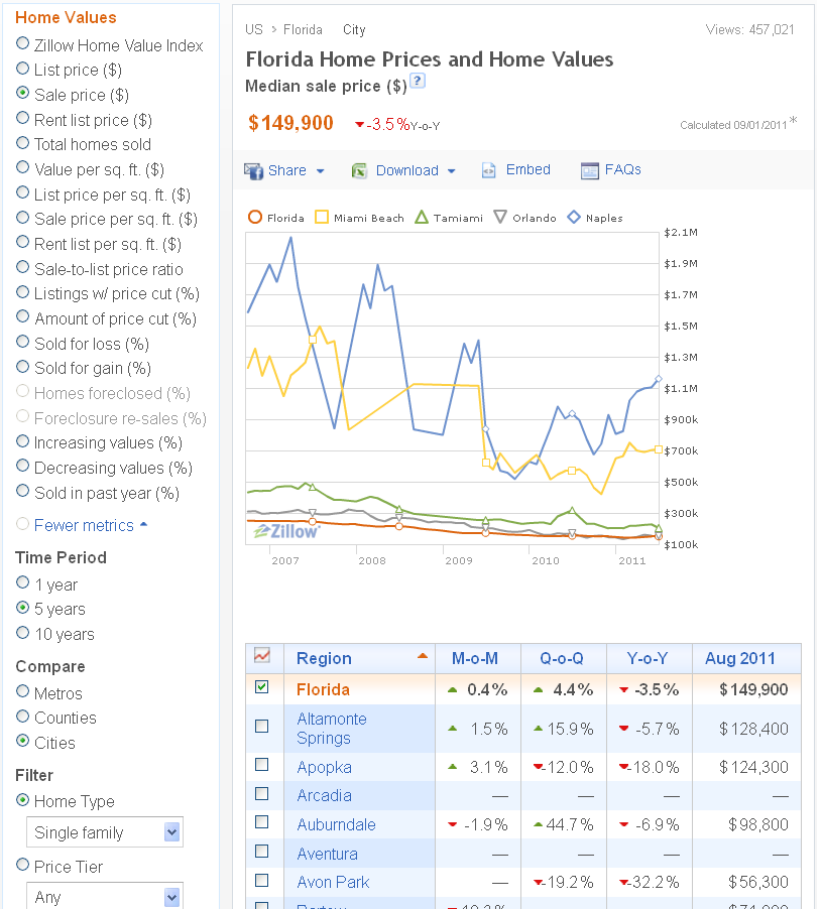


Abbildung 33: Ausschnitt (Zillow) für die Entwicklung des Verkaufspreis von Einfamilienhäusern in ausgewählten Städten Floridas in den vergangenen fünf Jahren. Die Aussage relativiert sich jedoch unter Beachtung der verzeichneten Verkäufe: Die Anzahl ist ebenfalls stark rückläufig, teilweise sind für das vorangegange Jahr keine Verkäufe verzeichnet.

Aus den gesammelten Daten bildet das Portal einen Index, den Home Value Index, der einen Medianwert der Preise in einer bestimmten Region darstellt. Diese Regionen sind in der Regel Bundesstaaten, einige Counties, Großstädte und Vorstädte. In einigen Bundesstaaten schein Zillow nicht aktiv zu sein, so sind in Texas kaum Informationen vorhanden. Durch diese Information lässt sich die Entwicklung im zurückliegenden Quartal, im vergangenen Jahr und in der zurückliegenden fünf- bzw. zehnjährigen Periode als prozentuale Veränderung nachvollziehen (vgl. Abbildung 33).

Das Unternehmen stellt auch Vergleichspreise für eine individuelle Untersuchungen zur Verfügung. Dabei kann der Nutzer nach verschiedenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen selektieren. Angezeigt werden lediglich die Transaktionen der vergangenen zwölf Monate. Eine Preisabschätzung des Portals (Zestimate) ist ein ungefährer Preis einer Immobilie, der auf Grundlage von zurückliegenden Verkäufen, nach den subjektiven Eingaben des Kunden bestimmt wird. Als Eingaben sind dem Nutzer unter anderem die Anzahl der Schlaf- und Badezimmer auch die Wohn- und Grundflächen sowie das Baujahr möglich. Diese Preisschätzung soll für 88 % der Wohnimmobilien der vereinigten Staaten vorliegen. Die Angabe des Ergebnisses erfolgt als Mittelwert und Wertespanne. Zillow gibt weder die konkrete Berechnung, den genutzten Stichprobenumfang, die Qualität der genutzten Objekte, noch die Marktabdeckung der Stichprobe an. Die Genauigkeit dieses Wertes, den Zillow aber ausdrücklich von einem Verkehrswert abgrenzt, soll bei im Median 8,5 % in Differenz zum Verkehrswert liegen, was vom genutzten Stichprobenumfang anhängen soll (Angaben Zillow für die kompletten USA; für einzelne Bundesstaaten und Metropolregion variieren die Angaben). Nach Untersuchungen des Wall Street Journals im Jahr 2007 lag die Abweichung vom Zestimate zum tatsächlichen Wert damals bei 7,8 % (Hagerty 2007).

Optisch aufbereitet und veranschaulicht wird das Angebot durch die Nutzung von Satelliten- und Luftbildern, von einfachen topographischen Karten, aber auch perspektivischen Aufnahmen durch die Einbindung der Internetdienstleistern google.earth (insbesondere Google Streetview) und Windows BirdsEye.

Die Datenqualität und die Datenherkunft sind unterschiedlich und lässt sich nicht zuordnen. Detaillierte Einblicke sind nicht möglich. Besonders in ländlichen Gebieten ist die räumliche Abdeckung nicht sehr ausgeprägt. Die Aussagekraft der Werte kann der Kunde nicht überprüfen oder nachvollziehen.

4.6.3.2.2.1 Multiple Listing Services

Bei Multiple Listing Services (MLS) handelt es sich um eine allgemeine Bezeichnung für unterschiedliche Sammelportale, in denen Makler im Auftrag von Kunden Verkaufsangebote einstellen. In den Vereinigten Staaten gibt es MLS bereits seit den sechziger Jahren. Ziel der MLS ist es, Makler eines willigen Käufers zu finden oder Makler anzusprechen, die bereit sind, aktiv bei der Käufersuche zu helfen. Dabei erhält der listende Makler von seinem Kunden eine entsprechende Gebühr und gibt im MLS den Betrag an, den er bereit ist, dem zuarbeitenden Makler abzutreten.

Die Portale werden oftmals auf regionaler Basis von Maklerzusammenschlüssen und regionalen NAR-Boards geführt. Die MLS-Betreiber legen eigenständig die Teilnahmebedingungen, Gebühren und den Umgang mit den entsprechenden Informationen fest. Einige Portale stehen freien Maklern und Endkunden kostenpflichtig zur Verfügung. Die einzelnen Maklerunternehmen verknüpfen die Informationen der MLS auf ihren Homepages, um aktiv potentielle Käufer zu werben.

Die Informationen werden oftmals intern auf Ebene von Maklerverbänden ausgewertet oder Hochschulen und Drittanbietern zur Verfügung gestellt. Für die Beschreibung des Grundstücks- und Immobilienmarktes liefern die MLS Aspekte der Angebotsseite. Die gewerblichen Immobilien sind in

MLS wenig repräsentiert (Appraisal Institute 2008, S. 163). Am Markt gefragte und spezielle Immobilien werden ebenfalls nicht in MLS-Portalen geführt. Das Washington Center for Real Estate Reseach[51] geht davon aus, dass im Bundesstaat Washington die MLS-Portale eine Abdeckung von maximal 80 Prozent der angebotenen Objekte erlangen (Washington Center for Real Estate Research 2008, S. 6). Die Qualität der Daten, deren Marktabdeckung und Ursprung ist in verschiedenen Portalen unterschiedlich.

Maklerzusammenschlüsse veröffentlichen in MLS oft eine Übersicht über sämtliche Wohnimmobilien die von angeschlossenen Maklern innerhalb eines zurückliegenden Jahres oder Quartals veräußert wurden. Dabei sind dann auch detaillierte Objektinformationen, der ursprüngliche Angebotspreis und teilweise auch der Verkaufspreis angegeben und ausgewertet. Um sich einen Marktvorteil zu sichern, werden von den MLS Nutzern (Maklern) einzelne Kriterien nicht oder falsch angegeben, um so die Marktinformation bewusst zu verzerren. Diese Listen werden auch an Außenstehende veräußert.

4.6.3.2.3 Informationen von professionellen Research-Unternehmen

4.6.3.2.3.1 CoStar

Das Unternehmen CoStar ist nach eigenen Angaben der größte Lieferant von Immobilien- und Immobilienmarktinformationen für kommerzielle Immobilien in den Vereinigten Staaten. CoStar ist ein unabhängiger Datenlieferant und ist neben den Vereinigten Staaten auch in Großbritannien und Frankreich aktiv. Das Unternehmen wurde 1987 in Bethesda (Maryland) gegründet und verfügt heute über weltweit 1.300 Mitarbeiter.

Die Grundlage für die Informationen von CoStar in Amerika liefert eine umfangreiche Datenbank mit 2,4 Millionen verzeichneten Immobilien. Die Sammlung besteht ausschließlich aus gewerblichen Immobilien wie Büro-, Einzelhandels-, Industrie- sowie Spezialimmobilien. Erfasst sind objektspezifische Informationen zur Lage, Größe, Baugruppe, Angebotsmiete, Leerstand und Objektrendite. Außerdem sind Informationen zum Wert der Immobilien, deren Eigentümer, zurückliegende Transaktionen sowie steuerliche und kreditwirtschaftliche Bewertungsergebnisse verfügbar. Die Einzelobjektdaten sind vielfach für einzelne Etagen oder Nutzungseinheiten aufgegliedert. Oft ist auch die Berufsbranche des aktuellen Flächennutzers verfügbar.

Aus diesem Datenbestand generiert CoStar verschiedene Produkte für verschiedene Nutzergruppen. Zu den Zielgruppen zählen Research-Unternehmen, Bewertungssachverständige, Makler und Flächennutzer. Die gesammelten Daten lassen sich nach Angaben des Unternehmens für Markt- und Standortanalysen, für eine Marktuntersuchung mit Vergleichstransaktionen und für Beurteilung der standortbezogenen Konkurrenzsituation des Flächennutzers heranziehen. Für diverse Anwendungen steht ein Geoinformationssystem zur Verfügung. Der Zugriff auf Informationen von Objekten, die aktuell noch nicht fertiggestellt oder komplett vermietet sind, ist ebenfalls für eine Abschätzung des zukünftigen Angebotes möglich.

Die genutzten Informationen sammelt CoStar mit 700 Mitarbeitern bei verschiedenen Informationslieferanten wie Maklern und Investoren. Das Unternehmen validiert die Daten nach eigenen Angaben mit über 100 Mitarbeitern vor Ort und erfasst weitere objektbezogenen Daten. Der Ursprung der

[51] Das Washington Center for Real Estate Research erstellt im Auftrag der Washington Real Estate Commission quartalsweise einen Marktüberblick über den Immobilienmarkt des Bundesstaates Washington Washington Center for Real Estate Research 2008.

einzelnen Daten ist für den Nutzer der Daten nicht nachvollziehbar. In der Unternehmensdarstellung wird nicht deutlich, woher z.B. Transaktionsdaten stammen. Da CoStar damit wirbt, besonders eine Zeitersparnis zu sein, liegt die Vermutung nahe, dass die einzelnen Daten auch unter höheren Zeitaufwand eigenständig zu beschaffen wären.

4.6.3.2.3.2 Standard & Poors

Das Rating-Unternehmen Standard & Poors liefert verschiedene Produkte, die die Entwicklung des Grundstücks- und Immobilienmarktes in den Vereinigten Staaten beschreiben. Ein bedeutendes Produkt sind Indizes für die Preisentwicklung von Wohnimmobilien. Die Daten werden monatlich für verschiedene Metropolen[52] berechnet. Daneben wird auch der U.S. National Home Price Index für Einfamilienhäuser für die kompletten Vereinigten Staaten quartalsweise herausgegeben.

Berechnet werden die Indizes vom Unternehmen Fiserv Inc. nach dem Repeat-Sales-Verfahren nach Case & Shiller. Ungewöhnliche Verhältnisse, die nicht den Marktpreis widerspiegeln, und offensichtliche qualitative Veränderung der Immobilien z.B. durch Umnutzung werden ausgeschlossen (Standard & Poor's 2008, S. 6). Dieses Unternehmen Fiserv kann auf Anfrage weitere Daten für Postleitzahlengebiete oder weitere Metropolregionen anbieten. Die Daten der Transaktionen werden von verschiedenen öffentlichen Quellen erhoben. Die verwendeten öffentlichen Daten beinhalten alle Transaktionen, die im öffentlichen Urkundenregister verzeichnet sind. Zu den normalerweise vorliegenden Daten zählen Informationen über Andresse der Immobilie, Kaufdatum, Kaufpreis, Immobilienart und in einigen Fällen Namen von Käufer und Verkäufer sowie Beleihungszustand (Standard & Poor's 2008, S. 6). Vor der Veröffentlichung der Ergebnisse wird die Aussage des Indexes durch ein Gremium bestehend aus Mitarbeitern von Standard & Poors, Fiserv Inc. und führenden Experten aus der Wirtschaft geprüft.

4.6.3.2.3.3 Pricewaterhouse Coopers

Die Wertermittlungsabteilung des Unternehmensdienstleisters Pricewaterhouse Coopers (PwC) gibt Informationen sowohl über Immobilienzyklen als auch über einzelne sachliche Immobilienteilmärkte heraus. Das wesentliche Produkt ist der einhundert Seiten starke Korpacz Real Estate Investor Survey, der eine Markteinschätzung von Immobilieninvestoren beinhaltet. Untersucht werden die großen sachlichen Teilmärkte mit dem Schwerpunkt Büro- und Hotelnutzung. Handelsimmobilien und Mehrfamilienhäuser spielen eine untergeordnete Rolle. Die Informationen werden für den Büroimmobilienmarkt für 18 Großstädte und Metropolregionen veröffentlicht. Andere sachliche Teilmärkte werden nur auf nationaler Ebene betrachtet. Die spezifischen Informationen sind auf die Immobilienwertermittlungen ausgerichtet und werden quartalsweise geliefert. Im ersten Quartal werden detaillierte Angaben zu den Bewirtschaftungskosten, im dritten Quartal zu den Marktmieten und im vierten Quartal zu den Leerständen geliefert (PricewaterhouseCoopers 2009, S. 97). Die Darstellung des zeitlichen Abstandes zwischen der Erstellung des Angebotes und dem Vertragsabschluss einer Immobilie wird in einigen Ausgaben untersucht (Britt 2007). Die Angaben werden sowohl als Spannbreite als auch Durchschnittswert mit Nachkommastellen angegeben. Das Unternehmen erhebt nach eigenen Angaben per Fragebogen bei großen institutionellen Investoren die Daten. Im Korpacz Real Estate Investor Survey sind Angaben der Investoren zu deren gewählten Ansätze bei der Wertermittlung enthalten. Es werden überwiegend die direkte Kapitalisierung und das Discounted Cash-Flow Verfahren mit einer durchschnittlichen Haltedauer von 10 Jahren genutzt. Die aufgeführten Aussagen

---

[52] Die betrachteten Metropolen sind Phoenix, Los Angeles, San Diego, San Francisco, Denver, Washington, Miami, Tampa, Atlanta, Chicago, Boston, Detroit, Minneapolis, Charlotte, Las Vegas, New York, Cleveland, Portland, Dallas und Seattle. Diese 20 Metropolen sind Bestandteil des Composite-20. Die räumliche Abdeckung umfasst komplette Counties (Standard & Poor's 2008, S. 6).

zur Marktentwicklung sollen nach Angaben von PwC lediglich eine Meinung der Befragten wiederspiegeln, nicht jedoch zwangsläufig die aktuelle Entwicklung darstellen. Eine aktuelle Analyse kosten 465 Dollar pro Jahr (PricewaterhouseCoopers 2009, S. 97).

4.6.3.2.3.4 Hanley-Wood Market Intelligence

Der Datenlieferant Hanley-Wood liefert landesweite Daten für bestehende und neu gebaute Wohnimmobilien sowie Informationen für die Angebots- und Nachfrageseite von Wohnimmobilien. Die Informationen werden quartalsweise veröffentlicht und sind für verschiedene Regionen käuflich zu erwerben. Die Auswertungen von Hanley-Wood sind als grober Marktüberblick kostenfrei, detaillierte Studien zu einzelnen Marktschwerpunkten und eine kleinräumige Betrachtung sind hingegen kostenpflichtig und können bis zu 1.600 Dollar kosten (Britt 2007). Nach Aussage des Unternehmens liegen den Analysen hunderte Datenquellen zu Grunde, wobei die Angaben zu Preisen und Umsatzzahlen den Angaben der NAR entstammen und monatlich abgerufen werden können. Öffentliche Statistiken werden ebenfalls für die Analyse.

4.6.3.2.3.5 Property & Portfolio Research

Das Unternehmen Property & Portfolio Research liefert Informationen zu sechs wichtigen Investitionsimmobilientypen, darunter auch Seniorenimmobilien. Die Daten können kostenpflichtig für 350 Regionen in den Vereinigten Staaten abgerufen werden. Für die Darstellung der Angebotsseite werden Planungsdaten mit Ortsbezug, Daten mit dem Planungsstadium und dem Planungsvorhaben geliefert. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung und der kreditwirschaftlichen Analyse ist auf Büroimmobilien ausgerichtet und auf nationaler Betrachtungsebene vorhanden. Als Datengrundlagen dienen nach Unternehmensangaben öffentliche und private Informationsquellen. Die grundlegenden Daten sind in ihrem Umfang und ihrer Aktualität nicht nachvollziehbar sind. Die Kosten für die Analysen liegen zwischen 250 Dollar und 2.000 Dollar pro Einzelstudie.

4.6.3.2.3.6 Torto Wheaton Research/ CB Richard Ellis

Das Unternehmen Torto Wheaton Research ist ein Unternehmen von CB Richard Ellis und auf das Immobilienresearch spezialisiert. Die veröffentlichten Berichte werden quartalsweise veröffentlicht. Sie sind für Büro-, Industrie-, Einzelhandels-, Hotelimmobilien und Mehrfamilienhäuser verfügbar. Die Berichte enthalten Aussagen über Mieten, Leerstände, Absorptionsraten, Verfügbarkeit und Baufertigstellungen. Räumliche sind die Daten bis auf Ebene der Postleitzahlen untergliedert. Die Kosten der Daten belaufen sich auf 400 Dollar. Die Daten werden überwiegend von CB Richard Ellis geliefert (Britt 2007).

CB Richard Ellis liefert zusätzlich eigene kostenfreie Marktberichte, die allerdings nicht derartig kleinräumlich differenziert wie die Studien von Torto Wheaton sind. Die inhaltlich benannten Größen entsprechen denen von Torto Wheaton. Als Datengrundlage bedient sich CB Richard Ellis eigenen Untersuchungen und Datenbeständen weiterer professioneller Informationslieferanten. Die Herkunft der einzelnen Daten ist für den Nutzer nicht nachvollziehbar.

4.6.3.2.3.7 Real Estate Research Corporation

Die Real Estate Research Corporation wurde nach eigenen Angaben 1931 als erstes Immobilienresearchunternehmen in den Vereinigten Staaten gegründet und publiziert eine eigene Zeitschrift. Das Unternehmen besitzt eine Datenbank mit Marktinformationen und gibt Marktberichte zu zehn verschiedenen sachlichen Teilmärkten heraus. Die Zielgruppe der Datenbank sind neben Investoren und Fonds auch Wertermittlungssachverständige. Die Nutzung der Datenbank ist kostenpflichtig. Welche Quellen den Daten zur Grunde liegen, geht aus den Informationen des Unternehmens nicht hervor.

4.6.3.2.3.8 National Council of Real Estate Investment Fiduciaries (NCREIF) property index

Der Nationale Council of Real Estate Investment Fiduciaries (NCREIF) ist ein Datensammler, Datenlieferant und Marktanalyst, der Information zu Investitionsimmobilien und deren Performance liefert.

Der NCREIF Property Index (NPI) wird seit 1982 vom NCREIF heraus gegeben. Er wird quartalsweise veröffentlicht. Als Datenlieferanten dienen institutionelle Immobilieninvestoren, aus denen sich auch der NCREIF zusammensetzt. Bei den im Datenpool des NCREIF enthaltenen Immobilien handelt es sich überwiegend um das Anlagevermögen von Pensionsfonds. Er enthält aktuell 6.066 Immobilien mit einem Wert von 234,5 Milliarden Dollar[53]. Es sind vornehmlich Immobilien in guten, innerstädtischen Lagen enthalten. Die einzelnen Immobilien fließen nach ihrem Verkehrswert gewichtet in den NPI ein; die Wertermittlung der Immobilien wird einmal jährlich vorgenommen. Die Daten besitzen eine Marktabdeckung von 5-7 Prozent. Die Wertermittlungsergebnisse und die räumliche Datenaggregation führen zu einer Glättung. Der Index weißt die Veränderung des Total Returns sowie die Ertrags- sowie Wertzuwachskomponente der Immobilien aus. Seit 1997 werden vier räumlich und fünf sachlich differenzierte Subindizes herausgegeben. Der NPI gilt im Investmentbereich als meist genutztes Benchmark und als akzeptierter Vergleich, obwohl die Marktabdeckung gering ist (Striewe 2007, S. 62).

Aus dem Datenbestand der NCREIF wird ergänzend zum NPI ein transaktionsbasierter Index (Transactions-Based Index; TBI) des Massachusetts Institute of Technology (MIT) ermittelt. Der Index wird ebenfalls quartalsweise berechnet. Allerdings wurden seit Bestehen des NCREIF bis 2006 nur 4.572 Immobilien aus dem Bestand verkauft (Gatzlaff, Geltner 1998; Fisher, Geltner, Pollakowski 2006, S. 23). Der TBI basiert auf einem hedonischen Modell und berücksichtigt die Veränderung des Wertes während der Haltedauer.

4.6.3.2.4 Informationen von sonstigen Zusammenschlüssen und Verbänden

4.6.3.2.4.1 Immobilienkommissionen (Real Estate Commissions)

In den unterschiedlichen Bundesstaaten gibt es staatliche Agenturen zur Regulierung der Praktiken des Immobilienmarktes innerhalb des Bundesstaates. Die Mitglieder setzen sich aus professionellen Marktteilnehmern und freien, unabhängigen Mitgliedern, die die potentiellen Kunden der professionellen Marktteilnehmer repräsentieren sollen, zusammen. Die Größe und Aufgabenvielfallt der Kommissionen ist zwischen in Bundesstaaten unterschiedlich; beispielsweise besteht das Gremium in Texas aus neun Mitglieder, in Florida aus sieben Mitgliedern. Eingesetzt werden die Mitglieder für eine mehrjährige Amtszeit durch den Gouverneur des Bundesstaates. Die Aufgabe der Real Estate Commissions besteht in der Regulierung und Überwachung der Immobilienmakler, Immobilieninspektoren sowie deren Aus- und Fortbildung. Die Kommissionen können teilweise Regeln für professionelle Marktteilnehmer erlassen. Zur regelmäßigen Koordinierung dienen regelmäßige nationale Treffen der verschiedenen bundesstaatlichen Kommissionen. Zur Verbesserung der Markttransparenz tragen die Gremien nicht maßgeblich bei, sie dienen jedoch dem Verbrauchschutz und beauftragen regelmäßig andere Institutionen mit der Erstellung von Analysen.

4.6.3.2.4.2 Universitäre Immobilien-Forschungszentren

Nahezu jeder Bundesstaat besitzt ein universitäres Forschungszentrum für den Immobilienmarkt (*Real Estate Research Center*). Diese Zentren liefern der allgemeinen Öffentlichkeit Marktbeobachtungs- und Forschungsergebnisse zum Immobilienmarkt des jeweiligen Bundesstaates.

---

[53] Entnommen aus dem NCREIF NPI Snapshop, Zweites Quartal 2010.

Das Washington Center for Real Estate Research ist ein Beispiel für universitäre Forschungszentren. Das Forschungszentrum ist einem ökonomischen Institut einer Universität angegliedert und gibt einen Marktüberblick in dreimonatigen Abständen heraus. Veröffentlicht werden die Analysen zwei Monate nach Ende des betrachteten Quartals. Die Analysen beruhen auf Sekundärdaten von großen Marktteilnehmern wie der NAR oder Multiple Listing Services. Teilweise werden von anderen Real Estate Research Centern behördliche Daten mengenstatistisch ausgewertet oder zusammengetragen. Räumlich sind die Daten bis auf Counties gegliedert; Schwerpunkte auf bestimmte Städte oder Regionen werden nicht gesetzt. Der Wohnimmobilienmarkt wird in den Analysen, die das Washington Center for Real Estate Research im Auftrag der Washington Real Estate Commission erstellt, betrachtet. Das Marktgeschehen und Angebots- und Nachfrageseite werden untersucht. In den Untersuchungen werden die Umsatzzahlen, die Bautätigkeit, die Immobilienpreise, die Aufwendungen für das Wohnen und das Angebot an Wohnimmobilien in bestimmten Preiskategorien betrachtet. Es wird analysiert, wie lange es dauert, bis die vorhandene Angebotsmenge vom Markt absorbiert worden ist (Months Inventory). In einigen Fällen wird die Bautätigkeitsstatistik ausgewertet und genehmigte Bauprojekte nach ihrer Nutzungsart vorgestellt. Der Stichprobenumfang für einzelne Indikatoren ist nur teilweise angegeben; die Herkunft der Daten ist unvollständig angegeben. Für einzelne Counties gibt es gesonderte quartalsweise Auswertungen, die kostenpflichtig sind.

Viele universitäre Forschungszentren bieten eine umfassende Liste von Datenlieferanten zur Marktinformation an und geben gleichzeitig eine kurze Beschreibung der Datenquelle (Fanning 2005, S. 156).

4.6.4 Transparenz des amerikanischen Grundstücks- und Immobilienmarktes

4.6.4.1 Einschätzung der Markttransparenz durch Marktakteure

Nach Einschätzung des Appraisal Institutes, dem größten Verband für Wertermittlungsfragen, gibt es zwei unterschiedliche Typen von Daten, zum einen einzelfallbezogene Daten und zum anderen allgemeine Marktdaten. Einzelfallbezogene Daten sind vergleichbare Preise und Erträge oder lokale Marktcharakteristika. Sie müssen in den Vereinigen Staaten oftmals vom Nutzer selbstständig erhoben werden, als Datenquelle werden öffentliche Transaktionsregister, Steueraufzeichnungen und in einigen Regionen Auswertungen von Einkommensteuerstatistiken, in denen sowohl Einkommen aus Vermietungen, Verpachtungen oder Immobilientransaktionen verzeichnet sind, genutzt. Teilweise ist es möglich, kostenfrei in den elektronischen Registern zu suchen (Appraisal Institute 2008, S. 162). Einzelfallbezogene Daten über die Angebotsseite lassen sich aus den MLS von Banken und Maklern ableiten, wobei allerdings Kaufgesuche ein unteres Limit und Kaufangebote ein oberes Limit darstellen. Einige große Maklerketten oder Maklerunternehmen geben für den Kunden nationale Übersichten mit verschiedenen, aggregierten Daten heraus. Dabei ist ein Konkurrenzkampf entbrannt, wer die meisten Objekte listen kann. Da dann auch Objekte unzureichender Datenqualität berücksichtigt werden, leidet die Datenqualität (Appraisal Institute 2008, S. 163).

Die allgemeinen Marktdaten sind in der Regel Sekundärdaten. Informationen über ökonomische Trends, die demographische Entwicklung einer Region, das Rechts- und Verwaltungssystem sowie die gegenwärtige Bauaktivität und die Baukosten gehören zu allgemeinen Marktdaten. Der Nutzer der Daten müsse die Qualität der verfügbaren Statistiken bzgl. Aggregationsgrad und inhaltliche Aussage selbstständig werten können. Daten dritter Anbieter wie Banken, Makler und Sachverständigen müssten kritisch gewertet werden (Appraisal Institute 2008, S. 164). Die Qualität öffentlicher Datensammlungen sei in verschiedenen Bundesstaaten sehr unterschiedlich, so das Appraisal Institute. Einige Bundesstaaten gewähren freien Zutritt zu Transaktionsdatensammlungen, in anderen Bundesstaaten müssen die Daten selbstständig von Transaktionsbeteiligten erhoben werden (Britt 2007).

Verschiedene allgemeine Daten werden aus Stichproben erhoben und sind nur mit einer deutlichen zeitlichen Verzögerung zu bekommen (Appraisal Institute 2008, S. 147 ff.).

Unabhängige Research-Unternehmen befragen immobilienwirtschaftliche Unternehmen zu Transaktionen oder dem Marktklima in deren Marktbereich. Bezüglich dieser Daten gibt es wenig Wettbewerb, den Unterschied zwischen zwei Ergebnissen bildet vielmehr die Begründung der subjektiven Annahmen und zukünftigen Erwartung des Marktes. Öffentliche Daten sind zum Großteil durch das *Freedom of Information Act* frei einsehbar und auswertbar (Striewe 2007, S. 60).

Nach Angaben des Appraisal Institutes sei die potentielle Falschnutzung oder Fehlinterpretation von aggregierten Daten für die Wertermittlung besorgniserregend. Die Vertrauenswürdigkeit der Daten sei ein wichtiger Belang für die Marktanalyse und Immobilienwertermittlungen (Appraisal Institute 2008, S. 164).

4.6.4.2 Allgemeine Einschätzung der Markttransparenz in den Vereinigten Staaten von Amerika

Der amerikanische Grundstücks- und Immobilienmarkt ist sehr differenziert. Es gibt verschiedene wirtschaftliche und politische Zentren. Durch die bundesstaatliche Gliederung mit eigenständigen planungs- und immobilienrechtlichen Vorschriften differenziert sich der Grundstücks- und Immobilienmarkt in verschiedene räumliche Teilmärkte, die sich unterschiedlich entwickeln. Der Grundstücks- und Immobilienmarkt entwickelt sich in den Vereinigten Staaten volatil und ist an die wirtschaftliche Entwicklung gekoppelt, einzelne Regionen entwickeln sich zueinander unkorreliert. Selbst in Phasen mit einem sinkenden Marktumsatz und Marktniveau kommt es andernorts zu gegenläufigen Entwicklungen.

Die öffentlichen Steuer-, Planungs- und Eigentumsregister, die auf Ebene der Bundesstaaten geregelt sind, machen einen landesweiten Vergleich schwierig; eine unterschiedliche Zugänglichkeit und Erfassung behindern die Markttransparenz deutlich. Ein freier Datenzugang führt durch den Freedom of Information Act zu einer hervorragenden Nutzbarkeit der Datenbestände des Grundstücks- und Immobilienmarktes. Eine unabhängige, öffentliche Auswertung der öffentlichen Datenbestände erfolgt nur zu statistischen oder wirtschaftspolitischen Zielsetzungen. Wertermittlungsrelevante Daten werden nur bedingt veröffentlicht, besitzen aber für die steuerliche Bewertung eine herausragende Bedeutung. Für die steuerliche Bewertung sind Massenbewertungsverfahren für Wohnimmobilien akzeptiert und gebräuchlich. Die private Wertermittlung besitzt nur einen untergeordneten Stellenwert.

Die objektbezogenen Daten der öffentlichen Register werden von gewerbsmäßigen Anbietern von Immobilienmarktinformation genutzt und analysiert. Eigenständige Erfassung von Objekt- und Marktdaten erfolgt bedingt durch den differenzierten Marktaufbau selten. Eine besondere Bedeutung in den Vereinigten Staaten besitzen Angebotsdatenbanken, die teilweise das Marktdatum substituieren. Eine derart umfangreiche Datensammlung und Auswertung der Angebotsseite findet in keinem anderen Land dieser Untersuchung statt. In der Analyse der Marktdaten durch gewerbsmäßige Anbieter stehen kommerzielle Immobilien im Vordergrund. Es gibt eine Vielzahl an Akteuren, die Marktanalysen durchführen. Von besonderem Interesse ist die Entwicklung des Marktniveaus. Die einzelnen Datensammlungen verfolgen unterschiedliche Zielsetzung, der Nutzer der Informationen muss eigenständig eine Wertung vornehmen. Dies ist erforderlich, wenn unterschiedlichen Daten zum gleichen Marktmerkmal vorliegen, diese allerdings von verschiedenen Anbietern mit unterschiedlichen Daten stammen. Viele Daten von privaten Anbietern sind hinsichtlich Herkunft der Daten nicht nachvollziehbar; darunter leidet die Qualität des Analyseergebnisses. Ein Problem stellt hier

der Stichprobenumfang dar; er wird oft nicht angegeben. In den Vereinigten Staaten werden häufig Daten mit einem unterschiedlichen Stichprobenumfang genutzt.

Für die Entwicklung des Marktniveaus besitzt der Medianwert besonders bei der Angabe von Mieten und Kaufpreisen eine hohe Bedeutung. Ausreißer bleiben während der Berechnung in der Stichprobe enthalten, fallen aber durch die Annahme, dass die Stichprobe normalverteilt ist, nicht ins Gewicht. Eine qualitative Untersuchung der Stichprobe hinsichtlich Ausreißern oder Verzerrungen wird nicht durchgeführt. Für die Berechnung von Indexreichen werden hedonische oder repeat sales-Verfahren genutzt. Die Indexreihen sind durch eine langjährige Aufzeichnung der Marktdaten, als am Markt akzeptiert zu betrachtet.

Der Grundstücks- und Immobilienmarkt ist durch eine langjährige, ökonomische Prägung sehr marktorientiert. Der Markt ist jedoch räumlich sehr differenziert; die herausragenden Untersuchungen beziehen sich auf einzelne von mehreren hundert Metropolen des Landes. Einheitliche Untersuchungsstandards und Darstellungsformen der Marktinformationen gibt es nicht, so dass bereits innerhalb ein Vergleich des Marktes und der Marktinformationen schwer fällt. Marktinformationen für Vorstädte, die durch eine Bedeutung besitzen, kleinere Städte oder den ländlichen Raum spielen keine Rolle. Eine generelle Einschätzung der Markttransparenz des amerikanischen Grundstücks- und Immobilienmarktes lässt sich nur begrenzt vornehmen. Sowohl unter dem differenzierten Markt und den fehlenden Marktinformationen leidet die Markttransparenz. Erschwerend kommen weiterhin fehlende Qualitätsangaben der gewerbsmäßigen Informationsanbieter hinzu. Positiv wirkt sich jedoch die unkomplizierte und kostenfreie Beschaffung von Vergleichsobjekten aus, was die Markttransparenz bei einem sorgfältigen Umgang mit den Daten stärkt. Ebenfalls positiv auf die Markttransparenz wirkt die verkehrswertnahe steuerliche Wertermittlung, die für den Bürgen eine hohe persönliche Relevanz besitzt und dem Steuerpflichtigen regelmäßig einen Einblick in die Entwicklung des Grundstücks- und Immobilienmarktes gibt.

5 Ergebnis 1: Konzept für eine optimale Markttransparenz (Soll-Konzept)

5.1 Grundüberlegungen zu einer optimalen Markttransparenz

Wie in Abschnitt 1.2 erläutert ist eine vollkommene Markttransparenz des Grundstücks- und Immobilienmarktes nicht zu erzielen, da der Grundstücks- und Immobilienmarkt ein unvollkommener Markt ist. Anzustreben ist eine bestmögliche, optimale Markttransparenz des Grundstücks- und Immobilienmarktes, wenngleich dieser Begriff unscharf verbleiben muss. Wie in Kapitel 3 erörtert, stellen verschiedene Marktakteure und Dienstleistungen zur Verbesserung der Markttransparenz unterschiedliche Anforderungen an die Markttransparenz. Insbesondere Abschnitt 3.2 zeigt, dass die Marktakteure keine zusätzlichen Indikatoren zur Beschreibung des Grundstücks- und Immobilienmarktes benötigen. Wesentliche Kritikpunkte sind vielmehr die Qualität der aktuell verfügbaren Indikatoren.

Um eine optimale Markttransparenz des Grundstücks- und Immobilienmarktes – im Sinn eines breiten Aufgabenverständnisses der Markttransparenz gemäß Abschnitt 1.2.3 - zu erlangen, ist eine Auswahl von wichtigen Indikatoren notwendig, die Schlüsselindikatoren. Daneben macht eine optimale Markttransparenz standardisierte Qualitätsangaben für Marktinformationen und eine möglichst barrierefreie Zugänglichkeit von Marktdaten und Marktinformationen erforderlich (vgl. Abschnitt 1.2.5). **Die Schlüsselindikatoren, die Qualitätskriterien und die Zugänglichkeit von Marktinformationen und Marktdaten bilden das Soll-Konzept der optimalen Markttransparenz.** Erst die Berücksichtigung des kompletten Sollkonzepts - einschließlich der Qualitätsstandards und der Datenzugänglichkeit - ermöglicht eine Optimierung der Markttransparenz nach der Definition in dieser Arbeit.

Die Ableitung der Schlüsselindikatoren werden in Abschnitt 5.2, die Qualitätsstandards in Abschnitt 5.3 und die Zugänglichkeit zu Marktinformationen und Marktdaten in Abschnitt 5.4 beschrieben.

5.2 Schlüsselindikatoren zur Beschreibung des Grundstücks- und Immobilienmarktes

Für das Soll-Konzept der Schlüsselindikatoren werden im Folgenden die unterschiedlichen sachlichen Teilmärkte berücksichtigt. Das Soll-Konzept ist die Unterrichtung der Marktakteure durch Schlüsselindikatoren. Die Schlüsselindikatoren werden wesentlich durch Qualitätsstandards und Zugänglichkeit charakterisiert.

Die Bereitstellung von Schlüsselindikatoren wird durch die Drittverwendungsfähigkeit von Grundstücken und Immobilien und die dem Immobilienmarkt nachgelagerte Märkte limitiert. So ist für eingeschränkt drittverwendungsfähige Einzelhandelsimmobilien die Befriedigung der Wünsche der Einzelhandelskunden bedeutsamer als die Berücksichtigung des Marktgeschehens auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt, wenngleich die Entwicklung von zusätzlichen Mietflächenkapazitäten im Standortumfeld für zukünftige Entscheidungen relevant ist (Bulwien 2001, S. 235 ff; Just 2008, S. 256 f.; Stegner 2008, S. 436 ff.).

5.2.1 Ableitung von Schlüsselindikatoren

Die Merkmale eines abzubildenden Realitätsausschnittes werden durch Parameter direkt und durch Indikatoren indirekt gemessen. Indikatoren und Parameter dienen der Beobachtung intransparenter Abläufe. Parameter besitzen eine Vorschrift zur quantitativ reproduzierbaren Messung einer Größe oder eines Zustandes. Indikatoren dienen der Quantifizierung nicht oder eingeschränkt direkt messbarer Größen oder Zustände. Als Indikatoren werden in wissenschaftlichen und politischen Untersuchungen Messgrößen verstanden, die Sachverhalte beschreiben. Indikatoren reduzieren die Komplexität der Realität und charakterisieren diese (Birkmann, Koitka, Kreibich 1999, S. 17).Auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt kommen überwiegend Indikatoren zum Einsatz.

Schlüsselindikatoren sind in wissenschaftlichen Untersuchungen eine Auswahl von besonders repräsentativen oder wichtigen Indikatoren. Schlüsselindikatoren werden durch eine statische Analyse oder alternativ durch eine Faktorenanalyse aus der Gesamtheit der Indikatoren herausgestellt. Schlüsselindikatoren fokussieren stärker als Indikatoren auf wesentliche Bestandteile der Realität oder des Modells.

Die Indikatoren berücksichtigen bereits praktisch genutzte Indikatoren, die in dieser Arbeit durch

- die Befragung der Marktakteure (vgl. Abschnitt 3.2),
- Untersuchung Anforderung an Markttransparenz der Marktakteure (vgl. Abschnitt 3.1),
- der Literaturrecherche der vorhandenen Marktindikatoren (vgl. Abschnitt 3.3) und

Durch diese redundanten, unabhängigen Erhebungen kann von einer weitgehenden Vollständigkeit aller aktuell gebräuchlichen marktbeschreibenden Indikatoren ausgegangen werden. Wie allerdings in den Abschnitten 3.2 und 5.2 festgestellt, wird die Nachfrage über nachgelagerte Märkte beschrieben.

Für die Weiterentwicklung der Markttransparenz des Grundstücks- und Immobilienmarktes sind eine Systematisierung der Indikatoren und die Konzentration auf Schlüsselindikatoren notwendig. Eine Systematisierung der marktbeschreibenden Indikatoren findet sich in verschiedenen Immobilienmarktmodellen der wissenschaftlichen Forschung:

- So differenzieren DIPASQUALE & WHEATON in ihrem statischen Modell den Immobilienmarkt in die Bestandteile des ökonomischen Immobilienmarktmodelles (DiPasquale, Wheaton 1992) und berücksichtigen wesentliche Indikatoren wie den Immobilienbestand (auf dem Nutzungsmarkt), die Mieterträge, den Bestandspreis und die Herstellungskosten (vgl. Abschnitt 2.3.1). Das Modell wurde teilmarktunabhängig entwickelt und wurde sowohl für Märkte für gewerbliche Immobilien (Cieleback 2008; Ball, Lizieri, Macgregor 2010) als auch Wohnimmobilienmärkte (Dopfer 2001; Lerbs, Oberst, Jorch 2010) angewandt.
- BONE-WINKEL & SOTELO nehmen die Differenzierung in die Bestandteile des ökonomischen Immobilienmarktmodelles und in Angebot und Nachfrage nach DIPASQUALE & WHEATON auf (Bone-Winkel, Sotelo 1995). Als wesentliche Indikatoren nutzen die Autoren Miet- und Bestandswerte sowie das kurz- und langfristiges Angebot an neuen Flächen, das für Anpassungsprozesse verantwortlich ist. Außerdem werden die dem Nutzermarkt nachgelagerten Märkte und die Rendite-/ Risikoerwartungen des Investors als wesentliche Indikatoren eingeführt (Bone-Winkel, Sotelo 1995, S. 202).
- Für den Wohnimmobilienmarkt stellt DOPFER ein Marktmodell auf, das sowohl die Bestandteile des ökonomischen Immobilienmarktmodelles, drei vorgelagerte Märkte (Bodenmarkt, Bauleistungs- und Kapitalmarkt) sowie Angebot und Nachfrage berücksichtigt und für jeden

Bestandteil des ökonomischen Immobilienmarktmodelles sowohl für Angebot und Nachfrage Indikatoren benennt (vgl. Abschnitt 2.3.3; Dopfer 2000, S. 44).

- VOß nimmt ebenfalls für den Wohnimmobilienmarkt eine vergleichbare Systematik wie DOPFER vor, fokussiert allerdings auf den Nutzungsmarkt und gewichtet Angebot, Nachfrage und Marktausgleich stärker. In seinem Modell beschreibt VOß die Angebotsseite über die Entwicklung des Volumens an Wohnungen und die Nachfrage über die dem Immobilienmarkt nachgelagerten Märkte (Voß 2001, S. 7 ff.).
- Ebenfalls für den Wohnimmobilienmarkt entwickelt KÜHNE-BÜNING ein eigenes Modell unter Berücksichtigung von Angebot, Nachfrage und Marktausgleich. Das Angebot und die Nachfrage werden durch verschiedene Indikatoren operationalisiert. Anhand des Modells weißt die Autorin den Einfluss des Staates auf Angebot und Nachfrage des Wohnungsmarktes nach (Kühne-Bühning 2005, S. 87 f.).

Verschiedene Modelle zur Untersuchung des Grundstücks- und Immobilienmarktes greifen die Systematisierung in sachliche Teilmärkte, die Bestandteile des ökonomischen Immobilienmarktmodelles sowie Angebot, Marktergebnis und Nachfrage auf und ordnen dieser Systematisierung marktbeschreibende Indikatoren zu. Die Systematisierung ist Ausgangspunkt, um den Grundstücks- und Immobilienmarkt insgesamt mit Indikatoren zu beschreiben und dadurch die Markttransparenz zu verbessern.

Die Indikatoren für den Grundstücks- und Immobilienmarkt werden in der weiteren Analyse in die Bestandteile des ökonomischen Immobilienmarktmodelles in angebotsseitige, nachfrageseitige und marktbeschreibende Indikatorenuntergliedert. Um die Markttransparenz durch die verfügbaren Marktinformationen zu verbessern, werden die Indikatoren in Angaben zum Niveau und zum Volumen unterschieden (vgl. Abschnitt 3.3.6).

Indikatoren wie Renditen, Vervielfältiger oder Kapitalisierungszinssätze kennzeichnen in einer unterschiedlichen inhaltlichen Definition das Verhältnis des Marktniveaus des Nutzungsmarktes zum Marktniveau des Bestandsmarktes. Der Begriff „Spread“ (Kontrahierungsabschlag) operationalisiert die Differenz zwischen Angebots- und Marktniveau. Mit anderen Worten drückt der Spread die Differenz zwischen der Preisvorstellung des Verkäufers und dem tatsächlich unter Berücksichtigung des Marktes erzielten Verkaufspreis aus (Kahr, Thomsett 2005, S. 19). Die Aussage des Spreads lässt verschiedene Interpretationen zu: So kann das Angebot im Vergleich zur Nachfrage gering sein, ein hohes Maß an Markttransparenz vorliegen. Renditen, Vervielfältiger, Kapitalisierungszinssätze, aber auch der Spread sind aus Schlüsselindikatoren abgeleitete Größen und zählen selbst nicht zu den Schlüsselindikatoren.

5.2.2 Schlüsselindikatoren

Das Konzept der Schlüsselindikatoren umfasst zwei Tabellen: Eine Tabelle enthält die Indikatoren für das Niveau der Marktes und eine weitere die Indikatoren für das Marktvolumen. Zur Berücksichtigung von Angebot, Nachfrage und Marktergebnis gliedern sich die Tabellen jeweils in drei Spalten. In Verbindung mit den drei Bestandteilen des ökonomischen Immobilienmarktmodells, in den Zeilen dargestellt, bildet sich jeweils eine 3x3 Matrix der Schlüsselindikatoren für die Angaben zum Marktvolumen und zum Marktniveau. Das Konzept ist grundsätzlich auf verschiedene sachliche Teilmärkte übertragbar.

Das vorgeschlagene Konzept der Schlüsselindikatoren berücksichtigt die nachgelagerten Märkte als Generatoren der Nachfrage insbesondere auf dem Nutzungsmarkt und die vorgelagerten Märkte als Angebot insbesondere auf dem Projektmarkt.

Aus der Systematisierung der Schlüsselindikatoren ergibt sich grundsätzlich keine Gewichtung einzelner Indikatoren. Wesentlich für die Beschreibung des Grundstücks- und Immobilienmarktes ist die Analyse des Marktergebnisses, welches sich seinerseits aus Angebot und Nachfrage ergibt. Dies schließt selbstverständlich nicht aus, dass für einzelne Marktakteure abweichende Indikatoren wesentlich sind; das Konzept ist insbesondere für die im Folgenden untersuchten sachlichen Teilmärkte abgeleitet.

Tabelle 3: Schlüsselindikatoren zum Marktniveau

Markt-niveau	**Angebot**	**Marktergebnis**	**Nachfrage**
	angebotsseitigeSchlüsselindikatoren	nachfrageseitige Schlüsselindikatoren	
Nutzungs-markt	Angebotsmieten Verweildauer als Angebot	Miete (Durchschnittsmiete, Spitzenmiete)	Mietvorstellung der Nachfrager (Mietpreisvorstellung, Nebenkosten, Mietkonditionen)
Bestands-markt	Angebotspreise, Verweildauer als Angebot	Preise (Durchschnittspreise, Spitzenpreise)	Preisvorstellung der Nachfrager (Preisvorstellung, Nebenkosten, Kaufkonditionen)
Projekt-markt	Baulandangebot, Bauleistungspreise, Finanzierungskonditionen	Preise für Neuimmobilien (Durchschnittspreise, Spitzenpreise)	Preisvorstellung der Nachfrager (Preisvorstellung, Nebenkosten, Finanzierungskonditionen)

Tabelle 4: Schlüsselindikatoren zum Marktvolumen

Markt-volumen	**Angebot**	**Marktergebnis**	**Nachfrage**
	angebotsseitigeSchlüsselindikatoren	nachfrageseitige Schlüsselindikatoren	
Nutzungs-markt	Verfügbare Wohnflächen,Wohnflächenbestand	Umsatz (Gesamtumsatz, Absorptionsrate)	Anzahl/ Umfang der nachgefragten Flächen
Bestands-markt	Angebotene Immobilien,Immobilienbestand	Umsatz (Geldumsatz, Anzahl, Fläche)	Anzahl/ Umfang der nachfragen Immobilien
Projekt-markt	Baulandangebot, angelaufene Projekte	Anzahl der Fertigstellungen	Anzahl der nachgefragten Neuimmobilien

Die Schlüsselindikatoren umfassen Indikatoren wie die Miete, die durch die Angabe von nummerischen Werten zur Durchschnittsmiete und Spitzenmiete konkretisiert wird; gleiches gilt für weitere Angaben in Klammern. Die Verweildauer als Angebote wirkt sich unmittelbar auf die Höhe des Ange-

botspreises aus: Mit zunehmender Verweildauer als Angebot, nimmt der Angebotspreis ab (Dinkel 2011). Zudem lässt die Verweildauer Rückschlüsse auf die Aktivität eines Marktes zu. Die Verweildauer beginnt mit dem Zeitpunkt der Vermarktung einer Immobilie und endet mit dem Zeitpunkt der Aufnahme eines Angebotes durch den Markt. Im Gegensatz dazu endet bei Maklern die so genannte Vermarktungsdauer mit Zeitablauf, nachdem eine Immobilie als nicht mehr marktfähig erachtet wird (Lenz 2009, S. 155). Die nachfrageseitigen Schlüsselindikatoren lassen sich nur bedingt operationalisieren. Neben dem Preisniveau, das nachfragende Marktteilnehmer bereit sind zu zahlen, gewinnen auch Nebenkosten als so genannte „Zweite Miete“ an Relevanz.

Während Indikatoren zum Volumen und Niveau einen Teilmarkt charakterisieren, gibt es sachliche Teilmärkte, die durch vor- und nachgelagerte Märkte wesentlich beeinflusst werden. Vorgelagerte Märkte des Projektmarktes sind der Bodenmarkt, der Bauleistungsmarkt und der Kapitalmarkt wesentlich (vgl. Abschnitt 2.2). Als nachgelagerte Märkte des Nutzungsmarktes sind Konsummärkte für die Wohnnutzung oder Produktionsmärkte für die Nutzung von Gewerbeflächen wesentlich (vgl. Abschnitt 2.3.1.1).

5.3 Qualitätsstandards

Qualitativ gehaltvolle Daten spielen eine wichtige Rolle in der Bereitstellung von verlässlicher Information über die Entwicklung der Grundstücks- und Immobilienmarktes (Ge, Harfield 2007, S. 1; vgl. Abschnitte 3.2 und 7.2). Was genau „qualitativ gehaltvolle Daten“ sind, ist bislang undefiniert. Für Marktinformationen des Grundstücks- und Immobilienmarktes gibt es bislang keine Kriterien zur Beschreibung der Qualität (Qualitätskriterien); das Red Book der RICS oder das Blue Book der TeGoVa enthalten keine entsprechenden Standards. Jedoch geben nationale Institutionen und Vereinigungen Vorschläge zur Qualitätssicherung von Daten: Für das Statistische Bundesamt äußern KÖRNER & SCHMIDT (Körner, Schmidt 2006) auf Grundlage von Vorgaben der Europäischen Kommission (Eurostat 2009b , Eurostat 2009a) einführende Ideen. Für die Privatwirtschaft gibt die Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung Anregungen (Gif 2007a).

Die Anforderungen an Marktdaten greift PIAZOLO auf und benennt die Repräsentativität, Vergleichbarkeit, Kontinuität und Transparenz von Marktdaten als wesentlich. Zunächst ist die Repräsentativität der inhaltlichen Aussage der Daten zu belegen. Die Vergleichbarkeit verlangt einen sachlichen und räumlichen Bezug der Marktdaten, so dass ein Vergleich möglich wird. Die Kontinuität verlangt insbesondere bei Indexreihen eine hohe Frequenz und lange Datenreihen; die Entwicklung in der beobachteten Periode erlangt ihre Aussagekraft erst ist in Relation zu früheren Perioden. Die Transparenz ergibt sich für den Autor durch Angabe der Erhebungs- und Berechnungsmethoden, der Stichprobengröße und einer klaren Definition der angegebenen Größe. Eine weiterführende Differenzierung in einzelne Kriterien nimmt der Autor jedoch nicht vor (Piazolo 2009, S. 406 f.).

Um die Qualität der Marktinformationen anhand von Qualitätskriterien beschreiben zu können, ist es notwendig, den Entstehungsprozess der Marktinformationen nachzuvollziehen. Dieser Entstehungsprozess von Marktinformationen beginnt bei den Rohdaten und endet bei aufbereiteten und ausgewerteten Marktinformationen (Kaya 2009, S. 49; Böhler 2004, S. 30).

Um den Entstehungsprozess der Marktinformationen zu untersuchen, ist es notwendig, die Begriffe „Daten“ und „Informationen“ zu unterscheiden. Daten sind logisch, gruppierbare Informationseinheiten und werden in der Semiotik, der Wissenschaft der Bedeutung von Zeichensystemen, als potentielle Information verstanden. Informationen sind hingegen Aussagen, deren Bedeutung durch den Empfänger entschlüsselt wird. Entsprechend DIN EN ISO 9000 (2000) sind Informationen „Daten mit Bedeutung“. Nach PETZEL sind Daten mit der Entstehung und Informationen mit dem Verwendungszweck von Merkmalsausprägungen verknüpft (Petzel 1996). Im weiteren Verlauf dieser Arbeit wird diese Unterscheidung aufgenommen; es werden Daten synonym zu Rohdaten als direkt gewonnene Erkenntnisse verstanden, während Informationen aggregierte und abgeleitete Erkenntnisse aus selektierten und aufbereiteten Daten sind. Marktdaten sind somit einzelfallbezogen, oft auch personenbezogen im Sinne des Datenschutzes; Marktinformationen sind nicht einzelfallbezogen, sondern beschreiben einen gewissen „Durchschnitt“ – vergleichbar mit einem Bodenrichtwert -; Marktinformationen sind somit auch nicht personenbezogen.

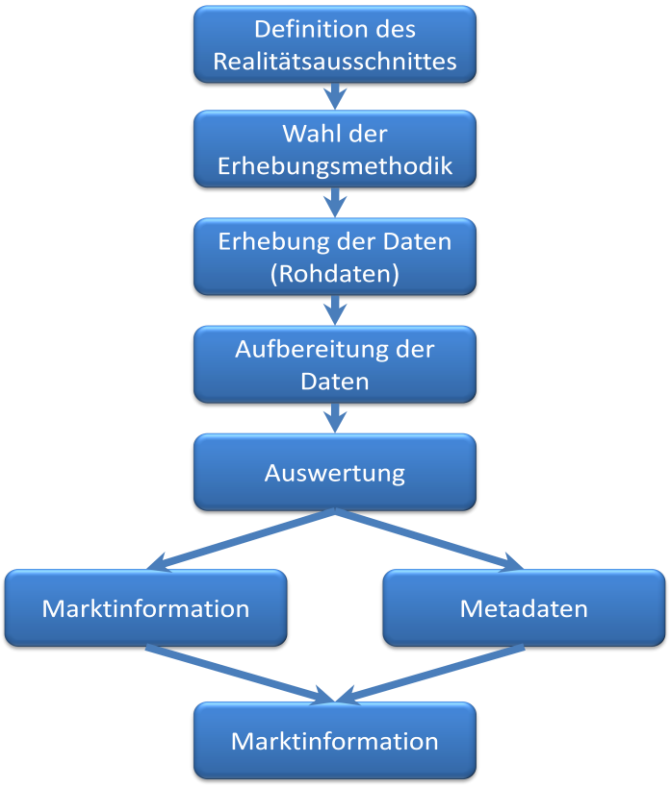


Abbildung 34: Entstehungsprozess von Marktinformation (eigene Grafik in Anlehnung an Reisenhuber 2009, S. 15; Kaya 2009, S. 49)

Der Entstehungsprozess von Marktinformationen gliedert sich in Anlehnung an die empirische Forschung (Reisenhuber 2009). Die Erhebung von statistischen Daten beginnt wie in der empirischen Forschung mit der Definition des zu erfassenden Realitätsausschnittes. Der Realitätsausschnitt grenzt sich durch die Problemformulierung von seinem Umfeld ab. Die Wahl der Erhebungsmethodik orientiert sich am zu erfassenden Realitätsausschnitt. Die erfassten Rohdaten sind aufzubereiten und zu bereinigen. Die aufbereiteten Daten werden entsprechend der Zielsetzung der Untersuchung ausgewertet. Die Ergebnisse können als Marktinformationen dem Nutzer zur Verfügung gestellt und weiterverarbeiten werden (vgl. Abbildung 34). Weiter lassen sich aus der Auswertung und dem Erhebungsprozess Metadaten über die Marktinformationen bzw. deren Entstehungsprozess gewinnen, die die Aussagekraft der Marktinformationen stützen und deren Qualität wiedergeben. Typische Metadaten eines Buches sind neben dem Autor, dem Titel auch die ISBN-Nummer und der Verlag.

5.3.1 Definition des Realitätsausschnittes

Die Definition des Realitätsausschnittes in der empirischen Forschung entspricht in Analogie zu KAYA (Kaya 2009, S. 49) der Definition des Realitätsausschnittes der der Festlegung des Untersuchungszwecks. Die Definition des Realitätsausschnittes benennt zu beschreibende Teilbereiche des Grundstücks- und Immobilienmarktes mit einem **räumlichen Bezug**und einer **sachlichen Abgrenzung** (vgl. Abschnitt 2.4).

Daten zum Grundstücks- und Immobilienmarkt erlangen ihre Aussagekraft häufig erst durch einen räumlichen Bezug, denn die Güter (Grundstücke, Immobilien und Gebäudeteilflächen) sind räumlich immobil und ihr Preis lageabhängig. Die Angabe von Durchschnittswerten ist nur aussagekräftig, wenn die räumliche Abgrenzung der Grundgesamtheit bekannt ist. Die räumliche Abgrenzung der Informationen ist vom Ziel und Zweck der Marktinformation abhängig. Es besteht ein Unterschied, ob sich die Informationen auf eine Stadt, eine Region oder Gesamtdeutschland beziehen. Zwar ist eine

möglichst kleinräumige Auswertung in vielen Fällen interessant, jedoch setzen die Wirtschaftlichkeit der Datenerhebung und die Anzahl der tatsächlichen Marktereignisse natürliche Grenzen.

Die **Grundgesamtheit** wird durch die Definition des Realitätsausschnittes festlegt. Der Grundstücks- und Immobilienmarkt entwickelt sich zeitlich (vgl. Wernecke, Rottke 2006; Wernecke 2004), daher ist eine zeitlich differenzierte Erfassung notwendig. Eine Abgrenzung der Länge einer **Beobachtungsperiode**, in der das Geschehen des Marktes zusammengefasst wird, ist erforderlich. Eine kurzzeitige Erfassung wird durch die Marktaktivität erschwert. In zeitlich volatilen Märkten ist eine kurzperiodische Erfassung erforderlich, um die Entwicklung abzubilden. Neben der Länge der Beobachtungsperiode ist der **Zeitpunkt/ Zeitraum** der Erhebung wichtig. Er gibt Auskunft, zu welchem Zeitpunkt bzw. in welchem Zeitraum der abzubildende Realitätsausschnitt welchen Zustand annimmt. Ein kurzer Bezugszeitraum bedeutet die Abbildung eines unter Umständen nicht repräsentativen Zeitraums der Marktaktivität in einer zyklischen Entwicklung.

Zur Definition des Realitätsausschnittes zählt ferner die **Erörterung der Relevanz** (Untersuchungsziel, Nutzer, Anforderungen der Nutzer) der statistischen Untersuchung. Das Untersuchungsziel, der Nutzer der Information und dessen Anforderungen sind für eine bedarfsgerechte Erhebung, Aufbereitung und Analyse zu erörtern. Die Erörterung der Relevanz wirkt sich auch auf die Tiefe der sachlichen und räumlichen Gliederung aus, ermöglichen jedoch eine bedarfsgerechte Erhebung (Körner, Schmidt 2006, S. 109 f.).

5.3.2 Wahl der Erhebungsmethodik

Die Wahl der Erhebungsmethodik umfasst die Festlegung des **Erhebungsumfanges**, die **Definition der Bezugseinheit** und die Wahl der **Methode der Datenerhebung**(Kaya 2009, S. 49).

Auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt ist es - bedingt durch die Heterogenität der gehandelten Güter (Immobilien und Gebäudeteilflächen) und die räumliche Ausdehnung eines Marktes - kosten- und zeitaufwendig, Daten direkt zu erheben. Grundsätzlich können Primär- und Sekundärdaten erhoben werden. **Primärdaten** entstehen bei der Beschaffung, Aufbereitung und Erschließung von neuem Datenmaterial; sie werden oft eigenständig erhoben. Als Primärdaten sind die Kaufpreise der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse einzuordnen, die für die Verkehrswertermittlung erfasst werden. Die neu erhobenen Daten verursachen einen Zeit- und Kostenaufwand, werden allerdings der Zielsetzung der Untersuchung entsprechend gesammelt. Um den Aufwand zu minimieren werden Primärdaten durch Sekundärdaten ersetzt. **Sekundärdaten** werden zu vom eigentlichen Untersuchungszweck abweichenden Forschungszwecken erhoben (Battaglia, Porzio, Sampagnaro 2010, S. 2). Sekundärdaten lassen sich in interne und externe Daten unterscheiden. Externe Sekundärdaten sind Daten, die von außen stehenden Institutionen erhoben worden sind. So sind für Banken und Makler Informationen der öffentlichen Statistik, der Gutachterausschüsse, von Wirtschaftsverbänden und speziellen Datenlieferanten externe Sekundärdaten. Interne Sekundärdaten sind Datenbestände, die im eigenen Zugriffsbereich (Unternehmen) als Primärdaten erfasst worden sind, aber einem anderen Zweck dienen (Hammann, Erichson 2006, S. 75 ff.) (z. B. die Mietangaben des Finanzamts). Der Vorteil von Sekundärdaten liegt in einem schnellen und vergleichsweise kostengünstigen Zugang.Die inhaltliche Eignung von Sekundärdaten ist nicht immer nachvollziehbar, derartige Daten scheiden als Datengrundlage aus (Churchill 2004, S. 217 ff.). Zudem fehle es einigen Sekundärdaten an Exklusivität, was auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt teilweise von Interesse scheint(Georgi 2002). Ist kein abschließendes Urteil über die Datenqualität zu fällen, sind Primärdaten zu erheben (Kaya 2009, S. 50). Idealerweise ergänzen sich Primärdaten und Sekundärdaten in ihrer Anwendung (Gudat, Voß 2009, S. 28).

Eine Untersuchung kann auf der Durchführung von Experimenten, der Erhebung von Messwerten, der Befragung von Experten und Fachleuten oder der Beobachtung basieren. Die wissenschaftliche Beobachtung ist eine geplante, systematische Erfassung, Kontrolle und Deutung von Daten für einen festgelegten Forschungszweck. Die Befragung ist eine unmittelbare, meist verbale oder schriftliche Datengewinnung bei einer Auskunftsperson zu einem Untersuchungsgegenstand. Ein Experiment ist hingegen eine empirische Untersuchung zur Überprüfung von Zusammenhängen. Panels stellen eine Sonderform der empirischen Forschung dar und befragen bzw. beobachten eine diskrete, repräsentative Gruppe im zeitlichen Verlauf mehrfach zu einem Untersuchungsgegenstand. Ein Panel eignet sich besonders, um subjektive Eindrücke des Marktgeschehens bzw. das individuelle Verhalten mehrerer Marktteilnehmer zu erfassen.Abhängig vom zu erfassenden Realitätsausschnitt auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt kommen die direkte Erhebung von Werten u.a. aus Kauf- und Mietverträgen, die Beobachtung anhand von zu definierenden Indikatoren wie Verkaufsinseraten, die Befragung/ Beobachtung von Marktbeobachtern oder Marktteilnehmern und Experimente wie Testkäufe zum Einsatz. Die Wahl der Methodik orientiert sich auch an der **Periodizität** (vgl. Abschnitt 5.3.1), die die zeitliche Dauer zwischen zwei Veröffentlichungen ausdrückt, und den zu erfassenden Indikatoren. Oft ist es wirtschaftlich nicht realisierbar, eine Erhebung dauerhaft oder regelmäßig durchzuführen.

Eines der wichtigsten Qualitätsmerkmale für eine Marktinformation ist die Benennung der zugrunde liegenden Stichprobe sowie deren Repräsentativität. Um den Erhebungsaufwand zu verringern, wird eine Totalerhebung durch eine Auswahl oder eine Teilerhebung substituiert (**Stichprobenumfang**); dabei ist jedoch auf eine Flächendeckung zu achten (Leishman 2003, S. 34 ff.; Ge, Harfield 2007, S. 4 ff.). Eine Totalerhebung erfasst alle Kaufverträge. Der Anteil einer Stichprobe in einer Teilerhebung des räumlich, zeitlich und sachlich zuzuordnenden Gesamtmarktes (Grundgesamtheit) wird als **Marktanteil** bezeichnet. Der Marktanteil stellt die Angabe des Umfanges des Gesamtmarktes in Relation zur verwendeten Stichprobe dar. Die Grundgesamtheit ist besonders bei Indikatoren zu Marktvolumen, weniger zum Marktniveau wichtig. In vielen Fällen, in denen die Marktinformationen als Stichprobe erhoben werden, kann das gesamte Marktvolumen des betrachteten Teilmarktes abgeschätzt werden.

Die Merkmale des Realitätsausschnittes des Grundstücks- und Immobilienmarktes werden durch Indikatoren gemessen (vgl. Abschnitt 5.2.1). Indikatoren sind in ihrer Aussage und Anzahl so zu wählen, dass sie dem Forschungsproblem gerecht werden. Auf die **Definition der Erhebungsgröße** ist besondere Bedeutung zu legen. Die Bezugseinheit (z. B. Definition der Nutzfläche oder der Mietangabe) ist für die Vergleichbarkeit der erhobenen Datenwesentlich. Bei baulichen Anlagen sind Flächen- und Volumenangaben wichtig, da sie unter Umständen für die Wertermittlung relevant sind (Unterreiner 2002, S. 16).Bei Preisangaben besteht in der Praxis häufig die Unklarheit, welche wesentlichen qualitativen Merkmale den Preisangaben zugrunde liegen, ob es sich bei erfassten Mieten um Kalt- oder Warmmieten handelt oder ob Bewirtschaftungskosten oder Leerständen berücksichtigt sind.Auch bei Angaben zu Renditeangaben fehlt es oft an nachvollziehbaren Definitionen (Pfleiderer 2009, S. 2 ff.)Es gibt erste Ansätze zur Standardisierung der Bezugsgrößen auf den gewerblichen Grundstücks- und Immobilienmärkten durch die Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif e.V.), die sich u.a. mit den Flächen- und Renditedefinitionen auseinander gesetzt hat (Gif 2007b; Gif 2008). Bei der Erarbeitungder Definition wirkteine Vielzahl an Marktteilnehmern mit, die diese Einheiten und Definitionen bereits im eigenen Tätigkeitsfeld einsetzen. Allerdings hat sich eine flächendeckende Anwendung noch nicht durchgesetzt. Die Problematik uneinheitlicher Definitionen und Bezugseinheiten macht den Umgang mit Marktdateninsbesondere dannschwierig, wenn Hintergrundangaben zu den herausgegebenen Informationen fehlen.

Wichtig für die Wahl der Erhebungsmethodik ist die **Datengrundlage**. Sie stellt den Zusammenhang zwischen dem zu erstellenden Bild und dem abzubildenden Realitätsausschnitt her. Zur Beschreibung

des Grundstücks- und Immobilienmarktes ist sowohl die Angebots- und die Nachfrageseite als auch das Marktergebnis von Bedeutung. Die Datengrundlage für die Beschreibung eines Teilsegmentes des Marktes ist entsprechend der Forschungsfrage zu wählen.

Die Datengrundlage der unterschiedlichen Marktinformationen lässt sich nach ihrer Herkunft unterscheiden in

- Vertragsabschlüsse von Miet- oder Kaufverträgen,
- Ergebnisse sachverständiger Wertermittlungen,
- Ergebnisse der Auswertung von Angebotsinseraten oder
- subjektive fachliche Einschätzungen.

Marktinformationen aus Vertragsabschlüssen bilden die Schnittmenge von Angebot und Nachfrage als ein diskretes Ereignis des Marktes unter den jeweils subjektiven Einschätzungen der anbietenden und nachfragenden Marktteilnehmer ab. Auf Marktergebnisse greifen u.a. Gutachterausschüsse, die öffentliche Statistik, aber auch Makler mit den vertraglich fixierten Mieten zurück.

Ein Wertermittlungsergebnishat verschiedene Wertbegriffe zum Ziel, gebräuchlich auf dem Immobilienmarkt sind vor allem der Verkehrswert, der Beleihungswert und der Bilanzwert für Immobilien. Als Genauigkeit für die Verkehrswertermittlung sind Abweichungen bis zu 20 % des Wertes akzeptabel (Kleiber 2010) und juristisch anerkannt (u.a. BGH-Urteil vom 28.6.1966 – IV ZR 287/64). Für regelmäßig am Markt gehandelte Immobilien ist zwar eine transparente Informationsgrundlage vorhanden und eine gesichertere Wertermittlung möglich, aber Abweichungen von 10 % (LG Hamburg vom 31.10.1960 – 10 O 30/60) sind selbst dann nicht zu vermeiden. Für die Verkehrswertermittlung von Gewerbeimmobilien sind durchschnittlich 10-15 % Abweichung in der Praxis bewährt (RICS 2011, S. 8). Kommen Wertermittlungsergebnisse für die Informationsgewinnung zum Einsatz, so wird nicht zwangsläufig das Marktergebnis abgebildet. Bei der Nutzung von vergangenheitsorientieren Wertermittlungsergebnissen als Substitut für aktuelle Marktergebnisse kommt es zu Glättungseffekten (Battaglia, Porzio, Sampagnaro 2010, S. 3).

In der jüngeren Vergangenheit gewannen Daten auf Basis von Angebotspreisen an Bedeutung. Das Angebotsniveau stellt kein Marktniveau dar (Bogenschneider 2010, Dinkel 2011). Marktinformationen aus Angebotspreisen sind vielfältig für Angebote von Wohnungen und Häusern verschiedener Ausstattung und für Mietflächen vorhanden (z. B. wöchentlich eine Stadt im „IZ-Städtecheck“ der Immobilien Zeitung). Die Erhebung der Datengrundlage erfolgt über die automatisierte Auswertung von Annoncen in Tages- oder Wochenzeitungen sowie Internet-Immobilienbörsen. Angebotspreise sind vergleichsweise einfach und schnell zu erheben, allerdings spiegeln sie nur die Wertvorstellung eines Verkäufers wieder. Zudem berücksichtigen sie besonders hochwertige oder außergewöhnliche Immobilienarten, die selten per Anzeige verkauft werden, nicht.Ebenso werden nur selten gewerbliche Flächen per Anzeige in derartigen Internetdatenbanken angeboten.

Subjektive Einschätzungen durch Fachleute führen zu einer Beurteilung von einer nicht oder nur schwierig zu quantifizierenden Marktsituation durch Marktteilnehmer und Marktbeobachter. Die Richtigkeit von subjektiven Einschätzungen kann nicht reproduzierbar und zuverlässig belegt werden.

Marktergebnisse, Wertermittlungsergebnisse, Angebotspreise sowie subjektive Markteinschätzungen besitzen unterschiedliche Datengrundlagen und unterschiedliche Aussagekraft, ergänzen sich jedoch inhaltlich (Gudat, Voß 2009, S. 29).

5.3.3 Erhebung der Daten

Die Datenerhebung ist die systematische und gezielte Aktivität zur Beschaffung von Information (Hammann, Erichson 2006, S. 81). Die Erhebung der Rohdaten erfolgt entsprechend der zuvor ausgewählten Erhebungsmethodik und den zu beschreibenden Indikatoren. Je nach Erhebungsmethode und Erhebungsumfang entsteht ein unterschiedlicher zeitlicher und finanzieller Aufwand.

Die Erhebung der Daten wird unmittelbar durch die Aktualität und Periodizität der Datenerhebung bzw. -veröffentlichung beeinflusst. Der Zeitraum, der zwischen der Erhebung der Rohdaten und der Veröffentlichung der abgeleiteten Informationen liegt, ist Ausdruck der **Aktualität** der Marktinformation. Die **Periodizität** ist hingegen Ausdruck der Regelmäßigkeit der Veröffentlichung der Daten (Vergleiche Abschnitt 5.3.2).

Nach GE & HARFIELD ist die **Reputation des Erhebenden und Auswerters** von Bedeutung. Prognosen, die unter Beeinflussung von subjektiven Wertungen entstanden, führen zu einer Beeinflussung der darauf aufbauenden Datennutzer. Durch die Bedeutung von ökonomischen Prognosen für die wirtschaftliche Entwicklung haben teilweise Regierungen die Aufgabe der Datenerhebung übernommen und können so zuverlässige und belastbare Daten garantieren (vgl. Abschnitt 7). Wenngleich aus der Erhebung der Daten durch die Regierung nicht zwangsläufig auf eine gute Datenqualität geschlossen werden kann. Grundsätzlich scheint eine Funktionstrennung zwischen dem Datenerfassenden und dem Datennutzer notwendig, um wertende Verzerrungen zu unterbinden (Ge, Harfield 2007, S. 2 f.).

5.3.4 Aufbereitung der Daten

Der Grundstücks- und Immobilienmarkt ist von ungewöhnlichen Geschäftsvorgängen und Marktanomalien beeinflusst. Die in der Erhebung gewonnenen Daten müssen für die Auswertung aufbereitet werden. Für die Aufbereitung ist die Kenntnis des anschließenden Auswerteprozesses und des statistischen Modelles notwendig. Datensätze, die nicht der Definition der Erhebungsgrößen entsprechen,sind auszuschließen. Aussagekräftige Datensätze lassen sich gezielt selektieren; unzulässige Datensätze lassen sich statistisch erkennen und ausschließen(**Ausreißersuche**). Allerdings können auch diese herausgefilterten Informationen oder darüber hinaus auch Informationen über bspw. Zwangsversteigerungen durchaus von Interesse für einige Marktakteure sein; derartige Informationen müssen jedoch als solche gekennzeichnet werden. Ein automatisierter statistischer Ausreißertest kann nur bedingt Anwendung finden, ohne Gefahr zu laufen, bereits anklingende zukünftige Marktbewegung herauszufiltern. Bekannt sollte für die Nutzung von Marktinformationen jedoch der Umgang mit Marktanomalien und Ausreißern sein (Gudat, Voß 2009, S. 31).

Für die Auswertung der Daten ist teilweise eine Normierung notwendig. Eine **konjunkturelle und sachliche Anpassung** ist dann wichtig, wenn die Stichprobe sachlich, räumlich und zeitlich erweitert wird. Für den weiteren Umgang mit Rohdaten ist die Kenntnis des Aufbereitungsprozesses unerlässlich.

5.3.5 Auswertung der Daten

Die Auswertung der Daten ist die Transformation von aufbereiteten, empirisch gewonnenen Rohdaten in aggregierte Informationen unter Nutzung von mathematischen Operationen. Von dem zu untersuchenden Realitätsausschnitt wird ein aufbereitetes Abbild erstellt. Die statistischen Verfahren ergeben **Lage- und Streuungsparameter**. Statistische Lageparameter umfassen beispielsweise den Mittelwert, den Median und den Modus. Statistische Streuungsparameter umfassen beispielsweise Standardabweichung, Varianz und Variationskoeffizient. Unter der Berücksichtigung der zeitlichen Entwicklung des beobachteten Realitätsausschnittes lassen sich aus den mathematischen Lageparametern Indexreihen ableiten.Durch die **Aggregation** von Datensätzen zu Informationen kommt es zu

einem Informationsverlust und der Einzelfall lässt sich nicht mehr rekonstruieren; hierdurch ergeben sich auch die erwähnten Unterschiede im datenschutzrechtlichen Umgang mit Daten und Informationen.

Ein nachvollziehbares statistisches Modell ist für den Nutzer der Daten wichtig, um die Berechnung der Marktinformationen nachzuvollziehen. Insbesondere ist hier das mathematische Modell interessant: Handelt es sich um eine einfache Mittelwertbildung, eine sachliche Normierung der Einzelwerte mit Umrechnungskoeffizienten oder gar ein mathematisch-statistisches Modell, welches qualitative Schwankungen in der Stichprobe im zeitlichen Verlauf berücksichtigt (z. B. hedonische Berechnungsmodelle). Hinzu kommt die Frage nach dem Umgang mit qualitativen Schwankungen zwischen mehreren Perioden (Gudat, Voß 2009, S. 31).

In einer Vielzahl von Auswertemodellen werden die Daten, insbesondere Preise, über mehrere Epochen geglättet, kurzzeitige Schwankungen werden so beseitigt.Glättungen sind bei kleinen oder unvollständigen Stichproben erforderlich, denn kleine Stichprobenumfänge können eine hohe Volatilität aufweisen, die in der Realität nicht vorliegt. Durch die Glättung über mehrere Perioden werden Extremwerte reduziert; es kommt allerdings zu einem Informationsverlust.Durch die Interpolation zwischen zwei diskreten Datenpunktenwerden teilweise Marktinformationen erzeugt oder erweitert. Beim Umgang mit gefilterten, abgeleiteten und bearbeiteten Marktinformation ist die Entstehung der Information für den Informationsnutzer wichtig.

Die Genauigkeit von Daten zum Grundstücks- und Immobilienmarkt ist für viele Marktteilnehmer von Interesse (Battaglia, Porzio, Sampagnaro 2010, S. 13). Bei der Auswertung der Daten lässt sich die Qualität der Ergebnisse (Datenqualität) bestimmen oder zumindest größenordnungsmäßig abschätzen. Die Abschätzung des Unschärfebereiches ist von entscheidender Bedeutung für die Nutzung der abgeleiteten Informationen; KÖRNER & SCHMIDT bezeichnen die Genauigkeit als wichtigstes Qualitätskriterium statistischer Daten. Statistische Fehler lassen sich in stichprobenbedingte und nicht stichprobenbedingte Fehler unterscheiden. Stichprobenbedingte Fehler entstehen bei Zufallsstichproben, Hochrechnungen auf die Grundgesamtheit oder Wahrscheinlichkeitsrechnungen. Nicht stichprobenbedingte Fehler sind Fehler in der Erfassungsgrundlage, Ausfälle von Antworten, Messfehler oder Aufbereitungsfehler (Körner, Schmidt 2006, S. 109 ff.) und (Eurostat 2009b, S. 8 ff.).

5.3.6 Veröffentlichung der Marktinformation

Die Veröffentlichung oder Weitergabe der Marktinformationen, die aus erhobenen und aufbereiteten Rohdaten gewonnen wurden, schließt den eigentlichen Erhebungs- und Auswerteprozess ab. Die Darstellung der abgeleiteten Marktinformationen kann in vielfältiger Form erfolgen. Denkbar sind numerisch-tabellarische Darstellung oder graphische Visualisierung.

Die Zugänglichkeit der Marktinformation ist teilweise eingeschränkt; der Zugang zu den Rohdaten wird aus datenschutzrechtlichen Gründen oft verwehrt. Nach Auffassung von GE & HARFIELD sind Probleme in der Zugänglichkeit von geeigneten Daten durch eine zentralisierte, detaillierte, zeitnahe und zugängliche Datenbank mit Immobilieninformationen zu beheben (Ge, Harfield 2007, S. 10 f.).

5.3.7 Bereitstellung der Metadaten

Nach KÖRNER & SCHMIDT benötigt der Nutzer von Marktinformationen für den sachgerechten Umgang eine Reihe von weiterführender Information (Metadaten). Metadaten bezeichnen allgemeine Daten, die Informationen über andere Daten enthalten. Nach DE LANGE sollen Metadaten helfen, die eigentlichen Daten bzw. den Datengehalt und die Datenqualität transparent zu machen. Metadaten helfen bei der Strukturierung komplexer Informationssysteme (de Lange 2006, S. 207). Der Begriff Metadaten findet Anwendung in Data-Warehouse-Systemen und unterscheidet dort zwischen Meta-

daten für Betreiber und Analysten von Datenbeständen und den Nutzer von Daten und daraus abgeleiteten Informationen. Insbesondere Nutzer benötigen detailliertes und genaues Wissen über Inhalte, Abgrenzungen und Ursprünge von Daten. Betreiber und Analysten von Datenbeständen nutzen vielmehr technische Metadaten zur Verarbeitung von Datenbeständen (Farkisch 2011, S. 46 f.).

Metadaten charakterisieren den Prozess der Erhebung und der Auswertung der Rohdaten zur Ableitung von Marktinformationen. Sie machen den Prozess rekonstruierbar. Die Rekonstruierbarkeit ist für die Nutzung der aggregierten Sekundärdaten als Marktinformation wichtig. Ist der Entstehungsprozess von Marktinformationen und die Definition der zu erhebenden Größen nicht bekannt, ist eine Nutzung und Weiterverarbeitung aus fachlicher Sicht zu bemängeln. Erst durch Metadaten lässt sich die Eignung von Sekundärdaten für weitere Untersuchungen feststellen. Nach KÖRNER & SCHMIDT sind für die Beschreibung und den sachgerechten Umgang mit statistischen Informationen Angaben von Konzepten und Definitionen, Qualität der Daten und zur verwendeten Erhebungsmethodik notwendig (Körner, Schmidt 2006, S. 113 f.).

Als Beispiel für die Darstellung der Metadaten können die Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes zur Datenqualität (so genannte Qualitätsberichte) angeführt werden. Die Bereitstellung von Qualitätsberichten erfolgt auf den Internetseiten des Statistischen Bundesamtes und liegt für sämtliche Statistiken vor (vgl. beispielsweise Statistisches Bundesamt 2005a; Statistisches Bundesamt 2009a und Statistisches Bundesamt 2010b).

5.3.8 Indikatoren zur Datenqualität

Zusammenfassend lassen sich Qualitätskriterien den Abschnitten des Entstehungsprozesses von Marktinformationen nach Abbildung 34 zuordnen (vgl. Abbildung 35). Die einzelnen Qualitätskriterien wurden bereits in den vorangegangenen Abschnitten erläutert. Einzelne Qualitätskriterien wie die Aktualität spielen im Entstehungsprozess in verschiedenen Schritten des Entstehungsprozesses eine Rolle: So ist die Aktualität sowohl bei der Datenerhebung und bei der Datenveröffentlichung relevant. Für eine optimale Markttransparenz ist eine Veröffentlichung der Marktinformationen einschließlich der zugehörigen Indikatoren zur Datenqualität anzustreben.

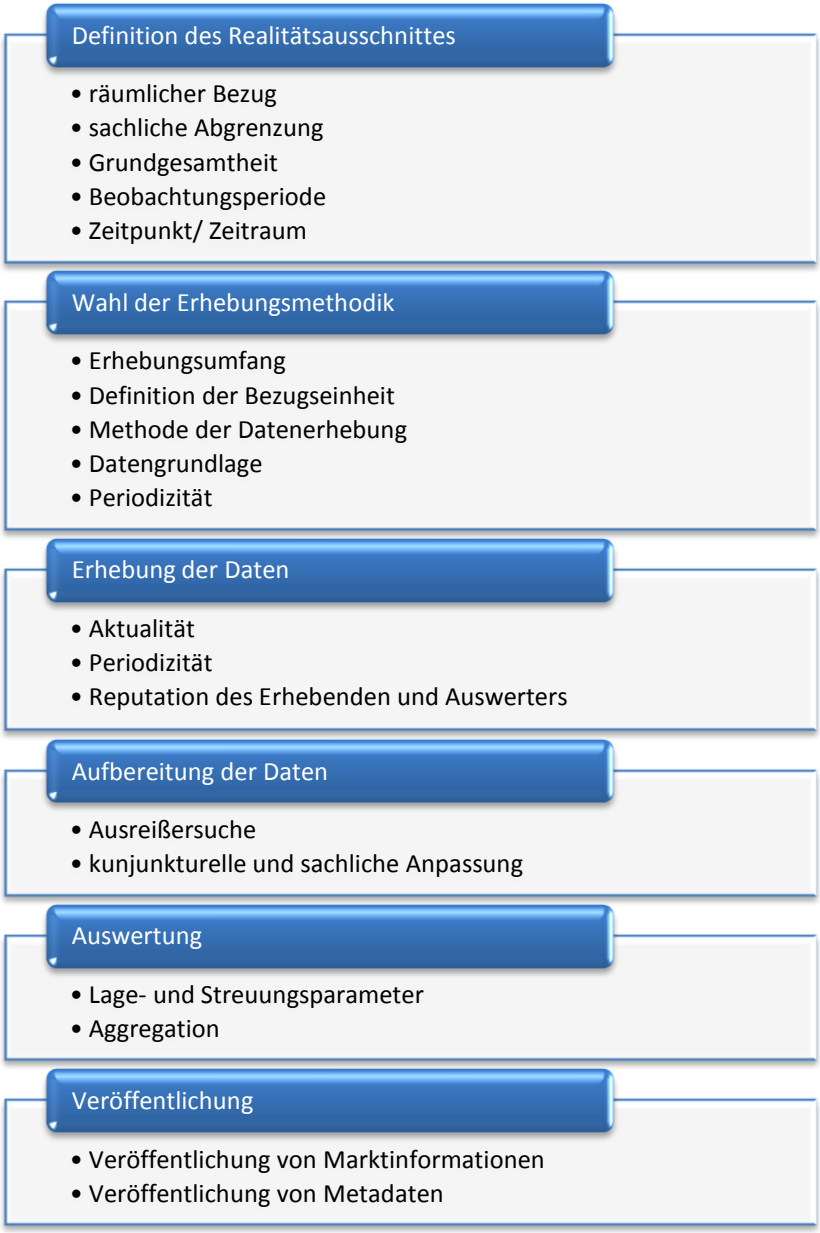


Abbildung 35: Qualitätskriterien zur Beschreibung von Marktinformation.

5.4 Zugänglichkeit der Daten

5.4.1 Kosten und Preise

Die Preise für Marktinformationen und Marktdaten orientiert sich grundsätzlich an der Zielsetzung der Datennutzung. Aggregierte Marktinformationen für einen übergeordneten politischen Zweck wie die Marktanalysen des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung oder der niedersächsischen NBank werden kostenfrei weitergegeben. Gleiches gilt für Marktinformationen, die als Vermarktungsgelegenheit von Maklerunternehmen, Banken oder professionelle Research-Unternehmen bereitgestellt werden. Grundsätzlich sind die Kosten von Marktdaten und von Marktinformationen zu unterscheiden. Während Marktdaten in der Regel als Primärdaten erhoben werden und dadurch einen hohen Kosten- und Zeitaufwand in der Erfassung und Auswertung verursachen, verringern sich die Kosten deutlich, wenn aggregierte Marktinformationen aus Sekundärdaten abgelei-

tet werden können. Marktinformationen besitzen keinen Objektbezug und werden der Allgemeinheit in der Regel kostengünstig zur Verfügung gestellt.

Marktdaten hingegen sind die Grundlage für differenzierte, zum Teil objektscharfe Auswertungen und Analysen wie der Verkehrswertermittlung, die ihrerseits einen Mehrwert erzeugen. Privatpersonen scheuen trotz des enormen Investitionsvolumens eines Immobilienkaufes oftmals die vergleichsweise geringen Ausgaben für Marktinformationen. Die Preise der Marktdaten sind für professionelle Marktbeobachter und Marktteilnehmer nachrangig, sofern sich aufgrund der Qualität und des Umfanges der Daten ein wirtschaftlicher Mehrwert erzielen lässt (vgl. Abschnitt 3.2.2.4). Für sie sind die durch Marktinformationen und Marktdaten verursachten Kosten ohnehin i. d. R. umlegbar. Ein wirtschaftlicher Mehrwert kann für sie auch durch einen Informationsvorsprung gegenüber privaten Marktteilnehmern und Konkurrenzunternehmen entstehen, der für einige Marktakteure zum übergeordneten Handeln am Grundstücks- und Immobilienmarkt gehört (vgl. Abschnitt 1.2.2).

Grundsätzlich ist eine weitgehend kostenfreie Bereitstellung von aggregierter Marktinformation aus bodenpolitischer Sicht für die Aufklärung von privaten Marktteilnehmern (Schwerpunkt Wohnimmobilienmarkt) und aus standortpolitischer Sicht für potentielle Investoren (Schwerpunkt Immobilieninvestitionen) anzustreben. Die kostenpflichtige Datenbereitstellung für detaillierte Daten ist hingegen sogar weithin akzeptiert.

5.4.2 Datenschutz

Der Datenschutz soll den Missbrauch, den unerwünschten Zugriff und die damit verbundenen Folgen für den Betroffenen vermeiden. Der Datenschutz wird in Deutschland durch das Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) gewährleistet, das Daten in § 3 BDSG in personenbezogene und personenbeziehbare Daten unterscheidet. Personenbezogene Daten erlauben einen direkten Rückschluss aus den Daten auf eine bestimmte Person, dies ist beispielsweise durch eine Adresse möglich. Personenbeziehbare Daten lassen sich unter angemessenem Einsatz von Zeit, Personal oder Kosten auf bestimmte Personen beziehen. Für personenbeziehbare Daten ist das Vorliegen von Zusatzinformationen ausschlaggebend (Witt 2010, S 6 f.). Personenbeziehbare Daten wären Angaben, dass eine Wohnung einer bestimmten Adresse eigengenutzt ist. Somit ließe sich der Eigentümer unmittelbar bestimmen.

Das Bundesdatenschutzgesetz wurde 1977 zum Schutz personenbezogener Daten eingeführt. Das Bundesdatenschutzgesetz orientiert sich an der informellen Selbstbestimmung als Recht des Einzelnen zur Bestimmung über die Preisgabe und Verwendung seiner personenbezogenen Daten (Witt 2008, S. 63 f.). Das Recht auf informelle Selbstbestimmung ergibt sich aus Art. 2 Abs. 1 GG in Verbindung mit Art. 1 Abs. 1 GG.Seit 1995 ist dem nationalen Bundesdatenschutzgesetz die Europäische Datenschutzrichtlinie übergeordnet, die Mindeststandards des Datenschutzes in den Mitgliedstaaten der Europäischen Union setzt, aber auch die Übermittlung von Daten in Drittländer nur bei einem angemessenem Schutzniveau gestattet. Das Bundesdatenschutzgesetz wird durch die Datenschutzgesetze der Länder konkretisiert, die den Umgang mit Daten für einzelne Länder und deren Kommunen regeln. Die Einhaltung der Datenschutzgesetze wird durch unabhängige Datenschutzbeauftrage überwacht. Für spezielle Anwendungen gibt es ferner gesonderte datenschutzrechtliche Regelungen wie das Telekommunikationsgesetz und das Telemediengesetz.

Die öffentliche Datensammlung personenbezogener Daten orientiert sich an der Datensparsamkeit und der Datenvermeidung, der Erforderlichkeit und der Zweckbindung der gesammelten Daten. Die Datensparsamkeit und die Erforderlichkeit führen zur Datenvernichtung, sofern Daten nicht mehr benötigt werden. Eine Vorratsdatenspeicherung ist in Deutschland umstritten (Witt 2010, S. 34 ff.). Nur wenn es dem Betroffenen für die informelle Selbstbestimmung möglich ist, den Datenfluss lückenlos nachzuvollziehen, ist eine automatisierte Verarbeitung personenbezogener Daten nach ge-

setzlichen Vorschriften oder durch Einwilligungserklärung zu einem konkreten Zweck zulässig (Witt 2010, S. 10 ff.).

Der Datenschutz wird wesentlich durch die Entwicklung der Informations- und Kommunikationstechnik sowie ethische und normenrechtliche Anforderungen beeinflusst. Häufig mit dem Datenschutz in Konflikt stehen die Informationsfreiheitsgesetze. Ein Informationsfreiheitsgesetz ist Ausdruck des Öffentlichkeitsprinzips und regelt für seinen Geltungsbereich den freien Zugang zu Informationen in der öffentlichen Verwaltung. Auf Bundesebene gilt das Informationsfreiheitsgesetz; viele Bundesländer besitzen eigene Gesetze. In Ländern wie Schweden ist das Öffentlichkeitsprinzip traditionell gewichtiger als der Datenschutz. So sind in Schweden auch Einkommenssteuererklärungen öffentlich einsehbar. In Deutschland ist auf Bundesebene der Datenschutz durch seine unmittelbare Berücksichtigung im § 5 des Informationsfreiheitsgesetzes höher gestellt, da der freie Zugang zu personenbezogenen Daten eingeschränkt wird.

5.4.3 Indikatoren für die Zugänglichkeit zu Marktinformation und Marktdaten

Markttransparenz entsteht trotz aussagekräftiger Daten in guter Datenqualität erst, wenn die Informationen über den Markt auch all denen zugänglich sind, die auf dem Markt agieren wollen. Die Zugänglichkeit oder Verfügbarkeit der Daten und Informationen muss nicht nur für die „Marktprofis“ gegeben sein, sondern auch für Privatpersonen, die erstmals den Markt erkunden. Die Zugänglichkeit sollte also einfach möglich sein, die Zugangsbarrieren sollten möglichst niedrig sein. Dies ist insbesondere für eine Basisinformation auf dem jeweiligen Teilmarkt zu fordern, nicht für Spezialinformationen in Einzelfällen. Zur Zugänglichkeit gehört auch die Periodizität und Aktualität der Informationsbereitstellung. Im Vergleich zu anderen Ländern spielt der Datenschutz eine wichtige Rolle für Unterschiede in der Informationszugänglichkeit; auf nationaler Ebene ist dies jedoch eine weitgehend einheitliche Vorgabe, die bei der Datenzugänglichkeit einzuhalten ist. Die Abgrenzung von den Kriterien der Datenqualität (vgl. Abschnitt 5.3) ist in einigen Aspekten fließend.

Das BauGB und die Länderverordnungen über die Arbeit der Gutachterausschüsse geben gewisse Veröffentlichungspflichten vor (Bodenrichtwerte mind. innerhalb von 2 Jahren, Grundstücksmarktberichte auf lokaler und Landesebene, sonstige erforderliche Daten). Die einfache Zugänglichkeit erfordert heute darüber hinaus internet-basierte Plattformen, die standortübergreifend Informationen abzufbar machen. Erste bundesweite Portale sind im Aufbau (z. B. VBORIS oder Gutachterausschüsse-online). Schließlich hängt die Zugänglichkeit mit den Informationspreisen zusammen (vgl. Abschnitt 5.4.1). Folgende Indikatoren sind geeignet, die Zugänglichkeit zu Marktdaten und –informationen erfassen:

- Umfang der Veröffentlichungspflichten
- Anteil der online zugänglichen Marktinformationen
- Preisniveau (z. B. Orientierung an Kosten oder Nutzen)
- Anteil der kostenfreien Informationsmöglichkeiten
- Kostenfreiheit für Informationen zur allgemeinen Marktsituation
- Periodizität der Informationsbereitstellung
- Bekanntheitsgrad der Informationsquellen
- Datenschutz-bedingte Begrenzungen

5.5 Zusammenfassung

Das in Kapitel 5 vorgestellte Soll-Konzept für eine ideale Markttransparenz des Grundstücks- und Immobilienmarktes orientiert sich an der Definition der Markttransparenz (vgl. Abschnitt 1.2.4). Das Soll-Konzept berücksichtigt den Aufbau und die Strukturierung des Grundstücks- und Immobilienmarktes, die die Teilmärkte beschreibenden Indikatoren sowie die Qualität und die Zugänglichkeit der Marktdaten und Marktinformationen.

Der Aufbau des Grundstücks- und Immobilienmarktes wird durch die wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen abgegrenzt. Der Markt gliedert sich nach der Nutzung in sachliche Teilmärkte und durch die gehandelten Güter in Bestandteile des ökonomischen Teilmarktmodelles. Die ökonomische Betrachtung des Grundstücks- und Immobilienmarktes erfordert zudem die Berücksichtigung von Angebot, Nachfrage sowie dem Marktergebnis. Durch die Strukturierung des Grundstücks- und Immobilienmarktes erlaubt eine Berücksichtigung der Bedürfnisse verschiedener Marktakteure.

Die Situation auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt sowie die Veränderungen lassen sich durch die Angabe von Indikatoren beschreiben. In diesem Abschnitt der Arbeit ist die Ableitung besonders wichtiger Indikatoren (Schlüsselindikatoren) und Anforderungen an die Marktinformationen (Qualität, Zugänglichkeit) erfolgt. Der Untersuchungsansatz geht davon aus, dass der Markt als transparent bezeichnet werden kann, wenn Marktinformationen zu den Schlüsselindikatoren erhoben werden und den genannten Anforderungen genügen. Die Schlüsselindikatoren basiert auf verschiedenen ökonomischen Marktmodellen, die den Aufbau des Grundstücks- und Immobilienmarktes unter Beachtung wesentlicher marktbeschreibender Indikatorenerklären. Eine Untersuchung der bereits genutzten Indikatoren zeigt, dass sich Indikatoren in Angaben zum Marktvolumen und -niveau unterschieden lassen; diese weitere Differenzierung wurde aufgegriffen. Das Soll-Konzept der vorgeschlagenen Schlüsselindikatoren enthält nicht ausschließlich bereits genutzte Indikatoren, sondern leitet das Set der Indikatoren auf der Basis einer optimalen Markttransparenz entsprechend den ökonomischen Zusammenhängen her. Die Realisierbarkeit des Sets der Schlüsselindikatoren soll im Folgend auf nationaler Ebene für Deutschland und lokaler Ebene für Braunschweig geprüft werden.

Das Soll-Konzept der idealen Markttransparenz des Grundstücks- und Immobilienmarktes thematisiert zusätzlich die Qualität der Marktinformationen und Marktdaten. Die Ableitung von Marktinformationen aus Marktdaten folgt einem geordneten Verarbeitungsprozess. Durch die einzelnen Teilschritte ergibt sich eine nachvollziehbare Bearbeitung der Marktdaten und Ableitung der Marktinformationen; die Datenqualitäten der Marktdaten und angeleiteten Marktinformationen lassen sich neben den Schlüsselindikatoren selbst als Metadaten angeben.

Ein weiterer wichtiger Aspekt der Markttransparenz ist die Zugänglichkeit der marktbeschreibenden Indikatoren. Die Zugänglichkeit kann durch Kosten und den Datenschutz beeinträchtigt sein.

Im folgenden Kapitel soll ein Abgleich des Soll-Konzepts zur Weiterentwicklung der Markttransparenz des Grundstücks- und Immobilienmarktes mit den aktuell auf nationaler und lokaler Ebene verfügbaren Marktinformationen erfolgen, der abschließend in Handlungsempfehlungen dieses Forschungsberichtes mündet.

6 Verfügbare Marktdaten und Marktinformationen (Ist-Situation)

Das nachfolgende Kapitel stellt in Deutschland vorhandene Marktdaten und Marktinformationen vor und charakterisiert diese. Marktdaten besitzen einen Objektbezug und werden detailliert erfasst. Marktinformationen sind aus Marktdaten ausgewertete Informationen, die einen Objektbezug nicht mehr zulassen. Das nachfolgende Kapitel beginnt mit Datenbanken des Grundstücks- und Immobilienmarktes,die einen Objektbezug zulassen, aber durch datenschutzrechtliche Einschränkungen nicht frei zugänglich sind.Die Datenbanken sind Grundlage für die Marktinformationen und verschiedene Indexreihen. Es werden Marktinformationen für den deutschen Grundstücks- und Immobilienmarkt von sowohl behördlichen als auch gewerbsmäßigen Datenlieferanten vorgestellt (vgl. Abschnitt 6.2 und 6.3). Indizes besitzen durch die Darstellung der Entwicklung des Grundstücks- und Immobilienmarktes eine zunehmend wichtige Bedeutung, die wesentlichen Indizes werden in dieser Arbeit vorgestellt. Abschließend werden die Marktinformationen zur Beschreibung eines lokalen Grundstücks- und Immobilienmarktes der Stadt Braunschweig zusammengefasst.

6.1 Datenbanken des Grundstücksmarktgeschehens in Deutschland

Für den deutschen Grundstücks- und Immobilienmarkt gibt es von verschiedenen Datenlieferanten Sammlungen mit objektbezogenen Daten in Datenbanken. Die gesammelten Daten entsprechen unterschiedlichen Qualitätsstandards und besitzen unterschiedliche Zielsetzungen, die häufig von der Verkehrswertermittlung abweichen. Die in den Datenbanken gesammelten Daten sind in der Regel Grundlage für die Ableitung von Marktinformation und Indizes. Im Folgenden sollen die wesentlichen Datenbanken in Deutschland vorgestellt und charakterisiert werden.

6.1.1 Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind seit 1960 mit der Führung einer Kaufpreissammlung beauftragt um schaffen damit eine Transparenz des Grundstücks- und Immobilienmarktes (vgl. Abschnitt 1.2.3). Grundsätzlich sind in Deutschland alle Grundstücksverkäufe zu beurkunden und die Kaufverträge in einer Abschrift von der beurkundenden Stelle an den zuständigen Gutachterausschuss zu übermitteln. Den Gutachterausschüssen liegen sämtliche Kaufverträge vor, deren Gesamtzahl sich für Deutschland auf über 800.000 Kaufverträge pro Jahr summiert (AK OGA 2010). Der Zuständigkeitsbereich der Gutachterausschüsse ist landesrechtlich geregelt und umfasst teilweise einzelne Gemeinden mit wenigen tausend Einwohnern und teilweise mehrere Landkreise mit mehreren hunderttausend Einwohnern; entsprechend unterschiedlich ist das Aufkommen an Kaufverträgen.Durch die unterschiedlichen landesrechtlichen Vorschriften werden die Kaufpreissammlungen unterschiedlich geführt. In einigen Teilen Deutschlands gibt es automatisierte Geoinformationssysteme zur Auswertung und Analyse, in anderen Landesteilen besteht die Kaufpreissammlung aus einem Papierstapel von Kaufverträgen, der eine EDV-gestützte Auswertung unmöglich macht. Die genutzten Softwarepakete unterscheiden sich und unterliegen stetiger Weiterentwicklung (Horbach 2005). Die Standards der Auswertung sind zwischen den Gutachterausschüssen sehr unterschiedlich. Eine Harmonisierung zwischen verschiedenen Bundesländern und Gutachterausschüssen wird angestrebt (Schürt 2010, S. 8).

Die Kaufpreissammlungen sollen sämtliche Grundstücksverkäufe erfassen. Da Kaufverträge nur in eingeschränktem Umfang Objektinformationen enthalten, ist eine zusätzliche Erhebung von objektbezogenen Eigenschaften per Fragebogen bei den Käufern notwendig. Zur zielführenden Auswertung erheben einige Gutachterausschüsse weitere Informationen wie Mieten sowie Grundstücks- und Gebäudemerkmale; eine abschließende Objektdifferenzierung und die gewünschte Flächendeckung ist für Mietinformationen noch nicht erreicht (Schürt 2010, S. 8). Im Schwerpunkt der Auswertung

stehen Transaktionen von unbebauten Grundstücken und Wohngebäuden unterschiedlicher Art. Gewerbliche Immobilien rücken aber zunehmend in den Fokus der Tätigkeit der Gutachterausschüsse. Die Auswertung, die die Gutachterausschüsse übertragen bekommen haben, erstreckt sich insbesondere auf die Ableitung von zur Verkehrswertermittlung erforderlichen Daten.

Nur die Mitglieder des Gutachterausschusses dürfen in die Daten der Kaufpreissammlung direkt einsehen. Auskünfte aus den Kaufpreissammlungen in Auszugsform regeln bei berechtigtem Interesse landesrechtliche Vorschriften: In einigen Bundesländern erhalten zertifizierte Sachverständige personenbezogen Auskünfte aus den Kaufpreissammlungen, andere Bundesländer geben grundsätzlich nur anonymisierte Kauffalldaten heraus, die allerdings direkt auf das Wertermittlungsobjekt bezogen sind. Die Kosten für die Auskunft aus der Kaufpreissammlung in Form von Vergleichsfällen oder abgeleiteten Daten unterscheiden sich nach Bundesland und Anfragevolumen. Viele Gutachterausschüsse veröffentlichen die abgeleiteten Daten in den Grundstücksmarktberichten (vgl. Abschnitt 6.2.5).

Sofern die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung von den Gutachterausschüssen durchgeführt wird, was fast flächendeckend der Fall ist, und der Sachverständige ein berechtigtes Interesse an den Transaktionen nachweist, erhält er eine größtmögliche Dichte an Vergleichstransaktionen. Durch die fast komplette Abdeckung des Grundstücksmarktes wird das Marktgeschehen bestmöglich abgedeckt. Die Daten eines Gutachterausschusses beschränken sich jedoch auf den Zuständigkeitsbereich dieses Gutachterausschusses. Bebaute Gewerbe- und Industrieflächen lassen sich von Gutachterausschüssen mit kleinem Zuständigkeitsbereich nur bedingt für die Verkehrswertermittlung auswerten, da es nur eine geringe Anzahl an vergleichbaren Objekten und Transaktionen gibt. Eine Berücksichtigung von Transaktionen für die Verkehrswertermittlung in einer vergleichbaren Lage anderer Regionen ist zulässig. Dazu ist der Datenbestand weiterer Gutachterausschüsse zu nutzen.

Die Kaufpreisdaten der Gutachterausschüsse sind häufig genutzte Immobilienpreisdaten. Die fehlende Flächendeckung der Daten ist für eine Anwendung und Vergleichbarkeit der Ergebnisse kritisch (Vergleich Fragebogen der Expertenbefragung; vgl. Abschnitt 3.2.1.4).

6.1.2 Datenbank von Thomas Daily

Der Nachrichtendienst für den deutschen Immobilienmarkt „Thomas Daily“ trägt aus mehr als 1.000 Quellen Informationen zum Markt für kommerzielle Immobilien zusammen. Das wesentliche Produkt von Thomas Daily sind die ständig aktualisierten, kostenpflichtigen Immobilienmarktnachrichten (Premium News). Zielsetzung ist es, die Kunden, insbesondere Investoren und Marktteilnehmer, über aktuelle Entwicklungen vom Markt zu unterrichten. Ein daraus resultierendes Produkt ist eine Datenbank auf Grundlage eines Geoinformationssystems, in dem Immobilientransaktionen gesammelt werden. Diese Datenbank umfasst sowohl Vermietungen als auch Verkäufe von Immobilien. Der Fokus liegt auf kommerzielle Immobilien mit einem Einzelwert von mehr als 5 Millionen Euro.

Der Datenbank werden nach Auskunft des Unternehmens jährlich knapp 3.000 Transaktionen hinzugefügt. Davon bilden knapp 1.000 Transaktionen einen Verkauf der Immobilie ab; die verbleibenden Transaktionen umfassen Vermietungen. Von den Verkaufstransaktionen enthalten allerdings nur rund 30 % einen Transaktionspreis. Sofern der Transaktionspreis bekannt ist, wird dieser zusammen mit Kaufzeitpunkt erfasst. Neben den aktuellen Transaktionen stehen auch zurückliegende Transaktionsinformationen eines Objektes zur Verfügung. Räumlich verteilen sich die Transaktionen auf über 100 Städte und decken auch B- und C-Standorte ab. Die Informationen aus der Datenbank werden objektbezogen herausgegeben. Dem Nutzer der Daten stehen neben Adressangaben teilweise auch Angaben zu Käufer und Verkäufer der Immobilie zur Verfügung. Weitere Aussagen umfassen grundstücks- und gebäudebezogene Daten wie Flächenangaben und Gebäudealter sowie Marktrahmendaten wie die Kaufkraft und die soziodemographische Entwicklung. Die Daten werden von Thomas Daily

bereitgestellt und müssen aber vom Nutzer analysiert werden, allerdings erleichtert eine geocodierte, graphische Darstellung die Suche nach verfügbaren Daten (vgl. Abbildung 36).

Die Daten stehen den Abonnenten von Thomas Daily zur Verfügung, wobei der Zugang unbeschränkt ist. Die Kosten für ein Abonnement richten sich nach regionaler Aufgliederung und den sachlichen Teilmärkten, die mit Informationen unterlegt werden. Aktuell werden die Daten von Thomas Daily überwiegend von Marktteilnehmern als Benchmark von Immobilien oder für Markt- und Standortanalysen genutzt. Die geocodierte Darstellung einer Vielzahl von Transaktionen und geplanten Bauprojekten lässt eine Analyse der Marktentwicklung zu.

Die Herkunft und Qualität der dargestellten Daten sind vage. Die vollständige Abbildung des Marktes durch die verfügbaren Transaktionen ist fraglich. Allerdings dient die Datenbank der Informationsbeschaffung, da sie weiterführende einige objektbezogene Informationen enthält und das Marktumfeld umfangreich beschreibt. Die Nutzung der vorliegenden Transaktionen für eine gesicherte Immobilienwertermittlung ist nur bedingt möglich.

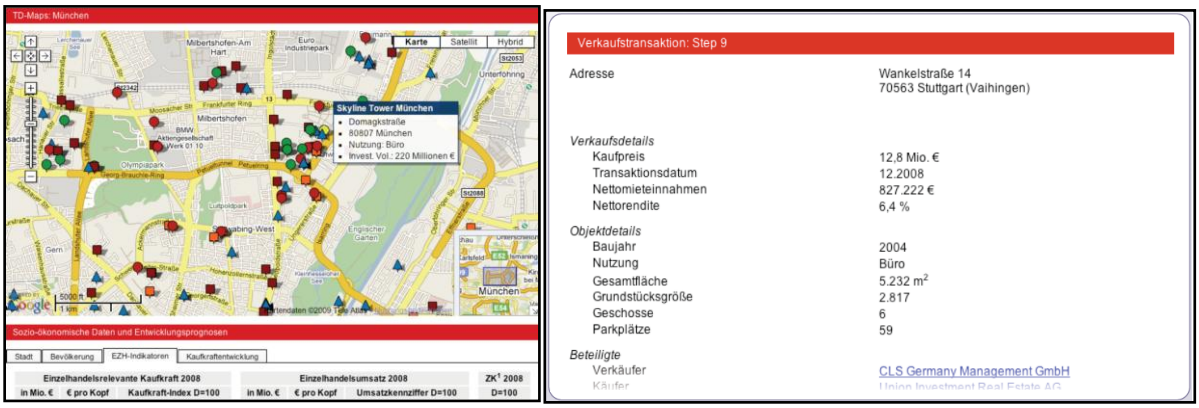


Abbildung 36: Auszug aus der Datenbank von Thomas Daily

6.1.3 Transaktionsdatenbank von Hypindex/ Verband der Pfandbriefbanken

Das Unternehmen Hypindex ist ein hundertprozentiges Tochterunternehmen des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken. Der Verband besitzt 35 Mitgliedsinstitute aus dem Bereich der Kreditwirtschaft. In der Transaktionsdatenbank von Hypindex werden die Informationen wie Mieten und Kaufpreise von 17 teilnehmenden Mitgliedsinstituten erfasst und ausgewertet (Schürt 2010, S. 30). Durch die Neuregelung der Kreditsicherung in Deutschland sind die Banken angehalten, die aktuelle Marktentwicklung in den Beleihungswerten bspw. mit einem Index zu berücksichtigen. Ursprüngliches Ziel der Datenbank war die Ableitung eines Immobilienmarktindexes auf Grundlage von Transaktionen, der langfristige qualitative Veränderungen ausschließt und die reine Preisbewegung abbildet. Der umfangreiche Datenbestand lässt sich allerdings auch für die Immobilienwertermittlung und den Derivate-Handel anhand des Indexes nutzen (Hofer 2008).

In einem Kreditvergabeprozess werden sowohl der Markt- als auch der Beleihungswert ermittelt. Ferner erfasst die Datenbank Informationen aus den Kaufverträgen, die mit einem Kreditantrag eingereicht werden. Die Datensätze beinhalten nicht ausschließlich Verkäufe, auch Daten der Wertermittlung werden als Substitut in die Datenbank integriert. Die Daten innerhalb der Datenbank sind bundesweit verteilt, aber unvollständig vorhanden, und werden objektbezogen gespeichert. Die Daten werden bei der Kreditvergabe erhoben (Schürt 2010, S. 10). Der Datenbestand umfasst aktuell knapp 500.000 Objekte (Schürt 2010, S. 30). Wohnimmobilien bilden den Schwerpunkt des Datenbestandes. Es finden sich allerdings verschiedene Spezialimmobilien wie Shopping-Center und Hotelimmobilien (Lux 2009).Pro Jahr sollen ungefähr 100.000 weitere „Transaktionen“ eingepflegt wer-

den. Die Datenerhebung erfolgt direkt von den Sachbearbeitern der Mitgliedsinstitute oder sogar von den externen Sachverständigen, die im Auftrag der Kreditinstitute arbeiten. Während der Auswertung werden die Daten zu Regionen aggregiert. Diese Regionen umfassen teilweise ganze Bundesländer (z.B. Region „Erfurt-Leipzig-Dresden“) (Lux 2009). Die Daten entstehen nur im Tätigkeitsbereich der teilnehmenden Unternehmen. Für die Immobilienwertermittlung lassen sich abgeleitete Preistafeln mit Vergleichsfaktoren nutzen, die einzelne Gebäudearten nach Objektzustand, Ausstattung und Lage differenzieren (Hofer 2008).

Die Auswertung der Datenbank begann im Sommer 2006. Im Frühjahr 2009 fand die 5. Auswertung der Datenbank statt. Durch eine regelmäßige Auswertung liegen aktuelle Daten vor. Die Ableitung von Preistafeln befindet sich momentan im Aufbau. Zukünftig ermöglichen die aggregierten Daten Schnellbewertungen für Standardobjekte. Die Daten werden kostenpflichtig vorrangig an die Mitgliedsunternehmen vertrieben. Endgültige Aussagen über die Zugänglichkeit stehen allerdings noch nicht fest; jedoch ist aus Datenschutz- und Wettbewerbsgründen nicht von einer allgemeinen Zugänglichkeit auszugehen (Schürt 2010, S. 30).

Für die Abschätzung des Wertniveaus durch einen Kundenberater in einem Kreditinstitut ist der Einsatz von Preistafeln denkbar. Eine objektbezogenen Immobilienwertermittlung nach fachlich anerkannten Regeln ist durch die aggregierten Daten ausgeschlossen. Da ein Objektbezug nicht möglich ist, lässt sich allenfalls das Marktumfeld werten, welches räumlich ausgedehnt sein kann. Bei außergewöhnlichen Immobilienmerkmalen, teuren und speziellen Immobilien stoßen die Preistafeln an die Grenzen. Fraglich ist eine homogene Datenqualität, da sowohl Transaktions- und Wertermittlungsergebnisse in die Datensammlung einfließen.

6.1.4 Immobilienmarktdatenbank des VÖB und des DSGV

Der Bundesverband der öffentlichen Banken und der Deutsche Sparkassen- und Giroverband hat im Jahr 2008 den Aufbau einer eigenen Immobilienmarktdatenbank beschlossen. Ziel ist die Stärkung des individuellen Researchs und der Optimierung von internen Ablaufprozessen in der Erfolgs- und Risikosteuerung. Angestrebt wird eine sehr hohe Grundgesamtheit, die tagesaktuell sein soll. Unklar ist, welche Datenbestände in welchem Umfang in die Datenbanken einfließen und ob es sich tatsächlich um Marktergebnisse handelt. Die Immobilienmarktdatenbank soll sowohl wohnungswirtschaftliche und gewerbliche Immobilien enthalten und eine onlinebasierte Auswertung ermöglichen. Die Auswertung des Gesamtbestandes soll in anonymisierter Form möglich sein und allen relevanten Akteursgruppen in Banken und Sparkassen zugänglich sein.Welches Produkt den Nutzern zu Verfügung stehen wird, ist bislang unbekannt. Die Datenbank sollte ursprünglich Ende 2009 fertiggestellt sein; es ist allerdings unklar, ob die Datenbank bereits existiert.

Der Objektbezug für den Nutzer der Daten ist zum derzeitigen Zeitpunkt wie auch die Anzahl und Flächendeckung der Datensätze ungewiss. Eine Eignung für die Wertermittlung ist nicht zu beurteilen.

6.1.5 Real Estate Data Base (REBase) des BIIS

Der Bundesverband der Immobilien-Investment-Sachverständigen (BIIS) ist der berufliche Zusammenschluss der auf die Wertermittlung von Gewerbeimmobilien spezialisierten unabhängigen Sachverständigen. Die Transparenz der Wertermittlung und der genutzten Daten stellen einen zentralen Aspekt der Bemühung des Verbandes dar. Der BIIS betreibt seit 2004 den Aufbau einer eigenen Marktdatenbank auf Grundlage von empirisch gestützten Daten. Seit Ende 2006 ist die Datenbank REBase verfügbar.

Die Datenbank REBase beinhaltet gutachterliche Daten der Immobilienwertermittlungdes Immobilienbestandes der deutschen offenen Immobilienfonds. Zu diesen objektbezogenen Daten zählen Indikatoren wie nachhaltig erzielbare Mieten und Verkehrswerte sowie aktuell gezahlte Mieten, Leerstände und Transaktionspreise. Von wesentlichem Interesse für die Nutzer der Datenbank sind aktuelle Wertermittlungsergebnisse. Mit der Datenbank lassen sich neben Grundstücksrechten auch Erbbaurechte erfassen. Die Erfassung der Daten erfolgt objektbezogen und zeitnah. Zum 23. Juli 2009 umfasste die Datenbank über 5.000 Datensätzen von über 2.500 Einzelimmobilien. Von den Objekten befinden sich 59 % in Deutschland; weitere räumliche Schwerpunkte bilden Frankreich und die Niederlande. Das durchschnittliche Wertermittlungsvolumen pro Immobilie lag bei 40 Millionen Euro. Die einzelnen Datensätze werden von den Sachverständigen geliefert und vor der Aufnahme in die Datenbank durch den BIIS validiert.

Die Daten stehen den aktuell 109 im Auftrag der Kapitalanlagegesellschaften tätigen Sachverständigen zur Verfügung, sofern sie einen Nutzungsvertrag für die Datenbank abgeschlossen haben. Der Nutzungsvertrag dient der datenschutzrechtlichen Absicherung des Datenbestandes. Mitglied im BIIS kann jeder Sachverständige mit einer fachlichen Eignung werden, der im Auftrag einer deutschen Kapitalanlagegesellschaft Investmentimmobilien bewertet. Die Informationen dürfen nur aufgabenbezogen genutzt werden. Daneben gibt es ein gesondertes Projekt zur Verbesserung der Transparenz am Investmentimmobilienmarkt, in dem sich dreizehn teilnehmende Kapitalanlagegesellschaften entschlossen haben, untereinander vollständige, objektbezogene Daten für Objekte mit mehreren Mietern auszutauschen.

Der BIIS ist ein berufsständischer Zusammenschluss, in den alle Sachverständigen mit entsprechenden Wertermittlungsaufgaben eintreten; Außenstehende erlangen keinen Zugriff. Die Datenbank beinhaltet Wertermittlungsergebnisse. Für ein Vergleichswertverfahren ist die Datenbank nicht ausgelegt. Die Preisbildung vom Investmentimmobilien orientiert sich mehr an Entwicklungen des Finanzmarktes als am Geschehen des Immobilienmarktes. Zurückliegende Wertermittlungsergebnisse für ein Wertermittlungsobjekt dienen jedoch als Anhaltspunkt in künftigen Berechnungen. Durch die Offenlegung der Wertermittlungsergebnisse wird eine Transparenz des Verfahrensablaufes erzielt.

6.1.6 RIWIS-Datenbank der BulwienGesa AG

Das Marktforschungsunternehmen BulwienGesa ist das größte Research-Unternehmen auf dem deutschen Grundstücks- und Immobilienmarkt. Zu den Aufgabenschwerpunkten zählen die Erstellung von Markt- und Standortanalysen, die Ermittlung von Indexreihen sowie die Immobilienwertermittlung. Eine zentrale Informationsquelle ist die Datenbank „Regionale Immobilien-Wirtschaftliches Informations-System (RIWIS)“. Zielsetzung der seit Mitte der Neunziger Jahre verfügbaren Datenbank ist die Zusammenführung umfangreicher Informationen zum Grundstücks- und Immobilienmarkt aus verschiedenen Quellen von behördlichen und gewerbsmäßigen Datenlieferanten (Schürt 2010, S. 39).

Der Datenbestand deckt vornehmlich kommerzielle Immobilien in Deutschland ab, umfasst aber auch das osteuropäische Ausland. Die Betrachtung schließt neben den bekannten A- und B-Standorten auch kleinere Städte und Landkreise ein. Neben den allgemeinen Rahmendaten wie die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und die demographische und soziale Entwicklung sind in der Datenbank auch immobilienmarktspezifische Daten wie durchschnittliche Mieten, Preise und Renditen erfasst. Die Datenbank beinhaltet marktbeschreibenden Aspekte und objektspezifische Angaben. Zu diesen objektspezifischen Angaben zählen Vergleichsfälle („comparables“). In Deutschland gab es im Frühjahr 2009 ungefähr 7.200 gelistete „comparables“ vornehmlich aus dem Bereich der gewerblichen Immobilien (Schulten 2009). Die Angaben zu einzelnen Objekten umfassen das Gebäudealter, die Lage, die Größe und den aktuellen Eigentümer. Die Mietflächen werden nach Mietern aufgegliedert. Soweit Vertragsinhalte aus den Mietverträgen bekannt sind, sind diese in der Datenbank integriert. Aller-

dings sind nicht zu allen Objekten Informationen vollständig enthalten. Die geocodierten Objekte und weitere Bauprojekte werden in einem Geoinformationssystem graphisch visualisiert. Zu vielen Daten in der Datenbank liegen Angaben über deren Herkunft vor, damit sind Rückschlüsse auf die Datenqualität möglich.

Der Zugang zu den Vergleichspreisen erfolgt zum einen über die RIWIS-Datenbank als laufzeitabhängige Nutzungsgebühr. Darüber hinaus können einzelne Vergleichsfälle auch separat erworben werden. Die Datenbank wird vornehmlich durch gewerbsmäßige Marktteilnehmer genutzt, die die Marktinformationen für eigene Marktuntersuchungen benötigen.

Die Angaben der Datenbank lassen eine Beschreibung der Lage auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt zu. Die „comparables“ soweit die notwendigen Informationen zu einzelnen Objekten vorhanden sind, lassen sich nur bedingt als Vergleichsfälle im Vergleichswertverfahren heranziehen, da wesentliche, notwendige Angaben zu Rechten und Ausstattungsmerkmalen fehlen. Sofern sich unter den vorhandenen Vergleichsfällen im Umkreis des Wertermittlungsobjektes keine geeigneten Objekte befinden, können diese aus vergleichbaren Lagen und Städten gewonnen werden, die Auswahl erfolgt individuell. Der Umfang der vorhandenen „comparables“ legt nahe, dass nicht alle verfügbaren Transaktionen verzeichnet sind, jedoch soll der Datenumfang besonders in Süddeutschland den (ausgewerteten) Datenbestand der Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse übersteigen (Schulten 2009).

6.1.7 Sammlung von Angebotsinseraten von IDN ImmoDaten GmbH

Internetportale mit Angebotsinseraten haben als Vertriebsweg die gedruckte Immobilienanzeige als vormals primärer Vertriebsweg überholt. Im Jahr 2008 wurde die größte deutsche Plattform Immobilienscout24 von rund vier Millionen potentiellen Käufern und Verkäufern im Monat genutzt (Enderle 2009, S. 364). Das Unternehmen IDN ImmoDaten GmbH sammelt Daten des Grundstücks- und Immobilienmarktes aus Tageszeitungen und Internetportalen; aktuell sind 113 Quellen und 215,8 Millionen Datensätze verfügbar (Stand: 22. Juni 2011). Die Daten des Unternehmens werden von verschiedenen anderen Unternehmen wie empirica oder F+B (vgl. folgende Abschnitte) genutzt und verarbeitet.

ENDERLE[54] beschreibt, dass insbesondere bei Immobilienscout24 die Resonanz auf einzelne Immobilienanzeigen gemessen werden könne, indem Objekte herausgestellt werden, die eine vom Durchschnitt abweichende Resonanz erhalten. Diese Auswertung würden große Angebotsplattformen ihren Kunden zur Verfügung stellen (Enderle 2009, S. 369). Auswertungen von Immobiliescout24 umfassen Angaben zur Qualität der nachgefragten Wohnfläche, Anzahl der Zimmer und den Kaufpreis. Der Aufbau dieses Erfassungssystem, seine Zielsetzung und die Ergebnisse dieser Auswertung bleiben jedoch ungeklärt und ließen sich trotz mehrfacher Rückfrage bei Immobilienscout24 nicht klären. Die Informationen zu Beschreibung der nachgefragten bzw. gesuchten Immobilien werden nicht veröffentlicht.

Daten von IDN ImmoDaten bzw. Angebotsinserate weisen insgesamt eine bessere Verfügbarkeit und eine höhere Aktualität als Transaktionsergebnisse auf (Schürt 2010, S. 31). Die Qualität der Daten ist nur begrenzt nachvollziehbar. Die anschließend vorgestellten drei Datenbanken nutzen die Daten von IDN ImmoDaten zur Informationsgewinnung, vermarkten die Datenbestände selbst nicht.

---

[54] Enderle war bei Erscheinen der Quelle geschäftsführendes Vorstandsmitglied von ImmobilienScout24.

6.1.7.1 Empirica AG

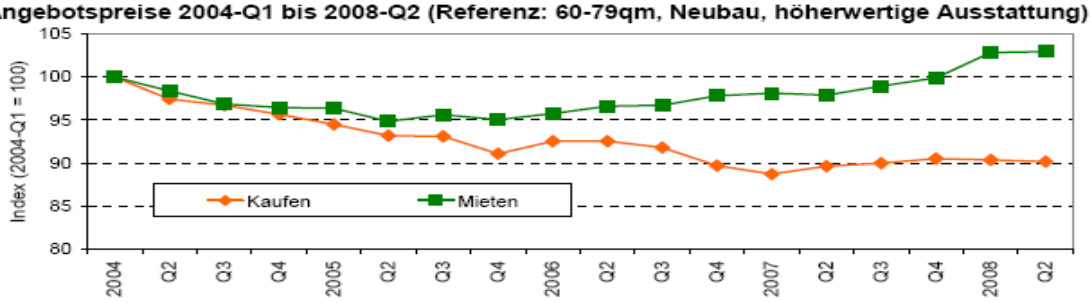
Das professionelle Research-Unternehmen Empirica greift auf die Angebotspreise von IDN ImmoDaten zurück und veröffentlich darauf aufbauende Marktinformationen (Vergleich Abschnitt 6.3.3). Empirica nutzt jährlich 1,4 Millionen auswertbare Fälle. Der Datenbestand wird quartalsweise aktualisiert und ist mit einer Verzögerung von vier Wochen zum Veröffentlichungszeitpunkt des Angebotes verfügbar. Es ergibt sich eine nicht nachvollziehbare Diskrepanz zwischen dem Datenvolumen von IDN ImmoDaten und Empirica, den IDN ImmoDaten verfügt über einen umfangreicheren Datenbestand.

Empirica nutzt Daten für Wohn- und Gewerbeimmobilien und leitet daraus Vergleichsfaktoren und Indexreihen für Markt- und Standortanalysen und Prognosen ab (vgl. Abbildung 37). In der Datenbank sind Informationen beispielsweise über Wohnungsgröße, Objekttypen, Baujahr, Ausstattung, Bauzustand und Lage enthalten.

empirica-Preisspiegel: Beispiel München Q2/2008

In München werden 60-79qm Neubauwohnungen mit höherwertiger Ausstattung derzeit zum Kauf für 3.304 €/qm und zur Miete für 12,08 €/qm angeboten. Damit liegen die inserierten Kaufpreise 7% niedriger (1% höher) und die Mietpreise 5% höher (5% höher) als vor 3 Jahren (vor 1 Jahr).

Angebotspreise 2004-Q1 bis 2008-Q2 (Referenz: 60-79qm, Neubau, höherwertige Ausstattung)



Abweichende Baualter/Wohnflächen/Ausstattung führen zu Preisunterschieden. Die höchsten Abschläge gibt es für 60er Jahre Bauten, die höchsten Zuschläge für Kleinst- und Großwohnungen.

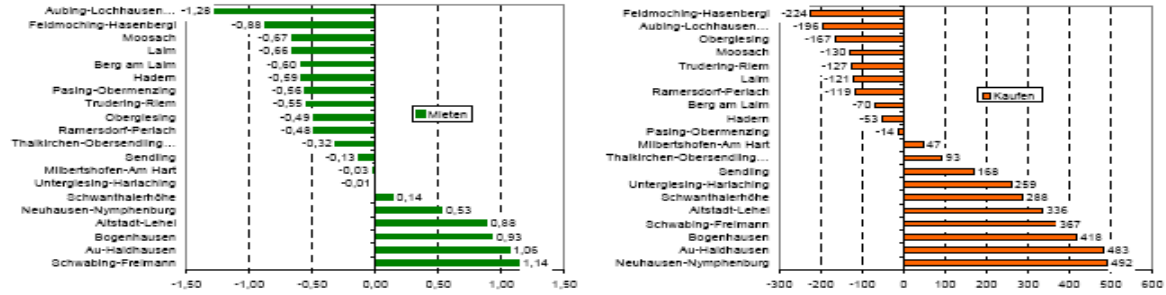
Zu-/Abschläge für Wohnflächen-, Baualters- und Ausstattungsklassen in €/qm

Referenz (R)			Zu-/Abschläge für Wohnfläche			Zu-/Abschläge für Baualter		
	Kauf	Miete		Kauf	Miete		Kauf	Miete
Neubau*	3.304	12,08	<20qm	+202	+7,03	vor 1950	-331	-0,55
Zu-/Abschläge für Ausstattung			20-39qm	-114	+2,09	50er Jahre	-768	-1,25
	Kauf	Miete	40-59qm	+4	+0,67	60er Jahre	-1.058	-1,44
unter Ø	-336	-0,49	60-79qm	R	R	70er Jahre	-955	-1,35
normal	-157	-0,35	80-99qm	+86	-0,07	80er Jahre	-726	-1,00
höherwertig	R	R	100+qm	+449	+0,69	90er Jahre	-438	-0,56
Luxus	+233	+1,23				ab 2000	R	R

*im aktuellsten Quartal (Referenztyp: ab Baujahr 2000, 60-79qm, höherwertige Ausstattung)

Mieter wohnen am teuersten in Schwabing (+1,14 €/qm), am billigsten in Aubing (-1,28 €/qm). Käufer zahlen am meisten in Neuhausen-Nymphenburg, am wenigsten in Feldmoching-Hasenbergl.

Zu-/Abschläge für einzelne Bezirke in €/qm



Quelle: Regressionsergebnisse auf Basis der empirica Preisdatenbank (IDN Immodaten)

Standardauswertung der empirica-Preisdatenbank – Mustertabelle Stadt-/Landkreise

Abbildung 37: Entwicklung der Angebotspreise, herausgegeben von der Empirica AG (Schürt 2010).

Zu den abgeleiteten Informationen gibt Empirica keinen Stichprobenumfang an, untersucht aber statistische Streuungsmaße, sofern sie für den untersuchten Teilmarkt von Bedeutung sind. Die Darstellung erfolgt teilweise in Dezilen (10-Prozent Klassen). Die Datenherkunft, die Aufbereitung und die Analyse lassen sich nicht nachvollziehen.Angebotsinserate werden von Empirica genutzt, da sie besser verfügbar seien als Marktergebnisse (Schürt 2010, S. 31).

6.1.7.2 F + B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH

Das Research-Unternehmen F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH gibt seit dem Jahr 2000 Marktinformationen auf Grundlage von Angebotspreisen heraus. F+B nutzt Datensätze der IDN Immdaten GmbH. Dem Unternehmen liegen Informationen für 18 Millionen wohnwirtschaftliche und gewerbliche Einheiten vor (vgl. Abbildung 38 und Abbildung 39). Nach eigenen Angaben führt F+B einen Abgleich von Angebotsinseraten mit Transaktionsergebnissen durch, um daraus eine Marktanpassung des Angebotsinserats durchzuführen (Schürt 2010, S. 24 f.). Dazu wird regional begrenzt aus Transaktionen und Inseraten ein Marktabschlag abgeleitet.

Für den genutzten Datenbestand führt F+B eine Qualitätskontrolle zur Elimination der Duplikate in Datensätzen, Überprüfung der Standorte und Ausschluss der Ausreißer durch. Als Ergebnis veröffentlicht F+B Vergleichsfaktoren von Mieten und Preisen für Wohnimmobilien. Außerdem beteiligt sich F+B an der Erstellung von Mietspiegel für Wohnimmobilien (z.B. in Berlin und Hannover). Zur Ermittlung der Mietspiegel wird eine Datenerhebung von Mieten durchgeführt. Derzeit beschäftigt sich F+B mit der Ableitung von Indexreihen zur Beschreibung des Grundstücks- und Immobilienmarktes (vgl. Abschnitt 6.3.3).

Welche Stichprobe und welche inhaltliche Qualität und Aussage hinter einzelnen Informationen liegt, ist in den Veröffentlichungen von F+B nicht ersichtlich.

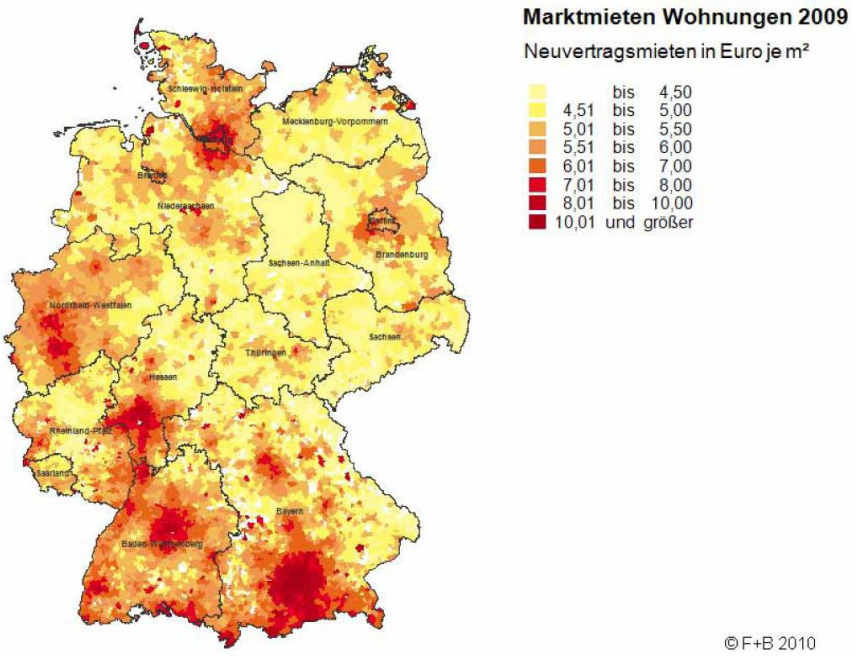


Abbildung 38: Darstellung der „Marktmieten" für Wohnimmobilien in 2009 in Deutschland nach Gemeinden differenziert; herausgeben von F+B Forschung und Beratung **(Schürt 2010)**

Einfamilienhauspreise 2004-2009

Referenzobjekt: Wohnfläche 130 m², Grundstücksfl. 500 m², Baualter 10 Jahre, normale Ausstattung

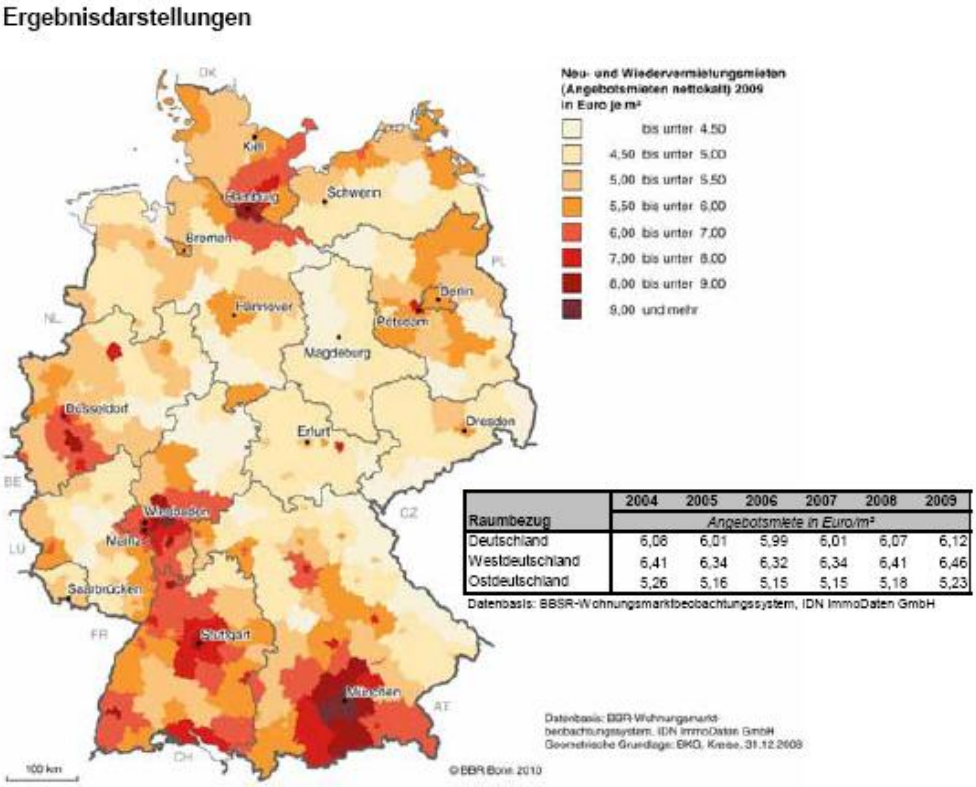
	Einfamilienhauspreise (Euro je m²)					
	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Schleswig-Holstein	1.498	1.459	1.430	1.415	1.404	1.398
Hamburg	2.322	2.282	2.266	2.279	2.262	2.266
Niedersachsen	1.310	1.278	1.253	1.241	1.231	1.221
Bremen	1.639	1.574	1.561	1.547	1.518	1.530
Nordrhein-Westfalen	1.794	1.759	1.737	1.725	1.717	1.699
Hessen	1.966	1.920	1.901	1.893	1.884	1.867
Rheinland-Pfalz	1.553	1.487	1.492	1.491	1.477	1.476
Baden-Württemberg	2.121	2.097	2.091	2.086	2.056	2.040
Bayern	2.146	2.097	2.072	2.073	2.077	2.092
Saarland	1.388	1.330	1.329	1.341	1.329	1.334
Berlin	1.783	1.678	1.673	1.675	1.695	1.707
Brandenburg	1.124	1.064	1.052	1.061	1.055	1.042
Mecklenburg-Vorpommern	1.096	1.063	1.052	1.063	1.055	1.064
Sachsen	1.154	1.095	1.071	1.065	1.059	1.060
Sachsen-Anhalt	1.006	954	930	935	942	922
Thüringen	1.083	1.053	998	1.016	1.012	1.003
Deutschland	1.726	1.682	1.664	1.660	1.651	1.645

Datenbasis: F+B-Marktdatenserver, IDN ImmoDaten GmbH

Abbildung 39: Tabellarische Darstellung der Preise für Einfamilienhäuser differenziert nach Bundesländern mit den Daten von F+B Forschung und Beratung (Schürt 2010)

6.1.7.3 Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) nutzt Angebotsinserate von IDN ImmoDaten, um Neu- und Wiedervermietungsmieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen zu untersuchen (vgl. Abschnitt 6.2.9). Das BBSR nutzt 1,4 Millionen aus Angebotsinseraten abgeleitete Datensätze pro Jahr. Angebotsinserate nutzt das BBRS aus Gründen der hohen Aktualität der Daten. Die einzelnen Datensätze weisen eine hohe regionale Abdeckung auf und sind sachlich differenziert (siehe Abbildung 40). Das BBSR führt eine Filterung von Duplikaten und Ausreißern durch, bei der Extremwerte und nicht marktkonforme Abschlüsse aus statistischen Gesichtspunkten eliminiert werden. Im Ergebnis werden Medianwerte für Gemeindeverbände abgeleitet. Sofern der Datenbestand für einen Gemeindeverband zu klein ist, wird die Stichprobe um zurückliegende Jahre erweitert (Schürt 2010, S. 42 ff.). Die durch das BBSR abgeleiteten Informationen werden durch Behörden, Politik, wissenschaftliche Einrichtungen und Wirtschaftsunternehmen genutzt.



Raumbezug	2004	2005	2006	2007	2008	2009
	Angebotsmiete in Euro/m²					
Deutschland	6,08	6,01	5,99	6,01	6,07	6,12
Westdeutschland	6,41	6,34	6,32	6,34	6,41	6,46
Ostdeutschland	5,26	5,16	5,15	5,15	5,18	5,23

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN ImmoDaten GmbH

Abbildung 40: Darstellung der Mieten differenziert nach Landkreisen auf Grundlage der Daten des BBSR (Schürt 2010)

6.1.8 Immobilienmarktanalyse IMA von GEWOS

Das Research-Unternehmen GEWOS sammelt für seine Immobilienmarktanalyse IMA ungefähr 400.000 Kauffälle von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen pro Jahr und wertet diese jährlich für eine Marktübersicht aus. Die Datengrundlage reicht in Westdeutschland bis in das Jahr 1989, in Ostdeutschland bis 1995 (vgl. Abschnitt 6.3.3).

Obwohl die Daten landkreisbezogen vorliegen, werden die Auswertungen nur für Bundesländer und 13 definierte Regionen erstellt. Die Datengrundlage entstammt den Informationen der Gutachterausschüsse und wird von GEWOS zusammengeführt. Angaben zu Lage, Baujahr und Ausstattung von Objekten werden nicht berücksichtigt. Nach Aussage von GEWOS gleichen sich qualitative Abweichungen durch einen großen Stichprobenumfang aus; eine Qualitätsbereinigung findet nicht statt (Hofer 2005, S. 52). Der Stichprobenumfang für einzelne Indikatoren ist nicht bekannt. Welche Qualität die Daten haben und wie die Stichprobe aufbereitet wird, ist nicht nachvollziehbar.

Aus der Immobilienmarktanalyse leitet GEWOS den Bericht „Preisentwicklung für Wohneigentum in Deutschland“ sowie den Deutschen Eigentums-Immobilien-Index DEIX ab, der vom Institut für Städtebau, Wohnwirtschaft und Bausparwesen e.V., Berlin kostenpflichtig herausgegeben wird (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) 2008, S 14).

6.1.9 Datenbank der Investment Property Databank

Die IPD Investment Property Databank GmbH ist ein unabhängiges Unternehmen zur Analyse des Marktes für Investitionsimmobilien. Grundlage für die Analyse ist eine Datenbank, die Investoren Informationen zur Beurteilung von Märkten, Objekten und Portfolios liefert. Die Datenbank bietet vielfältige Auswertemöglichkeiten. Das wesentliche, öffentlichkeitswirksame Produkt der IPD ist der Deutsche Immobilien Index DIX zur Performancemessung der Marktentwicklung (vgl. Abschnitt 6.4.2.1).

Die umfangreiche Datensammlung der IPD enthält die Bestände von offenen Immobilienfonds. Diese Daten, insbesondere ermittelte Marktwerte (Wertermittlungsergebnisse), müssen jährlich veröffentlicht werden. IPD erhält von den Immobilieneigentümern detaillierte, objektbezogene Informationen, wertet diese aus und veröffentlicht die Ergebnisse aggregiert (Piazolo 2009, S. 409). Neben den Wertermittlungsergebnissen besitzt die IPD eine nach eigenen Angaben einzigartige Sammlung von Vermietungsverträgen, die ausgewertet werden. Der Datenbestand beläuft sich auf mehr als 480.000 reale Mietverträge aus 1.500 Städten in elf Ländern. Die Datenabgaben an den Kunden von IPD erfolgt sowohl für Verkäufe und Vermietungen aggregiert. Büroimmobilien dominieren den Datenbestand der IPD in Deutschland. Zudem wird der Datenbestand durch die Anlagestrategie der institutionellen Investoren sowohl räumlich als auch sachlich beeinflusst. Durch die einheitliche Darstellung innerhalb der Länder des IPD Netzwerkes ist es möglich, international vergleichbare Informationen zu erhalten.

Aktuell werden die Informationen durch große, internationale Immobilienbestandshalter, Investoren und Makler genutzt. Die Anwendungsmöglichkeiten sind bedingt durch die Auswahlmöglichkeit vielfältig. Für die Wertermittlung scheidet die Anwendung durch den fehlenden Objektbezug aus.

6.1.10 Immobilienmarkt Datenbank von Feri

Das Rating-Unternehmen Feri sammelt in einer eigenen Datenbank Informationen über Büro-, Einzelhandels- und Wohnimmobilien auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte. Die gesammelten Informationen weisen die Immobilienbestände, die aktuellen Projektentwicklungen, Mieten, Preise und Marktrahmendaten aus. Allerdings stellt die Datenbank keinen Objektbezug her und bietet keinen Rückschluss auf einzelne Transaktionen. Als Datenquelle führt Feri auf seiner Homepage „zahlreiche nationale und internationale Quellen“ auf, wozu auch die Informationen der Gutachterausschüsse zählen. Die Nutzer der Informationen finden sich im Bereich Marktanalyse, Investition und Entwicklung. Der Abruf der Daten wird von Feri als kostenpflichtige Dienstleistung für den Kunden angeboten.

6.1.11 Informationen der Sprengnetter GmbH

Das private Unternehmen Sprengnetter GmbH führt neben der Zertifizierung und eigenständigen Immobilienwertermittlung auch die Ableitung von für die Wertermittlung erforderlicher Daten durch. Das Unternehmen liefert neben Daten für das Sachwert- und Ertragswertverfahren nach eigenen Angaben auch Vergleichswerte und Rohertragsfaktoren, die sich für ein Vergleichswertverfahren eignen. Die „Sprengnetter Vergleichswerte“ werden mit einer „automatisierten Wertermittlung“ auf Grund von sehr weniger Objektangaben ermittelt (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) 2008, S. 50 ff.). Für die Ableitung der Daten führt das Unternehmen eine eigene, interne Datenbank. Demnach sind Angaben des Unternehmens statistisch ermittelte Werte, deren Datengrundlage nicht bekannt ist: Welcher Datenumfang vorliegt, woher die Daten stammen und wer Zugriff auf die Daten besitzt, lässt sich trotz Rücksprache mit dem Unternehmen nicht beurteilen. Weiterhin ist unklar, in welchem Detailierungsgrad die Informationen vorliegen und welche wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale ausgewertet werden.

6.1.12 Weitere Entwicklungen

An einer neutralen Stelle im Rahmen einer Verbandstätigkeit auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt gibt es ebenfalls Bestrebungen zum Aufbau einer unabhängigen Transaktionsdatenbank. Die Mitgliedsunternehmen aus dem Bereich der kommerziellen Immobilieninvestitionen haben diese Datenbank initiiert und wollen Transaktionen zusammentragen. In der Datenbank sollen ausschließlich Einzeltransaktionen erfasst werden, eine Auswertung soll nicht stattfinden. Die gesammelten Informationen sollen objektbezogen Auskunft über die Mieten, Kaufpreise und die allgemeine Marktentwicklung liefern. Gegen eine entsprechende Gebühr soll die Datenbank allen Marktakteu-

ren zur Verfügung stehen. Die Datenbank soll eine Alternative zu bereits vorhanden Transaktionssammlungen der gewerbsmäßigen Anbieter sein, jedoch eine deutlich größere Unabhängigkeit und durch geringere Kosten einer breiteren Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Die Darstellung der Transaktionen unterliegt nicht dem Datenschutz, da die Informationen nur mit Zustimmung von Käufer und Verkäufer eingestellt werden sollen. Wann die Transaktionsdatenbank realisiert sein wird und welchen Umfang der Datenbestand annehmen wird, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt. Die Anzahl der mitwirkungsbereiten Unternehmen ist rückläufig.

Ob sich diese gesammelten Daten für eine Immobilienwertermittlung eignen, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschätzbar, allerdings ist denkbar, dass die an dieser Stelle enthaltenen Daten mit Informationen aus anderer Datenquellen kombiniert werden können.

6.2 Marktinformationen von behördlichen Datenlieferanten

Die amtliche Statistik, Behörden und Gutachterausschüsse, aber auch halbstaatliche Einrichtungen wie der Deutsche Städtetag geben Marktinformationen heraus und werden in dieser Arbeit als öffentliche Statistik zusammengefasst und vorgestellt. Die öffentliche Statistik besitzt einen hoheitlichen Auftrag zur Erfassung und/ oder Auswertung der Daten des Grundstücks- und Immobilienmarktes. Neben der amtlichen Statistik auf kommunaler, Landes- und Bundesebene und den Gutachterausschüssen, sollen auch Marktinformationen des Deutschen Städtetages und der Industrie- und Handelskammer hierzu gezählt werden.

6.2.1 Statistischen Bundesamt

Das Statistische Bundesamt ist eine Bundesoberbehörde im Bundesinnenministerium. Das Statistische Bundesamt liefert seit 1948 objektive, qualitativ hochwertige und unabhängige Informationen für Politik, Regierung, Verwaltung, Wirtschaft und Bürger zu Themen der Wirtschaft, der Gesellschaft und der Umwelt. Die Gesetzesgrundlage für die Tätigkeit des Statistischen Bundesamtes schafft das Gesetz über die Statistik zu Bundeszwecken (BStatG): Das BStatG vom 22. Januar 1987, in der derzeit geltenden Fassung, gestattet es dem Statistischen Bundesamt als Bundesoberbehörde im Geschäftsbereich des Bundesministeriums des Innern die amtliche Statistik zu erheben und aufzubereiten. Die Erhebung der Statistiken dient der politischen Willensbildung in der Gesellschaft und hat daher unabhängig von politischer Einflussnahme auf wissenschaftlicher Grundlage zu erfolgen. Der föderale Staatsaufbau Deutschlands sieht eine enge Zusammenarbeit des Statistischen Bundesamtes mit den Statistischen Landesämtern vor. Die Durchführung und damit die Erhebung der Statistik ist nach § 83 GG Aufgabe der Bundesländer.Die Bundesländer haben dazu Statistische Landesämter eingerichtet, die ihrerseits Statistiken in Anlehnung an die Bundesstatistik auf Landesebene veröffentlichen. Durch die Föderale Ordnung ist die Kommune für die innergebietliche Statistik zuständig. Teilweise richten Kommunen kommunalstatische Stellen zur Erhebung aus Auswertung auf kommunaler Ebene ein. Die amtliche Statistik umfasst keine weiterführende Auswertung und Bewertung der erhobenen Daten.

Die Verwendung der Statistiken des Statistischen Bundesamtes auch in gewerblichen Veröffentlichungen ist seit dem 1. Januar 2006 lizenz-/ gebührenfrei und bedarf lediglich einer Quellenangabe; die Freigabe erfolgt rückwirkend. Statistiken unter Mitwirkung dritter Datenlieferanten bleiben hiervor ausgenommen.Während das BstatG Rahmenbedingungen für die statistische Erhebungen auf Bundesebene legt, werden einzelne Statistiken in gesonderten Gesetzen beschrieben. Das Preisstatistikgesetz liegt der Statistik der Kaufwerte für Bauland und der Statistik für Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke. Die Mikrozensusgesetze entsprechen der europäischen Verordnung 577/ 1998 des Rates vom 9 März 1998 und setzen diese in Bundesrecht um. So enthält das Gesetz über die Statistik der Bautätigkeit im Hochbau und die Fortschreibung des Wohnungsbestandes (Hochbaustatistikgesetz) Vorgaben zur Bautätigkeitsstatistik.

Die Daten des Grundstücks- und Immobilienmarktes werden für eine übergeordnete, volkswirtschaftliche bedeutsame Statistik erhoben, dabei beschränkt sich die amtliche Statistik im Wesentlichen auf Wohnimmobilien und landwirtschaftliche Flächen. Für den Grundstücks- und Immobilienmarkt gibt das Statistische Bundesamt verschiedene Indizes und aggregierte Informationen heraus. Im Folgenden sollen die Statistiken des Statistischen Bundesamtes vorgestellt werden.

Die Struktur der amtlichen Statistik unterscheidet sich international deutlich, jedoch gibt die Europäische Union durch das Statistische Amt der Europäischen Union Vorgaben zur Harmonisierung von statistischen Definitionen und Berechnungsmethoden heraus, so dass sich die amtliche Statistik in Europa zunehmen angleicht.

6.2.1.1 Preisindizes für Gebäude

Der **Baupreisindex** ist ein Index über die Entwicklung des Baugewerbes in Deutschland. Er spiegelt die Entwicklung der Preise für Neubauten und Instandhaltung von Bauwerken wieder. Er misst die Baupreise, die der Bauherr zahlt. Neben den Baukosten berücksichtigt er die Produktivität der Bauunternehmen und die Gewinnspanne (Erzeugerpreise). Das Statistische Bundesamt veröffentlicht Indexreihen (Fachserie 17 Reihe 4) für unterschiedliche Bauwerksarten:

- Konventioneller Neubau (Wohn- und Bürogebäude sowie gewerbliche Gebäude),
- Neubau von Einfamilienhäuser in vorgefertigter Bauart (Fertighäuser),
- Neubau im Tiefbau (Straßen, Brücken, Ortskanäle),
- Instandhaltung von Mehrfamiliengebäuden.

Da die Gestaltung und somit Preisbildung der einzelnen Bauwerke individuell ist, werden die Bauwerksarten in 204 Bauleistungen in 36 Bereichen unterteilt.

Die Daten werden in einer gleichbleibenden Stichprobe von 5.000 Unternehmen mit Sitz in Deutschland erhoben, die als Auftragnehmer regelmäßig Bauleistungen in den Bauwerksarten ausführen. Die Erhebung der Daten erfolgt durch die Statistischen Landesämter. Die Landesämter aggregieren für jede Bauleistung eine Landesmesszahl und senden diese Landesmesszahlen an das Statistische Bundesamt. Die nach baugewerblichen Umsätzen gewichteten Messzahlen verschiedener Länder ergeben für jede erhobene Bauleistung eine Bundesmesszahl. Bundesmesszahlen bestimmen nach einem Gewichtungsschema den Baupreisindex. Das Gewichtungsschema ergibt sich aus dem Kostenanteil einer Bauleistung an den Gesamtkosten des Bauwerks. Es wird alle fünf Jahre angepasst. Das aktuelle Basisjahr ist das Jahr 2005.

Die Veröffentlichung des Baupreisindexes auf Bundesebene erfolgt vierteljährlich fünf bis sechs Wochen nach dem jeweiligen Berichtsmonat (Februar, Mai, August, November). Der Baupreisindex ist bis zum Jahr 1958 zurückgerechnet. Seit dem Jahr 1991 wird der Baupreisindex für das gesamte Bundesgebiet ermittelt. Zielgruppe der Baupreisindizes sind vor allem politische Gremien der Europäischen Union und der Bundesebene, sowie Wirtschaftverbände und Gutachter (Statistisches Bundesamt 2011a; Statistisches Bundesamt 2011b).

Der **Baukostenindex** ist im Gegensatz zum Baupreisindex ein Faktorpreisindex, der die Beschaffungskosten ausdrückt. Die Einführung des Baukostenindex wurde von der Europäischen Union (EU) im Mai 1998 beschlossen und im Juli 2005 ergänzt. Alle EU-Mitgliedstaaten ermitteln einen Baukostenindex, einen Arbeitskostenindex und einen Materialkostenindex. Der Baukostenindex berücksichtigt Faktorpreise für Material, Löhne, Ausrüstung, Transport, Energie und auch Gemeinkosten. Die Faktoren Löhne und Material werden durch den Arbeitskosten- bzw. Materialkostenindex gesondert beschrieben. Im Unterschied zu den Baukosten berücksichtigen Baupreise Produktivität und Gewinnspanne des Bauunternehmens.

Die Gewichtung der Faktoren des Baukostenindexes orientiert sich an der Gewichtung des Baupreisindexes. Die Veröffentlichung findet vierteljährlich 90 Tage nach Ende des Berichtzeitraums statt.

6.2.1.2 Wohnen als Bestandteil des Verbraucherpreisindexes

Das Statistische Bundesamt untersucht für den Verbraucherpreisindex die Entwicklung der Nettokaltmieten in Deutschland. Mietausgaben als wesentlicher Teil der Lebenshaltungskosten von privaten Haushalten werden monatlich erhoben und ausgewertet. Die Gewichtung der Mietkosten im Verbraucherpreisindex änderte sich in den letzten Jahren: Im Jahr 2000 flossen Mieten mit 21,2 % ein, im aktuell gültigen Basisjahr 2005 mit 20,3 %. Im Verbraucherpreisindex werden die Bruttokalt-

mieten ohne Energie- und Instandhaltungskosten abgebildet. Die Bruttokaltmiete enthält anders als die Nettokaltmiete Nebenkosten wie Grundsteuer, Hausmeisterdienste, Müllabfuhr und Straßenreinigung.

Der **Häuserpreisindex** erfasst die Preisentwicklung für selbst genutztes Wohneigentum und ist Bestandteil des harmonisierten Verbraucherpreisindex (HVPI) der EU. Die Kosten für selbstgenutztes Wohneigentum werden vergleichbar zu Aufwendungen von Mietwohnraum im HVPI berücksichtigt (Dechent 2004). Der Häuserpreisindex berücksichtigt drei Hauptkomponenten des Neubaus von Wohnungen und Wohngebäuden: Eigenbau, Fertigteilbau und schlüsselfertiges Bauen. Der Häuserpreisindex wird vierteljährlich aus den Daten der Gutachterausschüsse ermittelt (Dechent 2008, S. 74 f.). Der Eigenbau wird zusätzlich aus den Daten der Baupreis- und der Bautätigkeitsstatistik errechnet (Dechent 2006a).

Durch die Nutzung hedonischer Berechnungsmodelle ist es möglich, Mengen-, Preis- und Qualitätsschwankungen unterschiedlicher Perioden zu berücksichtigen (Behrmann, Kathe 2004). Um diese Schwankungen zu berücksichtigen, ist eine Erfassung von Gebäudemerkmalen notwendig (Dechent 2006a). Die Verknüpfung der drei Hauptkomponenten mit den Bauneben- und Bewirtschaftungskosten erfolgt über die Gewichtung der Bautätigkeitsstatistik (Dechent 2008).

Um eine unterschiedliche Entwicklung der Gebäude- und Baulandpreise zu beachten, wird nur die Entwicklung der bereinigten Gebäudepreise berücksichtigt; der Bodenwert bleibt unbeachtet (Dechent 2006a). Der Ausschluss von Bodenwertentwicklungen ermöglicht eine Vergleichbarkeit von Häusern in unterschiedlichen Regionen (innerhalb der EU). Eine Erfassung von Erwerbsnebenkosten ist angedacht und soll ebenfalls in den HVPI einfließen (Dechent 2008, S. 74).

Der **Preisindex für Fertighäuser** wird halbjährlich zum 1. April und 1. Oktober als repräsentative Erhebung bei 40 Unternehmen (Marktanteil: 45 %), die regelmäßig Einfamilienhäuser in vorgefertigter Bauart verkaufen, durchgeführt (Statistisches Bundesamt 2005b). Der Preisindex für Fertighäuser unterteilt sich nach Bauart (z.B. ist ein Keller vorhanden) und verwendetem Material (z.B. Holz oder Beton) des Gebäudes (Dechent 2006a, S. 1289 f.). Eine Anpassung an eine veränderte Marktsituation erfolgt alle fünf Jahre (Statistisches Bundesamt 2005b).

Hauptnutzer der Statistik sind verschiedene Ressorts auf Bundesebene, die Bundesbank sowie Interessenverbände (Statistisches Bundesamt 2005b).

6.2.1.3 Statische Flächenerhebungen

6.2.1.3.1 Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung

Die Veränderung der Bodennutzung wird alle vier Jahre als Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung auf Grundlage des Agrarstatistikgesetzes erfasst. Die letzte Erhebung der Mengenstatistik erfolgte Ende 2008 durch Auswertung der Automatisierten Liegenschaftsbücher (ALB). Mit Einführung des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) werden die dort enthaltenen Daten als Grundlage herangezogen werden. Seit dem Jahr 2001 findet zusätzlich eine jährliche Erhebung der Siedlungs- und Verkehrsflächen statt. Die Flächennutzungsstatistik des Statistischen Bundesamtes unterscheidet 17 Nutzungsarten nach dem Nutzungsartenkatalog der Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland (AdV). Die Nutzungsarten werden von den Vermessungsverwaltungen nach der Nutzungsart und der Flurstückgröße erfasst. Die Daten werden von den Statischen Landesämtern aggregiert an das Statistische Bundesamt geleitet. Einige Landesämter verfügen über eine Aufgliederung in 60 Nutzungsarten.

Die Statistik wird in einer räumlichen Gliederungstiefe bis zu den Bundesländern veröffentlicht. Durch eine Harmonisierung der ALKIS-Daten durch die AdV sollen künftig 26 statt 17 Nutzungsarten klassifiziert werden (Deggau 2006; Statistisches Bundesamt 2010b).

6.2.1.3.2 Flächenerhebung nach Art der geplante Nutzung

Die Flächenerhebung nach Art der geplanten Nutzung wird seit 1988 vierjährig für die alten Bundesländer und seit 1996 für Gesamtdeutschland herausgegeben und auf Grundlage des Agrarstatistikgesetzes erhoben. Die Flächenerhebung erfasst in einer Vollerhebung die Bodennutzung für das gesamte Bundesgebiet, Bundesländer, Kreise und Gemeinden auf Grundlage der kommunalen Flächennutzungspläne die geplante Nutzung. Die Flächennutzungspläne werden nach den Maßgaben der Planzeichenverordnung erstellt. Die Planzeichenverordnung gewährt den Gemeinden in der Ausgestaltung Gestaltungspielräume, was zu einer eingeschränkten räumlichen Vergleichbarkeit führt. Die Gemeinden unterliegen für die statistische Erhebung einer Auskunftspflicht und leiten die Flächennutzungspläne an die Statistischen Landesämter weiter, die Statistischen Landesämter teilen ihrerseits die aggregierten Daten dem Statistischen Bundesamt mit. Die der Flächenergebung zugrunde liegenden Flächennutzungspläne geben die Planungsabsichten der Gemeinden für die kommenden 15 bis 20 Jahre wieder, werden jedoch für neu überplante Bereiche aktualisiert, zudem Erstellen nicht alle Gemeinden zum gleichen Zeitpunkt neue Flächennutzungspläne. Die Ergebnisse der Flächenerhebung nach Art der geplanten Nutzung werden erst 18 Monate nach dem Berichtszeitraum veröffentlicht. Durch eine unterschiedliche Klassifizierung in der Flächenerhebung nach Art der geplanten Nutzung und der Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung ist ein Vergleich der Daten nicht möglich.

6.2.1.4 Statistiken der Kaufwerte

Die Statistiken der Kaufwerte für Bauland und landwirtschaftliche Nutzflächen werden nach dem Gesetz über die Preisstatistik vom 19. Dezember 1997 geführt. Für unbebaute Baugrundstücke führt das Bundesamt für Statistik seit dem Jahr 1936 eine Statistik der Kaufwerte für Bauland (**Baulandstatistik**; Statistisches Bundesamt 2011c).

Die Baulandstatistik erfasst die Häufigkeit und den Umfang des Eigentümerwechsels von Grundstücken und die Merkmale der veräußerten Grundstücke als Indikatoren für Inflation und Baukonjunktur. Dazu werden ausschließlich Verkaufsfälle von unbebauten Grundstücken mit einer Fläche von über 100 m² und Baulandeigenschaften (baureifes Land, Rohbauland und sonstiges Bauland (Industrieland, Land für Verkehrsflächen und Freiflächen)) von den Finanzbehörden und den Gutachterausschüssen an die Statistischen Landesämter übermittelt(Statistisches Bundesamt 2011c; vgl. Tabelle 5).

Tabelle 5: Datenlieferanten für die DESTATIS Statistik zu Kaufwerten (Stand 2008; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) 2008, S. 11)

Bundesland	Datenlieferant
Baden-Württemberg	Finanzbehörde
Bayern	Mischform
Berlin	Gutachterausschuss
Brandenburg	Gutachterausschuss
Bremen	Gutachterausschuss
Hamburg	Finanzbehörde
Hessen	Finanzbehörde
Mecklenburg-Vorpommern	Finanzbehörde
Niedersachsen	Gutachterausschuss
Nordrhein-Westfalen	Finanzbehörde
Rheinland-Pfalz	Gutachterausschuss
Saarland	Gutachterausschuss
Sachsen	Mischform
Sachsen-Anhalt	Gutachterausschuss
Schleswig-Holstein	Finanzbehörde
Thüringen	Gutachterausschuss

Die Statistik ist eine Totalerhebung und erscheint vierteljährlich bzw. jährlich: Die quartalswiese Untersuchung erscheint spätestens 20 Wochen und die jährliche Untersuchung 30 Wochen nach Ende des Berichtszeitraums (Statistisches Bundesamt 2011c). Die statistische Darstellung umfasst das Marktvolumen, die Anzahl der Kauffälle und das Marktniveau (Durchschnittswerte) für einzelne Baulandarten. Die Auswertung erfolgt für die Bundesrepublik und Bundesländer differenziert nach Gemeindegrößenklassen und Baugebietsgröße.

Hauptnutzer der Baulandstatistik sind Fachministerien der Bundes- und Landesebene, die Deutsche Bundesbank sowie Wirtschafts- und Interessenverbände (Statistisches Bundesamt 2011c).

Vergleichbar mit der Baulandstatistik untersucht das Statistische Bundesamt den Verkauf von **landwirtschaftlichen Flächen**. Die Statistik liefert für landwirtschaftliche Flächen bundesweite Informationen zur Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldvolumen und durchschnittliche Kaufwerte der Grundstücke. Die Statistik ist eine Totalerhebung und bedient sich der Daten von 500 Finanzbehörden und Gutachterausschüssen. Von den Statistischen Landesämtern werden Kauffälle mit einer Flächengröße von mehr als 1.000 m² erfasst.Die Statistik über die Kauffälle für landwirtschaftliche Flächen wird jährlich erhoben und im August des Folgejahres veröffentlicht. Eine Auswertung erfolgt für die Bundesländer und den Bund.

Sowohl für die Baulandstatistik als auch die Statistik über Kaufwerte für landwirtschaftliche Flächen geht das Statistische Bundesamt von einer Untererfassung durch die Finanzbehörden aus.

Hauptnutzer der Statistik der Kaufwerte sind die Europäische Kommission, Fachministerien auf Bundes- und Landesebene sowie landwirtschaftliche Verbände (Statistisches Bundesamt 2010c).

6.2.1.5 Erhebung des Gebäudebestandes

6.2.1.5.1 Mikrozensus-Zusatzerhebung zur Wohnsituation

Eine Zensuserhebung gewinnt Informationen zur Nutzung des Gebäude- und Wohnungsbestandes, den Zustand der Objekte sowie die Höhe der Mieten. Ein Mikrozensus dient der Fortschreibung der Daten einer Zensuserhebung, dessen regelmäßige Durchführung zu kostenintensiv ist. Im Zuge eines Mikrozensus werden jährlich ein Prozent der Bevölkerung bzw. 830.000 Personen in 380.000 Haushalten befragt. Die Wohnsituation der Bevölkerung wird jedoch nur alle vier Jahre erfasst. Die Befragung findet über das komplette Erhebungsjahr statt. Die Berücksichtigung der Bautätigkeitsstatistik und der Angaben aus dem zentralen Einwohnermelderegister ermöglicht eine Fortschreibung der Ergebnisse eines Zensus.

Die Mikrozensuserhebung unterscheidet die Wohneinheiten in vier Größenklassen (fachliche Schichtung). Neben dieser fachlichen Schichtung findet eine regionale Schichtung in 201 Regionen mit durchschnittlich 350.000 Einwohnern statt. Die Auswahl der befragten Haushalte geschieht nach dem statistischen Zufallsprinzip.Für die Erhebung der Mieten gab es im Jahr 2006 einige Einschränkungen: Mieten, die nicht marktüblichen sind, werden nicht mehr berücksichtigt. Eine zeitliche Vergleichbarkeit der in vergangenen Mikrozensuserhebungen erhobenen Mieten ist dadurch nicht möglich.

Die Statistik wird neben der Politik und den Fachministerien auch von wissenschaftlichen Einrichtungen genutzt (Statistisches Bundesamt 2005a).

6.2.1.5.2 Bautätigkeitsstatistik

Zur Einschätzung der (kurzfristigen) konjunkturellen Entwicklung auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt erheben die Statistischen Landesämter für das Statistische Bundesamt die Anzahl der **Baugenehmigungen**, der **Baufertigstellungen**, des **Bauabgangs** und des **Bauüberhangs**. Die Statistiken dienen zur Fortschreibung des im Zensus bzw. Mikrozensus ermittelten Baubestandes. Die Totalerhebung umfasst als Mengenstatistik das gesamte Bundesgebiet. Im Einzelnen erfassen die Statistiken Folgendes:

- Die **Statistik der Baugenehmigungen** beschreibt die Anzahl der Baugenehmigungen nach
  - wirtschaftlicher Zuordnung des Bauherren,
  - Art des Gebäudes (Wohn- oder Nichtwohngebäude),
  - Art der Bautätigkeit (Fertigteilbau, konventionelle Bauart, etc.),
  - Angaben zur Größenordnung (Anzahl Eigentumswohnungen/ Wohnungen, Nutzfläche, Rauminhalt) und
  - veranschlagte Baukosten.

  Die Erhebungsgrundlage wird den Statistischen Landesämtern von den Bauordnungsbehörden oder den Bauherren bereitgestellt. Diese Statistik wird monatlich veröffentlicht (Statistisches Bundesamt 2009d).
- Die **Statistik der Baufertigstellungen** quantifiziert die Fertigstellung genehmigungspflichtiger Gebäude. Diese Statistik wird monatlich erhoben (Statistisches Bundesamt 2009c).
- Die **Statistik des Bauabgangs** erfasst den Abgang eines Gebäudes aus der Nutzung, durch ordnungsbehördliche Maßnahmen, Schadensfälle, Abbruch sowie durch eine Nutzungsänderung von einer Wohn- in eine Nichtwohnnutzung. Diese Statistik wird jährlich erhoben (Statistisches Bundesamt 2009b).
- Inhalt der **Statistik des Bauüberhangs** sind alle noch nicht fertiggestellten Gebäude zu einem Jahreswechsel nach ihrem Baufortschritt. Dabei liegt der Betrachtungszeitraum zwischen der Erteilung der Baugenehmigung und der Baufertigstellung sowie dem Erlöschen der Baugenehmigung. Wird ein Gebäude im Jahr der Baugenehmigung fertiggestellt, ist es nicht Ge-

genstand der Statistik des Bauüberhangs. Diese Statistik wird jährlich ermittelt (Statistisches Bundesamt 2009e).

Die Gliederungstiefe der Bautätigkeitsstatistik ist auf Bundesländer beschränkt. Die Erhebungsobjekte werden in verschiedene Klassen der Wohn- und der Nichtwohngebäude differenziert (Statistisches Bundesamt 2010a). Die mengenstatistische Erfassung ermöglicht einen Vergleich über einen langen Zeitraum.Eine Analyse der Entwicklung findet jedoch nicht statt.

Die Statistiken werden durch nationale und europäische Ministerien, Wirtschaftsverbände, Unternehmen, Forschungsinstitute, Handelskammern, Universitäten und Gemeinden genutzt (Statistisches Bundesamt 2009b; Statistisches Bundesamt 2009c; Statistisches Bundesamt 2009d; Statistisches Bundesamt 2009e).

6.2.2 Wohngeld- und Mietenbericht der Bundesregierung

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung weist im Wohngeld- und Mietbericht alle vier Jahr die Miethöhe und die Mieterstruktur von Haushalten aus, die nach dem § 39 Wohngeldgesetz öffentlich gefördert werden. Wohngeld ist eine staatliche Unterstützung im Bedarfsfall durch Zuschüsse zur Miete oder zu den Kosten von selbst genutztem Wohneigentum. Der Wohngeld- und Mietbericht 2010 wurde im Juni 2011 veröffentlicht. Für einzelne Landkreise untersucht der Wohngeld- und Mietenbericht die Struktur der Wohngeldempfänger und des von ihnen genutzten Wohnraums. Zur Einordnung der Aussage des Berichtes wird auch die Marktmiete bestimmt. In der Statistik werden auch Mischhaushalte berücksichtigt, bei denen ein Teil des Haushaltes Wohngeld bezieht und ein weiterer Teil Transferleistungen wie Arbeitslosengeld II. Zur Erstellung des Berichtes werden die Daten des Sozioökonomischen Panels des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung, die Daten des Statistischen Bundesamtes, die Daten des Maklerverbandes IVD und die Daten von IDN ImmoDaten miteinander verknüpft. Nach selbstkritischer Einschätzung des Herausgebers des Berichtes überzeichnen sowohl die Daten des IVD als auch die Daten von IDN ImmoDaten den Markt: Bei Vertragsabschlüssen unter Einbeziehung von Maklern werden vorhandene Preisspielräume ausgenutzt. Angebotsinserate stellen hingegen nicht zwangsläufig ein abschließendes Vertragsergebnis dar. Der Wohngeld- und Mietenbericht unterscheidet die Marktmieten in Erst- und Wiedervermietungsmieten in räumlichen Teilräumen nach Ausstattung, Gebäudealter und Stadtgröße. Sozial geförderte Mieten werden unabhängig von der Marktmiete festgelegt und orientieren sich an den Herstellungskosten und den Förderbedingungen. Die Differenz von sozial geforderten Wohnraum zur Marktmiete liegt in den alten Bundesländern bei knapp 10 % (Bundesministerium für Verkehr 2011, S. 31 ff.).

6.2.3 Produkte des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik

Die Statistischen Landesämter erheben verschiedene Statistiken im Auftrag des Statistischen Bundesamtes, aggregieren die Daten und leiten diese weiter. Für Niedersachsen ist der Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen dieses Statistische Landesamt. Teilweise werden die Daten von Statistischen Landesämter in einer detaillierten Form veröffentlicht. Die **Statistiken der Kaufwerte für Bauland** und **landwirtschaftliche Nutzflächen** werden mit zusätzlichen Inhalten von den Statistischen Landesämtern veröffentlicht.

Die Erhebung der **Kaufwerte für Bauland** geschieht in Niedersachsen nach der durch das Statistische Bundesamt geforderten Vorgehensweise. Die Baulandstatistik in Niedersachsen gliedert sich in ausgewählte Städte, Kreise, Bezirke und das Bundesland auf (Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen 2010).

Die **Statistik der Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke** wird vom Niedersächsischen Landesamt für Statistik vergleichbar mit der Statistik auf Bundesebene erhoben. Die Statistik differenziert die Verkaufsfälle nach Gesamtfläche, Ackerland und Grünland. Die Differenzierung erfolgt in ausgewählten Städten, Kreisen, Bezirken und das Bundesland. Daneben sind Klassifizierungen nach Größenklassen und Ertragsmesszahlen vorhanden. Die Statistik der Kauffälle für landwirtschaftliche Grundstücke wird jährlich veröffentlicht (Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen 2010).

Die Veröffentlichung der jährlichen Erhebung, sowohl über die Kaufwerte für Bauland als auch über die Kaufwerte für landwirtschaftliche Flächen für das Jahr 2008 erfolgte im Dezember 2010 (Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen 2010).

6.2.4 Marktinformationen der kommunalstatistischen Stellen

Die kommunalstatistischen Stellen einzelner Großstädte erheben eigenständig räumlich differenzierte Daten zur Bevölkerungs- und Beschäftigungsentwicklung. Die Erhebungen der kommunalstatistischen Stellen dienen der Stadtentwicklung und Stadtforschung. Der Umfang der Marktinformationen zum Grundstücks- und Immobilienmarkt von kommunalstatistischen Stellen ist im Einzelfall zu prüfen.

6.2.4.1 Mietspiegel

Mietspiegel sind Übersichten der ortsüblichen Vergleichsmiete für den frei finanzierten Wohnungsbau nach § 588 BGB. Durch Gesetz oder Förderzusagen festgelegte Mieten sind nicht in Mietspiegeln enthalten. Mietspiegel sind Begründungsmittel für die Mieterhöhung bis zur ortüblichen Vergleichsmiete. Sie werden von der Stadt in Zusammenarbeit mit Interessenvertretern von Mietern und Vermietern erstellt und anerkannt; gesetzlich ist es nur notwendig, dass Mietspiegel von der Gemeinde oder den Interessenvertretern anerkannt werden.

Der einfache Mietspiegel (§ 558c BGB) ist eine Übersicht der ortüblichen Vergleichsmiete und berücksichtigt die Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage von Mietverhältnissen, die in den vorangegangenen vier Jahren abgeschlossen worden sind. Der einfache Mietspiegel ist alle zwei Jahr an die Marktentwicklung anzupassen. Der qualifizierte Mietspiegel (§ 558d BGB) ist ferner nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen zu erstellen. Er wird nach zwei Jahren angepasst, ist jedoch nach vier Jahren neu zu erstellen.

Eine Mietdatenbank (§ 558e BGB) ist eine fortlaufend geführte Sammlung von Mieten, die ebenfalls von der Gemeinde oder Interessensvertretern von Mietern und Vermietern gemeinsam geführt oder anerkannt. Die Auskünfte aus der Mietdatenbank sollen einen Schluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete zulassen.

Für die Erstellung von Mietspiegeln gibt es keine Verpflichtung. Die Erstellung von Mietspiegeln folgt keinen einheitlichen methodischen Standards. Nach § 558c BGB besitzt die Bundesregierung vorbehaltlich der Zustimmung durch den Bundesrat das Recht eine Rechtsverordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Aufstellung und Anpassung von Mietspiegeln zu erlassen. Die Mietspiegel beschreiben ausschließlich das Niveau von Mietverhältnissen von Wohnraum.

Die erforderlichen Daten werden von den Kommunen, den Mieter- und Vermietervereinigungen oder professionellen Research-Unternehmen erhoben. Teilweise berücksichtigen professionelle Research-Unternehmen Angebotsmieten und führen nach eigenen Angaben eine Marktanpassung durch. In ihrer Form unterscheiden sich Mietspiegel nach Baujahr des Gebäudes, der Wohnlage und der Wohnungsgröße; teilweise sind weitere Differenzierungen möglich.

			bis 1918	1919 bis 1948	1949 bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978bis 1989	1990 bis 28.02.2010
			A	B	C	D	E	F	G
normale Wohnlage	25m² bis unter 45m²	1		5,51 4,58 - 6,21	5,74 4,95 - 6,50	5,49 5,10 - 6,28	6,03 5,23 - 7,38		
	45m² bis unter 65m²	2	5,34 4,58 - 6,04	5,66 5,10 - 6,49	5,38 4,73 - 6,14	5,49 4,70 - 6,00	5,73 4,90 - 6,24	6,28 5,69 - 6,70	7,02 5,95 - 8,51
	65m² bis unter 85m²	3	5,39 4,60 - 6,01	5,39 4,62 - 5,98	5,40 4,41 - 6,13	5,52 4,98 - 6,00	5,35 4,77 - 5,87	6,07 5,44 - 7,00	6,97 5,98 - 8,10
	85m² und mehr	4	5,12 3,81 - 6,20	5,40 4,88 - 6,47	5,91 5,19 - 6,32	5,53 5,35 - 5,71	5,38 4,52 - 6,37	6,05 5,49 - 6,40	7,99 7,07 - 9,00
gute Wohnlage	25m² bis unter 45m²	5			6,07 5,50 - 7,19		5,35 4,42 - 5,95		
	45m² bis unter 65m²	6	5,84 5,09 - 6,44	5,64 4,45 - 6,55	6,04 5,40 - 6,71	5,67 4,93 - 6,49	5,39 4,19 - 6,33	6,83 5,90 - 7,70	7,64 6,86 - 8,80
	65m² bis unter 85m²	7	5,98 4,56 - 7,20	5,89 5,06 - 6,67	5,88 5,00 - 6,50	5,65 4,70 - 6,53	5,32 4,12 - 6,03	5,53 4,83 - 6,50	7,38 6,15 - 8,00
	85m² und mehr	8	6,07 4,50 - 7,69	6,05 5,15 - 7,42	6,11 5,26 - 6,91	6,07 5,38 - 6,74		6,17 5,89 - 6,66	7,85 6,74 - 9,34

© F+B 2010

Legende: Arithmetisches Mittel
Unterwert und Oberwert der 4/5-Spanne

Grau hinterlegte Felder haben aufgrund einer geringen Anzahl von Mietwerten nur eine bedingte Aussagekraft (10 bis 29 Mietwerte). In Leerfeldern konnte keine ausreichende Anzahl von Mietwerten erhoben werden (weniger als 10 Fälle)

Abbildung 41: Mietspiegel der Stadt Hannover; Stand 2011. Bearbeitung: F+B Forschung und Beratung (Landeshauptstadt Hannover 2011).

Für die Stadt Hannover erstellt das Research-Unternehmen F+B Forschung und Beratung einen qualifizierten Mietspiegel. Der Mietspiegel dient als Orientierungshilfe bei Mietverhandlungen und erlaubt einen Überblick über das Marktniveau. Der Mietspiegel unterscheidet 21 Gemeinden der Region Hannover. Die Miete wird nach Wohnungsgröße, Wohnlage und Baujahr des Gebäudes differenziert und als ein Mittelwert sowie eine Preisspanne angegeben. Der Stichprobenumfang ist nicht ersichtlich, allerdings sind Werte mit einem geringen Stichprobenumfang hervorgehoben oder nicht enthalten (Landeshauptstadt Hannover 2011).

6.2.4.2 Kommunale Wohnungsmarktbeobachtungen

Die Landeshauptstadt Hannover führt zum Monitoring des Wohnungsmarktes eigenständige Erhebungen und Untersuchungen für die Stadtteile durch. Der Wohnungsmarkt wird für Planungs- und Entscheidungsprozesse räumlich und sachlich differenziert untersucht. Die Wohnungsmarktbeobachtung setzt sich aus einer Untersuchung der Wanderungsmotive, einer Leerstandsanalyse und einem datengestützten Indikatorensystem zusammen.

Die Untersuchung „Kleinräumige Entwicklung des Wohnungsmarktes in der Landeshauptstadt Hannover (2010)“ untersucht die Angebots- und Nachfragesituation des Grundstücks- und Immobilienmarktes sowie die marktrelevanten Sozialindikatoren (Landeshauptstadt Hannover 2010). Die Studie wird alle zwei bis drei Jahre aktualisiert. Die Untersuchung fasst verschiedene Studien der Stadt zusammen. Die Angebotssituation wird aus der Wohnflächenversorgung, der Bautätigkeit, der Wohnungsleerstandsquote sowie Angebotsmieten bzw. Angebotspreisen abgeleitet. Die Nachfragesituation wird durch die Bevölkerungsstruktur, die Haushaltsgrößen, die Haushaltstypen, der Anzahl der Haushalte, die Transferleistungen erhalten, sowie der Arbeitslosigkeit und der Beschäftigung der Bewohner beschrieben.

Das Angebotsniveau des Wohn- und Immobilienmarktes der Landeshauptstadt Hannover wird für einzelne Stadtteile ausgewertet. Grundlage ist die Datenbank von empirica, die sich aus Angebotsinseraten von IDN ImmoDaten speist. Für die Auswertungen werden wertbeeinflussende Grund-

stücksmerkmale aus den Angaben eines Angebotsinserates berücksichtigt. So kann ein Zusammenhang zwischen dem Angebotspreis für Bestands- und Neubauwohnimmobilien nach der Baualtersklasse und dem Stadtteil für Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und zwischen Mietpreis und Wohnungsgröße, Zimmerzahl, Wohnungstyp und Stadtteil für Mietflächen hergeleitet werden. Ein Verweis auf die genutzte Datengrundlage und die damit verbundenen Nachteile erfolgt, jedoch ist der Datenumfang nicht nachvollziehbar (Landeshauptstadt Hannover 2008, S. 6). Eine Interpretation der Ergebnisse erfolgt nicht.

Der Wohnungsleerstand wird durch ein zweistufiges Verfahren mit einer Eigentümerbefragung und den Verbrauchsdaten der Stromzähler ermittelt. Die Befragung der Eigentümer erfolgt in einer 3.000 Objektegroßen Stichprobe, die nach Stadtteil-, Gebäude- und Eigentümerstruktur gewichtet wird. Die Daten werden einer Plausibilitätsprüfung unterzogen. Die Leerstandsquote liegt für einzelne Stadtteile vor. Die so erhaltenen Angaben werden auf das betrachtete Gebiet projiziert. Die Methoden der Erhebung von Wohnungsleerständen bzw. Leerstandsquoten unterscheiden sich zwischen verschiedenen Kommunen deutlich (IK KomWoB 2002, S. 6). Die Leerstandserhebung orientiert sich sowohl an den verursachten Kosten als auch der Zuverlässigkeit der erhobenen Daten.

Die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung bedient sich unterschiedlicher Quellen wie Angaben der Stadtwerke zu Leerstandsquoten, dem Angebotsniveau von Wohnraummieten aus Angebotsinseraten von IDN ImmoDaten, aber auch Ergebnisse von Stichprobenerhebungen. Teilweise sind die Quellen der Angaben nicht nachvollziehbar und die Qualität der Daten nur bedingt einzuschätzen. Die Methodik lässt sich den gesondert veröffentlichten Untersuchungen zu einzelnen Schwerpunkten entnehmen.

6.2.4.3 Bauleitplanung als Marktinformationen

Die von den Kommunen erstellte Bauleitplanung umfasst Flächennutzungs- und Bebauungspläne. Diese ermöglichen eine individuelle Recherche einer möglichen Flächennutzung und Bebaubarkeit von Grundstücken. Bauleitpläne werden in vielen Kommunen digital zur Verfügung gestellt. Teilweise werden historische Daten digitalisiert und hinzugefügt. Die Visualisierung der Bauleitplanung erfolgt in Geoinformationssystemen, die sich zwischen den Kommunen unterscheiden. Eine interkommunale, zentrale Sammlung und Veröffentlichung von Informationen der kommunalen Bauleitplanung findet nicht statt. Im Rahmen der Bauleitplanung werden häufig thematische Karten erstellt, die die Stadtentwicklung und Stadtstruktur visualisieren.

6.2.4.4 Marktberichte der kommunalen Wirtschaftsförderung

Neben den Marktinformationen zum Wohnimmobilienmarkt geben kommunale Wirtschaftsförderungen Immobilienmarktberichte zum Gewerbeimmobilienmarkt heraus. Immobilienmarktberichte der Wirtschaftsförderungen werden durch professionelle Research-Unternehmen erstellt und nutzen alle von behördlichen und gewerbsmäßigen Herausgebern verfügbaren Daten über den Grundstücks- und Immobilienmarkt. Die Immobilienmarktberichte der Wirtschaftsförderungen werden in Abschnitt 6.3.3 als Marktinformationen von professionellen Research- Unternehmen vorgestellt.

6.2.5 Marktinformationen der Gutachterausschüsse

Ergänzend zur Charakterisierung der Gutachterausschüsse in Abschnitt 1.2.3 werden im Folgenden die Marktinformationen der Gutachterausschüsse zur Erzeugung von Markttransparenz auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt vorgestellt. Die Wahrnehmung des gesetzlichen Auftrags zur Erzeugung von Markttransparenz wurde durch eine Arbeit der Technischen Universität Dortmund untersucht. Dabei wurde der Inhalt der Grundstücksmarktberichte mit den gesetzlichen Anforderungen an die zur Wertermittlung erforderlichen Daten abgeglichen; weitere Informationen der Gutachterausschüsse wie Mietpreisinformationen wurden nicht beachtet. Die Arbeit untersucht die Exis-

tenz der Daten, beachtet allerdings deren Qualität nicht. Demnach wird der gesetzliche Auftrag des Bundesgesetzgebers in einzelnen Bundesländern und dort von einzelnen Gutachterausschüssen sehr unterschiedlich wahrgenommen (TU Dortmund 2011). Die nachfolgenden Angaben beziehen sich ausschließlich auf die zur Erstellung des Immobilienmarktbericht Deutschlands erhobenen Primärdaten.

6.2.5.1 Grundstücksmarktberichte

Grundstücksmarktberichte sind Übersichten über den bebauten und unbebauten Grundstücks- und Immobilienmarkt und werden von Gutachterausschüssen für deren kompletten Zuständigkeitsbereich herausgegeben. Grundstücksmarktberichte enthalten auf der einen Seite Indikatoren zur allgemeinen Marktentwicklung und auf der anderen Seite für die Wertermittlung erforderliche Daten. Für den Inhalt der Grundstücksmarktberichte gab das Niedersächsische Ministerium für Inneres und Sport im Jahr 2003 Hinweise zur Harmonisierung und Standardisierung der Grundstücksmarktberichte heraus (Niedersächsisches Ministerium für Inneres und Sport 2003), die dazu führten, dass Grundstücksmarktberichte in Niedersachsen als einheitliches Produkt wahrgenommen werden.

Die Darstellung der Ergebnisse der Auswertung und Analyse des Grundstücksmarktes in Grundstücksmarktberichten umfasst schwerpunktmäßig Transaktionen von bebauten und unbebauten Grundstücken. Die Auswertung erfolgt hinsichtlich des Marktvolumens in verschiedenen Teilmärkten (Kauffallzahlen, Flächen- und Geldumsätzen). Die unbebauten Grundstücke und Wohnimmobilien werden oft differenziert; bebaute, gewerbliche Grundstücke rücken aber in herausgestellten Standorten zunehmend in den Fokus der Betrachtung. Für die Darstellung der Marktentwicklung werden Vergleiche zu Vorjahren gezogen.Einige Gutachterausschüsse veröffentlichen in ihren Grundstücksmarktberichten Angaben zu Mietpreisen für nicht geförderten Wohnraum oder Mietübersichten für gewerbliche Räume, die grundsätzlich auch in der Wertermittlung berücksichtig werden können. Für eine Wertermittlung stellen die Grundstücksmarktberichte umfangreiche Angaben wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sowie Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzezur Verfügung, die von den Gutachterausschüssen für den lokalen und regionalen Grundstücksmarkt abgeleitet werden.

Grundstücksmarktberichte werden in der Regel jährlich erstellt. Neben diesen jährlichen Berichten geben einige Gutachterausschüsse unterjährig zusammenfassende, aber aktualisierte Marktinformationen heraus, die auf eine Darstellung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten verzichten. Die Erstellung eines Grundstücksmarktberichtes ist durch unterschiedliche landesrechtliche Gesetzgebungen nicht für alle Gutachterausschüsse verbindlich; es ergibt sich ein heterogenes Bild in der Erstellung von Grundstücksmarktberichten. In der Vergangenheit gab es verschiedene Bestrebung den Aufbau und Inhalt von Grundstücksmarktberichten zu homogenisieren(Arbeitsgruppe "Markttransparenz und Öffentlichkeitsarbeit" 1997; Gif 2002 und Empfehlungen der Arbeitsgemeinschaft Oberer Gutachterausschüsse).

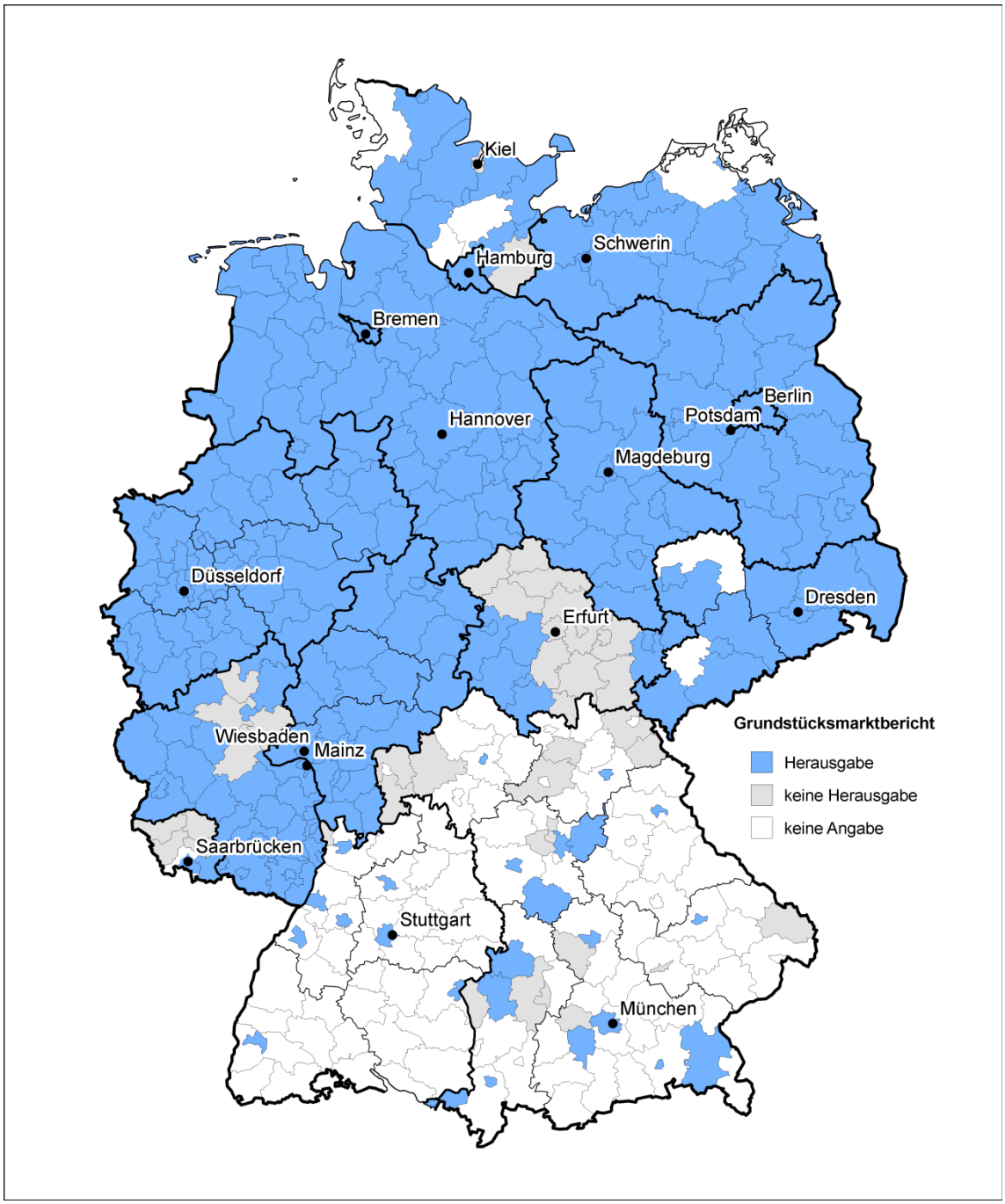


Abbildung 42: Verteilung der Grundstücksmarktberichte in Deutschland im Jahr 2010.

Tabelle 6: Bundesweite Abdeckung mit Grundstücksmarktberichten. (Berücksichtigt sind gemeldete Angaben. Die Angaben in Klammern geben den Stichprobenumfang aller Rückmeldungen an. Der Datenumfang für die Jahre 2007 und 2008 ließ sich nach Erscheinen des Immobilienmarktberichtes 2009 ergänzen.).

Jahr	2007	2008	2009	2010
insgesamt	69 % (313)	69 % (313)	74 % (342)	75 % (343)

Von den örtlichen Gutachterausschüsse, die sich an der Erhebung zum Immobilienmarktbericht Deutschland beteiligten, gaben im Jahr 2010 256 Gutachterausschüsse Grundstücksmarktberichte heraus. Rechnet man das Erhebungsergebnis hoch, so ergibt sich, dass für Dreiviertel der Gutachterausschüsse Deutschlands ein Grundstücksmarktbericht vorliegt. Zwischen den einzelnen Bundeslän-

dern ist ein deutlicher Unterschied zu erkennen (vgl. Abbildung 42). Einige Bundesländer werden flächendeckend in Grundstücksmarktberichten beschrieben, in anderen Regionen gibt es deutliche Lücken. Diese Zahlen gestatten keine Wertung über Inhalt und Umfang der Grundstücksmarktberichte.

Landesgrundstücksmarktberichte werden von den Oberen Gutachterausschüssen und den Zentralen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse herausgegeben und analysieren das Grundstücksmarktgeschehen eines ganzen Bundeslandes. Landesgrundstücksmarktberichte sind im Herbst 2011 nicht in allen Bundesländern erhältlich (vergleiche Abbildung 43).

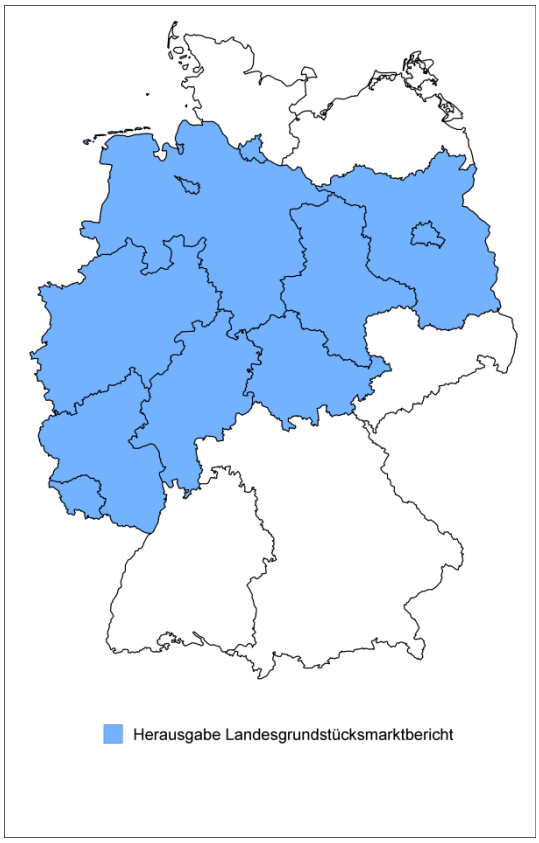


Abbildung 43: Graphische Darstellung der Gebiete, für die Obere Gutachterausschüsse oder Zentrale Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse Landesgrundstücksmarktberichte herausgeben (berücksichtigt sind gemeldete Angaben).

6.2.5.2 Boden- und Immobilienrichtwerte

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte normiert als Geldbetrag auf einen Quadratmeter des Bodens. Sie gelten ausschließlich für den Boden und berücksichtigen unterschiedliche Entwicklungszustände des Bodens. Sie sind nicht auf besiedelte Flächen beschränkt und lassen sich ebenfalls für land- und forstwirtschaftliche Flächen und weitere Grundstücksarten bestimmen. Bodenrichtwerte sollen entsprechend § 196 BauGB von den Gutachterausschüssen unter Nutzung der Kaufpreissammlung flächendeckend ermittelt werden; die Ermittlung ist nach § 193 Abs. 5 BauGB eine Pflichtaufgabe. Bodenrichtwerte sind nicht verbindlich, sondern dienen der Orientierung der Marktteilnehmer.

Bodenrichtwerte sind für Richtwertzonen zu ermitteln, die in Art und Maß der baulichen Nutzung vergleichbare Grundstücke zusammenfassen (zonale Bodenrichtwerte). Die wertbeeinflussende Merkmale des (durchaus fiktiven, aber lagetypischen) Bodenrichtwertgrundstückes werden dargestellt; nur mit ihnen bekommt der Bodenrichtwert eine inhaltliche Aussage (siehe Abbildung 44).

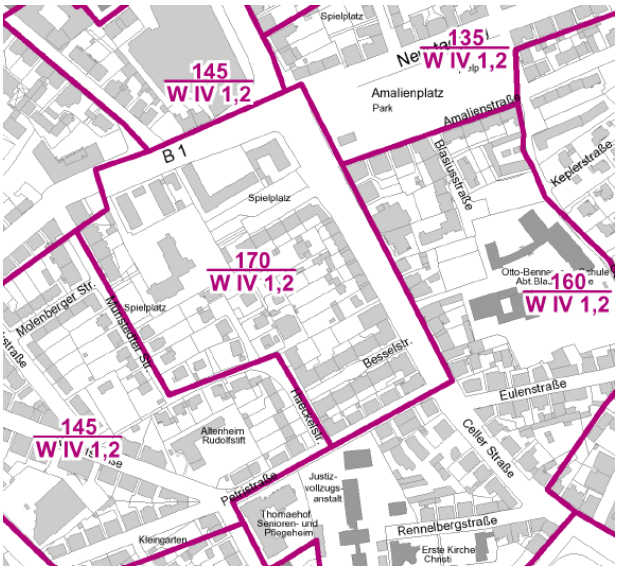


Abbildung 44: Zonale Bodenrichte am Beispiel der Stadt Braunschweig zum 1.1.2011 (Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig).

Eine wachsende Bedeutung erlangen Bodenrichtwerte neben der Verkehrswertermittlung in der steuerlichen Bewertung. Aus diesem Grund sind Bodenrichtwerte für verschiedene Entwicklungszustände des Bodens zu bestimmen. Die Ermittlung von Bodenrichtwerten soll mindestens alle zwei Jahre erfolgen. Tatsächlich werden Bodenrichtwerte in der Regel jährlich neu ermittelt. Die Ermittlung der Bodenrichtwerte erfolgt nach unterschiedlichen Methoden; in bebauten, insbesondere innenstädtischen Lagen lassen sich mit entsprechenden Methoden und Sachverstand der Gutachterausschüsse ebenfalls aktuelle Bodenrichtwerte ableiten.

Bodenrichtwerte für Bauland

Für das vorhandene Bauland in Deutschland liegen nahezu vollständig Bodenrichtwerte vor. Im Jahr 2010 wurden von den an der Erstellung des Immobilienmarktberichtes Deutschland beteiligten Gutachterausschüssen weit über 450.000 Bodenrichtwerte abgeleitet und beschlossen. Allein für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterachterausschusses der Stadt Hamburg liegen 240.000 Bodenrichtwerte vor, üblicherweise liegen für den Zuständigkeitsbereich eines Gutachterausschusses durchschnittlich 615 Bodenrichtwerte vor.

Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen

Im Jahr 2010 wurden durch 299 der an der Erstellung des Immobilienmarktberichtes Deutschland beteiligten Gutachterausschüssen Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen abgeleitet und beschlossen; dies entspricht 87,2 % aller teilnehmenden Gutachterausschüsse. Im Vergleich zum Jahr 2009 wurden im Jahr 2010 in weiteren dreißig Landkreisen oder kreisfreien Städten derartige Bodenrichtwerte bestimmt, dies entspricht einer Zunahme um 8,5 Prozentpunkte. Im Vergleich zum Jahr 2008 nahm die Anzahl 2010 sogar um 23 Prozentpunkte zu.

Besondere Bodenrichtwerte

Neben den herkömmlichen zonalen Bodenrichtwerten gibt es so genannte besondere Bodenrichtwerte. Besondere Bodenrichtwerte werden nach § 196 Abs. 1 BauGB auf Antrag für einzelne Gebiete bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt ermittelt. Überragende Bedeutung besitzen besondere Bodenrichtwerte in Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen (vgl. Abbildung 45) und Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, um maßnahmenbedingte Bodenwertzuwächse abschöpfen zu können.

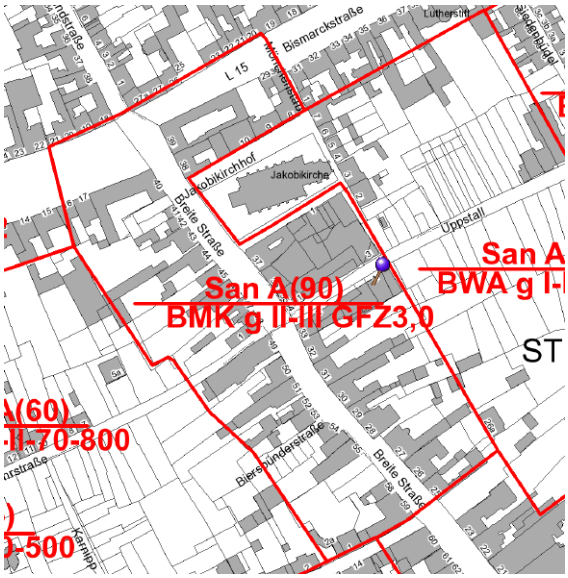
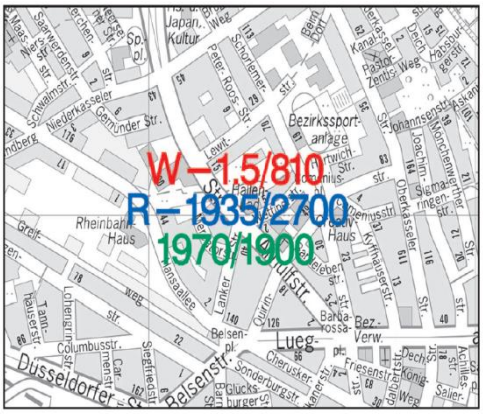


Abbildung 45: Darstellung von besonderen Bodenrichtwerten in der Innenstadt von Stendal. Die Werte beziehen sich auf baureifes Land (B) in einem innerstädtischen Kerngebiet (MK) mit einer 2- bis 3-geschossigen Bebauung in geschlossener Bauweise und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0. Der Stichtag ist der 1.1.2009 (Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Altmark).

Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte sind Vergleichsfaktoren nach § 193 Abs. 5 Nr. 4 BauGB und werden vergleichbar zu Bodenrichtwerten von den Gutachterausschüssen auf Grundlage der aktuellen Transaktionen der Kaufpreissammlung abgeleitet. Immobilienrichtwerte werden allerdings nur für bebaute Grundstückslagen ermittelt und umfassen neben dem Bodenwertanteil ausdrücklich auch den Wertanteil eines aufstehenden, lagetypischen Gebäudes. Für die Ableitung werden wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale wie Lage, Alter und Ausstattung des Gebäudes oder des Grundstückes berücksichtigt. Die genutzten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale sind für die Darstellung eines Immobilienrichtwertes unabdingbar (vgl. Abbildung 46). Immobilienrichtwerte sind in der Regel auf einen Quadratmeter Wohnfläche normiert. Immobilienrichtwerte sind nicht verbindlich, sie geben unter Berücksichtigung von einer Vielzahl von wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen für das Gebiet, für das sie bestimmt wurden, ein Preisniveau an. Einen objektbezogen Marktwert bilden sie nicht unmittelbar ab, vielmehr entsprechen sie einem Massenbewertungsverfahren.



Erklärung:

Unbebaut (W-1,5/810)	Bebaut (R-1935/2700)	Wohnungseigentum (1970/1900)
W = Wohngebiet	R = Reihenhaus	1970 = Baujahr
1,5 = GFZ	1935 = Baujahr	1900 = Wert in EUR/m²
810 = Wert in EUR/m²	2700 = Wert in EUR/m²	

Abbildung 46: Lagetypische Immobilienrichtwerte der Stadt Düsseldorf (Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf).

6.2.5.3 Weitere Marktinformationen der Gutachterausschüsse

Einige Gutachterausschüsse führen laufende oder zeitpunktbezogene Mietpreissammlungen durch. Diese Mietpreise dienen neben der Ableitung einiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten wie den Liegenschaftszinssätzen auch der Ermittlung von ortsüblichen Mieterträgen und der Ableitung von Bodenrichtwerten in bebauten Lagen. Die Mieterträge werden für Ertragsobjekte direkt beim Eigentümer oder Nutzer von Wohnraum oder gewerblichen Mietflächen erfragt. Eine ausdrückliche gesetzliche Notwendigkeit zur Sammlung und Auswertungen von Mietpreisen gibt es bislang nicht.

Tabelle 7: Anteil der Landkreise und kreisfreien Städte mit Mietpreissammlungen durch Gutachterausschüsse. (Berücksichtigt sind gemeldete Angaben; die Zahlen in Klammern geben den Stichprobenumfang aller Rückmeldungen wieder. Der Datenumfang für die Jahre 2007 und 2008 ließ sich nach Erscheinen des Immobilienmarktberichtes 2009 ergänzen.)

Deutschland	2007	2008	2009	2010
insgesamt	59,7 % (313)	59,1 % (313)	60,8 % (342)	60,9 % (343)

Im Jahr 2010 wurden für 209 Landkreise und kreisfreien Städte in Deutschland bei den Gutachterausschüssen Mietpreissammlungen geführt (vgl.Tabelle 7; berücksichtigt sind ausschließlich Angaben, die zur Erstellung des Immobilienmarktberichtes Deutschlands vorlagen).

Die Verteilung der Mietpreissammlungen ist deutschlandweit heterogen. In einigen Bundesländern werden flächendeckende Mietpreissammlungen geführt, in anderen Bundesländern sammeln hingegen nur einzelne Gutachterausschüsse Mietpreise. Untersucht ist nicht, ob Mieten für Wohnraum oder gewerbliche Flächen vorliegen. Im Vergleich zum Jahr 2007 hat sich der Anteil der Mietpreissammlungen im Jahr 2010 bei den Gutachterausschüssen nur unwesentlich verändert, da es hier anders als zur Ermittlung von Bodenrichtwerten keine Änderung der Gesetzesgrundlage gab. Vergleichbar zu Kaufpreissammlungen ist die Aktualität der Daten in Mietpreissammlungen von großer Bedeutung.

Im Jahr 2010 waren in 54 deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten die Gutachterausschüsse in unterschiedlicher Form an der Erstellung von Mietspiegeln oder Mietübersichten beteiligt.

Viele Gutachterausschüsse erstellen auf Anfrage Auswertungen zu bestimmten Aspekten des Grundstücks- und Immobilienmarktes für Marktanalysen oder spezielle Wertermittlungsaufgaben auf Grundlage ihrer Kaufpreissammlung. Hierzu zählen Angaben zu Renditen, Grundstückstransaktionen im Rahmen von Zwangsversteigerungen oder ähnliches. Die Zielsetzungen dieser Analysen sind individuell.

6.2.6 Marktinformationen des Deutschen Städtetages

Der Arbeitskreis „Wertermittlung“ in der Fachkommission „Kommunales Vermessungs- und Liegenschaftswesen“ des Deutschen Städtetages gibt seit 1955 jährlich den Bericht „Immobilienmarkt in großen deutschen Städten“ in der verbandseigenen Zeitschrift der „Der Städtetag“ heraus. Hauptbestandteil der Untersuchung ist das Transaktionsgesehen auf den Immobilienmärkten in mehr als 77 deutschlandweit verteilten Städten. Die Erhebung beschreibt die Entwicklung der innerstädtischen Immobilienmärkte in großen Städten. Die Untersuchung richtet sind vor allem an Entscheidungsträger in den Städten des Deutschen Städtetages, allerdings werden die Daten auch von einer Vielzahl an Marktteilnehmern und wissenschaftlichen Instituten genutzt. Die Untersuchung des kompletten Immobilienmarktes bezieht sich auf den 1. April eines Jahres und wird mit einem Fragebogen bei den Gutachterausschüssen erhoben. Zudem werden die veröffentlichten Marktinformationen von Oberen Gutachterausschüssen berücksichtigt. Die Zusammenfassung der Ergebnisse erfolgt in grafischer und nummerischer Form. Die Ergebnisse der Untersuchung werden im Sommer veröffentlicht. In der Zeitschrift „Der Städtetag“ befindet sich eine gekürzte Version. Eine ausführlichere Darstellung der Ergebnisse ist über den Internetauftritt des Deutschen Städtetages verfügbar (Städtetag 2010; Städtetag 2011a).

Daneben gibt es eine zweite Publikation, die sich ausschließlich mit der Entwicklung der Wohnimmobilienmärkte („Markt für Wohnimmobilien“) beschäftigt. Die Untersuchung wird zum 1. Januar eines Jahres in einer Blitzumfrage bei den Gutachterausschüssen erhoben. Dabei werden die Entwicklungstendenzen der lokalen Märkte für verschiedene Formen der Wohnimmobilien getrennt voneinander abgefragt.Es finden zudem eine Prognosen der Marktentwicklung für das kommende halbe Jahr statt. Das Ergebnis der Untersuchung wird Anfang Februar veröffentlicht.

6.2.7 Marktinformationen der Industrie- und Handelskammern

Die Industrie- und Handelskammern (IHK) sind berufsständische Vertretungen des öffentlichen Rechts. In den bundesweit 80 IHKs besteht für Gewerbetreibende und Unternehmen mit Ausnahme von Handwerksbetrieben, Landwirtschaftsbetrieben und Freiberuflern eine Pflichtmitgliedschaft. Die Industrie- und Handelskammern organisieren die Selbstverwaltung der regionalen Wirtschaft. Zur Abstimmung ihrer regionalen Tätigkeit und zur Bündelung des Wissens sind die Industrie- und Handelskammern im Deutschen Industrie- und Handelskammertag (DIHK) zusammengeschlossen. Der DIHK beschäftigt sich anders als einige IHKs nicht unmittelbar mit der Markttransparenz des Grundstücks- und Immobilienmarktes.

Die Industrie- und Handelskammern tragen teilweise Marktinformationen zum Grundstücks- und Immobilienmarkt zusammen und stellen diese ihren Mitgliedern zur Verfügung. Ausgewählte IHKs betreiben außerdem regional begrenzte Standortinformationssysteme oder Anzeigendatenbanken. Ferner bestellen Industrie- und Handelskammern die öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen und bieten teilweise Fortbildungsmöglichkeiten für diese an.

Beispielhaft für die Tätigkeit der Industrie- und Handelskammern wird die IHK Hannover und ein Standortinformationssystem vorgestellt. Die Tätigkeit der IHK Braunschweig ist ferner in Abschnitt 6.5.2.4 beschreiben.

6.2.7.1 IHK Hannover

Die Industrie- und Handelskammer Hannover unterhält seit dem 15. Mai 2006 das Gewerbeflächenportal FREE (Flächen-Recherchesystem für Einzelhandel und Dienstleister). In dem onlinebasierten Angebot können Marktteilnehmer kostenfrei Gewerbeimmobilien zur Vermietung und zum Verkauf anbieten. Die Daten werden hierzu vom Anbieter eingegeben und anschließend von der zugehörigen (teilnehmenden) Gemeinde geprüft und freigeschaltet. Das Angebot ist für 92 Gemeinden im Zuständigkeitsbereich der IHK Hannover verfügbar. Ein Interessent kann kostenfrei nach verfügbaren Gewerbeflächen suchen und den Anbieter direkt kontaktieren. Das Portal FREE enthält zusätzlich Standortinformationen wie Strukturdaten, Kaufkraft und Umsatzkennziffern (Datenquelle: GfK Geo-Marketing) und soweit vorhanden Daten aus Gewerbemietübersichten (Datenquelle: IVD); die eingebundenen Daten sind teilweise veraltet.

Die IHK Hannover systematisiert darüber hinaus verfügbare Marktinformationen verschiedener Datenlieferanten. Neben Marktinformationen der Stadt Hannover wie den Wohnraummietspiegel und dem Immobilienmarktbericht der Wirtschaftsförderung verweist die IHK auf Angaben von Maklerunternehmen und Banken zum Grundstücks- und Immobilienmarkt der Region Hannover. Aktuelle Angaben nationaler Übersichten werden auf den Zuständigkeitsbereich der IHK Hannover reduziert und tabellarisch zusammengefasst. Somit sind anderweitig kostenpflichtig erhältliche Informationen beispielsweise aus dem Einzelhandelsmietspiegel des Unternehmens Brockhoff & Partner und dem Gewerbe-Preisspiegel des Maklerverbandes IVD auszugsweise in einer hohen sachlichen Differenzierung kostenfrei abrufbar. Die aufgeführten Marktinformationen werden von der IHK ungewertet zusammengefasst und verlinkt.

6.2.7.2 IHK MUSIS

Die Industrie- und Handelskammern Berlin, Cottbus, Flensburg, Kiel, Lübeck, Lüneburg-Wolfsburg, Neubrandenburg, Schwerin, Stade für den Elbe-Weser-Raum, die Oldenburgische IHK sowie die Handelskammern Bremen und Hamburg haben ein gemeinsames „Multifunktionales Standortinformationssystem (MUSIS)“ initiiert. Das System bildet ausgewählte Firmendaten von Mitgliedsunternehmen georeferenziert und mit Branchenzuordnung in einer digitalen Kartengrundlage ab. Dabei werden die Unternehmen in 3.5000 NACE-Wirtschaftszweige (Statistische Systematik der Wirtschaftszweige der Europäischen Union) differenziert. Durch die Darstellung ist eine Standortanalyse unter Berücksichtigung der Konkurrenzsituation sowie zuliefernden bzw. abnehmenden Unternehmen möglich. Die Auswahl der Daten erfolgt durch den Nutzer onlinebasiert. Das Angebot befindet sich aktuell im Aufbau, gestattet aber bereits eine georeferenzierte Standortanalyse.

6.2.8 Kommunales Standort-Informations-System KomSIS

Die niedersächsischen Landkreise und kreisfreien Gemeinden bieten für nationale und internationale Investoren das geoinformationsbasierte Standortportal „Kommunales Standort-Informations-System KomSIS“ für unbebaute Gewerbe-, Industrie und Sondergebietsflächen an. Die verfügbaren Flächen werden von den Gemeinden, Städten und Landkreisen eingegeben und aktualisiert. Als Ansprechpartner zu einzelnen Flächen sind die kommunalen Wirtschaftsförderungseinrichtungen angegeben. Die Webseite gestattet die Selektion nach Kriterien. Zu selektierten Flächen sind planungsrechtliche Daten und Marktpreise angegeben. Weiterführende Informationen zu Bau- und Planungsrecht eines Grundstückes oder Marktdaten des Grundstücks- und Immobilienmarktes sind nicht verfügbar. Für einzelne Standorte sind sozioökonomische Daten verfügbar. Das kostenfreie Angebot wird monatlich von knapp 9.000 Nutzern besucht und zählt damit nach Angaben der Betreiber zu den größten Standortinformationssystemen in Niedersachsen.

Abbildung 47: Die Abbildung oben zeigt eine verfügbare Fläche. In der Abbildung unten ist das ausführliche Profil dieser Fläche aufgerufen.

6.2.9 Marktinformationen des BBSR am BBR

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) stellt sich den aktuellen und kurzfristig absehbaren Entwicklungen des Grundstücks- und Immobilienmarktes durch eine Vielzahl an zeitlich befristeten Forschungsprojekten. Die Forschungsprojekte werden öffentlich vergeben und erarbeiten die Grundlage für weiterführende Untersuchungen im BBSR. Für die Untersuchungen nutzt das BBSR Daten von behördlichen und gewerbsmäßigen Datenlieferanten und analysiert diese. Das BBSR stellt in seinen Untersuchungen einzelne Indikatoren des Grundstücks- und Immobilienmarktes heraus.

Die **Mieten und Preise des Wohnungsmarktes** werden aus verschiedenen Quellen zusammengeführt, ausgewertet und nach Kreisen und kreisfreien Städten differenziert veröffentlicht. Die Auswertung wird jährlich vorgenommen. Das BBSR erhebt keine eigenen Daten, sondern bedient sich Sekundärdaten. Für die Untersuchung der Mieten werden Daten aus Angebotsinseraten (Datenquelle: IDN ImmoDaten; vgl. Abschnitt 6.1.7.3), dem sozioökonomischen Panel des DIW, Daten des Statistischen Bundesamtes aus Zusatzerhebungen zum Mikrozensus sowie Einschätzungen von Experten genutzt. Für die Analyse der Immobilienpreise werden Daten der Kaufpreissammlung, der Kreditvergabe durch Banken (Datenquelle: Verband der Pfandbriefbanken), Angebotsinserate (Datenquelle: IDN ImmoDaten) sowie Einschätzungen von Experten genutzt. Das BBSR räumt ein, dass die Aussagen der Daten durch eine unterschiedliche Erfassungsmethodik und einen abweichenden Erhebungsgegenstand variieren. Das BBSR führt im Gegensatz zu den Erhebungen des Statistischen Bundesamtes eine Analyse der Daten durch und nimmt eine Interpretation vor. Der genutzte Stichprobenumfang und die Datenqualität sind nicht nachvollziehbar. Die vom BBSR veröffentlichten Marktinformationen auf Grundlage von Wohnungsmieten und Preisen von Wohnimmobilien analysieren auf einer makroökonomischen Betrachtungsebene den gesamtdeutschen Wohnungsmarkt und stellen der Bundespolitik, Bundesverwaltung und Forschungseinrichtungen Informationen zur Verfügung.

Die **Leerstände der Wohnungsmarktes** untersucht das BBSR räumlich differenziert zur Analyse der Entwicklung der Wohnungsmärkte zur frühzeitigen Identifizierung von Problemregionen. Als Datengrundlage nutzt das BBSR abgeleitete Informationen von gewerbsmäßigen Datenlieferanten (Datenquelle: Techem-empirica) oder wohnungswirtschaftlichen Verbänden (Datenquelle: Bundesverband-deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW)). Dennoch räumt das BBSR ein, dass es keine aktuelle, flächendeckende und alle Teilmärkte umfassende Datenbasis für Wohnungsleerstände gibt (Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2011).

Das BBSR führt eine eigene **Wohnungsmarktprognose** auf Grundlage der Daten des Statistischen Bundesamtes durch. Als treibende Kraft künftiger Entwicklung wird die Nachfrage nach Einfamilien- und Reihenhäuser angesehen. Die Prognose berücksichtigt die Entwicklung der Haushaltszahlen, die Haushaltsstruktur, die Wohneigentumsquote sowie die Bautypenpräferenz. Von den Raumordnungsregionen werden die prognostizierten Werte auf Kreise und kreisfreie Städte vertieft. Aktuell ist die Wohnungsmarktprognose für das Jahr 2025 verfügbar.

Die Studien des BBR zur Anwendbarkeit eines Monitoringsystems für die Gewerbeflächen (**Gewerbeflächenmonitoring**) zeigen, dass durch ein Monitoring (Beobachtung und Warnung) eine Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit und gleichzeitig eine ökologisch wie ökonomisch sinnvolle Nutzung der Flächen möglich ist. Besonders in peripheren Lagen gibt es ein großes Potential an Gewerbeflächen. Allerdings sind diese aus vielfältigen Gründen nicht für Investoren interessant. In anderen Regionen gibt es hingegen einen Bedarf an Gewerbeflächen. Dieser Bedarf kann allerdings in diesen Regionen nicht durch das vorhandene Flächenpotential gedeckt werden.

Aktuell gibt es in Ost- und Westdeutschland keine umfassende Erhebung über den Umfang und die Entwicklung von Bestandsflächen für Gewerbenutzung. Als Grundlage kommen die Investitionsstatistik, beschränkt auf Teile des produzierenden Gewerbes, die Baufertigstellungsstatistik, beschränkt auf Fabrik- und Werkstattgebäuden, und die Flächennutzungsstatistik der amtlichen Statistik in Frage. Die Flächennutzungsstatistik des Statistischen Bundesamtes gibt Aufschluss über die Art der tatsächlichen Nutzung. Insgesamt werden die vorhandenden Daten in Deutschland den Anforderungen eines Gewerbeflächenmonitorings nicht gerecht. Langfristig wird aber erwartet, dass Geodaten die Anforderungen erfüllen könnten (v.a. ATKIS und CORINE). Momentan gibt es zwischen verschiedenen Datengrundlagen erhebliche Abweichungen.

Ferner führt das BBSR ein regelmäßiges **Monitoring von Immobilienmarktakteuren** durch. Dabei werden insbesondere große kommunale Wohnungsbestände und deren Verkäufe sowie Mietwohnungsbestände von Privatakteuren und Genossenschaften wissenschaftliche untersucht. Die Ergebnisse der Untersuchungen werden in unregelmäßigen Aufsätzen in der institutseigenen Zeitschrift veröffentlicht. Zudem veröffentlicht das BBSR regelmäßig das Ergebnis einer halbjährlichen Panelbefragung von Marktexperten (vgl. Abschnitt 6.4.5.1.2)

Die in den Projekten des BBSR gewonnenen oder genutzten Indikatoren werden in verschiedenen Informationssystemen zusammengeführt. Auf der einen Seite stellt das „Räumliche Informationssystem“ (raumbeobachtung.de) die Daten internetbasiert zur Verfügung. Auf der anderen Seite ermöglicht die laufende Raumbeobachtung INKAR PRO eine individuelle Auswertung des auf CD-ROM gelieferten Datenbestandes. Die Indikatoren umfassenden die laufende Bevölkerungsumfrage, die vergleichende Stadtbeobachtung, die laufende Raumbeobachtung, die europäische Raum- und Stadtbeobachtung sowie die Raumordnungsprognose. Die Daten unterscheiden sich durch ihre räumliche Gliederung (von der Region bis zum Individuum) und den untersuchten Themenbereichen.

6.2.10 Marktinformationen der NBank

Die NBank ist als Anstalt öffentlichen Rechts Investitions- und Förderbank des Landes Niedersachsens. Die NBank ist für die Beratung und Bewilligung der Förderprogramme aus Landes-, Bundes- und EU-Mitteln zuständig. Ein wesentlicher Schwerpunkt der Förderprogramme ist die Wohnungsversorgung der Bevölkerung. Zur bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnraum in Niedersachsen führt die NBank seit 2006 eigenständige Untersuchungen durch und veröffentlicht jährlich den Marktbericht „Wohnungsmarktbeobachtung“. Die Wohnungsmarktbeobachtung 2010/ 2011 stellt die Entwicklung des niedersächsischen Wohnungsmarktes vor und wertet die aktuelle und zukünftige Entwicklung. Der aktuelle Marktbericht enthält die Entwicklungsperspektive bis zum Jahr 2030. Für die Auswertung des Wohnimmobilienmarktes beschreibt die NBank die Entwicklung der Wohnimmobilienpreise und Wohnungsmieten, die Leerstände bzw. das Leerstandsrisiko, die Neubautätigkeit, die Baulandbereitstellung, die demographische Entwicklung und die Entwicklung der Beschäftigung. Die Darstellung der einzelnen Indikatoren erfolgt in Grafiken, die Auswertung erfolgt in Textform. Der Marktbericht legt einen wesentlichen Schwerpunkt auf Angebot und Nachfrage des Wohnimmobilienmarktes.

Die Prognose des Wohnimmobilienmarktes stützt sich auf die Untersuchungen des Niedersächsischen Instituts für Wirtschaftsforschung (NIW). Neben der Prognose der demographischen Entwicklung und der Haushaltsstruktur werden Aussagen zur Wohnbedarfsentwicklung und zur Anzahl der Erwerbstätigen in einer räumlichen Abhängigkeit abgeschätzt. Die genutzte Methodik der Prognose wird im Anhang der Wohnungsmarktbeobachtung erklärt und kritisch gewürdigt.

Die Auswertung und Prognose erfolgt in Abhängigkeit der Datenbasis für Kreise und kreisfreie Städte sowie teilweise Gemeinden. Die NBank bedient sich der Daten behördlicher Datenlieferanten wie der amtlichen Statistik, der Bundesagentur für Arbeit und den Gutachterausschüssen, führt zusätzlich mit dem NBank-Wohnungsbarometer eine eigenständige Abfrage bei den Gemeinden durch. Ferner nutzt die NBank zur Abschätzung der Kaufkraftentwicklung die Daten von GfK-Geomarketing (NBank 2011).

6.3 Marktinformationen von gewerbsmäßigen Datenlieferanten

Neben der öffentlichen Statistik erstellen Maklerunternehmen, Banken, professionelle Research-Unternehmen, Geodatenlieferanten und weitere Marktakteure Informationen zum Grundstücks- und Immobilienmarkt.

6.3.1 Informationen von Maklerunternehmen

Die Internationalisierung des deutschen Grundstücks- und Immobilienmarktes führt insbesondere in größeren und international tätigen Maklerunternehmen zu einer Änderung des Berufsbildes des Immobilienmaklers: Immobilienmakler sind Berater mit breitem Aufgabenspektrum geworden (vgl. Abschnitt 3.1.2.3). Das Monitoring des Grundstücks- und Immobilienmarktes ist für die Analyse des Marktes und die Beratung der Kunden notwendig. Die Tätigkeiten vom Maklern zur Erzeugung von Markttransparenz lassen sich in

- Marktmonitoring als Erhebung, Aufbereitung, Analyse und Publikation von immobilienmarktbezogenen Daten,
- Unterstützung der Geschäftstätigkeit des eigenen Unternehmens,
- „Think Tank“ zur Erstellung von Studien und Analysen und
- die Öffentlichkeitsarbeit unterscheiden (Scheunemann 2008, S. 318 f.).

Die Wahrnehmung dieser Tätigkeiten unterscheidet sich zwischen den Maklerunternehmen. Innerhalb großer Maklerunternehmen unterschieden sich sogar die Tätigkeitsfelder der Mitarbeiter.

Obwohl Marktübersichten vornehmlich der Außendarstellung von Maklerunternehmen dienen, führen veröffentlichte Publikationen zu einer gesteigerten Markttransparenz (Scheunemann 2008, S. 336; Martini, von Muellern 2007, S. 255). In der Vergangenheit wurden Marktberichte von Maklern jedoch wegen einer positiv verzerrten Darstellung aktueller und zukünftiger Entwicklungen kritisiert (Georgi 2002, S. 9).

Im Rahmen des Forschungsprojektes wurden Marktinformationen überregional tätiger Maklerunternehmen wie Jones Lang LaSalle, Engel & Völkers, Aengevelt, ATIS Real und CB Richard Ellis sowie regional beschränkt tätiger Unternehmen untersucht. National und international tätige Maklerunternehmen geben zur Marktbeschreibung und Kundeninformation regelmäßig Marktübersichten heraus. Der folgende Abschnitt beschreibt, welche räumlichen und sachlichen Aspektes des Grundstücks- und Immobilienmarktes durch Veröffentlichungen von Maklern beschreiben werden und welche Datenqualität diese erfüllen. Regional begrenzt tätige Maklerunternehmen geben in eingeschränktem Umfang Marktinformationen heraus. In wirtschaftsstarken Regionen besitzen kleine Maklerunternehmen oft nur einen begrenzten Marktanteil. Stattdessen sind hier national und international tätige Unternehmen mit einem umfangreichen Personalstamm aktiv.

Die im Rahmen des Forschungsprojektes analysierten Maklerberichte beschreiben in der Regel ausgewählte wirtschaftstarke Städte und Regionen in Deutschland. Nur wenige Berichte beschreiben mehr als 25 einzelne Städte und Regionen oder fokussieren auf bestimmte sachliche Teilmärkte (u.a. Lührmann, JLL Kempers und der IVD tun dies). Von nahezu allen Makler werden Großstädte wie Berlin, München, Köln, Hamburg, Stuttgart und Frankfurt beschrieben. Diese Städte werden vielfach auch „Big Six“ oder „Big Seven“ (unter Berücksichtigung einer weiteren Stadt) genannt, wobei die inhaltliche Zusammensetzung variiert. Großstädte in weniger prosperierenden Lagen wie Dortmund, Essen und Bremen spielen bei ortsbezogenen Untersuchungen nur eine untergeordnete Rolle. Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern werden nachrichtlich in zusammenfassenden Analysen mit jeweils mehr als 25 Städten erwähnt.

Maklerunternehmen publizieren Marktinformationen zu kommerziellen Immobilien, private Wohnimmobilien finden keine Beachtung. Die Marktinformationen werden von Angaben zum Büroimmobilienmarkt und weniger zum Einzelhandelsimmobilienmarkt dominiert. Logistik-, Industrie-, Hotel- und Spezialimmobilien spielen nur eine untergeordnete Rolle. Angaben zu Werten von unbebauten Grundstücken finden sich in Marktinformationen von Maklerunternehmen nicht. Die Differenzierung der Marktinformationen unterscheidet sich zwischen sachlichen Teilmärkten. Für Büroimmobilien liegen Indikatoren zu Marktvolumen und Marktniveau nur für die zehn größten deutschen Städte vor. Für den Einzelhandelsmarkt werden auch Städte bis 100.000 Einwohner oder Oberzentren mit Alleinstellungsmerkmalen analysiert und vorgestellt. Obwohl sich Logistik- und Hotelimmobilien an von Büro- und Einzelhandelsimmobilien abweichenden räumlichen Marktabgrenzungen orientieren, werde diese Teilmärkte in gleicher räumlicher Abgrenzung beschrieben. Marktbeschreibende Aussagen in Publikationen von Maklerunternehmen gehen grundsätzlich von einer Reinform eines Immobilientyps aus. Mischformen, in denen Teilflächen der Einzelhandels- bzw. Büronutzung dienen, werden nicht berücksichtigt.

Den Marktinformationen von Maklern wesentlich ist die Darstellung des Marktergebnisses. Für eine Abschätzung einer zukünftigen Marktentwicklung wird das Angebotsvolumens mit Flächenbestand, Leerstand bzw. Leerstandsquote als Quotient aus Leerstand und Flächenbestand vorgestellt. Eine Darstellung des Projektmarktes festigt Erwartungen in eine zukünftige Entwicklung des Marktes. Künftig auf dem Markt angebotene Flächen werden als Pipeline der in Bau befindlichen oder genehmigten Neubauten sowie Projektplanungen angegeben. Daraus lässt sich unter Berücksichtigung der Bauphase einer Immobilie das zukünftige Marktvolumen abschätzen. Derartige Angaben in den Analysen von Maklern sind nur bedingt vollständig.

Zentraler Punkt in der Marktinformation von Maklern ist die Auswertung des Marktniveaus; das Marktvolumen ist nur von untergeordneter Bedeutung. Das Marktniveau gibt den Preis an, der aktuell für einen Quadratmeter Nutzfläche zu zahlen ist. Regelmäßig finden sich in Maklerinformationen Aussagen zu Spitzen- und Durchschnittsmieten. Angebotsmieten und Mietgesuche spielen für gewerbliche Immobilien keine Rolle. Erste Ansätze zur Homogenisierung der Definitionen von Indikatoren finden durch die Arbeit der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung statt (Gif 2008). Neben den Mietpreisen werden Renditen berücksichtigt. Renditen stellen das Marktniveau des Mietmarktes dem Marktniveau des Bestandsmarktes gegenüber. Durch inhaltliche Unterschiede in zu berücksichtigenden Kosten kommt es zu definitorischen Unterschieden. So wird bei Einzelhandelsflächen der Mietertrag auf ein normiertes Ladengeschäft bezogen, während eine Normierung bei anderen Immobilientypen unüblich ist. Ferner unterscheiden sich Renditeangaben in der Darstellung des betrachteten Zeitraumes. Es sind statischen Anfangsrenditen und dynamische Renditen der Projektlaufzeit zu unterscheiden.

Die Vermarktung von Objekten über Angebotsinserate im Internet gewinnt für Makler zunehmend an Bedeutung. Die Angebotsplattformen stellen den Maklerunternehmen auch Angaben zu den nachgefragten Objekten zur Verfügung (Enderle 2009, S. 369 ff.)

Die Herkunft der Daten in den Publikationen der Maklerunternehmen variiert: Makler sind Marktteilnehmer mit einem unterschiedlich hohen Marktanteil. Ein Austausch von marktrelevanten Daten zwischen großen Maklerunternehmen einer Region findet unter dem Ausschluss von kleinen Maklerunternehmen statt, die eigenständig keinen signifikanten Marktanteil und Marktüberblick besitzen (Salostowitz 2008, S. 75). Diesen Austausch zwischen Maklerunternehmen gab es bis vor einigen Jahren nicht, so dass sich von Maklerunternehmen veröffentlichte Indikatoren in ihrer Aussage unterschieden (Unterreiner 2002, S. 20). Maklerunternehmen besitzen einen Überblick über eigene Markttätigkeit und die Aktivität anderer Marktakteure. Obwohl der Maklerverband IVD mit den

Preisspiegeln eine jährliche Publikation herausgibt, sei die Quelle durch wechselnde Berichterstatter innerhalb des Verbandes und fehlende Repräsentativität nur eingeschränkt für eine Marktanalyse zu nutzen (Hofer 2005, S. 50). Eine streng statistische Auswertung der vorliegenden Daten findet kaum statt. Es lassen sich jedoch Indikatoren des Marktniveaus und Marktvolumens ableiten. Welche Qualität und welchem Umfang die Stichprobe besitzt, wird nicht deutlich. Ferner nutzen Makler öffentlich zugängliche Informationen (Sekundärdaten) in eigenen Untersuchungen, die den regionalen Markt und dessen Einflussgrößen beschreiben. Welche Definition, welcher Umfang und welche inhaltlichen Aussagen diesen Sekundärdaten zu Grunde liegen, wird nicht angegeben (Flüshöh, Stottrop 2008, S. 50 f.). Für die Qualität der Sekundärdaten übernehmen die Herausgeber keine Gewährleistungen (vgl. Abbildung 48).

Copyright © JONES LANG LASALLE GmbH, 2010.
Dieser Bericht wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir keine Haftung übernehmen. Die enthaltenen Meinungen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Historische Entwicklungen sind kein Indiz für zukünftige Ergebnisse. Dieser Bericht ist nicht für den Vertrieb oder die Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage bestimmt.
Die in diesem Bericht zum Ausdruck gebrachten Meinungen und Empfehlungen berücksichtigen nicht individuelle Kundensituationen, -ziele oder -bedürfnisse und sind nicht für die Empfehlung einzelner Wertpapiere, Finanzanlagen oder Strategien einzelner Kunden bestimmt. Der Empfänger dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich einzelner Wertpapiere oder Finanzanlagen treffen. Jones Lang LaSalle übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen.

Disclaimer 2010 CB Richard Ellis

Die hierin enthaltenen Informationen stammen aus Quellen, die für zuverlässig erachtet werden. Wir zweifeln nicht an ihrer Richtigkeit, haben sie jedoch nicht überprüft. Wir übernehmen dafür keine Gewähr und geben weder eine Garantie ab noch machen wir Zusicherungen. Es obliegt Ihnen, ihre Richtigkeit und Vollständigkeit unabhängig zu bestätigen. Alle in Ansatz gebrachten Prognosen, Stellungnahmen, Annahmen oder Abschätzungen dienen ausschließlich als Beispiele und stellen weder die aktuelle noch die künftige Marktentwicklung dar. Diese Informationen sind ausschließlich zum Gebrauch durch die Kunden der CB Richard Ellis GmbH bestimmt und dürfen nicht ohne die vorherige schriftliche Zustimmung der CB Richard Ellis GmbH vervielfältigt werden.

Alle Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt recherchiert. Für etwaige Fehler kann jedoch keine Verantwortung übernommen werden. Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Stand der Informations- und Datenlage: 30.07.2010, Quelle: Engel & Völkers. Whilst every effort has been made by those concerned to ensure the accuracy of the information in this document, no responsibility can be taken for errors made. Any copies made must cite the source. Date of information and data: 30.07.2010, Source: Engel & Völkers

Abbildung 48: Haftungsausschluss aus verschiedenen Marktberichten von Maklerunternehmen (Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis, Engel & Völkers)

Veröffentlichungen von Maklerunternehmen zu herausragenden Büroimmobilienmärkten werden unterjährig herausgegeben. In kleinen Städten werden Indikatoren zum Büroimmobilienmarkt jährlich publiziert. Für abweichende sachliche Teilmärkte sind jährliche Veröffentlichungen üblich. Problemspezifische, einmalige Untersuchungen, wie sie bei Bankenanalysen teilweise üblich sind, werden von Maklerunternehmen nicht veröffentlicht. Ferner erstellen einzelne Maklerunternehmen spezielle Untersuchungen zu Betriebskosten von Büro- und Einzelhandelsimmobilien. Eine herausgehobene Bedeutung besitzthier der „*Office Service Charge Analysis Report (OSCAR)*“, der Nebenkosten von Büroimmobilien regelmäßig analysiert. Einige Makler wie Jones Lang LaSalle veröffentlichenzudem Ergebnisse von nationalen Befragungen von Flächennutzern bezüglich ihrer Zufriedenheit und ihrer Nutzungsansprüchen. Hieraus lässt sich ein Abbild der Nachfrageansprüche ableiten lassen.

Die Marktinformationen von Maklerunternehmen sindmeist kostenfrei erhältlich. Exklusive Informationen, welchedie Unternehmen eigenständig erheben (Primärdaten), sind hingegen kostenpflichtig. Diese Primärdaten finden sich bevorzugt für Einzelhandelsimmobilien, wo punktuelle Passantenfrequenzen ermittelt werden, um daraus die Attraktivität von Einkaufslagen zu beschreiben. Die Erhebung von Passantenfrequenzen beschränkt sich auf ausgewählte Spitzenlagen in Großstädten.

Die Marktanalyse und die aus ihr abgeleiteten Marktinformationen von Maklerunternehmen dienen nicht zwangsläufig der Anwendung in der Immobilienwertermittlung. Das Hauptaugenmerk liegt in der Beschreibung des Marktes. Objektspezifische Marktdaten werden von den Maklern hingegen nicht veröffentlicht.

6.3.2 Informationen von Banken

Banken sind als professionelle Marktteilnehmer mit einer vielfältigen Zielsetzung auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt aktiv. Neben der Abschätzung eines Kreditrisikos und der Festsetzung von Beleihungswerten sind Banken als Investoren und Vermittler auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt aktiv. Banken sammeln als Grundlage für verschiedene unternehmensinterne Geschäftsbereiche Informationen und veröffentlichen diese zudem als Information des Kunden.

Veröffentlichte Marktinformationen von Banken sind oft mit den Marktberichten von Maklerunternehmen vergleichbar. Regelmäßige Marktübersichten sind auf einzelne Teilmärkte beschränkt und geben die Entwicklung eines Marktes alle ein bis fünf Jahre wieder. Regelmäßig veröffentliche Marktübersichten werden ausschließlich für ausgesuchte wirtschaftsstarke Regionen im Geschäftsbereich einer Bank herausgegeben. Allerdings geben Banken nicht nur regelmäßige Marktübersichten heraus, sondern publizieren zudem Sonderauswertungen. Sonderveröffentlichungen sind meist großräumiger und untersuchen ausgesuchte Teilmärkte in einem makroökonomischen Kontext. Sonderveröffentlichungen fassen oft Ergebnisse einer umfangreichen, unternehmensinternen Untersuchung zusammen, bei der zukünftige Märkte und aktuelle Themen analysiert werden.

Marktinformationen von Banken sind räumlich beschränkt und stellen Großstädte und wirtschaftsstarke Regionen heraus; kleinere Regionen werden oft nur nachrichtlich erwähnt. Neben Büro-, Einzelhandels- und Spezialimmobilien werden auch Wohnimmobilien untersucht. Die Übersichten setzen den Schwerpunkt auf den Bestandsmarkt, untersuchen gleichwohl den Nutzungs- und Projektmarkt.

Von Banken veröffentlichte Marktinformationen berücksichtigen alle verfügbaren Informationen des Grundstücks- und Immobilienmarktes: Die amtliche Statistik und Gutachterausschüsse finden sich ebenso wie Makler, Investoren, Projektentwickler und Kunden wieder. Teilweise wird wie bei HVB Expertise auf eigenes Expertenwissen zurückgegriffen (Hofer 2005, S. 53). Zusätzlich werden Kundendaten und Informationen von Bankenverbänden für Untersuchungen genutzt. Zur Untersuchung des Marktes werden sowohl Transaktions- als auch Wertermittlungsergebnisse berücksichtigt. Obwohl die Informationen sorgfältig recherchiert sind, übernehmen Banken ähnlich wie Maklerunternehmen keine Verantwortung für veröffentlichte Inhalte.

6.3.3 Informationen von professionellen Research- Unternehmen

Professionelle Research-Unternehmen sind auf die Marktforschung auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt spezialisiert. Sie sind unabhängige Marktbeobachter ohne eigene Aktivität am Marktgeschehen. Zunehmend nehmen aber auch Maklerunternehmen und BankenAufgaben der professionellen Research-Unternehmen wahr und bieten entsprechende Dienstleistungen an. Im Gegensatz zu professionellen Research-Unternehmen nehmen Maklerunternehmen und Banken aber aktiv am Marktgeschehen teil. Dienstleistungen wie Markt- und Standortanalysen, Prognosen, Immobilienwertermittlungen, Ratings und Benchmarkings von Immobilien und Märkten werden von professionellen Research-Unternehmen angeboten. Die Aufgaben der Marktforschung werden im Rahmen von Aufträgen wahrgenommen oder zur öffentlichen Darstellung des eigenen Unternehmens herausgegeben.

Zu den professionellen Research-Unternehmen zählen in Deutschland unter anderem:

- BulwienGesa AG,
- empirica AG,
- F+B Forschung und Beratung GmbH,
- GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH,

- GfK GeoMarketing GmbH,
- ghh consult GmbH,
- IPD Investment Property Databank GmbH und
- TNS Infratest.

Einzelne Research-Unternehmen haben sich auf teilmarktspezifische Aufgabenstellungen spezialisiert, andere bieten ein umfassendes Portfolio an Dienstleistungen zu unterschiedlichen räumlichen und sachlichen Märkten an. Das marktführende Unternehmen BulwienGesa erstellt Marktanalysen zu Büroimmobilienmärkten und führt Wertermittlungen durch. Das Unternehmen GfK GeoMarketing ist auf Einzelhandelsimmobilien spezialisiert. Das Unternehmen ghh consult erstellt Analysen und Marktberichte für den Hotelimmobilienmarkt. Die Investment Property Databank liefert Untersuchungsergebnisse zu Investitionsobjekten und führt ein Benchmarking für Einzelimmobilien und Immobilienportfolios durch. Empirica fokussiert auf den Wohnimmobilienmarkt. Ferner gibt es weitere professionelle Research-Unternehmen, die sich mit Spezialimmobilien wie Freizeitimmobilien oder Lagerhallen auseinandersetzen, Datensammlungen führen und Marktinformationen veröffentlichen.

Marktinformationen von professionellen Research-Unternehmen basieren auf umfangreichen Datensammlungen und Datenbanken mit unterschiedlicher räumlicher und sachlicher Abdeckung. Auch Nebenlagen und periphere Standorte sowie Spezialimmobilien werden dort erfasst und bei Bedarf untersucht. Den Schwerpunkt der herausgegebenen bzw. beauftragten Informationen bilden Wohn-, Büro- und Einzelhandelsimmobilien. Die Kosten für die Analysen von professionellen Research-Unternehmen orientieren sich neben dem Arbeitsaufwand auch an der Exklusivität der Marktinformationen. Einige Research-Unternehmen erstellen zudem regelmäßige Untersuchungen, die von Drittanbietern veröffentlich werden: So wird der jährliche ImmobilienmarktberichtHannover, der sowohl den Wohn-, Büro- und Logistikstandort Hannover beschreibt, von dem Unternehmen BulwienGesa erstellt und von der Wirtschaftsförderung der Region Hannover herausgegeben. Bei einigen Marktberichten von professionellen Research-Unternehmen handelt es sich um Einzeluntersuchungen. Einige Research-Unternehmen gestatten ferner einendetaillierten, kostenpflichtigen Zugriff auf ihre Datensammlungen (vgl. Kapitel 6.1).

Als Informationsquellen nutzen professionelle Research-Unternehmen alle über den Grundstücks- und Immobilienmarkt verfügbaren Daten. Dazu zählen Veröffentlichungen der amtlichen Statistik, den Gutachterausschüssen, speziellen Geodatenlieferanten, Marktteilnehmern wie Maklern, Banken, Projektentwicklern, Investoren und Immobiliennutzern sowie eine eigene umfangreiche Sammlung von Informationen. Einige Unternehmen werten zudem Presseartikel, Aussagen aus Baustellenanzeigen und aus Internetportalen aus. Die professionellen Research-Unternehmen bedienen sich sowohl Primär- als auch Sekundärdaten, berücksichtigen der Herkunft und Entstehung nur begrenzt, nehmen jedoch teilweise eine Wertung vor.

Einige Research-Unternehmen nutzen zur Abbildung des Marktergebnisses Daten aus Angebotsinseraten und Wertermittlungsergebnisse als Substitut des Marktergebnisses. Die Qualität der Primär- und Sekundärdaten ist in den von Research-Unternehmen veröffentlichten Marktberichten nicht nachvollziehbar. Die methodische Ableitung der Informationen aus den Rohdaten ist nicht nachvollziehbar. Eine Angabe des Stichprobenumfanges und der originären Herkunft fehlt. Vielfach erfolgt als Quellenangabe nur ein Hinweis auf die unternehmenseigene Datenbank oder das Research-Unternehmen selbst.

6.3.4 Informationen von Geodatenlieferanten

Geodatenlieferanten sind Unternehmen, die auf Kundenauftrag Geo- und Immobilienfachdaten flächendeckend für Deutschland zur Verfügung stellen. Sie verstehen sich als Dienstleister für einen

Auftraggeber. Geodatenlieferanten liefern Informationen für die bedeutenden sachlichen Teilmärkte aus Beständen von privatwirtschaftlichen und öffentlichen Datensammlungen. Zu den öffentlichen Datenlieferanten zählen Vermessungs- und Katasterverwaltungen, Grundbuchämter, Planungsbehörden und Gutachterausschüsse. Das Land Niedersachsen hat mit verschiedenen Geodatenlieferanten Vereinbarung zur Vermarktung von Marktinformationen und Marktdaten der Gutachterausschüsse abgeschlossen (Schmalgemeier 2005, S. 355); in vielen Bundesländern gibt es ähnliche Vereinbarungen. Privatwirtschaftliche Unternehmen, die von Geodatenlieferanten genutzt werden, sind unter anderem F + B, Immobilienscout24, GfK GeoMarketing, Acxiom und weitere Marktteilnehmer wie Makler. Eigene Datenbestände sammeln Geodatenlieferanten nicht, sondern stellen Daten von verschiedenen Drittanbietern zur Verfügung.

Zu den bedeutenden Geodatenlieferanten zählen:

- On-geo GmbH
- Geoport/ inframation AG
- Acxiom Deutschland GmbH

Die von Geodatenlieferanten zur Verfügung gestellten Informationen finden vor allem in der Verkehrs- und Beleihungswertermittlung, der Markt- und Standortanalyse und der Mietpreisuntersuchungen Anwendung. Die Lieferung der Daten erfolgt zeitnah in digitaler Form; teilweise werden Informationen dem Auftrag entsprechend recherchiert. Einige Geodatenlieferanten bieten speziell auf Wertermittlungssachverständige zugeschnittene Dienstleistungen an: Ortsbesichtigungen, Validierung von Ergebnissen und die Vorbereitung der Wertermittlung.

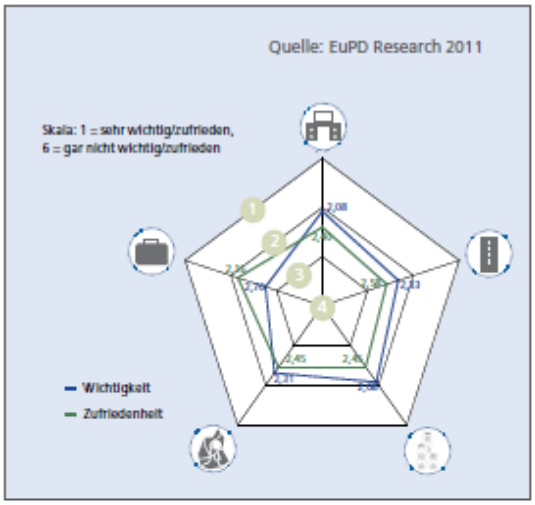
Geodatenlieferanten geben häufig die Aktualität und die Herkunft ihrer Daten an. Die Methodik, der Stichprobenumfang und die inhaltliche Definition der Erhebungsgröße sind hingegen nur bedingt nachvollziehbar. Unklar bleibt, wie fehlenden Datenlücken gefüllt werden.

6.3.5 Weitere Informationen zum Grundstücks- und Immobilienmarkt

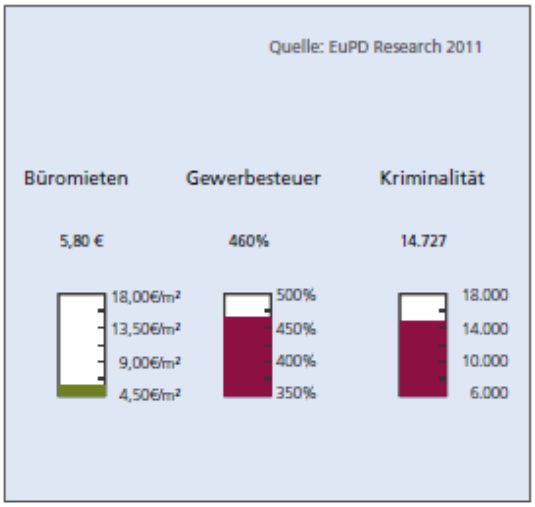
In einer systematischen Erhebung und Auswertung der Nutzerzufriedenheit mit einer regelmäßigen Umfrage von mehr als 3.000 Büromietern gibt der Büromieter-Almanach einen Überblick über die Faktoren der Mietentscheidung und Mieterzufriedenheit. Die Untersuchung wird von der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt und dem Unternehmen EuPD Research durchgeführt und von der SEB Asset Management AG herausgegeben. Der Büromieter-Almanach wurde 2008 erstmals für 20 deutsche Großstädte erhoben und im Jahr 2011 fortgeführt. Für jede Großstadt wurden jeweils 150 Büromieter telefonisch befragt. Die befragten Büromieter verfügen über durchschnittlich 305 Quadratmeter in der Innenstadt und innerstädtischen Randlagen einer untersuchten Stadt. Die Nutzerzufriedenheit wird nach den Faktoren Bürofläche, Bürogebäude, Mietkosten, Standort und Business beurteilt und nach Nutzerbranchen unterschieden. Zusammenfassend werden die einzelnen Großstädte verbal und numerisch analysiert und in einem Ranking anderen Städten gegenübergestellt. Neben der subjektiven Mieterzufriedenheit enthält der Büromieter-Almanach objektive Aussagen zu Büromieten. Die Datenqualität dieser Aussagen kann nicht nachvollzogen werden (Hochschule für Wirtschaft und Umwelt 2011).

Hannover

Faktoren Mietzufriedenheit



Sekundärdaten



Faktoren Mietzufriedenheit

Faktoren Mietzufriedenheit nach Branchen

Abbildung 49: Die Stadt Hannover als Beispiel aus dem Büromieter-Almanach

6.4 Indexreihen in Deutschland

6.4.1 Berechnungsmethoden und Klassifizierung von Indizes

Indexreihen beschreiben auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt die Entwicklung des Marktniveaus im zeitlichen Verlauf. Die Abbildung der Entwicklung des Marktvolumens spielt im Gegensatz zur Entwicklung des Marktniveaus nur eine untergeordnete Rolle. Privatwirtschaftliche Unternehmen versuchen vorhandene Datenlücken in Marktinformationen insbesondere auf gewerblichen Immobilienmärkten durch Indexreihen zu schließen (Kauffmann, Nastansky 2006, S. 1).

Indexreihen lassen sich mit unterschiedlichen Verfahren berechnen:

- dem Durchschnittsverfahren,
- der Methode der typischen Fälle,
- dem Vergleich von Mehrfachverkäufen und
- dem hedonischen Preisindex.

Das Durchschnittsverfahren ist das einfachste Verfahren zu Erstellung eines Indexes. Aus der Stichprobe oder der Gesamtheit der Datensätze einer Periode wird der Durchschnitt gebildet und in Bezug zu einer Vergleichsperiode gestellt. Der so entwickelte Index bildet die durchschnittliche Veränderung unbeachtet aller Qualitäts- und Lageveränderungen ab. Für eine Analyse der Marktveränderung ist ein Index nach dem Durchschnittsverfahren nur begrenzt aussagefähig, da Qualitätsveränderungen reine Preisveränderungen überlagern (Deutsche Bundesbank 2003b, S. 48; Hofer 2005, S. 48).

Die Methode der typischen Fälle schränkt den Stichprobenumfang des Durchschnittsverfahrens durch Selektion ein. Eine räumliche und sachliche Selektion führt zu marktkonformeren Ergebnissen als das Durchschnittsverfahren. Durch eine Selektion nach Grundstücksmerkmalen kommt es zu einer Verringerung des Stichprobenumfangs. Für lange Zeitreihen ist eine Festlegung von Ausstattungsstandards schwierig, da sich qualitative Ausstattungsstandards im zeitlichen Verlauf ändern.

Ein Index auf der Basis von Mehrfachverkäufen (*repeat sales indices*) minimiert Verzerrungen des Indexes durch Variation der Lage- und Ausstattungsqualität. Ein Index auf Grundlage von Mehrfachverkäufen führt bei häufig gehandelten Immobilien zu marktkonformen Ergebnissen. Repeat Sales Indices gehen von einer konstanten Qualität der Immobilie zwischen zwei Verkäufen aus, was in Deutschland fraglich ist. So ist in Deutschland bei Wohnimmobilien ein kurzfristiger Weiterverkauf von Immobilien nicht üblich. Für eine jährliche oder unterjährliche Indexbestimmung ist ein großer Immobilienbestand notwendig. Qualitative Veränderungen werden teilweise durch Zu- und Abschläge berücksichtigt (Deutsche Bundesbank 2003b, S. 49).

Hedonische Indexreihen finden in der Preisstatistik weit verbreitete Anwendung, da sie Qualitätsunterschiede zwischen unterschiedlichen Perioden ausschließen. In einer Regressionsfunktion werden alle wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale berücksichtigt. Da wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale teilmarkttypisch sind, ist es erforderlich, alle potentiellen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale zu erheben und sachliche Teilmärkte zu trennen.

Indexreihen lassen sich nach ihrer Datengrundlage in wertermittlungsbasierte und transaktionsbasierte Indexreihen sowie Immobilienaktien unterschieden (Kauffmann, Nastansky 2006, S. 4). Ferner differenzieren sich Indexreihen nach ihrer Zielsetzung in Preis- und Performanceindizes. Preisindizes beschreiben die Entwicklung von Preisen von Gütern eines bestimmten Wirtschaftsgutes. Der Verbraucherpreisindex fasst verschiedene Preisindizes gewichtet zusammen. Performance-Indizes be-

rücksichtigen anders als Preisindizes auch Erträge (Dividenden- und Bonizahlungen) der in ihm enthaltenen Titel. Der Deutsche Aktienindex DAX ist ein Performanceindex.

Im Folgenden Abschnitt wird die am Markt gebräuchliche Differenzierung der Indizes in wertermittlungs-, transaktionsbasierte Indizes, Immobilienaktienindizes und weitere Indizes des Grundstücks- und Immobilienmarktes für die Systematisierung genutzt (vgl. Abbildung 50). Die weiteren Indizes differenzieren sich in Indikatoren zur Beschreibung des Immobilienmarktklimas und marktbeschreibende Indizes. Zudem sollen abschließend bedeutende, allerdings bereits eingestellte Indizes vorgestellt werden.

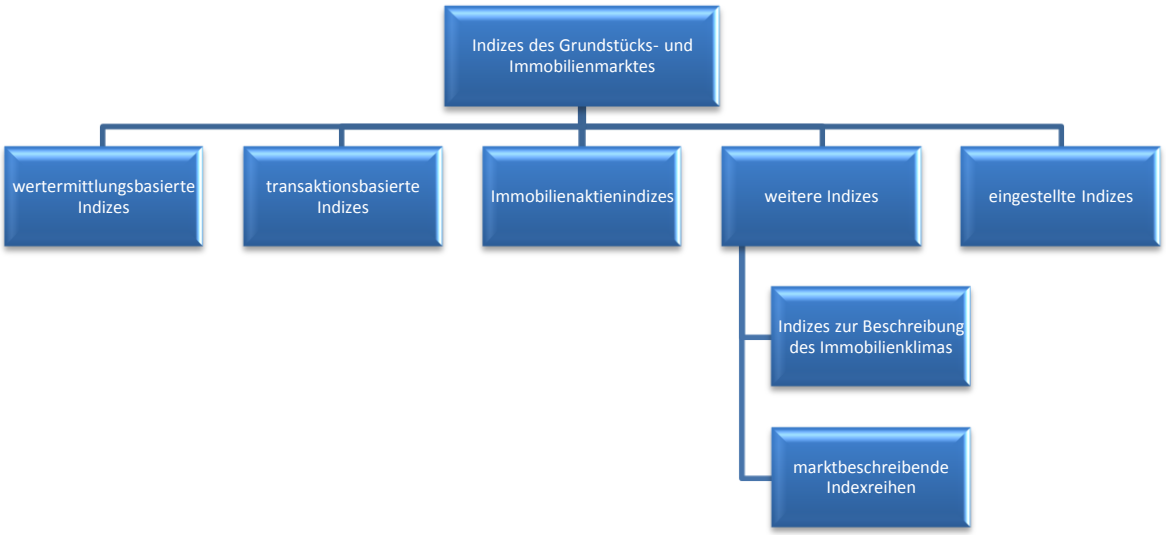


Abbildung 50: Systematisierung der Indizes des Grundstücks- und Immobilienmarktes

6.4.2 Wertermittlungsbasierte Indexreihen

Wertermittlungsbasierte Indizes bauen mit ihrer Datengrundlage auf das Wertermittlungsergebnis eines Sachverständigen auf. Das Wertermittlungsergebnis ist objektbezogen und unter Berücksichtigung aller verfügbaren Daten ermittelt. Wertermittlungsergebnisse können in einer uneingeschränkten Anzahl ermittelt werden, sind allerdings in ihrer Genauigkeit eingeschränkt (Plewka 2003, S. 202). Eine unsystematische Abweichung von bin zu 20 Prozent erscheint bei der Verkehrswertermittlung aus juristischer Sicht akzeptabel (Gudat, Voß 2009, S. 29).

Eine Untersuchung der Royal Institution of Chartered Surveyors zur Differenz zwischen dem Wertermittlungsergebnisund dem erlösten Transaktionspreis für Investitionsimmobilien von institutionellen Anlegern in Frankreich, Deutschland, den Niederlanden und Großbritannien für die Jahre 1998 bis 2008 auf Grundlage der Daten der IPD zeigt, dass in der Praxis die absolute Abweichung bei 14,2 % lag. Die Abweichung umfasst verschiedene sachliche Teilmärkte, berücksichtigt die Richtung der Abweichung nicht und beachtet nicht das Transaktionsvolumen der Einzeltransaktionen. Unter Beachtung der Richtung der Abweichung zeigt sich, dass Immobilien in Deutschland im Jahr 2008 systematisch 3,3 zu niedrig bewertet wurden (Differenz Preis-Wert: 3,3 %; RICS 2010, S. 18 f. und 30 f.). Im Jahr 2009 erhörte sich die absolute Differenz auf 15,5 % und die Richtung der Differenz änderte sich auf -2,6 % (RICS 2011, S. 8).

6.4.2.1 Deutscher Immobilien Index DIX

Der Deutsche Immobilien Index DIX wird seit 1998 jährlich von der Deutschen Immobilien Datenbank DID GmbH veröffentlicht. Die Daten liegen seit dem Jahr 1996 vor. Die Deutsche Immobilien Datenbank DID GmbH wurde der international tätigen Investment Property Databank IPD angegliedert (vgl. Abschnitt 6.1.9). Der DIX ist ein wertermittlungsbasierter Index und stellt die Performance von direkten Immobilieninvestitionen dar. Der DIX berücksichtigt Immobilien, die sich während des kompletten Berichtsjahres im Bestand eines institutionellen Anlegers (offene Immobilienfonds) befunden haben (Diederichs 2006, S. 19 f.; Pilz 2007, S. 26). Die Wertermittlung des Sondervermögens von offenen Immobilienfonds fand bis zum Jahr 2011 jährlich statt; die Änderung des Investmentgesetzes 2011 führt zu einer mindestens quartalsweisen Wertermittlung des Sondervermögens von Immobilienfonds (§ 71 InvG).

Der DIX (Total Return) gliedert sich in untergeordnete Indizes, die die Entwicklung des Netto-Cash-Flows (Mieteinnahmen) und die Veränderung des Wertes der Immobilien (Wertveränderungsrendite) beschreiben (Piazolo 2009, S. 410 ff.). Der DIX unterscheidet Einzelhandels-, Büro-, Industrie-, Wohnimmobilien sowie sonstige Immobilien und fasst diese zusammen (vgl. Abbildung 51). Die Auswertung des DIX stellt die jeder Indexreihe zugrunde liegende Stichprobe als Anzahl der Objekte und das gesamte Kapitalvolumen vor. Zum 31. Dezember 2010 enthielt der DIX demnach 4.281 Immobilien mit einem Gesamtwert von 46.233,7 Millionen Euro. Der Total Return aller im DIX enthaltenen Bestandsobjekte beläuft sich auf 4,2 % (Investment Property Databank 2011). Mit anderen Worten sorgen die Wertsteigerung und die Mieteinnahmen dafür, dass das eingesetzte Kapital im Jahr 2010 mit durchschnittlich 4,2 % verzinst worden ist.

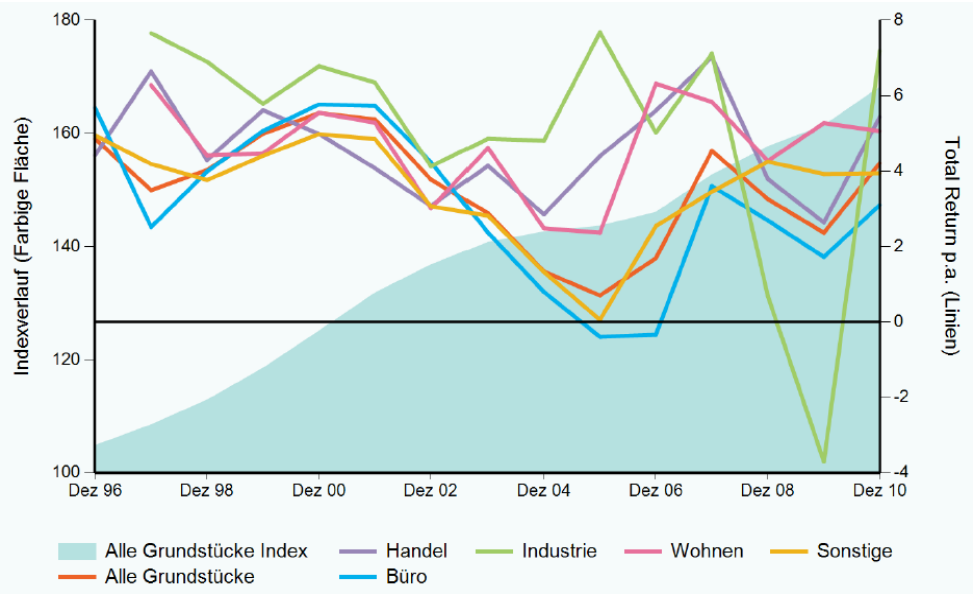


Abbildung 51: Deutscher Immobilien Index DIX zum 31. Dezember 2010

Der DIX dient als Benchmark zu Beurteilung der Entwicklung einzelner Immobilien oder Portfolios im Vergleich zur Entwicklung des Gesamtmarktes.

6.4.2.2 IMMEX

Der Immobilienindex IMMEX ist ein wertermittlungsbasierter Index nach MAURER ET AL., der die Entwicklung von Renditen zeigt. Der untersuchte Zeitraum geht bis zum Januar 1980 zurück (Maurer, Sebastian, Stephan 2000, S. 8 f.).Der IMMEX wird nicht publiziert.

Die Datenbasis setzt sich aus den Beständen von offenen Fonds zusammen, die um immobilienmarktfremde Anlagen bereinigt wurden; eine Einschränkung auf offene Immobilienfonds findet nicht statt. Börsentägliche Indexwerte entstehen durch eine zeitversetzte Wertermittlung der Fondsvermögen und Kapitalmarkteffekte. Die Entglättung erfolgt unter der Annahme, dass Immobilienmärkte schwach informationseffizient sind (Maurer, Sebastian, Stephan 2000, S. 11 f.). Ein Vergleich mit Bundesanleihen und Aktien zeigte, dass sich der IMMEX durch eine geringere Volatilität auszeichnet. Eine Korrelation mit dem Aktienmarkt konnte nicht nachgewiesen werden (Maurer, Sebastian, Stephan 2000, S. 10).

Die sachliche Zusammensetzung des IMMEX ist nicht nachvollziehbar. Eine räumliche Abgrenzung des im Index abgebildeten Gebietes findet nicht statt. Der IMMEX steht in enger Konkurrenz mit dem DIX, gerät aber zunehmend in Vergessenheit, da es an einer regelmäßigen Veröffentlichung fehlt.

6.4.2.3 Hauspreisindex HPX der Hypoport AG

Die Hypoport AG ist ein Anbieter im Bereich der Immobilienfinanzierung und führt eine firmeneigene Transaktionsplattform (EUROPACE), auf der Finanzdienstleistungen für Immobilien gehandelt werden. Dabei fallen monatlich zwischen 4.000 und 6.000 Transaktionen an. Der Hauspreisindex (HPX) wird für drei Kategorien erstellt:

- Eigentumswohnung (apartment),
- neu hergestellte Reihen, Ein- und Zweifamilienhäuser (newhome) und
- bestehende Ein und Zweifamilienhäuser (HPX existing home).
- Zudem erscheint ein Gesamtindex (Kretschmar 2006, S. 369).

Nach Angaben von Hypoport berücksichtigt der HPX knapp 10 % des Marktvolumens der Immobilienverkäufe, wobei das Transaktionsvolumen vom Januar 2004 zum Dezember 2005 von 100 Millionen Euro auf 1 Milliarde Euro gestiegen sei (Kretschmar 2006, S. 368). Änderungen der einfließenden Datensatzanzahl werden jedoch nicht beziffert.Der Herausgeber gibt an, dass die Daten "in Anlehnung an Wertermittlungsverfahren von Immobilien-Finanzierern in Großbritannien" ermittelt werden (Pressemitteilung Hypoport AG 2006, S. 1).Der Index ist demnach wertermittlungsbasiert.

Die Methodik der Indexerstellung wird im Internetauftritt der Firma beschrieben: Die Objekte für die Berechnung werden nach unterschiedlichen typisierenden Merkmalen gruppiert und um Ausreißer bereinigt. Die Werte der Indexreihe werden über drei zurückliegende Monatsperioden geglättet (Hypoport AG 2008). Die Veröffentlichung erfolgt monatlich in einer kurzen Interpretation. Der Stichprobenumfang, der für einzelne Indexwerte berücksichtigt wird, wird nicht benannt. Eine Berücksichtigung einer abweichenden räumlichen Lage der Kauffälle findet nicht statt.

6.4.3 Transaktionsbasierte Indexreihen

Transaktionen besitzen als Datengrundlage real stattgefundene Kauffälle. Kauffälle sind Ergebnis einer unabhängigen Einigung von Käufer und Verkäufer und lassen sich in ihrer Anzahl nicht vermehren. Transaktionen sind durch die Heterogenität der Immobilien und der Seltenheit von Transaktionen geprägt (Plewka 2003, S. 202).

6.4.3.1 Niedersächsischer Immobilienindex NIDEX

Der Niedersächsische Immobilienindex NIDEX wird jährlich vom Oberen Gutachterausschuss Niedersachsen für das Bundesland Niedersachsen ermittelt. Der NIDEX unterschiedet Einfamilienhäuser, Reihenhäuser/ Doppelhaushälften und Eigentumswohnungen. Der Index wird mit einer multiplen Regressionsfunktion geschätzt und berücksichtigt für unterschiedliche Objektarten unterschiedliche

wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale. So werden für Einfamilienhäuser die Grundstücksgröße, der Bodenwert, die Wohnfläche, die Ausstattung, das Alter und die Unterkellerung berücksichtigt. Die Indexwerte werden auf ein durchschnittliches Objekt (der jeweiligen Objektart) normiert. Für Einfamilienhäuser wird von einem freistehenden Gebäude mit 130 m² Wohnfläche, einer mittleren Ausstattung ohne Keller und einen 700 m² großen Grundstück mit einem Bodenwert von 72 €/m² ausgegangen. Der Index bezieht sich auf das Jahr 2000 und nutzt Kauffälle ab dem Jahr 1998. Der NIDEX wird jährlich im Landesmarktbericht Niedersachsen veröffentlicht (OGA Niedersachsen 2011, S. 93 f.).

6.4.3.2 Immobilienindex der BulwienGesa AG

Die BulwienGesa AG veröffentlicht seit 1975 jährlich einen Immobilienindex. Die jährlichen Indexwerte werden im Januar des Folgejahres veröffentlicht. Neben der zurückliegenden Entwicklung erhält der Index eine kurzfristige Prognose. Der Index soll gesamtwirtschaftlichen Tendenzen mit Wachstumsmöglichkeiten und Risiken darstellen.

Die Datengrundlage wird aus Informationen der Gutachterausschüsse, Maklern[55], Bausparkassen und Hypothekenbanken, Zeitungsberichten ermittelt (Deutsche Bundesbank 2003b, S. 52 f., Dopfer 2000, S. 78). Der Umfang der Daten bleibt jedoch offen. Ferner nutzt BulwienGesa Befragungen der Immobiliennutzer und Testkäufe von Immobilien, um den Markt abzubilden. Die Daten werden in die Datenbank RIWIS der BulwienGesa AG gesammelt und ausgewertet (vgl. Abschnitt 6.1.6). Das Basisjahr des Indexes ist 1990 (BulwienGesa AG 2011, S. 1 f.).

Der Gesamtindex von BulwienGesa setzt sich aus neun Teilindizes für

- Eigentumswohnungen,
- Reihenhäuser,
- Neubaumieten,
- Wiedervermietung,
- Eigenheimgrundstücke,
- Ladenmieten in 1a Lagen,
- Ladenmieten in Nebenzentren,
- Büromieten und
- Gewerbegrundstücke zusammen.

Die Teilindizes werden zu je einem Index für Wohnen und Gewerbe sowie einen Gesamtindex aggregiert. In die Indexberechnung fließen sowohl Verkäufe als auch Vermietungen ein. Die einzelnen Segmente sind gleichgewichtet.

Für den Zeitraum von 1975 bis 1989 beschreibt der Index die Entwicklung in 50 westdeutschen Städten. Aktuell fließen Werte aus 125 gesamtdeutschen Städten ein; davon 10 Städte aus Niedersachsen[56] (Deutsche Bundesbank 2003b, S. 53). Die berücksichtigten Städte werden in vier Standortkategorien unterschieden. Für den Gesamtindex werden die Teilindizes nach ihrer Einwohnerzahl gewichtet.Eine sachliche Anpassung der einzelnen Datensätze an die Lage- und Qualitätsmerkmale der Einzelsegmente bleibt offen (Deutsche Bundesbank 2003b, S. 53).

---

[55] DOPFER führt insbesondere die Maklerverbände RDM und VDM an (heute IVD)Dopfer 2000, S. 78.

[56] Diese Städte sind in alphabetischer Reihenfolge: Braunschweig, Gitter, Göttingen, Hannover, Hildesheim, Lüneburg, Oldenburg, Osnabrück, Wilhelmshaven, Wolfsburg.

Die BulwienGesa AG veröffentlicht einen gesamtdeutschen und westdeutschen Index und unterscheidet sachliche Teilmärkte. Weiterführende Datenreihen und Auswertungen werden kostenpflichtig angeboten.

6.4.3.3 Bundesbank-Immobilienpreisindex

Die Bundesbank veröffentlicht seit 2002 einen Immobilienindex auf Grundlage der Daten der BulwienGesa AG und erhebt diese Datengrundlage in einen "quasi-amtlichen" Status (Rußig, Dorffmeister 2005, S. 20 und 25; Deutsche Bundesbank 2003a, S. 39). Die Bundesbank wertet Preise für Reihenhäuser und Wohnungen für den Erstbezug und den Wiederverkauf aus (vgl. Abbildung 52).

Das mathematische Modell des Indexes wird von der Bundesbank nicht veröffentlicht. Der Basispunkt des Indexes liegt im Jahr 2005. Da die Bundesbank an die Datengrundlage der BulwienGesa AG gebunden ist, erfolgt ein Import der dortigen Ungenauigkeiten (vgl. Abschnitt 6.4.3.2). Der Index der Bundesbank übernimmt auch die Erweiterung der Datenbasis von 60 auf 125 gesamtdeutsche Städte (Deutsche Bundesbank 2003b, S. 53; Deutsche Bundesbank 2008, S. 50). Die Veröffentlichung des Indexes erfolgt jährlich. Der Index für das Jahr 2010 wurde im Februar 2011 herausgegeben (Deutsche Bundesbank 2011, S. 58 f.).

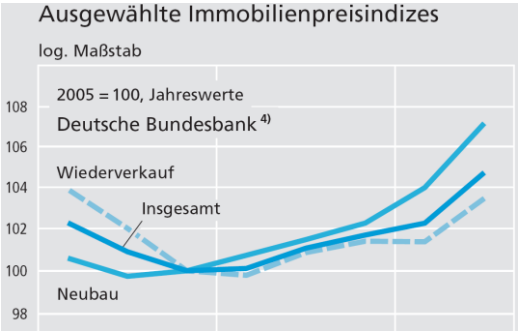


Abbildung 52: Index der Deutschen Bundesbank auf Grundlage der Daten von BulwienGesa (Deutsche Bundesbank 2011, S. 58 f.).

Eine jährliche Veröffentlichung erscheint der Deutschen Bundesbank als zu undifferenziert, um die Entwicklung des Grundstücks- und Immobilienmarktes zu beschreiben, so dass eine vierteljährliche Periode angestrebt wird. Die Verkürzung der Periode soll mit Daten der Hypoport AG gestützt werden (Deutsche Bundesbank 2008, S. 50). Neben einem Index auf Grundlage der Daten von Hypoport führt die Deutsche Bundesbank einen Index auf Grundlage der Daten des Verbandes der Pfandbriefbanken auf (vgl.Abbildung 53; Deutsche Bundesbank 2011, S. 58 f.).

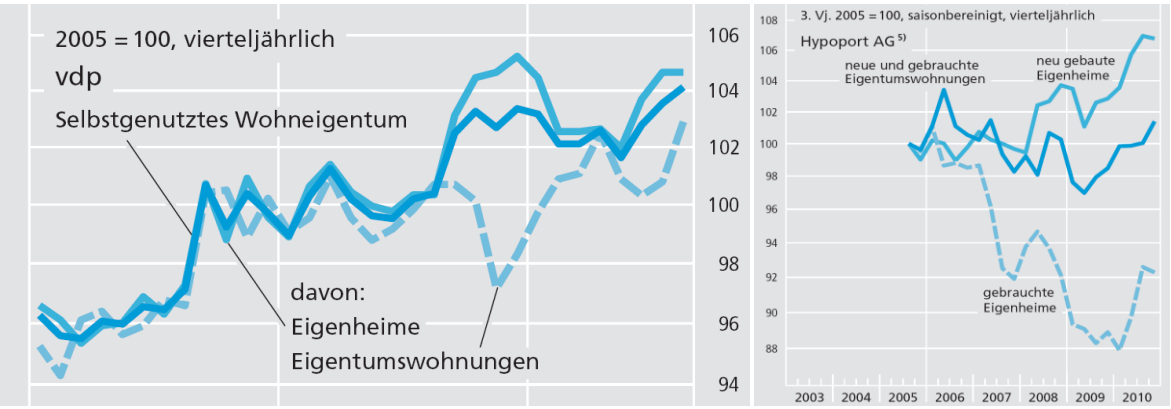


Abbildung 53: Indizes auf Grundlage der Daten des Verbandes der Pfandbriefbanken (linke Grafik) und Hypoport (rechte Grafik) (Deutsche Bundesbank 2011, S. 58 f.).

6.4.3.4 Deutscher Eigentums-Immobilien-Index DEIX des IfS Berlin und GEWOS

Der Deutsche Eigentums-Immobilien-Index DEIX wird seit 1989 jährlich von GEWOS im Auftrag des ifs Instituts für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen, Berlin erstellt. Grundlage für die Auswertung bildet die Datenbank Immobilienmarktanalyse IMA von GEWOS, welche Daten von rund 500 Gutachterausschüssen erfasst (vgl. Abschnitt 6.1.8). GEWOS erhebt von den Gutachterausschüssen jährlich die Anzahl der Kauffälle und den Geldumsatz für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser auf Kreisebene (ifs Institut für Städtebau 2007, S. 1 ff.). Der DEIX für das Jahr 2010 wurde im Spätsommer 2011 veröffentlicht, wobei es sich auf Grund unveröffentlichter Daten um einen vorläufigen Index handelt. Der DEIX wird für die 16 Bundesländer sowie 13 umsatzstarke Regionen erstellt.

In den DEIX fließen nur durchschnittliche Werte ein. Eine Anpassung an wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale wie Baujahr, Lage und Ausstattung findet nicht statt; Schwankungen gleichen sich durch den großen Datenumfang aus (ifs Institut für Städtebau 2011, S. 4). Neben einem Indexwert werden Durchschnittspreise berechnet und veröffentlicht. Das Basisjahr des Index ist das Jahr 1995. So ist der durchschnittliche Preis pro Kauffall für Berlin von 275.600 € im Jahr 1995 auf 338.500 € im Jahr 1996 gesteigert, um bis zum Jahr 2006 auf 249.300 € abzusinken (ifs Institut für Städtebau 2007, S. 31). Unklar ist, ob nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs berücksichtigt werden und ob einheitliche Standards in der Erhebung angewandt werden.

6.4.3.5 Indexreihen der Aengevelt Immobilien Gruppe

Die Zeitreihen der Aengevelt Gruppe stellt die Entwicklung des Büroflächen- und Wohnungsmarktes dar. Betrachtet werden 17 deutsche Städte, darunter Hannover als einzige niedersächsische Stadt. Die Indizes von Aengevelt untersucht neben der Preisentwicklung, auch die Entwicklung des Angebots. Für den Büromarkt werden Indizes für

- Büroflächenfertigstellung und Investitionsquote,
- Büroflächenleerstand und Leerstandsquote,
- Büroflächenumsatz und Absorptionsrate,
- Entwicklung der mittleren Büromiete (lagedifferenziert),
- Entwicklung der Spitzenmiete (lagedifferenziert),
- Entwicklung der Spitzen- und mittleren Büromiete erstellt.

Die Zeitreihen umfassen die zurückliegenden 13 Jahre und werden ein Jahr nachlaufend veröffentlicht. Alle Marktdaten des Herausgebers sind kostenpflichtig. Nach THOMAS wurde auch ein Renditeindex veröffentlicht, dieser ist aktuell nicht mehr verfügbar (Thomas 1997, S. 78 ff.).

Die Aengevelt Gruppe untersucht ferner den Wohnimmobilienmarkt der untersuchten Städte und stellt deren Marktentwicklung der zurückliegenden elf Jahr für:

- Nachfrageumfang und -quote,
- Umsatzvolumen und -quote,
- Verkauf von Eigentumswohnungen - Umfang und Dynamik,
- Verkauf von Mehrfamilienhäusern - Umfang und Dynamik,
- Wohnbautätigkeit und
- Wohnungsmieten und Preise von Eigentumswohnungen dar.

Die Indizes der Aengevelt Immobilien Gruppe beschränken sich räumlich auf ausgewählte Großstädte. Als Datenmaterial für die Bildung von Indizes für Miet-, Kaufpreis- und Renditeentwicklung gibt Aengevelt tatsächlich abgeschlossene Miet- und Kaufverträge an (Aengevelt 2007). Der Datenumfang

und das mathematische Modell sind nicht bekannt. Die Erstellungsmethodik des Indexes kann allenfalls vermutet werden, jedoch fehlt es an einer Definition der Modelle. Die Beschaffenheit, Homogenität und räumliche Verteilung im Betrachtungsgebiet wird nicht erläutert (Thomas 1997, S. 78 ff.).

6.4.4 Immobilienaktienindizes

Das Bankhaus Ellwanger & Geiger gibt seit 1995 den Deutschen Immobilienaktien Index (DIMAX) heraus. Die Indexreihe wurde bis zum 21. Dezember 1988 zurückgerechnet und ist an die Berechnung des Deutschen Aktienindex DAX angelehnt. Die einfließenden Aktientitel werden nach ihrer Marktkapitalisierung gewichtet. Der DIMAX wird börsentäglich ermittelt und spiegelt die Performance der deutschen Immobilienaktien wider, die sich in der Kapitalveränderung und der Dividendenzahlung ausdrücken. Eine Indexveränderung hängt stärker von der Managementleistung und der Aktienmarktentwicklung als von der Wertentwicklung der gehaltenen Immobilien bzw. des Grundstücks- und Immobilienmarktes ab (Hübner, Schwaiger, Winkler 2003, S. 7 ff.; Kauffmann, Nastansky 2006, S. 5 f.; Rohmert 2008, S. 12 f.).

Der DIMAX enthält derzeit 77 Immobilienaktiengesellschaften. Voraussetzung für die Aufnahmen in den DIMAX ist die Tätigkeit der Aktiengesellschaften in der Vermietung und Vermarktung, der Immobilienverwaltung, dem Immobilienhandel, der Projektentwicklung oder der Immobilienberatung. Der Anteil der einzelnen Geschäftsfelder im Unternehmen ist dabei irrelevant, jedoch müssen 75 % des Umsatzes des Unternehmens in den genannten Bereichen generiert werden. Der Anteil des Umsatzes wurde zum 1. Januar 1998 von 90 % auf 75 % abgesenkt. Die Anzahl der berücksichtigten Immobilienaktiengesellschaften aus dem Prime Standard[57] oder dem Open Market[58] ändert sich regelmäßig. Die Gewichtung der Einzeltitel im DIMAX erfolgt entsprechend der Marktkapitalisierung zum 1. Januar jeden Jahres.

Der DIMAX gibt die Entwicklung des Immobilienaktienmarktes wider. Für die Wertentwicklung des von Immobilienaktiengesellschaften gehaltenen Immobilienbestandes der Immobilienaktiengesellschaft ist der Index nicht aussagekräftig. Durch eine ständig geänderte Zusammensetzung des DIMAX kommt es zu einer mangelnden Kontinuität in der Zeitreihe.

Neben dem DIMAX gibt die Bank Ellwanger & Geiger den Index EPIX 30 für den Bereich des Eurowährungsraums heraus, den Index EPIX 50 für Gesamteuropa und den Index ERIX für europäische Real Estate Investment Trusts heraus.

6.4.5 Weitere Indizes des Grundstücks- und Immobilienmarktes

6.4.5.1 Indikatoren zur Beschreibung des Immobilienmarktklimas

Die amtliche Statistik beschreibt nur das aktuelle und das vergangene Marktvolumen und Marktniveau auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt. Marktungleichgewichte und Daten zur Ableitung von Prognosen lassen sich hingegen durch die Beobachtung des Geschäftsklimas frühzeitig erkennen.

---

[57] Der Prime Standard ist Teil des regulierten Marktes (General Standard). Er besitzt erweiterte Voraussetzungen und Transparenzstandards.

[58] Der Open Market stellt nach dem Wertpapierhandelsgesetzes keinen offiziellen Markt dar. Die Wertpapiere werden privatrechtlich durch Makler gehandelt und sind nicht reguliert. Dieser _Markt weißt eine geringere Transparenz als der regulierte Markt auf.

6.4.5.1.1 Real Estate Confidence Indicator

Der Real Estate Confidence Indicator (RECI) wurde 2006 im Rahmen einer Dissertation an der European Business School entwickelt und findet enge Anlehnung an den ifo Geschäftsklimaindex. Es handelt sich beim RECI um ein statisches Instrument, das von Marktteilnehmern eine Einschätzung des institutionellen Gewerbemarktes, die aktuelle Geschäftslage und die kurz und mittelfristige Geschäftserwartungen benötigt. Von besonderem Interesse sind im vorgeschlagenen Modell die Miet- und Transaktionsentscheidungen des gewerblichen Immobilienmarktes. Die Teilmärkte werden getrennt voneinander erfasst. Angestrebt ist eine vierteljährliche Befragung von Marktteilnehmer wie Investoren, Finanzierer, Projektentwickler und Nutzer (Holzmann 2008, S. 207 ff.). Eine Realisierung des RECI hat bislang nicht stattgefunden.

6.4.5.1.2 BBSR Expertenpanel Gewerbeimmobilienmarkt

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung erfasst mit einer Panelerhebung halbjährlich die subjektive Markteinschätzung von Experten. In der Wiederholungsbefragung geben durchschnittlich 400 Teilnehmer ihre Einschätzung ab. Die seit dem Jahr 2007 durchgeführte onlinebasierte Befragung nutzt einen festen Teilnehmerstamm. Die Teilnehmer beurteilen die Lage des gewerblichen Immobilienmarktes und fokussieren, je nach Tätigkeitsfeld auf Büro-, Einzelhandels- und/ oder Logistikimmobilien. Die Einschätzung wird räumlich in metropol- und großstädtische Immobilienmarktregionen unterteilt; die Immobilienmarktregionen orientieren sich an Wohnungsmarktregionen. Mit dem Panel wird ausgehend von der gegenwärtigen Marktsituation auf eine kurzfristige Entwicklung von Angebot, Markt und Nachfrage geschlossen. Die Beurteilung erfolgt mit einer geschlossenen Fragestellung, die eine Beantwortung mit einer Intervallskala zulässt.

6.4.5.2 Marktbeschreibende Indexreihen

6.4.5.2.1 Immax - Immobilienmarkt-Index

Der Immobilienmarkt-Index Immax wird seit Beginn 1999 vom Unternehmen Immobilien-Kontor Schauer & Schöll GmbH (Colliers Property Partners) für den Großraum München ermittelt und veröffentlicht. Der Immax ist ein Flächenumsatzindikator, der das Angebotsvolumen mit dem Nachfragevolumen verknüpft. Die Berechnung erfolgt quartalsweise für den jeweils ersten Monat eines Quartals. Die Veröffentlichung erfolgt in den ersten zwei Wochen des Folgequartals. Der Immax gibt ausgehend vom aktuellen Angebot und dem Absatz des zurückliegenden Jahres für den Büroflächenmarkt eine Marktentwicklung an (Landeshauptstadt München 2001).

$$Immax\ (01/2007) = \frac{Angebot\ 01/2007[m^2]}{Absatz\ 01/2006\ -\ 02/2006[m^2]}$$

Entsprechend der Formel bedeutet ein Index höher als 1, dass das Angebot an Büroflächen die nachgefragte Fläche im Betrachtungszeitraum übersteigt; absolute Aussagen sind mit dem Immax nicht möglich. Während in den Immobilienmarktbericht Münchens nur ein regionaler Immax-Wert einfließt, umfasst die detaillierte Marktübersicht von Schauer & Schöll 13 räumliche Teilmärkte. Die Datengrundlage bleibt in den Veröffentlichungen unbenannt. Nach Angaben des Unternehmens fließen alle durch Abgleich mit weiteren Maklerunternehmen bekanntgewordenen Büroflächenvermietungen in den Immax ein.

Der Index stellt die Entwicklung des Marktvolumens der Büronutzflächen dar. Die Veröffentlichung des Indexes umfasst eine deskriptive Beschreibung (Colliers Property Partners 2007a).

Würdigung findet der Index im Immobilienmarktbericht der Stadt München, der allerdings von der berechnenden Firma selbst erstellt wird (Colliers Property Partners 2007b). Eine gesonderte quartalsweise Veröffentlichung in deutscher und englischer Sprache findet zudem auf der Homepage des Unternehmens statt. Die quantitative Marktentwicklung wird mit Blick in Abbildung 54 deutlich.

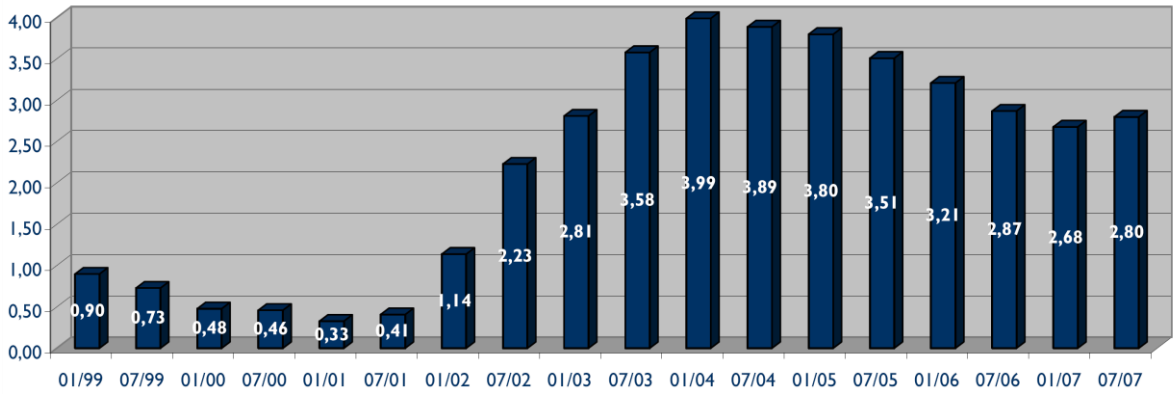


Abbildung 54: Der Immobilienmarkt-Index der Firma Colliers Property Partners, Schauer & Schöll [Quellen: Colliers Property Partners, Schauer & Schöll GmbH: Immax 01/2008]

6.4.5.2.2 Marktdatenverfügbarkeitsindex der DEGI

Der Marktdatenverfügbarkeitsindex der Deutschen Gesellschaft für Immobilienfonds ist ein Versuch zur Beschreibung der Markttransparenz in zuletzt 58 regionalen Standorten. Fünf Standorte befinden sich in Niedersachsen: Hannover, Osnabrück, Braunschweig, Oldenburg, Wolfsburg. Der Marktdatenverfügbarkeitsindex ist ein Scoring der für einen lokalen Büroimmobilienmarkt verfügbaren Marktinformationen. Für die Marktdatenverfügbarkeit ist das Vorliegen eines Büro- oder Immobilienmarktreports (Dies wird mit sechs Punkten bewertet, eine qualitative Differenzierung findet nicht statt.) und die Verfügbarkeit von Indikatoren zu Leerständen, Mieten, Spitzenrenditen und Flächenbeständen (Jedes Kriterium wird mit einem Punkt bewertet.) für die Bewertung eines Standortes relevant.

Insgesamt kann eine Stadt somit zehn Bewertungspunkte erhalten. Die Anzahl der vergebenen Punkte führt direkt zum Ranking des Marktdatenverfügbarkeitsindexes. Als Herkunft der bewerteten Daten gibt DEGI Marktreports, lokale Maklerhäuser und öffentliche Institutionen wie die Wirtschaftsförderung oder die Gutachterausschüsse an. Der Marktdatenverfügbarkeitsindex wurde 2007 erstmals veröffentlicht (DEGI 2007).

Der Marktdatenverfügbarkeitsindex ist ein Versuch zur Beschreibung der regionalen Markttransparenz auf dem Büroimmobilienmarkt. Die geforderten Daten werden jedoch nicht auf ihre Qualität wie Aktualität, Güte und Richtigkeit untersucht. Die fehlenden Kriterien und Lieferanten der Marktdaten werden zu einzelnen Standorten nicht benannt. Mit der Einstellung des Immobilienmarktresearchs in dem Unternehmen ist die Weiterführung des Marktdatenverfügbarkeitsindexes ungewiss.

6.4.6 Eingestellte Indexreihen zur Wertentwicklung

Die Indizes GMIX der Firma GEWOS und der GIMMO-Index des Grabener Verlags befassten sich mit der Entwicklung des gewerblichen Immobilienmarktes. Beide werden aktuell nicht mehr geführt. Der SZ-Immobilien-Index, erstellt von IMV, basierte auf Anzeigen in der der Süddeutschen Zeitung und wurde von 2001 bis 2008 herausgegeben. Der Index beschrieb die Entwicklung der Angebotspreise für ausgewählte Wohnimmobilien in der Region München. Der Immobilienindex des Franchise-Verbundes Aufina (vgl. Thomas 1997, S. 92 ff.), wurde bereits vor der Insolvenz von Aufina im Jahr 2004 zusammen mit dem kompletten Marktresearch eingestellt. Der Aufina Immobilienindex beschrieb die jährliche Wertentwicklung eines definierten Einfamilienhauses.

6.5 Case-Study: Marktinformationen für Braunschweig

6.5.1 Die Stadt Braunschweig

Braunschweig ist im Jahr 2010 mit 248.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt Niedersachsens. Die Bevölkerungszahl nahm insbesondere in den Jahren von 1890 bis 1939 von 100.000 Einwohnern auf 200.000 Einwohner deutlich zu. Ab 1960 kam es durch die Abwanderung in die Umlandgemeinden zu einem Rückgang der Bevölkerung um 30.000 Personen. Ein Teil dieser Umlandgemeinden wurden im Jahr 1974 eingemeindet, wodurch die Einwohnerzahl auf 271.000 Personen anstieg. Dennoch nahm die Bevölkerungszahl in der Folgezeit bis 2004 auf 240.000 Personen ab, um sich anschließend erneut leicht zu erholen.

Die verfügbaren Bevölkerungsprognosen für die Stadt Braunschweig gehen bis 2025 von einer stabilen Einwohnerzahl aus (Bertelsmann Stiftung 2006). Während es im Großraum Braunschweig zu überdurchschnittlich starken Bevölkerungsverlusten kommen soll. Zudem wird mit einem zunehmenden Fachkräftemangel gerechnet (Industrie- und Handelskammer Braunschweig 2007).

Braunschweig blickt auf eine lange Tradition des Maschinen- und Fahrzeugbaus sowie der Feinmechanik zurück. Insbesondere die Volkswagen AG und Siemens betreiben große Produktionsstandorte in der Stadt. Allerdings führt der Strukturwandel im produzierenden Gewerbe zu einem Wegfall von Arbeitsplätzen. Die weggefallenen Arbeitsplätze des produzierenden Gewerbes konnten durch eine allgemeine Zunahme von Arbeitsplätzen nicht kompensiert werden, allerdings nahm die Zahl der Bürobeschäftigten in der Stadt Braunschweig überproportional zu (Dobberstein 2004, S. 33). Zudem etabliert sich Braunschweig als Bildungs- und Forschungsstandort mit einer Technischen Universität, einer Hochschule für bildende Künste und weiteren Forschungseinrichtungen.

6.5.2 Marktinformation über den Braunschweiger Grundstücks- und Immobilienmarkt

6.5.2.1 Marktinformationen des Gutachterausschusses

Der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Braunschweig wird jährlich für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses, die Städte Braunschweig und Salzgitter und die Landkreise Goslar, Peine und Wolfenbüttel, herausgegeben. Der Grundstücksmarktbericht entspricht in seiner Gliederung den landesweiten Vorgaben. Basierend auf 8.155 Kauffällen des Berichtsjahres 2010 werden das Marktniveau und das Marktvolumen für bebaute und unbebaute Grundstücke beschrieben. Die unbebauten Grundstücke unterteilen sich in Bauland, land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie übrige unbebaute Flächen. Bebaute Grundstücke differenzieren sich wiederum in Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Wohneigentum, Teileigentum, Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude, Lager- und Produktionsgebäude sowie sonstige bebaute Objekte. Im Gesamtumfang des Marktberichtes nehmen gewerblich genutzte Grundstücke im unbebauten Zustand zwei Seiten und im bebauten Zustand vier der insgesamt 177 Seiten ein. Angaben zum Nutzungsmarkt (Mietverträge) nehmen acht Seiten ein, davon beschreiben drei Seiten Geschäfts- und Gewerberaummieten.

Der Grundstücksmarktbericht quantifiziert die Entwicklung des Grundstücks- und Immobilienmarkt in Braunschweig mit Angaben zu Marktniveau und Marktvolumen für drei Landkreise und zwei kreisfreie Städte.

Einführend beschreibt der Grundstücksmarktbericht zudem die Angebotssituation für Wohn- und Gewerbebauland. Dazu werden vorhandene Bauplätze für Wohn- bzw. Gewerbeimmobilien nach Gemeinden bzw. teilweise Ortsteilen differenziert. Die Angaben umfassen den Umfang der Flächen, teilweise den durchschnittlichen Preis und den Anbieter (kommunal oder privat). Die Vollständigkeit

der Daten wird jedoch nicht abschließend gewährleistet, da Angaben zur Datenherkunft und Flächendeckung nur bedingt nachvollziehbar sind.

Die Beschreibung des Marktergebnisses des Grundstücks- und Immobilienmarktes stellt einen Schwerpunkt des Grundstücksmarktberichtes dar und stützt sich auf registrierte Kauffälle des vorangegangenen Jahres. Inhaltlich sind in Grundstücksmarktberichten mengenstatistische Aufwertungen von der Ableitung der zur Verkehrswertermittlung erforderlichen Daten zu unterschieden. Während die Auswertung für Wohnhäuser differenziert erfolgt, werden Geschäfts- und Verwaltungsgebäude bzw. sonstige Gebäude nur aggregiert beschrieben. Eine Untersuchung einzelner gewerblicher Immobilienmärkte erfolgt nicht, da sich mehrfach ein Hinweis auf einen geringen Stichprobenumfang findet; für jedes Berichtsjahr belaufe sich die Anzahl der Transaktionen von Büroimmobilien in der Stadt Braunschweig auf 5 bis 10 Immobilien. Insgesamt ergibt sich eine Diskrepanz zwischen den mengenstatischen Angaben zum Marktvolumen des gewerblichen Grundstücks- und Immobilienmarktes: Während S. 21 des Grundstücksmarktberichtes von Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden spricht, erläutert S. 148 Wohn- und Geschäftshäuser bzw. Bürogebäude. Den unterschiedlichen Kategorien werden unterschiedliche mengenstatistische Werte zugewiesen.

Der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Braunschweig enthält zudem Indikatoren zum Mietniveau im Zuständigkeitsbereich. Die Mietübersichten für Wohnimmobilien nehmen sieben Seiten und für Gewerbeimmobilien drei Seiten ein. Die Darstellung der Mieten unterscheidet sich nach Kreisen und kreisfreien Städten. Nur teilweise werden der Stichprobenumfang, der Bezugszeitraum und die Herkunft der Mietdaten angegeben. Die Darstellung der Mieten erfolgt als Durchschnittswert unter Angabe einer Spanne aller Werte. Für Wohnraum wurde eine Abhängigkeit des Baujahrs der Immobilie, der Wohnlage (teilweise in aggregierter Form), der Ausstattung (teilweise an das Baujahr geknüpft) und der Wohnflächengröße ermittelt. Die Geschäfts- und Gewerberaummieten basieren auf historischen Daten, die im Zuge mehrerer Totalerhebungen erfasst wurden. So wurden im Jahr 2008 die Mieten für Gewerbe- und Einzelhandelsflächen der Innenstadt von Goslar und im Jahr 2004 die Mieten für Gewerbe- und Einzelhandelsflächen der Innenstadt von Wolfenbüttel erhoben. Die Mieten werden nicht nach Nutzungsart und Bestands-/ Neuvermietungsmieten unterschieden. Teilweise fand für eine laufende Beschreibung des Mietniveaus ein Datenaustausch mit Maklerunternehmen statt, allerdings wurden die Daten der Maklerunternehmen nicht berücksichtigt.

Der Gutachterausschuss leitet für seinen Zuständigkeitsbereich außerdem jährlich zonale Bodenrichtwerte ab. Die Bodenrichtwerte sind auf der Bodenrichtwertkarte oder online abrufbar. Qualitätsangaben zum Umfang der Stichprobe und zur Ableitungsmethodik der Bodenrichtwerte liegen nicht vor.

6.5.2.2 Statistische Stelle der Stadt Braunschweig

Die kommunalstatistische Stelle der Stadt Braunschweig ist die zentrale Statistikstelle der Stadtverwaltung und sammelt Grundlagendaten für die Stadtforschung und die Stadtentwicklung in einer kleinräumigeren Differenzierung als das Statistische Bundesamt oder das Statistisches Landesamt. Die Statistische Stelle der Stadt Braunschweig veröffentlicht das Statistische Jahrbuch „Braunschweig in der Statistik“. Das Statistische Jahrbuch enthält über 200 Tabellen und ist seit dem Jahr 2004 ausschließlich über das Internet verfügbar. Das Statistische Jahrbuch umfasst kommunale Daten zur u.a. Bevölkerung, Erwerbsstatistik und Arbeitsmarkt, Bautätigkeit und Wohnungswesen, dem Handel und den Preisen. Die Statistik orientiert sich an den Erhebungen der Bundesstatistik und nutzt teilweise die Daten der Bundes- und Landesstatistik.

Die Statistik der Erwerbstätigkeit und des Arbeitsmarktes differenziert die sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten nach ihrem Beschäftigungsumfang, ihrer sozialer Gliederung, nach Wirtschaftsab-

schnitten und dem Arbeitsort. Die Arbeitslosen werden nach Dauer der Arbeitslosigkeit und ihrem Alter statistisch erfasst. Ferner werden die Auszubildenden der Region nach ihrer Ausbildungsstelle unterschieden.

Die Statistiken zur Bautätigkeit und Wohnungen erfassen die Baugenehmigungen für Wohn- und Nichtwohngebäude, die Wohnbautätigkeit in statistische Bezirkedifferenziert, den Bauüberhang, die Wohnbautätigkeit für Ein- und Mehrfamilienhäuser und den Wohnungsbestand unterschieden nach Zahl der Räume und statistischen Bezirken.

Die Statistiken über den Handel enthalten Erhebungen zum Fremdenverkehr und zu Anzahl der Übernachtungen.

Das Preisniveau des örtlichen Grundstücks- und Immobilienmarktes wird durch die Preisindizes für den Neubau und die Instandhaltung von Bauwerken (Quelle: Statistisches Bundesamt), Bodenpreisindizes nach Grundstücksart (Quelle: Gutachterausschuss Braunschweig), eine Statistik zu den Kaufwerten für baureifes Land (Quelle: Statistisches Landesamtes) und eine Statistik zu Baulandverkäufen und Baulandpreisen (Quelle: Statistisches Landesamt) abgebildet. Für die Statistiken des Statistischen Landesamtes unterbleibt eine Differenzierung nach Immobilientyp.

6.5.2.3 Qualifizierter Mietspiegel der Stadt Braunschweig

Die Stadt Braunschweig gibt einen qualifizierten Mietspiegel heraus. Der aktuell gültige Mietspiegel gilt seit dem Januar 2010. Für die Ableitung des Mietspiegels wurden im August/ September 2009 von 1.730 nicht preisgebundenen Wohnungen Mietdaten in einer Befragung erhoben. Der Mietspiegel berücksichtigt die Wohnungsgröße und die Ausstattung von Wohnungen sowie deren Lage. Die Nettokaltmiete wird in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Gebäudealter ermittelt und durch prozentuale Zu-/ Abschläge an eine abweichende Ausstattung, den Gemeinschaftseinrichtungen, der Energieeffizient und der Wohnlage angepasst (vgl. Abbildung 55).

Wohnwertmerkmale	Zu-/Abschlag	Übertrag
Kategorie 1) Wohnungsausstattung		
Einzelöfen (Kohle-, Gas-, Elektro- oder Ölöfen) bzw. keine fest installierte Heizung in einem Gebäude, das vor 1976 errichtet wurde	- 2 %	
Gehobene Badausstattung (mind. 2 der nachfolgenden 6 Kriterien müssen im Bad vorhanden sein: Badewanne und Einzelduschkabine, zweites Waschbecken, bodengleiche Dusche, Fußbodenheizung im Badezimmer, Handtuchtrockner-Heizkörper, elektrische Be-/Entlüftungsanlage)	+ 6 %	
Einfache Badausstattung (mind. 2 der nachfolgenden 3 Kriterien müssen vorhanden sein: keine zentrale Warmwasserversorgung bei Wohnungen in Gebäuden mit Baujahr vor 1961, keine Bodenfliesen/Terrazzoboden im Bad, kein Fenster im Bad)	- 3 %	
Toilette außerhalb der Wohnung oder keine Warmwasserversorgung (weder zentral noch über Boiler)	- 20 %	

Abbildung 55: Auszug aus dem Mietspiegel der Stadt Braunschweig: Zu-/ Abschläge wegen abweichender Wohnungsausstattung werden prozentual angebracht.

Der Mietspiegel der Stadt Braunschweig wurde vom Research-Unternehmen EMA erstellt und von Vertretern der Vermieter- und Mietervereinigungen anerkannt. Angaben zur räumlichen Verteilung der berücksichtigten Stichprobe finden sich nicht. Eine Unterscheidung von Bestands- und Neuvertragsvermietungen finden nicht statt.

6.5.2.4 Marktinformationen der Industrie- und Handelskammer Braunschweig

Die Industrie- und Handelskammer Braunschweig liefert Marktinformationen für Gewerbe- und Einzelhandelsflächen. Sämtliche Informationen entstammen Sekundärquellen und werden nur zusammengefasst. Die verfügbaren Raumordnungsinformationen wie das Landesraumordnungsprogramm werden verlinkt. Für detaillierte Informationen zur Standortentwicklung wird auf Internetangebote dritter Anbieter verwiesen. Alle zwei Jahr gibt die IHK Braunschweig zur demographischen und wirtschaftlichen Entwicklung für den Wirtschaftsraum Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg einen eigenen „Regionalbericht" heraus und nutzt für die Erstellung dieses Berichts ausschließlich Daten der amtlichen Statistik sowie der Agentur für Arbeit. Der aktuelle Regionalbericht beschreibt das Jahr 2008. Allerdings besitzt die IHK Braunschweig für den lokalen und regionalen Grundstücks- und Immobilienmarkt eine koordinierende Funktion für Gremienarbeit und bietet u.a. der Grundstücksbörse Braunschweig einen Tagungsort (vgl. Abschnitt 6.5.2.5).

6.5.2.5 Grundstücksbörse Braunschweig

Die Grundstücksbörse Braunschweig ist ein seit 1937 bestehender Zusammenschluss der in Braunschweig tätigen Makler. In der Grundstücksbörse tauschen aktuell zehn Maklerunternehmen Angebote von Immobilien aus. Die teilnehmenden Unternehmen zeichnen sich durch „Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit" aus und stammen ausschließlich aus der Region. Die Unternehmen sind vertraglich zur Meldung aller Aufträge verpflichtet. Durch den Austausch der Angebote werden die Immobilien einem größtmöglichen Interessentenkreis bekannt gemacht. Die teilnehmenden Makler treffen sich regelmäßig in den Räumen der IHK Braunschweig. Zu den gesammelten Angeboten werden der Grundstücksbörse nach erfolgter Vermarktung Kauf- und Mietpreisegemeldet. Aus den gemeldeten Marktinformationen wird von der Grundstücksbörse ein Marktbericht zum Grundstücks- und Immobilienmarkt erstellt und von der IHK Braunschweig herausgegeben.

Der Marktbericht der Grundstücksbörse Braunschweig erscheint jährlich mit 15-20 Seiten; aktuell liegt der Marktbericht 2010 vor. Der Marktbericht analysiert das Marktniveau für Braunschweig, Wolfenbüttel, Salzgitter, Peine, Gifhorn, Wolfsburg, Bad Harzburg und Goslar in den sachlichen Teilmärkten:

- Baugrundstücke für Wohnimmobilien,
- Rendite-Objekte,
- Eigentumswohnungen,
- Einfamilienhäuser (freistehende Häuser, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften),
- Gewerbe-Objekte,
- Mietwohnungen,
- Ladenflächen,
- Büroflächen- und Praxen sowie
- Hallen.

Neben der Darstellung des nach Lage, Ausstattung oder Baujahr differenzierten Marktniveaus erfolgt eine kurze deskriptive Beschreibung des Angebots und der Nachfrage.

Der Marktbericht der Grundstücksbörse Braunschweig konzentriert sich auf die Darstellung des Marktniveaus. Indikatoren des Marktvolumens werden nicht gegeben. Insgesamt bleiben die Qualität der Daten wie Stichprobenumfang, genutzte Definitionen und die Herkunft der Daten unklar.

Grundstücksbörse Braunschweig
DIE REGIONAL-EXPERTEN Tagungsort IHK

Böltau Immobilien
Liebermannstr. 1
38159 Vechelde
Tel. 05302 – 47 31

Rudolf Eimer Immobilien
Bodemannstr. 14
38518 Gifhorn
Tel. 05371 – 1 23 62

Kellner Immobilien GmbH
Saarstraße 21
38440 Wolfsburg
Tel. 05361-12015

Nonn Immobilien GmbH
Wendentorwall 24
38100 Braunschweig
Tel. 0531 – 1 60 06

das immobilienhaus Katrin Oberenzer GmbH & Co.KG
Öschlägern 27
38100 Braunschweig
Tel. 0531 – 2 61 56 00

Rühland Immobilien GmbH
Bohlweg 5-7
38100 Braunschweig
Tel. 0531 – 70 22 00 50

Gerald Soest Immobilien
Mühlenstraße 5
38300 Wolfenbüttel
Tel. 05331 – 34 08 50

Karsten Stöcker Immobilien
Im kalten Tale 18
38304 Wolfenbüttel
Tel. 05331 – 90 45 14

Teckentrup Immobilien
Viewegstraße 31
38102 Braunschweig
Tel. 0531 – 1 63 60 oder 1 63 70

Jo. Wolter Immobilien GmbH
Petritorwall 22
38118 Braunschweig
Tel. 0531 – 24 47 70

Marktbericht

ivd 2010

- 4 -

Goslar-Stadt

a. für 1- bis 2-Familien-Häuser

einfache Wohnlage			bis	50,-- €/m²
mittlere Wohnlage		50,-- €/m²	bis	90,-- €/m²
gute Wohnlage		90,-- €/m²	bis	130,-- €/m²

2. Rendite-Objekte

Das äußerst knappe Angebot hatte zur Folge, dass die Preise leicht anstiegen. Erwartet wurde ein höherer Preisanstieg.

Braunschweig-Stadt

	unsanierter Altbau	sanierter Altbau	Baujahr ab 1990	Fußgänger-zone
einfache Lage	7,5	9	9	10
mittlere Lage	9	10	10	12
gute Lage	10	12	12	14

Wolfenbüttel

	unsanierter Altbau	sanierter Altbau	Baujahr ab 1990	Fußgänger-zone
einfache Lage	5	6	8,5	7,5
mittlere Lage	6	7,5	9	9
gute Lage	7,5	9	10	10,5

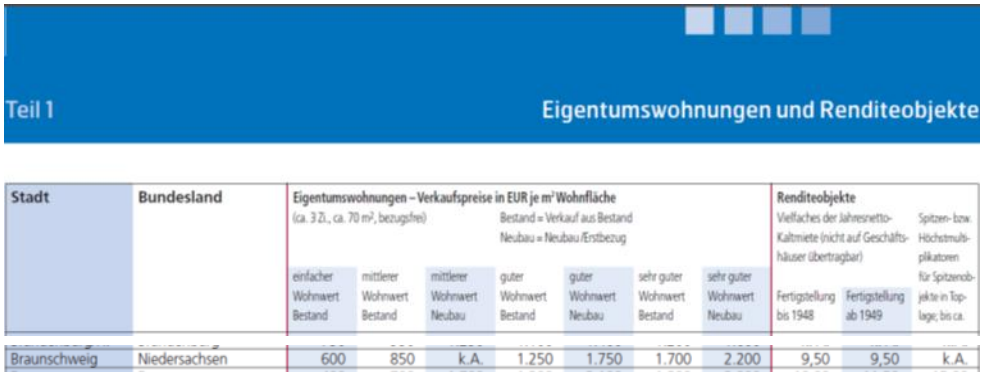
Salzgitter

	unsanierter Altbau	sanierter Altbau	Baujahr ab 1990	Fußgänger-zone
einfache Lage	6	7	8,5	---
mittlere Lage	7	8	9	---
gute Lage	8	9	9,5	10

Abbildung 56: Deckblatt des Marktberichtes der Grundstücksbörse Braunschweig (links); Darstellung von Baugrundstücken und Indikatoren zu Rendite-Objekten (rechts).

6.5.2.6 Übersicht des IVD

Der IVD gibt einen Preisspiegel jeweils für Wohn- und Gewerbeimmobilien heraus. Einheitliche Erhebungs- und Auswertestandards für die Daten gibt der IVD nicht vor. Vorgegeben wird allerdings eine Kategorisierung, der jeweils ein fiktives Normobjekt zugeordnet wird, für welches lokal ein Wert zu ermitteln ist. Der Preisspiegel des IVD beschreibt das Preisniveau für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Braunschweig.



Teil 1 — Eigentumswohnungen und Renditeobjekte

Stadt	Bundesland	Eigentumswohnungen – Verkaufspreise in EUR je m² Wohnfläche (ca. 3 Zi., ca. 70 m², bezugsfrei) Bestand = Verkauf aus Bestand, Neubau = Neubau/Erstbezug							Renditeobjekte: Vielfaches der Jahresnetto-Kaltmiete (nicht auf Geschäftshäuser übertragbar)		Spitzen- bzw. Höchstmultiplikatoren für Spitzenobjekte in Top-lage; bis ca.
		einfacher Wohnwert Bestand	mittlerer Wohnwert Bestand	mittlerer Wohnwert Neubau	guter Wohnwert Bestand	guter Wohnwert Neubau	sehr guter Wohnwert Bestand	sehr guter Wohnwert Neubau	Fertigstellung bis 1948	Fertigstellung ab 1949	
Braunschweig	Niedersachsen	600	850	k.A.	1.250	1.750	1.700	2.200	9,50	9,50	k.A.

Abbildung 57: Auszug aus dem IVD-Mietspiegel für Eigentumswohnungen und Renditeobjekte in Braunschweig.

Obwohl Unternehmen der Grundstücksbörse Braunschweig auch an der Ausarbeitung des Preisspiegels des IVDs mitwirken, kommt es zu Diskrepanzen zwischen beiden Publikationen. Ein direkter Vergleich zwischen den Indikatoren der Grundstücksbörse Braunschweig (vgl. Abbildung 56) und dem IVD-Preisspiegel für Rendite-Objekte (Wohnen; vgl. Abbildung 57) für das Jahr 2010 zeigt deutliche Unterschiede. Zwar differenziert der IVD-Preisspiegel nach Gebäudealter, weißt jedoch für alle Kate-

gorien identische Werte aus. Der Marktbericht der Grundstücksbörse Braunschweig differenziert hingegen nach Sanierungszustand und Lage des Renditeobjektes, gibt allerdings kein Normobjekt vor.

6.5.2.7 Marktinformationen weiterer Marktakteure

Der Immobilienmarktdienstleister Comfort gibt in seinem zusammenfassenden Marktbericht eine zweiseitige Übersicht über die erstklassigen Einzelhandelslagen in Braunschweig. Außerdem wird das Preisniveau für erstklassige Einzelhandelslagen ohne Angabe der Qualität der Immobilien veröffentlicht. Demnach war im Jahr 2009/ 2010 für eine 80-120 m² große Flächen eine Miete von 115 €/m² (p. M.) zu zahlen, während für eine 300-500 m² große Flächen 65 €/m² (p. M.) zuzahlen waren.

Das überregional tätige Maklerunternehmen Engel & Völkers gibt für Braunschweig einen Marktreport für Wohn- und Geschäftshäuser heraus. Der aktuelle Marktreport 2010/ 2011 umfasst sechs Seiten. Neben der Darstellung der sozio-demographischen Entwicklung in Braunschweig werden immobilienmarktspezifische Daten unterschiedlicher behördlicher und gewerbsmäßiger Datenlieferanten zusammenfassend in deutscher und englischer Sprache veröffentlicht; der Gutachterausschuss Braunschweig ist einer der zitierten Quellen. Die unterschiedlichen Wohnlagen sind in einer Karte differenziert. Den Wohnlagen werden Spannen der Rendite und der Miete zugeordnet. Aussagen zur Herkunft des Preisniveaus sind nicht vorhanden; vielmehr findet sich ein Hinweis, dass die Daten sorgfältig recherchiert wurden, jedoch ihre Qualität nicht garantiert werden könne.

6.5.2.8 Thomas Daily City Survey Braunschweig

Thomas Daily ist als Marktbeobachter am Grundstücks- und Immobilienmarkt aktiv und vertreibt in verschiedener Form Marktinformationen. Daraus abgeleitet führt Thomas Daily eine Datenbank mit Immobilienmarktinformationen (vgl. Abschnitt 6.1.2). Für einzelne Städte erstellt und vertreibt Thomas Daily jährlich einen so genannten 100-Cities-Survey. Für die Stadt Braunschweig ist ein derartiger Bericht verfügbar, der den Markt für Wohnimmobilien, Büro- & Einzelhandelsflächen beschreibt.

Der Bericht enthält einführend soziodemographische und wirtschaftliche Rahmendaten des Untersuchungsgebietes aus verschiedenen Quellen. Zum Büroimmobilien- und den Einzelhandelsimmobilienmarkt werden die Mieten und Anfangsrenditen für die Flächennutzung beschrieben. Der Leerstand, das Transaktionsvolumen und die Nachfrage wird, soweit Informationen vorhanden sind, als Trend abgeschätzt. Für den Wohnimmobilienmarkt werden Kaufpreise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen und Mieten für Mietwohnungen nach Wohnlagen unterschieden. Die Leerstandsquote für Wohnimmobilien wird ebenfalls erwähnt.

Die Herkunft der Daten lässt sich nicht nachvollziehen. Teilweise werden Indikatoren nur als Trend beschrieben oder fehlen gänzlich. Thomas Daily erhebt eigene Marktdaten, befragt allerdings auch lokale Marktteilnehmer und kann so räumliche Lagen nach ihrer Attraktivität beschreiben.

6.5.2.9 Regelmäßige Treffen der Marktteilnehmer

Das Braunschweiger Immobilien-Frühstück ist ein regelmäßiger Branchentreff der Marktakteure in Braunschweig. An diesem Treffen nehmen Marktakteure wie die Wirtschaftsförderung, das Planungsamt, das Stadtentwicklungsamt, der Gutachterausschuss, die Landesbank, verschiedene Geschäftsbanken, lokale Projektentwickler, Makler und Eigennutzer teil. Das Braunschweiger Immobilien-Frühstück wurde durch die kommunale Wirtschaftsförderung zu einem freien Austausch über das aktuelle Marktgeschehen in Braunschweig institutionalisiert. Es sind drei Treffen pro Jahr vorgesehen (Dobberstein 2004, S. 41 f.).

6.5.2.10 Untersuchung zum Büroimmobilienmarkt

In einer im Jahr 2004 veröffentlichten wissenschaftlichen Untersuchung untersuchte DOBBERSTEIN beispielhaft den Büroimmobilienstandort der Stadt Braunschweig (Dobberstein 2004, S. 39 ff.). Die Anzahl der Bürobeschäftigten betrug demnach im Jahr 2002 knapp 46.500. Im Zeitraum von 1990 bis 2002 nahm die Anzahl um 6.400 Arbeitsplätze zu, was einem Wachstum von 13,7 % entspricht. Nach DOBBERSTEIN liegt diese Entwicklung weit über der durchschnittlichen Entwicklung vergleichbarer und größerer Bürostandorte. Obwohl die Anzahl der Bürobeschäftigten anstieg, konnte nur ein geringer Anstieg des Büroflächenbestandes festgestellt werden. Nach Erhebung von DOBBERSTEIN wurden im Zeitraum von 1990 bis 2002 knapp 197.000 m² Büronutzflächen entwickelt.

Einen wesentlichen Anteil der Flächen wurde durch Eigennutzer errichtet. DOBBERSTEIN konnte in Braunschweig vier Typen von lokal oder regional agierenden Projektentwicklern und Investoren identifizieren: Neben klassischen Projektentwicklern, Architekturbüros als Endinvestoren und Eigennutzer, sind vormals industriell geprägte Grundstücksbesitzer mit einer Geschäftsfeldverlagerung auf dem Büroimmobilienmarkt aktiv. Die in Braunschweig aktiven Projektentwickler und Investoren klassifiziert die Autorin als fast ausschließlich unerfahren und/ oder mit persönlichen Motiven handelnd.

Die Studie unterscheidet die Bürolagen in City/ Cityrand, Innenstadtrand und Peripherie. Die City/ der Cityrand ist ein historisch gewachsener Bürostandort, in dem nur wenige Objekte neu entwickelt werden (vgl. Abbildung 58). In den bestehenden Objekten dieser Lage werden kaum Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, so dass DOBBERSTEIN sichtbare Leerstände feststellt. Der Neubau wird durch hohe Herstellungskosten eingeschränkt. Die Herstellungskosten sind durch einen hohen Grundwasserspiegel und archäologische Funde verursachte Bauzeitverzögerungen verursacht. Ein typischerweise ausgeprägtes Mietpreisgefälle mit zunehmender Entfernung zum Stadtzentrum konnte in Braunschweig nicht festgestellt werden. Teilweise werden am Innenstadtrand höhere Mieten als in der City für Büroflächen gezahlt.Die Büromiete wurde von der BulwienGesa AG für das Jahr 2001 mit 9,20 €/m² ermittelt, wobei DOBBERSTEIN in einer eigenen Untersuchung Mietflächen identifizieren konnte, die im gleichen Zeitraum für knapp 10 €/m² vermietet wurden.

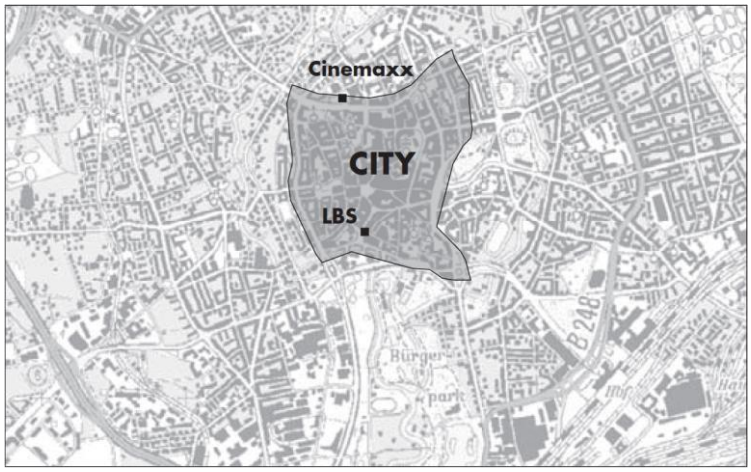


Abbildung 58: Abgrenzung der City/ des Cityrandes von Braunschweig nach Dobberstein, 2004.

Der Innenstadtrand umfasst nach DOBBERSTEIN nahezu alle Büroflächen, die zur Vermietung angeboten werden. Dabei sind zwei Lagen zu unterscheiden: Auf der einen Seite ehemaligen Industriestandorte und Brachflächen und auf der anderen Seite die Theodor-Heuss-Straße (vgl. Abbildung 59).

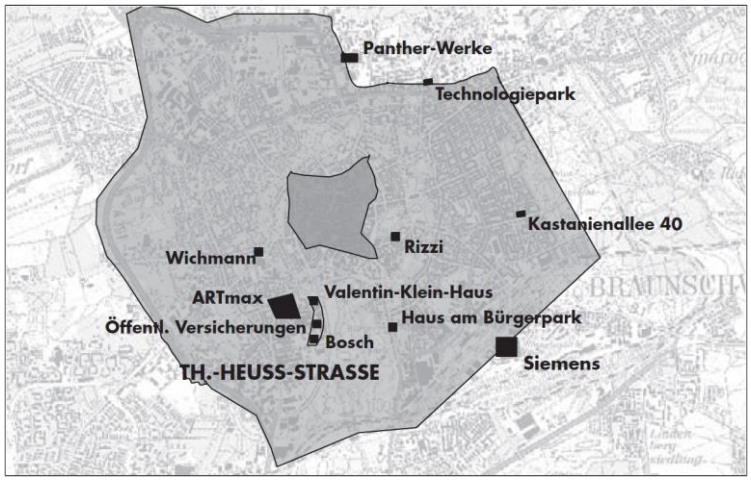


Abbildung 59: Abgrenzung des Innenstadtrandes von Braunschweig nach Dobberstein, 2004.

In der Peripherie werden kaum Mietflächen für Büronutzungen entwickelt. Die vorhandenen Flächen werden von Eigennutzern genutzt. In der Peripherie sei zudem keine geeignete Infrastruktur vorhanden (vgl. Abbildung 60).

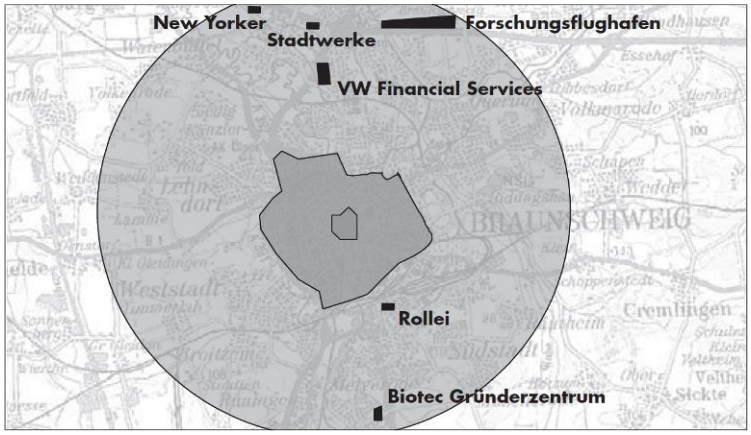


Abbildung 60:periphere Lagen von Braunschweig nach Dobberstein, 2004.

Die von DOBBERSTEIN erarbeite Studie konzentriert sich auf die Mietfläche des Büroimmobilienmarktes. Neben einer allgemeinen Bestandsaufnahme gibt die Studie einen deskriptiven Überblick über die zum Erstellungszeitpunkt am Markt aktiven Projektentwickler und Investoren. Die veröffentlichten Indikatoren wie Mieten oder Flächenbestände beziehen sich auf keine einheitliche Definition; die Büroflächendefinition der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung gif e.V. wurde erst im Anschluss an die Veröffentlichung erarbeitet. Dennoch bleiben die Datenherkunft und das Berechnungsmodell unklar.

7 Ergebnis 2: Soll-Ist-Vergleich zur Markttransparenz

7.1 Vergleich der international verfügbaren Marktinformationen

Dieser Abschnitt stellt die in Deutschland verfügbaren Marktinformationen den Marktinformationen der sechs in diesem Forschungsbericht untersuchten Länder gegenüber (vgl. Kapitel 4). Die Gegenüberstellung berücksichtigt die Grundstücksregister, Gutachterausschüsse und mit ihnen vergleichbare Einrichtungen, Daten der steuerlichen Erhebung, Daten der statistischen Ämter, Marktinformationen von Maklerunternehmen und Banken sowie Datenbanken und Indexreihen.

7.1.1 Marktinformationen der öffentlichen Grundstücksregister

Die Art der Führung und der Umfang der Datensammlung durch ein öffentliches Grundstücks- oder Eigentumsregister hängen von der Struktur der Eigentumsregistrierung der einzelnen Länder ab. In den Niederlanden, in Schweden und in Finnland werden die Daten auf nationaler Ebene nach einheitlichen Standards in einem zentralen Register erfasst. Die eigentliche Datenerfassung erfolgt dezentral in unterschiedlich strukturierten Gebietseinheiten und in verschiedenen Fachgebieten. Der Betrieb der nationalen Datensysteme wird in allen drei Ländern von einer nationalen Vermessungsbehörde sichergestellt und koordiniert. Von den darüber hinaus untersuchten Ländern werden in Australien, Deutschland, Großbritannien und den Vereinigten Staaten von Amerika, öffentliche Register auf Ebene der Bundesstaaten oder kleineren Landesteilen geführt. Hieraus ergibt sich eine heterogene Situation in der Datenlage für das jeweilige Land; eine flächendeckende Aussage für das gesamte Land ist nicht möglich. Aktuell befindet sich in Großbritannien ein nationales System im Aufbau.

Die öffentlichen Grundstücksregister werden in allen Ländern ausgewertet und eine mengenstatistische Auswertung veröffentlicht. Eine detaillierte Analyse und Wertung der Marktsituation findet allerdings in keinem Fall statt. Eine Ableitung von für die Wertermittlung erforderlicher Daten für die Nutzung durch private Marktteilnehmer, wie in Deutschland üblich, findet in keinem Land durch öffentliche Behörden statt. Allerdings besitzen öffentliche Grundstücksregister eine herausragende Bedeutung für die Ermittlung der Grund- und Immobiliensteuern in den Ländern. In Deutschland ist der Stellenwert der steuerlichen Bewertung aktuell vergleichsweise gering. Besonders in Großbritannien, den Niederlanden und in Finnland besitzen darüber hinaus Indexreihen zur Beschreibung der Entwicklung von Teilmärkten eine wichtige Bedeutung. In allen Ländern werden Indexreihen auf Grundlage der Grundstücks- und Eigentumsregister nach unterschiedlicher, nicht vergleichbarer Methodik erstellt; häufig eingesetzt wird die Indexberechnung unter Nutzung von Mehrfachverkäufen gleicher Immobilien (vgl. Abschnitt 6.4.1). In Deutschland wird von der öffentlichen Statistik nur der Bodenpreisindex ermittelt; bebaute Grundstücke bleiben bis auf Ausnahmen wie den Niedersächsischen Immobilienindex NIDEX des Oberen Gutachterausschuss Niedersachsen unbeachtet. Die gesammelten Daten von öffentlichen Grundstücksregistern werden in Schweden, Finnland, den Niederlanden und Großbritannien unter Beteiligung von privaten Unternehmen vertrieben; die Einbindung von privaten Unternehmen ist in Schweden am Weitreichendesten. In Deutschland ist die Weitergabe von Rohdaten datenschutzrechtlich eingeschränkt.

Durch die Nutzung von öffentlichen Eigentumsregistern, die durch die Eintragung von Eigentumsänderungen geführt werden, ist der Datenbestand stets aktuell. Es liegen in allen Ländern, sofern dieses Register geführt wird[59], Daten sowohl für Wohnimmobilien als auch gewerbliche Immobilien vor. Nur

[59] In den Vereinigten Staaten ist das Eigentumsregister nicht flächendeckend vorhanden.

in Finnland werden die Daten für gewerbliche Immobilien in einer jährlichen Publikation von den öffentlichen Behörden ausgewertet und veröffentlicht. In allen Ländern, in denen private Unternehmen in die Auswertung eingebunden sind, werden die Informationen für die Analyse von kommerziellen Immobilienmärkten genutzt. Die Auswertung öffentlicher Daten findet in diesen Ländern durch gewerbsmäßige Unternehmen statt.

Räumlich werden die Daten für die nationale und kleiner untergliederte Ebene veröffentlicht. In Großbritannien werden ausgewählte wirtschaftsstarke Regionen detailliert betrachtet; flächendeckend erfolgt diese Auswertung nicht. In Finnland und Schweden werden hingegen Daten, soweit diese in einem ausreichenden statistischen Umfang vorliegen, bis auf Ebene der Kommunen ausgewertet; allerdings ist die Anzahl der Gemeinden bei einer vergleichsweise großen Gemeindefläche insgesamt gering. In den Niederlanden liegen mengenstatistische Angaben bis auf Ebene von Postleitzahlgebieten vor. In Australien und den Vereinigten Staaten ist eine flächendeckende Aussage nicht möglich, da sich die Systeme innerhalb des Landes unterscheiden. In Deutschland werden die Rohdaten von den Gutachterausschüssen zumeist auf ihren Zuständigkeitsbereich aggregiert. Die amtliche Statistik gliedert die abgeleiteten Daten entsprechend ihrer Aufgabenbestimmung. So sind die Datensammlungen der kommunalstatistischen Stellen im Einzelfall auf Stadtteile bezogen.

Tabelle 8: Eigentumsregistrierung und öffentliche Datensammlung in unterschiedlichen Ländern.

	Australien	Finnland	Deutschland	Großbritannien	Niederlande	Schweden	Vereinigte Staaten von Amerika
Trennung von Eigentumsregister und Kataster	Zusammen geführt	Bis 2005 getrennt; ab 2005 zusammen geführt	Getrennt geführt	Zusammen geführt	Zusammen geführt	Zusammen geführt	Unterschiedlich
Führung einer Kaufpreissammlung	Zusammen mit Grundstücksregister	Zusammen mit Eigentumsregister	Gesondert geführt	Zusammen mit Eigentumsregister	Zusammen mit nationalem Register	Zusammen mit Grundstückregister	Regional unterschiedlich
Landesweit einheitliche Datensammlung	In Bundesstaaten unterschiedlich	National einheitlich	In Bundesländern unterschiedlich	National einheitlich	National koordiniert	National einheitlich	In Bundesstaaten unterschiedlich

Der direkte Zugang zu den Grundstücksregistern ist in allen untersuchten Ländern möglich, teilweise ist dazu ein Antrag, eine Registrierung oder ein Besuch einer Behörde notwendig. Der Zugriff auf die Daten ist stets in der amtlichen Landessprache möglich; für die englischsprachigen Länder ergeben sich hieraus Vorteile. In Großbritannien und den Niederlanden ist der Zugang zu objektbezogenen Kauffalldaten kostenpflichtig. Die Kosten sind gering. In Deutschland ist der Zugang zu Rohdaten datenschutzrechtlich begrenzt: objekt- und personenbezogene Daten dürfen nicht veröffentlicht werden.

In den Vereinigten Staaten von Amerika, den Niederlanden, Großbritannien, Finnland und Schweden werden in einem Grundstücksregister neben den Eigentumsdaten auch weitere Informationen zusammen geführt; nur in Australien findet dies nicht statt. Vorrangig werden planungsrelevante Daten, die nach wie vor von den Kommunen erstellt und umgesetzt werden, zentral gebündelt. In vielen

Grundstücksregistern werden durch die nationale Eigentumssicherung der Länder auch Grundstücksbelastungen verzeichnet. So werden in Ländern wie den Niederlanden, Schweden und Finnland Informationen über die Hypotheken der verzeichneten Grundstücke veröffentlicht und sind somit öffentlich zugänglich. Ein wesentlicher Bestandteil der Tätigkeit der Vermessungsverwaltungen liegt in der Datenintegration. In Deutschland findet eine Integration behördlicher Datenbestände in ein zentrales Register nur selten statt.

Durch die vorliegenden Informationen ist erkennbar, dass durch die Auswertung des nationalen Eigentums- und Grundstücksregisters weitreichende Vorteile entstehen. Obwohl die Landessprache eine wesentliche Zugangsbarriere darstellt, sind die Grundstücksdatenbanken in Schweden, den Niederlanden und in Finnland hinsichtlich der Struktur sehr fortschrittlich. Besonders in den Niederlanden und Schweden werden die behördlichen Datenbestände kommerziell und wirtschaftlich genutzt. Die Behörden arbeiten als halbstaatliche Wirtschaftsunternehmen nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten und streben eine Kostendeckung an. Durch die Anbindung von planungsrelevanter Information gewinnt in Großbritannien ein nationales Informationssystem an Bedeutung, jedoch gibt es zwischen den Landesteilen Großbritanniens deutliche Unterschiede in der Umsetzung.

7.1.2 Gutachterausschüsse und vergleichbare Einrichtungen

In sämtlichen untersuchten Ländern besitzt die steuerliche Bewertung eine herausragende Bedeutung für die Markttransparenz. In Deutschland führen Gutachterausschüsse die Kaufpreissammlung und werten die zur Wertermittlung erforderlichen Daten aus. Tätigkeiten der hoheitlichen Verkehrswertermittlung werden in sämtlichen Ländern im Rahmen der steuerlichen Bewertung wahrgenommen:

- In Australien führt der Valuer General die Bewertung durch und veröffentlich gleichzeitig Marktinformationen.
- In Finnland nimmt das nationale Vermessungsamt die Datensammlung und Bewertung vor.
- Ebenso wird in Großbritannien eine Kaufpreissammlung beim nationalen Grundstücksregister geführt und von der Valuation Office Agency für die steuerliche Bewertung und die Ableitung von Marktinformationen ausgewertet.
- In den Niederlanden erfolgt eine behördliche Datensammlung durch die Katasterbehörde, während die steuerliche Bewertung durch die Gemeinde oder privatwirtschaftliche Unternehmen vorgenommen wird. Die Bewertungsergebnisse werden von einer nationalen Bewertungskammer überwacht.
- In Schweden findet eine steuerliche Bewertung ebenfalls statt.
- In den Vereinigten Staaten unterscheiden sich die Sammlung von Kaufpreisen und die steuerliche Bewertung zwischen den Bundesstaaten und den Counties.

Obwohl es keine vergleichbaren Kollegialgremien wie die Gutachterausschüsse gibt, die für die eigene Aufgabenwahrnehmung eine gesonderte Datensammlung vornimmt, gibt es deutliche Überlappungen mit Behörden anderer Länder in der Aufgabenwahrnehmung. Anders als in Deutschland besitzt in vielen Ländern nicht die städtebauliche Verkehrswertermittlung, die von der steuerlichen Bewertung inhaltlich abweicht, eine besondere Bedeutung, sondern die eigentliche steuerliche Bewertung mit Massenbewertungsansätzen, wenn gleich in vielen Ländern das Ziel der steuerlichen Bewertung der Verkehrswert ist. Für die Führung das Kaufpreissammlungen und der Auswertung der Daten besitzen in vielen Ländern Vermessungsbehörden einen hohen Stellenwert.

7.1.3 Marktdaten der steuerlichen Erhebung

Die Grundlagen und die Ergebnisse der steuerlichen Bewertung von Grundstücken und Immobilien werden in Australien, Großbritannien, den Niederlanden, Schweden und den Vereinigten Staaten von

Amerika für die Ableitung von Informationen zum Grundstücks- und Immobilienmarkt genutzt (vgl. Tabelle 9). In Deutschland findet eine derartige Auswertung durch die Finanzbehörden nicht statt. Die aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse für die städtebauliche Wertermittlung gewonnenen Daten, werden für die steuerliche Bewertung genutzt.

Tabelle 9: Vergleich der aus der steuerlichen Bewertung hervorgegangenen Marktinformation.

	Australien	Deutschland	Finnland	Großbritannien	Niederlande	Schweden	Vereinigte Staaten von Amerika
Steuerliche Datenerhebung	Vorhanden	Vorhanden	Unbekannt	Vorhanden	Vorhanden	Vorhanden	Vorhanden
Landesweite einheitliche Regelung	Auf Ebene der Bundesstaaten geregelt	Nicht vorhanden		Vorhanden	Vorhanden	Vorhanden	Auf Ebene der Bundesstaaten geregelt
Zugänglichkeit der Daten	Kaum Auswertungen	Nicht Zugänglich		Für andere öffentliche Statistiken genutzt	Freier Zugang	Freier Zugang (schwedisch)	Freier Zugang
Besonderheiten	Daten werden anderweitig nicht genutzt	Daten werden kaum ausgewertet		Kommerzielle Immobilien	Gemeinde besitzt für steuerliche Bewertung große Bedeutung	Überragende Bedeutung der Daten	Überragende Bedeutung der Daten; Bezirke liefern Daten

Besonders in Schweden und den USA besitzen die Ergebnisse der steuerlichen Bewertung eine überragende Bedeutung für die Transparenz des Grundstücks- und Immobilienmarktes. Von Finnland liegen hingegen für diesen Forschungsbericht keine Informationen zur Nutzung der Daten aus der steuerlichen Bewertung vor. In einigen Ländern wird die steuerliche Bewertung von nationalen Gesetzen geregelt. In den USA und Australien werden die entsprechenden steuerlichen Gesetze von den Bundesstaaten erlassen, dementsprechend heterogen sind die Ermittlung und die Datenvergleichbarkeit in diesen Ländern. In den Vereinigten Staaten hat sich dennoch auf Ebene der Bezirke in vielen Bundesstaaten eine hervorragende Datengrundlage etabliert. Die Ergebnisse der steuerlichen Bewertung sind in den USA und in Schweden für jedermann frei zugänglich. In Schweden, aber auch in den Niederlanden werden die Rohdaten und Bewertungsergebnisse zudem von externen Dienstleistern ausgewertet und vermarktet. In Großbritannien werden die Grundlagen der steuerlichen Bewertung für verschiedene öffentliche Statistiken genutzt. Nur in Großbritannien besitzen die steuerlichen Daten für kommerzielle Immobilieneine große Bedeutung.

Entscheidend für die Nutzbarkeit der Datengrundlage und der Ergebnisse der steuerlichen Bewertung sind die Zielgröße und die Bemessungsgrundlage in den jeweiligen Ländern. Die Bemessungsgrundlage ist in allen untersuchten Ländern wertbasiert. Die steuerliche Bewertung basiert auf dem Marktwert als Zielgröße (vgl. Tabelle 10; Gudat 2011a, S. 5 ff.; Gudat 2011c, S. 131 ff.).

Tabelle 10: Bemessungsgrundlage und Zielgröße der Grund- bzw. Immobiliensteuer

	Australien	Deutschland	Finnland	Großbritannien	Niederlande	Schweden	Vereinigte Staaten von Amerika
Bemessungs-grundlage	wertba-siert	wertba-siert (his-torische Werte)	wertba-siert	wertba-siert	wertba-siert	wertba-siert	wertba-siert
Zielgröße	Marktwert	Gemeiner Wert (Markt-wert)	Marktwert	Marktwert	Marktwert	Marktwert	Marktwert

7.1.4 Marktinformationen der statistischen Ämter

In allen Ländern gibt es Informationen zum Wohnimmobilienmarkt von den statistischen Ämtern, für gewerbliche Immobilien gibt es nur in Großbritannien Informationen (vgl. Tabelle 11). Die Anzahl der Baugenehmigungen wird von den statistischen Stellen in Finnland, Deutschland, Großbritannien und den Vereinigten Staaten von Amerika herausgegeben.

Tabelle 11: Darstellung der sachlichen Teilmärkte der öffentlichen Statistik in den unterschiedlichen Ländern.

	Australien	Deutschland	Finnland	Großbritannien	Niederlande	Schweden	Vereinigte Staaten von Amerika
Wohnimmobilien	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Land- und forstwirt-schaftliche Flächen	-	Ja	Ja	-	Ja	Ja	-
Gewerbliche Flächen	-	-	-	Ja	-	-	-
Baugenehmigungen	-	Ja	Ja	Ja	-	-	Ja
Baupreise	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	-	Ja

In der amtlichen Statistik werden Daten aus behördlichen Registern und Erhebungen zur Beschreibung des Grundstücks- und Immobilienmarktes genutzt. Dabei spielen behördliche Kaufpreissammlungen und Eigentumsregister eine herausragende Bedeutung (vgl. Tabelle 12). Nur, wenn keine behördlichen auswertbaren Daten vorliegen, werden Daten von gewerbsmäßigen Marktteilnehmern herangezogen. Die Daten zur Beschreibung der Bautätigkeit werden ausnahmslos von Bauunternehmen erfragt. Nur in Schweden und Australien findet eine derartige Erhebung nicht statt. Marktinformationen zum Grundstücks- und Immobilienmarkt werden in der Regel jährlich abgeleitet, nur die Bautätigkeit wird quartalsweise beschrieben. Der Umfang der von statistischen Ämtern veröffentlichten Daten ist in den untersuchten Ländern vergleichbar. Bei der Datenqualität und dem Dateninhalt gibt es durch die unterschiedliche Datenherkunft weitreichende Unterschiede; nur in einigen Ländern werden zu Angaben der amtlichen Statistik Angaben zur Datenqualität veröffentlicht. In den

Vereinigten Staaten werden Daten zur Marktentwicklung teilweise direkt bei den Bewohnern in einer Befragung erhoben.

Tabelle 12: Vergleich der Marktinformation der amtlichen Statistik.

	Australien	Deutschland	Finnland	Großbritannien	Niederlande	Schweden	Vereinigte Staaten von Amerika
Datenherkunft der Indikatoren zur Marktaktivität	Teilweise öffentliche Register; teilweise gewerbl. Marktteilnehmern	Öffentliche Register	Öffentliche Register	Öffentliche Register	Öffentliche Register	Öffentliche Register	Census-Erhebung
Angegebene Periode zu Indikatoren der Marktaktivität	Jährlich	Jährlich	Jährlich	Jährlich	Jährlich	Jährlich	Jährlich
Datenherkunft des Indikators Bautätigkeit	Umfrage bei Unternehmen	Umfrage bei Unternehmen	Umfrage bei Unternehmen	Umfrage bei Unternehmen	Umfrage bei Unternehmen; teilweise Annahmen	Es liegen keine Informationen vor	Umfrage bei Unternehmen
Angegebene Periode des Indikators Bautätigkeit	Quartalsweise	Monatlich	Quartalsweise	Quartalsweise	Quartalsweise	-	Quartalsweise
Besonderheiten	Marktvolumen spielt keine Rolle	-	Informationen externer Register direkt in amtliche Statistik	-	-	-	Aufwendige Datenerhebung bei Bewohnern (Census)

7.1.5 Marktinformationen der Maklerunternehmen

Informationen zum Grundstücks- und Immobilienmarkt werden nahezu ausnahmslos von den gleichen international tätigen Maklerunternehmen herausgegeben. Neben den angelsächsischen Unternehmen wie Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis und Engel & Völkers sind dies in Nordeuropa die Unternehmen Catella und Newsec. In Australien besitzen international tätige, angelsächsische Maklerunternehmen bislang keine Bedeutung. Die Maklerunternehmen geben ausschließlich Marktinformationen zu Regionen heraus, auf denen sie aktiv sind. Damit beschränken sie sich auf die großen räumlichen und wirtschaftsstarken Regionen; flächendeckende Informationen werden von Maklerunternehmen nicht herausgegeben. Allerdings besitzen in Australien, aber auch Deutschland, den Niederlanden und den Vereinigten Staaten große Maklerverbände weitreichenden Einfluss und geben Marktinformationen heraus. In den von Maklerverbänden veröffentlichten Berichten spielt besonders der Büroimmobilienmarkt, weniger der Einzelhandelsmarkt eine Rolle. Weitere sachliche Immobilienmärkte werden nur berücksichtigt, sofern sie in dem entsprechenden Land von Bedeutung sind. Die von Maklerunternehmen veröffentlichten Indikatoren sind in den Ländern weitestgehend vergleichbar. Allerdings wird in den Niederlanden das Marktniveau auf ein Jahr normiert und die Netto-

absorption (des Büroimmobilienmarktes) wird zusätzlich ausgewiesen. Die veröffentlichten Marktberichte von Maklerunternehmen enthalten keine weiterführenden Informationen zum strukturellen Aufbau der nationalen Märkte und den nationalen Rahmenbedingungen.

Besonders in den angelsächsischen Ländern spielen onlinegestützte, frei verfügbare Datenbanken mit Angeboten von Maklern für Wohnimmobilien eine wichtige Rolle. In Deutschland sind Datenbanken mit den Angeboten von Maklern regional beschränkt.

In einigen Ländern wurde in der Vergangenheit festgestellt, dass Marktinformationen von Maklerunternehmen als wirtschaftliches Gut betrachtet und vermarktet werden. So vermarkten in Großbritannien Makler in London eigene Datenbestände exklusiv oder geben wie in den USA eigene Daten für unternehmensübergreifende Datensammlungen nur lückenhaft oder verzerrt heraus. In Deutschland werden insbesondere Daten wie Passantenfrequenzen in innerstädtischen Einzelhandelslagen gegen Entgelt veräußert.

Länderübergreifende Marktberichte gibt es nur, wenn die nationalen Märkte international eine untergeordnete Rolle spielen; ein Vergleich verschiedener nationaler Märkte findet dann nicht statt. In einzelnen Berichten werden einzelne räumliche Teilmärkte anderen Teilmärkten gegenübergestellt (z.B. Immobilienuhren), eine Interpretation erfolgt dann nicht.

Grundsätzlich sind Makler für die Verarbeitung von Informationen besonders des kommerziellen Immobilienmarktes auf die Zustimmung des Vertragspartner angewiesen. Die Bereitschaft zur Datenweitergabe ist besonders in polyzentrischen Ländern wie Deutschland wenig ausgeprägt. Die Herkunft, die Qualität und der Umfang der Daten werden von den Maklerhäusern nicht ausgewiesen.

7.1.6 Marktinformationen von Banken

Banken sind in allen untersuchten Ländern an der Immobilienfinanzierung beteiligt, anders als in Deutschland werten Banken die von ihnen erhobenen und ermittelten Daten nicht aus. Die von Banken veröffentlichten Marktinformationen zum Grundstücks- und Immobilienmarkt sind kaum vorhanden. Ursächlich hierfür scheint eine ohnehin frei zugängliche Datengrundlage in den Ländern zu sein, die weitere Informationen unnötig macht.

7.1.7 Marktinformationen auf Grundlage von Angebotsinseraten

Immobilienportale können aus Immobilienmarktzeitschriften, Angebotsdatenbanken oder regulären Tageszeitungen entstanden sein. In Deutschland, den Niederlanden und den USA haben einzelne Plattformen eine übergeordnete Bedeutung gewonnen. In Australien werden die Ergebnisse von Grundstückstransaktionen und Immobilientransaktionen nur informell in Tageszeitungen aufgelistet (vgl. Abschnitt 4.1.3.2.4). In Deutschland und den Vereinigten Staaten entwickelten sich aus einem umfangreichen Datenbestand weitere Dienstleistungsangebote wie Marktwertabschätzungen, Marktanalysen und Indexreihen. Kommerzielle Immobilien besitzen am professionellen Interesse eine größere Bedeutung als Wohnimmobilien: So ist in Großbritannien und den Niederlande der Zugang zu Informationen über kommerzielle Immobilien kostenpflichtig. Die genutzten Daten werden von den Marktakteuren bezogen, bei Wohnimmobilien werden die Daten aus Anzeigendatenbanken genutzt. In Deutschland sind kommerzielle Immobilien in Immobilienportalen nur von untergeordneter Bedeutung. Die Datenqualität und der Datenumfang sind grundsätzlich nicht nachvollziehbar. Anders als in Marktinformationen von Maklerunternehmen wird in den Informationen von Immobilienportalen ein direkter Objektbezug in der Regel unter Nutzung von Geoinformationssystemen hergestellt.

Tabelle 13: Vergleich der Marktinformation aus Immobilienportalen.

	Australien	Deutschland	Großbritannien	Niederlande	Vereinigte Staaten von Amerika
Name des Anbieters	Regionale Tageszeitungen	Immoscout24	Estates Gezette	Vastgoedmarkt	Zillow (Onlineportal)
Immobilienart	Überwiegend Wohnen	Überwiegend Wohnen	Kommerzielle Immobilien	Kommerzielle Immobilien	Wohnen
Objektbezug	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Anbindung Geoinformationssysteme	-	Ja	Ja	Ja	Ja
Zugang	Frei zugänglich	Unterschiedlich	Kostenpflichtig	Kostenpflichtig	Frei zugänglich
Datenqualität	Nicht nachvollziehbar				

7.1.8 Marktinformationen von professionellen Research-Unternehmen

Tabelle 14: Vergleich der Marktinformation von professionellen Research-Unternehmen.

	Australien	Deutschland	Finnland	Großbritannien	Niederlande	Schweden	Vereinigte Staaten von Amerika
Überwiegende Datenquellen	Öffentliche Register	Öffentliche Register/ gewerbliche Marktakteure	Gewerbliche Marktakteure	Gewerbliche Marktakteure (London)	Öffentliche Register	Teilweise öffentliche Register	Überwiegend gewerbliche Marktakteure
Räumliche Betrachtung	Auf Hauptstädte beschränkt	verschiedene Großstädte	Auf drei große Regionen beschränkt	Auf London beschränkt	Flächendeckend	Große Städte	Verschiedene Großstädte
Überregionale Unternehmen	-	Bulwien-Gesa/ empirica/ GfK Geo-Marketing	KTI	-	-	Datscha	CoStar

Professionelle Research-Unternehmen sind auf allen nationalen Immobilienmärkten vertreten. Sie sind in der Regel nicht auf einzelne Regionen und sachliche Teilmärkte beschränkt und bieten für verschiedene sachliche Teilmärkte Informationen an (vgl. Tabelle 14). In Finnland, Deutschland, Schweden und den Vereinigten Staaten von Amerika, also differenzierten oder kleinen Märkten, gibt es einzelne überragende Unternehmen, die Immobilienmarkt-Research als Dienstleistung anbieten. In Australien, den Niederlanden und in Schweden bauen Research-Unternehmen überwiegend auf den Daten von behördlichen Registern auf. In den Niederlanden und Schweden werden zudem die

Daten der öffentlichen Register insbesondere für kommerzielle Immobilien von privaten Marktakteuren vermarktet. In Finnland, Deutschland, Großbritannien und den USA werden Daten von den Research-Unternehmen bei Marktakteuren erfragt oder direkt am Markt erhoben. Dies ist auf eine unzureichende Erfassung von kommerziellen Immobilien in den behördlichen Registern zurückzuführen. Die von professionellen Research-Unternehmen veröffentlichten Daten sind in Australien, Finnland und Großbritannien auf wenige Großstädte beschränkt. In den Vereinigten Staaten ist die Datenverfügbarkeit ebenso auf Großstädte beschränkt, jedoch für eine Vielzahl von Städten vorhanden. Auf Anfrage sind professionelle Research-Unternehmen in der Lage, für spezielle Anforderungen Daten zu sammeln und zu erheben. In vielen Fällen ist jedoch eine flächendeckende Datenerfassung und -analyse unwirtschaftlich und kaum nachgefragt. In Australien, Deutschland, Großbritannien, den Niederlanden, Schweden und den USA gibt es speziell für institutionelle Investoren Dienstleistungen der Investment Property Databank (IPD), die ein Benchmarking anbietet; in den Vereinigten Staaten bietet NCREIF diese Dienstleistungen ebenfalls an.

7.1.9 Datenbanken

Datenbanken umfassen Datensammlungen von Rohdaten zum Grundstücks- und Immobilienmarkt. Im internationalen Vergleich ist der Aufbau von Datenbanken wenig ausgeprägt. Die professionellen Research-Unternehmen führen in der Regel Datenbanken zur Systematisierung ihrer Datenbestände. Überwiegend werden zudem die frei zugänglichen öffentlichen Register eingebunden. In Deutschland findet die Sammlung von Daten zum Grundstücks- und Immobilienmarkt in Registern sehr umfangreich statt, da Daten nur eingeschränkt frei verfügbar sind. Insbesondere für die Verkehrswertermittlung spielen Datenbanken mit Vergleichsobjekten eine bedeutende Rolle (Gudat 2010, S. 5 ff.). In vielen Ländern sind die Sachverständigen der Wertermittlung angehalten, eigenständig Daten zu sammeln und hinsichtlich ihres Verwendungszwecks auszuwerten. In Deutschland werden regionale und vollständige Datenbanken (Kaufpreissammlungen) für die Ableitung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten gesammelt und ausgewertet.

7.1.10 Indexreihen

Der Notwendigkeit an Indexreihen zur Beschreibung des Entwicklung des Grundstücks- und Immobilienmarktes ist umfangreich: Neben der Prognose des Marktniveaus und der Untersuchung der Entwicklung des Marktes von insbesondere kommerziellen Immobilien kommen Indexreihen umfangreich zur Validierung von steuerlichen Bewertungsergebnissen zum Einsatz. Für die Ableitung von Indexreihen gibt es unterschiedliche Modelle, die sich wesentlich an der verfügbaren Datengrundlage orientieren. Transaktionsbasierte Verfahren dominieren die international verfügbaren Indexreihen. Bei kleinen oder volatilen Märkten kommen zudem wertermittlungsbasierte Verfahren der Indexermittlung zum Einsatz. Die Ermittlung von Indexreihen orientiert sich ferner an Anforderungen der Nutzer von Indexreihen.

7.2 Vergleich der in Deutschland verfügbaren Marktinformation

Der vorliegende Abschnitt untersucht die Realisierbarkeit des in Abschnitt 5.2 erarbeiteten Soll-Konzepts der Schlüsselindikatoren (Soll) anhand der in Kapitel 6 vorgestellten Marktinformationen für den deutschen Grundstücks- und Immobilienmarkt (Ist). Unabhängig von der räumlichen Abdeckung und Differenzierung wird im ersten Schritt nur die Verfügbarkeit möglicher Schlüsselindikatoren geprüft (vgl. Abschnitt 7.2), um anschließend die Realisierbarkeit auf einem konkreten lokalen Markt (vgl. Abschnitt7.3) zu begutachten. Der Abgleich des Soll-Konzepts erfolgt für Wohn-, Büro- und Einzelhandelsimmobilien.

In der Tabellarischen Übersicht werden die Schlüsselindikatoren nach Niveau und Volumen unterschieden. Positive Aspekte werden in grüner Schrift hinterlegt, während negative Aspekte in der Realisierung des Konzepts der Schlüsselindikatoren in roter Schrift benannt werden. Ungewertete Aussagen verbleiben in schwarzer Schrift. Für jeden sachlichen Teilmarkt werden die Aussagen abschließend zusammenfassend gewertet.

Der folgende Abschnitt gleicht die theoretischen Überlegung zur Realisierung eines Soll-Konzepts der Schlüsselindikatoren (Soll) unter Beachtung der verfügbaren Marktinformationen (Ist) ab. Hauptaugenmerkt ist die Verfügbarkeit einzelner Schlüsselindikatoren. Zusätzlich wird die Qualität einzelner Schlüsselindikatoren berücksichtigt.

7.2.1 Wohnimmobilienmarkt

Niveau	Angebot	Marktergebnis	Nachfrage
Nutzungs-markt	Angebotsmietenfür Wohnraum liegen als Rohdaten bei Tageszeitungen und Angebotsplattformen vor und werden von Unternehmen wie **IDN ImmoDaten** oder **Immobilienscout24** ausgewertet. Die Qualität von Marktinformationen aus Angebotsmieten ist nicht nachvollziehbar, dennoch werden Angebotsinserate zunehmend als Substitut für das Marktergebnis genutzt. Die Verweildauer von Angeboten auf dem Marktwird bislang nicht untersucht.	Die Marktmietefür den freien Wohnraum wird in Deutschland nicht zentral erfasst. Vereinzelt geben die Nutzer den Mietpreis an **Mietervereinigungen** und die Vermieter an **Vermieterzusammenschlüsse** wie den **GbV** weiter. Aus den Mieten werden **Mietspiegel** abgeleitet. Informationen über das Marktniveau von Wohnraummieten werden von **Gutachterausschüssen**, **Maklern** bzw. **Maklerverbänden**, **Banken** veröffentlicht. Die Datenqualität von Mietangaben ist nicht nachvollziehbar. Eine Vollständigkeit und Flächendeckung der Stichprobe von Wohnraummieten kann kein Datenlieferant gewährleisten, zudem sind einige Daten stark aggregiert. Spitzenwerte für Wohnraummieten sind grundsätzlich unüblich.	Die Mietvorstellungen der Nachfrager sowie die von ihnen gewünschten Mietkonditionen werden in Deutschland nicht erfasst. Die Ableitung der Nachfrage erfolgt über die nachgelagerten Märkte
Bestands-markt	Angebotspreise für komplette Wohnimmobilien liegen bei **Tageszeitungen** und **Angebotsplattformen** als Rohdaten vor. Das Angebotsniveau wird von verschiedenen Datenlieferanten wie **IDN Immodaten**, **Immobilienscout24**, **Empirica**, **F+B** ausgewertet und veröffentlicht. Die Verweildauer von angebotenen Wohnimmobilien auf dem Marktwird bislang nicht untersucht.	Die Preise von Wohnimmobilienwerden von verschiedenen behördlichen und gewerbsmäßigen Datenlieferanten gesammelt. Die **Gutachterausschüsse** verfügen über umfangreiche Datensammlungen, die Grundlage für die amtliche Statistiken sind. Ferner erstellen **Makler, Maklervereinigungen** und **Banken** Marktinformationen zum Preisniveau von Wohnimmobilien. Die Daten der Finanzbehörden werden hingegen nicht untersucht. In einer eingeschränkten Aussage beschreibt der Häuserpreisindex der **amtlichenStatistik** die Wertentwicklung von Wohnimmobilien.	Die Preisvorstellungen der Nachfrager sowie die von ihnen gewünschten Kaufkonditionen werden bislang nicht erfasst und veröffentlicht.
Projekt-markt	Die Preise für Wohnbauland werden sowohl vom **Gutachterausschuss**und von den Gemeinden beschrieben. Die **amtliche Statistik** baut im Wesentlichen auf Daten der **Gutachterausschüsse** auf. Die Bauleistungspreise werden durch die **amtliche Statistik** aggregiert erhoben. Wie Finanzierungskonditionenwerden von Banken angeboten.	Die Preise für Neuimmobilienerfassen die **Gutachterausschüsse**. **Banken** wie die **LBS** beschreiben ebenfalls die Preise für Neuimmobilien.	Die Preisvorstellungen der Nachfrager sowie die von ihnen gewünschten Kaufkonditionen werden bislang nicht erfasst und veröffentlicht.

Volumen	**Angebot**	**Marktergebnis**	**Nachfrage**
Nutzungs-markt	Der verfügbare Bestand an Wohnflächen wird durch die **amtliche Statistik**erhoben und fortgeschrieben. DenLeerstand an Wohnflächen ermitteln hingegen gewerbsmäßige Datenlieferanten. Dabei kommt die Verbrauchszählermethode zum Einsatz (**Techem-EmpiricaLeerstandsquote**). Einzelne **große Wohnungsunternehmen**leiten für einzelne Regionen Leerstandsquoten ab, beschränken sich jedoch auf ausgewählte Immobilientypen. Eine Differenzierung in funktionale und strukturelle Leerstände findet in der Praxis nicht statt. Am Markt verfügbare Flächen werden nicht erfasst.	Der Umsatz von Mietflächenwird in Deutschland nicht erfasst, da es an einer zentralen Sammlung von Mietverträgen fehlt.	Der Umfang der nachgefragten Wohnflächen wird weder qualitativ noch quantitativ beschrieben erfasst. Die Abschätzung der Nachfrage erfolgt über die nachgelagerten Märkte.
Bestands-markt	Der vorhandeneWohnungsbestandwird durch die amtliche Statistik erhoben und fortgeschrieben.Der Leerstand an kompletten Wohnimmobilien sowie die angebotenenWohnimmobilien werden nicht erfasst.	Die Kauffälle von Wohnimmobilien werden von den **Gutachterausschüssen**gesammelt und ausgewertet. Die Daten der Gutachterausschüsse werden von verschiedenen Datenlieferanten genutzt. Der Marktumsatz an Wohnimmobilien wird zudem von **Maklern** und **Banken** räumlich beschränkt analysiert. Der Stichprobenumfang und die Datenqualität sind bei gewerbsmäßigen Datenlieferanten nur bedingt nachvollziehbar.	Der Umfang der nachgefragten Wohnimmobilienwird weder qualitativ noch quantitativ differenziert erfasst. Die Abschätzung der Nachfrage erfolgt über die nachgelagerten Märkte.
Projekt-markt	Die **amtliche Statistik** erfasst das Angebot an Wohnbauland und leitet daraus aggregierte Marktinformationen ab.	Die Anzahl der Baufertigstellungen wird durch die **amtliche Statistik** erfasst und ausgewertet. Die Anzahl der veräußerten Neubauten wird durch die **Gutachterausschüsse** ermittelt, allerdings ist das Alter von Neubauten unterschiedlich definiert.	Der **Umfang der nachgefragten Wohnflächen** wird weder qualitativ noch quantitativ differenziert erfasst. Die Abschätzung der Nachfrage erfolgt über die dem Grundstücks- und Immobilienmarkt nachgelagerten Märkte.

Schlüsselindikatoren werden von verschiedenen Marktakteuren erfasst, jedoch ist deren Marktanteil auf dem Mietmarkt gering, da es an einer zentralen Sammlung von Mietverträgen in Deutschland fehlt. Zur Bestimmung des Marktniveaus wird aus einer vorhandenen Stichprobe ein Wertermittelt. Eine Auswertung des Marktvolumens erfolgt nicht, so dass es auf dem Mietmarkt für Wohnimmobilien an Schlüsselindikatoren zum Marktvolumen fehlt. Die Datenlage bei den Marktinformationen Wohnimmobilienmarkt ist räumlich inhomogen und die Datenqualität teilweise nicht nachvollziehbar. Insbesondere fehlt es an Aussagen zur Datenherkunft, zum Datenumfang und zur Ableitung. Einzelne Marktinformation validieren Schlüsselindikatoren durch den Abgleich mit weiteren Quellen. Zwischen den unterschiedlichen Marktinformationen besteht allerdings eine inhaltliche Korrelation, da Marktinformation andere Marktinformationen berücksichtigen.

Die angebotsseitigen Schlüsselindikatoren werden insbesondere durch die Angebotsinserate aus Angebotsplattformen erfasst. Daten zu Angeboten liegen in großen Umfang digital vor und lassen sich leicht auswerten. Eine Vermarktung von Wohnimmobilien durch private und gewerbliche Marktteilnehmer ist häufig. Angebotsinserate gestatten eine Rückschluss auf das Angebotsniveau als Durchschnitt einer vorliegenden Stichprobe, erlauben jedoch kein Rückschluss auf das am Markt angebotene Volumen. Zur Ableitung von Volumenangaben fehlt eine weitreichende Marktabdeckung einzelner Angebotsplattformen. Bei der Auswertung mehrerer Angebotsplattformen treten Dopplungen auf. Eine zuverlässige Verknüpfung des Marktniveaus aus dem Angebotsniveau ist aktuell noch nicht abschließend untersucht. Maklerverbände und einzelne Unternehmen erfassen die Verweildauer eines Angebotes auf dem Markt (auch Vermarktungsdauer genannt) intern, veröffentlichen jedoch keine Ergebnisse. Allerdings deuten wissenschaftliche Untersuchungen darauf hin, dass die Verweildauer eines Angebots die Höhe des Angebotspreises beeinflusst: Verschiedene Autoren stellten eine Abnahme des Preisniveaus für Mieten und Immobilienpreise mit einer zunehmenden Verweildauer eines nicht vom Markt aufgenommenen Angebots fest (Bogenschneider 2010; Dinkel 2011; Ache, Hein 2011). Für die Beschreibung des Angebotes auf dem Projektmarkt können die vorgelagerten Märkte untersucht werden. Die Preise für Wohnbauland für verschiedene Entwicklungszuständen werden von der amtlichen Statistik und den Gutachterausschüssen erfasst. Die amtliche Statistik beschreibt zudem die Entwicklung der Bauleistungspreise.

Für Wohnimmobilien werden nachfrageseitige Schlüsselindikatoren kaum quantifiziert. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien wird durch die nachgelagerte Märkte beschrieben. So wird der Bedarf an Wohnflächen aus der demographischen Entwicklung und der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung abgeleitet. Allerdings werden Gewohnheiten und Vorlieben der potentiellen Bewohner nur unsystematisch erfasst und veröffentlicht. Beispielsweise werden in Städten mit Hochschulstandorten günstige Wohnungen in einer geringen Wohnfläche benötigt, derartige Bedarfe werden jedoch in den Marktinformationen kaum beschrieben.

Insgesamt ist die Datenlage für Wohnimmobilien in Deutschland inhomogen. Einzelne Schlüsselindikatoren werden für ausgesuchte große Standorte abgeleitet und veröffentlicht. Flächendeckende, kleinräumig gegliederte Marktinformation gibt es nur sehr begrenzt. Von den sachlichen Teilmärkten dominieren in Deutschland Mietwohnungen und Einfamilienhäuser. Eine qualitative Differenzierung liegt hier nur begrenzt vor. Der Umsatz von Mietflächen wird nicht erfasst, da es an einer Sammlung privatrechtlicher Mietverträge fehlt.

7.2.2 Büroimmobilienmarkt

Niveau	Angebot	Marktergebnis	Nachfrage
Nutzungs-markt	Büroflächen werden nur selten mit Inseraten in Angebotsplattformen angeboten. Angebotsmieten werden für Büroimmobilien nicht ausgewertet. Mögliche Incentives besitzen zwar weitreichende Bedeutung, sind jedoch Gegenstand von individuellen Verhandlungen; eine systematische Erfassung fehlt. Die Verweildauer von angebotenen Büroflächen auf dem Markt wird nicht untersucht.	Mietpreise für Büroflächen werden umfangreich von **Maklern**, **Banken** und **professionellenResearch-Unternehmen** als Durchschnitts- und Spitzenwerte für wirtschaftsstarke Regionen ausgewiesen. Die gif e.V. hat hier mit ihrer Definitionssammlung eine Normierung betrieben. Die Qualität der veröffentlichten Schlüsselindikatoren ist nur bedingt nachvollziehbar.	Das Niveau von nachgefragten Mieten wird nicht ermittelt, allerdings untersucht das **BBSR**im **Experten-Panel** und der**Büromieter-AlmanachderSEBAssetManagement** die Bedürfnisse und Anforderungen der Flächennutzer. Das **UnternehmenJones-LangLaSalle** untersucht die Zufriedenheit der Mieter. Ferner untersucht Jones Lang LaSalle die Nebenkosten von Büroflächen und veröffentlicht diese (**OSCAR**).
Bestands-markt	Die Angebotspreisevon kompletten Büroimmobilien werden nicht untersucht. Büroimmobilien werden potentiellen Investoren durchaus direkt angeboten.	Die Preise von Büroimmobilien werden von den **Gutachterausschüssen** erfasst und teilweise ausgewertet. Durch eine inhomogene Zusammensetzung der Stichprobe mangelt es bei Gutachterausschüssen an einer marktgerechten Auswertung. Pressemitteilungen für den Immobilienmarkt wie **ThomasDaily** benennen nur teilweise alle benötigten Details von Transaktionen. **Maklerunternehmen, Banken** und **professionelleResearch-Unternehmen** veröffentlichen Angaben zur Renditen. Die Qualität dieser Angaben ist nicht nachvollziehbar.	Die Preisvorstellungen der Büroimmobilienkäufer werden nicht untersucht, allerdings erhebt das **BBSR-Expertenpanel** Einschätzungen zum Büroimmobilienmarkt von potentiellen Investoren.
Projekt-markt	Das Baulandangebot für Büroentwicklungen Büroimmobilienlässt sich aus der kommunalen Bauleitplanung entnehmen. In der Regel werden große Büroimmobilien durch vorhabenbezogene Bebauungspläne realisiert. Die Bauleistungspreise und die Finanzierungskosten sind durch die inhomogenen Bauprojekte sehr unterschiedlich.	Preise für neugebaute Büroimmobilien werden in Deutschland nicht flächendeckend untersucht.	Informationen zurPreisvorstellungvon nachfragenden Investoren Büroprojektentwicklungen liegen nicht vor.

Volumen	Angebot	Marktergebnis	Nachfrage
Nutzungs-markt	**ProfessionelleResearch-Unternehmen,Makler** und **Banken** sowie die **gif e.V**. beobachtet zunehmend dasMarktvolumen an Büromietflächen. In der Vergangenheit wurden verschiedene Bestandserhebungen für Büroflächen durchgeführt, deshalb istin wirtschaftstarken Standorten der Bestand an Büroflächen bekannt. Der Leerstand an Büromietflächen wird regelmäßig von Marktbeobachtern abgeschätzt. Um die Leerstandsquote abzuschätzen ist die Kenntnis der verfügbaren Büroflächen notwendig. Allerdings ist die Qualität der Marktinformationen nur bedingt nachvollziehbar.	Der Umsatz an Büromietflächen wird durch **Makler,Banken** und **professionellenResearch-Unternehmen** erfasst und von der gif e.V. koordiniert.Die Absorptionsrate wird in Deutschland nicht ermittelt, ist aber in anderen Ländern gebräuchlich. Der Immax für die Stadt München ist mit der Absorptionsrate vergleichbar (vgl. Abschnitt 6.4.5.2.1).	DerUmfang der nachfragten Büroflächen wird in Deutschland nicht erhoben. Teilweise lassen sich auf aggregierter Ebene Aussagen über den Bedarf aus dem Büromieter-Almanach der SEB Asset Management und dem OSCAR von Jones Lang LaSalle gewinnen.
Bestands-markt	Der Bestand an angebotenen Immobilien wird nicht erhoben. Das Volumen des Büroimmobilienmarktes wird ausschließlich durch die Angabe von Büroflächen beschrieben. Die potentiellen Investoren angebotenen Immobilien werden nicht erfasst.	Der Umsatz an Büroimmobilien wird in Deutschland durch die Gutachterausschüsse erfasst. Banken und Makler geben einen räumlich eingeschränkten Marktüberblick. Besonders für große Objekte werden Angaben durch Pressemitteilungen bekannt sind umfangreich durch Pressedienstleistungen wie Thomas Daily oder die Immobilien Zeitung veröffentlicht.	DerUmfang der nachfragten Büroimmobilien wird in Deutschland nicht erhoben.Allerdings erhebt das BBSR-Expertenpanel Einschätzungen des Marktes von potentiellen Investoren.
Projekt-markt	Das Baulandangebot für Büroentwicklungen lässt sich teilweise aus der kommunalen Bauleitplanung entnehmen. In der Regel werden große Büroimmobilien durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgesetzt. Angelaufene Bauprojekte werden als so genannte Pipeline veröffentlicht. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Aussagen kann nicht gewährleistet werden.	Die fertiggestellten Büroimmobilien werden aggregiert in der Bautätigkeitsstatistik erfasst. Zudem weisen professionelle Research-Unternehmen, Banken und Makler fertiggestellte Flächen aus. Die Qualität letztgenannter Daten ist nur bedingt nachvollziehbar.	Der Umfang an nachgefragten Neuimmobilien wird in Deutschland nicht veröffentlicht.

Während das Marktgeschehen der Büroimmobilienmärkte in den großen Standorten regelmäßig und umfassend dokumentiert wird, ist die Datensammlung in kleineren Standorten gering. Als kleinere Standorte gelten dabei auch Großstädte wie Hannover, Stuttgart und Bremen (Beyerle 2006; Bulwien 2008; Scheunemann 2008). Innerhalb einzelner Bürostandorte setzt sich zunehmend eine räumliche Differenzierung durch. Sachlich ist der Büroimmobilienmarkt in den Marktinformationen wenig differenziert: So werden Großraumbüros zusammen mit Arztpraxen und Rechtsanwaltskanzleien zusammengefasst. Das Marktniveau wird insbesondere für den Mietmarkt veröffentlicht. Die Renditen/ Vervielfältiger sind für einzelne Standorte verfügbar. Schlüsselindikatoren zum Preisniveau fehlen allerdings komplett. Insgesamt ist festzustellen, dass der Büroimmobilienmarkt wesentlich durch die Miete beschrieben wird.Volumenangaben zum Bestandsmarkt sind nur sehr eingeschränkt verfügbar. Einzelne Transaktionen sind hinreichend dokumentiert, allerdings fehlt es den Marktteilnehmern an einem vollständigen Marktüberblick, der eine allgemeingültige Aussage zulässt.

Die Nachfrage nach Büroflächen wird insbesondere über die nachgelagerten Märkte abgeschätzt. Die Anzahl der Bürobeschäftigten ist dabei die zentrale Größe. Die Anzahl der Bürobeschäftigten entwickelt sich in verschiedenen Standorten unterschiedlich stark. Nach DOBBERSTEIN wuchs die Anzahl der Bürobeschäftigten in kleineren Standorten ähnlich stark wie in großen Bürostandorten.

Das bestandsorientierte Angebot an Büroimmobilien wird durch die Büroflächenerhebung koordiniert durch die gif e.V. erfasst. Die Angaben der amtlichen Statistik zum Büroimmobilienbestand werden hingegen kritisiert (Kauffmann, Nastansky 2006, S. 3; Bulwien 2008, S. 224 ff.). Das Angebot an Büroflächen ist in kleinen Standorten oft gering. Spekulative Bauten oder der Bau von Mietimmobilien unterbleiben hier, so dass Nutzer eigene Immobilien errichten müssen, für die vor Ort kein Markt besteht. Kleine Standorte seien daher für institutionelle Investoren bei einer intransparenten Nachfrage wenig attraktiv (Dobberstein 2004, S. 31 f.). Potentiellen Investoren werden Büroobjekte unter Angabe von Angebotspreisen angeboten, eine Auswertung dieser Angebotspreise erfolgt nicht.

Insgesamt gibt es Büroimmobilien nur in wenigen großen Standorten als Reinform, besonders in kleineren Standorten existieren Mischformen mit Wohnflächen- oder Einzelhandelsflächenanteil. Marktinformationen werden wesentlich von Mietpreisen und dem aktuellen (Flächenbestand, Leerstände) oder zukünftigen Angebotsindikatoren (Pipeline) dominiert. Insbesondere gewerbsmäßigen Datenlieferanten geben Marktinformationen mit unklarer Datenqualität heraus.

7.2.3 Einzelhandelsimmobilienmarkt

Niveau	Angebot	Marktergebnis	Nachfrage
Nutzungs-markt	Einzelhandelsflächen werden in der Regel nicht per Angebotsinserat angeboten, Angebotsmieten-werden daher nicht systematisch ausgewertet. Die Verweildauer auf dem Markt einer angebotenen Immobilie wird nicht erfasst.	Besonders in innerstädtischen Einzelhandelslagen werden die Mieten für Ladengeschäfte von **Maklern,Banken** und **professionellenResearch-Unternehmen**sowie teilweise-**Gutachterausschüsse**(zur Ableitung innerstädtischer Bodenrichtwerte) erhoben. Die Schlüsselindikatoren wie Einzelhandelsmieten beschränken sich auf Ladengeschäfte. Einzelhandelsformen wie Shopping Center, Discounter oder Supermärkte werden nicht untersucht.	Die Mietvorstellungen der Flächennutzervon Einzelhandelsimmobilien werden nicht erfasst.
Bestands-markt	Einzelhandelsimmobilien werden nicht mit öffentlichen Verkaufsinseraten veräußert. Immobilien werden jedoch potentiellen Investoren direkt angeboten. Das Angebotsniveau wird nicht untersucht.	Die Preise für Einzelhandelsimmobilien werden teilweise von den **Gutachterausschüssen** ausgewertet. Für bedeutende Objekte werden Objektangaben durch Pressedienste wie **ThomasDaily** oder die **ImmobilieZeitung** veröffentlicht, oft fehlen jedoch Kaufpreise. Seltener werten **Makler**, **Banken** und **professionelleResearch-Unternehmen** Immobilienpreise aus und geben Renditeangabenzu Einzelhandelsobjekten heraus.	Die Preisvorstellungen potentiellerImmobilienkäufer werden für Einzelhandelsimmobilien nicht erfasst.
Projekt-markt	Das Baulandangebot für Einzelhandelsentwicklungen lässt sich der kommunalen Bauleitplanung entnehmen. In der Regel werden große Einzelhandelsimmobilien durch vorhabenbezogene Bebauungspläne realisiert und Bodenpreise gesondert vereinbart. Die Bauleistungspreise und die Finanzierungskosten sind durch die inhomogenen Bauprojekte unterschiedlich und werden nicht ausgewertet.	Die Preise für neugebaute Einzelhandelsimmobilien werden nicht erfasst.	Die Preisvorstellungen von Interessanten an neugebauten Einzelhandelsimmobilien werden nicht erfasst.

Volumen	**Angebot**	**Marktergebnis**	**Nachfrage**
Nutzungs-markt	Der Bestand an Einzelhandelsflächen wird sachlich differenziert von **professionellenResearch-Unternehmen** erfasst. Die Angaben beschränken sich auf ausgewählte räumliche Lagen (Innenstadtlagen großer Städte). In Einzelhandelsgutachten werden projektbezogen Flächenbestände und Leerständeaufwändig erfasst.	Die Vermietung von Einzelhandelsflächen wird von Pressedienstleistungen wie **Thomas-Daily** und der **ImmobilienZeitung** für umsatzstarke Vermietungen veröffentlicht. **ProfessionelleResearch-Unternehmen,Banken** und **Makler** erfassen das Marktgeschehen an Mietflächen. Eine Absorptionsrate wird für Einzelhandelsimmobilien nicht angegeben.	Der Umfang der nachgefragten Einzelhandelsflächen wird weder quantitativ noch qualitativ erfasst.
Bestands-markt	DerBestand an Einzelhandelsimmobilien wird nicht erfasst.	Verkäufe von Einzelhandelsimmobilien werden nur bedingt erfasst. Pressedienstleitungen wie **Thomas-Daily** oder die **ImmobilienZeitung** veröffentlichen bedeutende Transaktionen. Die **Gutachterausschüsse** veröffentlichen teilweise Marktinformationen zum Umsatz von Einzelhandelsimmobilien.	Der Umfang der von Investoren nachgefragten Einzelhandelsimmobilien wird nicht erfasst.
Projekt-markt	Das Baulandangebot für Büroentwicklungen lässt sich aus der kommunalen Bauleitplanung entnehmen. In der Regel werden große Einzelhandelsimmobilien durch vorhabenbezogene Bebauungspläne realisiert.In einigen Großstädten erfassen **professionelleResearch-Unternehmen** angelaufene bedeutende Projektentwicklungen als so genannte Pipeline. So lässt sich das zukünftige Marktvolumen abschätzen.	Das **StatistischeBundesamt** erfasst die Fertigstellungen von Einzelhandelsimmobilien zusammenfassend auf Bundesebene als „Handels- und Lagergebäude“. Eine räumliche und sachliche Differenzierung fehlt.	Der Umfang der von Investoren nachgefragten neuen Einzelhandelsimmobilien wird nicht erfasst.

Der Einzelhandelsimmobilienmarkt wird durch Marktinformation inhomogen abgebildet. Einzelhandelsimmobilien unterscheiden sich durch Angebotsform und Lage. Der Einzelhandelsmarkt ist durch ein zweiseitiges Oligopol geprägt, bei dem wenigen Anbieter wie Projektentwickler bzw. Immobilieneigentümer einer geringen Anzahl an Flächennutzern (Mietern) gegenübersteht. Durch die eingeschränkte Drittverwendungsfähigkeit von Einzelhandelsimmobilien wird diese Entwicklung verstärkt, denn ist eine Supermarktimmobilie durch ihre Lage nur begrenzt wirtschaftlich, so kann ein anderer Supermarkt dies nur in begrenztem Umfang ändern. Eine Standortaufwertung entsteht durch gesteigertes Interesse der Konsumenten, die Einzelhandelsflächen zu besuchen (nachgelagerte Märkte).Der Einzelhandelsimmobilienmarkt wird umfangreich durch die Nutzflächen beschrieben. Der Bestandsmarkt und der Projektmarkt werden nur wenig untersucht.

Wesentliche Probleme entstehen für Einzelhandelsimmobilien durch die Zusammenfassung verschiedener Angebotsformen z.B. in den Bautätigkeitsstatistik des Statistischen Bundesamtes. Einige Indikatoren werden für bestimmte Angebotsformen veröffentlicht, während weite Teile des Einzelhandelsmarktes nicht beschrieben werden. Die Veröffentlichung von Schlüsselindikatoren beschränkt sich auf ausgewählte Lagen.

Aussagen zur Operationalisierung der Nachfrage von Einzelhandelsflächen oder Einzelhandelsimmobilien fehlen. Nachgelagerte Märkte werden bei Einzelhandelsimmobilien umfangreich beschrieben: Neben den Passantefrequenzen einer Mikrolage und der Bevölkerung bzw. der demographischen Entwicklung im Einzugsbereich einer Einzelhandelsimmobilie sind insbesondere die Kaufkraft, die Kaufkraftkennziffer und die Einzelhandelszentralität wesentliche Größen.

Die Beschreibung von Einzelhandelsimmobilien wird durch die Mischnutzung von Immobilien behindert. Besonders in innerstädtischen Lagen werden Einzelhandelsimmobilien im Endgeschoss und gegebenenfalls dem 1. Obergeschoss oder dem 1. Untergeschoss eingerichtet, während sich in oberen Geschossen Büro- oder Wohnnutzungen befinden. Reinformen von Einzelhandelsimmobilien sind Discountsupermärkte und Shopping Center. Weitere Unterscheidungen ergeben durch die Flächennutzung: Einzelhandelsgeschäfte benötigen eine unterschiedlich umfangreiche Lagerhaltung. Während der Lebensmitteleinzelhandel auf eine zeitnahe Belieferung mit frischen Gütern aufbaut, verfügen Einzelhandelsflächen für Konsumgüter über eine ausgeprägte Lagerhaltung. In den aktuell verfügbaren Marktinformationen findet eine derartige Differenzierung nicht statt.

Die vorhandenen Marktinformationen des Einzelhandelsimmobilienmarktes lassen sich in ihrer Datenqualität nur begrenzt nachvollziehen. Oft fehlt es an vergleichbaren Indikatoren zur Validierung einer Marktinformation. Die Datenherkunft und die Auswertung der Daten wird nicht veröffentlicht.

7.2.4 Zusammenfassung des Vergleichs für Deutschland

Der vorstehende Soll-Ist-Vergleich zur Realisierung der Markttransparenz anhand des Konzepts der Schlüsselindikatoren gelingt in Deutschland nur eingeschränkt, da die Datenlage räumlich sehr heterogen ausfällt.Auch sind einzelne Indikatoren, die nur in wenigen Regionen erfasst werden, für die Erhebung deutschlandweit nur von geringem Nutzen. Zudem bestehen erhebliche Unterschiede in der Definition der erhobenen Marktdaten.

Für den Wohnimmobilienmarkt liegen durch die Aktivität der öffentlichen Hand mit der amtlichen Statistik und den Gutachterausschüssen Angaben zu wichtigen Schlüsselindikatoren vor; aus den Märkten für gewerbliche Immobilien können wesentliche Marktinformationen häufig nicht abgeleitet werden, da es an objektbezogenen Primärdaten fehlt und diese durch datenschutzrechtliche Regelungen nur begrenzt erhoben werden können.Die Schlüsselindikatoren für Büro- und Einzelhandelsimmobilien konzentrieren sich auf wenige räumliche Standorte (wirtschaftsstarke Regionen und Innenstadtlagen), an einer flächendeckenden Datengrundlage fehlt es auch hier. Insgesamt konzentriert sich die Veröffentlichung von Schlüsselindikatoren auf jene, die als Sekundärdaten leicht verfügbar sind. Primärdaten besonders zu gewerblichen Immobilien werden nur begrenzt erhoben und ausgewertet. Die Beschreibung konzentriert sich daher häufig nur auf das Marktergebnis und das Angebot.

Die Beschreibung der Nachfrage mittels Schlüsselindikatoren erfolgt kaum, dennoch besitzt die Nachfrage in ökonomischen Modellen einen ähnlich hohen Stellenwert wie das Angebot. Auch hier schränkt eine schwierige Datengrundlage ein.

Ferner ist die Datenqualität verschiedener Schlüsselindikatoren zu bemängeln. Die nicht nachvollziehbare Datenqualität stellt ein Hauptproblem von Marktinformationen dar. Unter dem Gesichtspunkt des Aufwandes für die Datenerhebung und –auswertung kann es ggf. geboten sein, das Soll-Konzept für die Markttransparenz auch unter Berücksichtigung von qualitativ weniger guten Daten zu vervollständigen. Da insbesondere Indikatoren zur Nachfrage und zum Volumen fehlen, ist hier eine Vervollständigung der Datengrundlage anzustreben. Indikatoren, für die qualitativ noch ausreichende Daten verfügbar sind, sind grundsätzlich dem Ausfall von jenen Indikatoren vorzuziehen.

Insgesamt sollte zur weiteren Realisierung des Soll-Konzepts die Flächendeckung und die Datenqualität der vorhandenen Indikatoren verbessert werden. Zudem erscheint eine Konzentration auf Indikatoren zum Marktgeschehen sinnvoll.

7.3 Vergleich der auf lokaler Ebene in Braunschweig verfügbaren Marktinformation

Ähnlich wie im vorangegangenen Abschnitt soll im Folgenden die Realisierbarkeit des Soll-Konzepts des Schlüsselindikatoren (Soll) mit den vorhandenen Marktinformationen aus Abschnitt 6.5 in der Stadt Braunschweig (Ist) verglichen werden. Dabei wird der Vergleich für Wohn-, Büro- und Einzelhandelsimmobilien getrennt voneinander vorgenommen.

7.3.1 Wohnimmobilien

Niveau	Angebot	Marktergebnis	Nachfrage
Nutzungsmarkt	Angebotsmieten liegen in Braunschweig als Rohdaten bei Tageszeitungen und Angebotsplattformen vor. Eine Auswertung erfolgt durch**Immobilienscout24** und ist unter*wertfinder.de*abrufbar. Die Qualität der Daten ist nicht nachvollziehbar. Die Verweildauer von Angeboten auf dem Markt ist nicht nachvollziehbar.	Die erzielte Miete für Wohnimmobilien wird durch den **qualifizierten Mietspiegel** der Stadt Braunschweig aus dem Jahr 2010 gegeben. Die Miete ist differenziert angegeben. Der **Gutachterausschuss Braunschweig** gibt im Grundstücksmarktbericht ebenfalls Wohnraummieten in Abhängigkeit des Baujahres und der Wohnlage an. Die **Grundstücksbörse Braunschweig** publiziert Wohnraummieten als Spanne. Spitzenwerte für Wohnraummieten sind unüblich.	Die Mietvorstellungen der Nachfrager sowie die von ihnen gewünschten Mietkonditionen werden nicht erfasst.
Bestandsmarkt	Angebotspreise für komplette Wohnimmobilien liegen bei Tageszeitungen und Angebotsplattformen vor, werden nur begrenzt analysiert. Das Angebotsniveau für Wohnimmobilien ist über **Immobilienscout24** verfügbar und kann über *wertfinder.de* abgerufen werden. Die Qualität der Daten ist nicht nachvollziehbar. Die Verweildauer von angebotenen Wohnimmobilien auf dem Markt ist nicht nachvollziehbar.	Die Preise von Wohnimmobilien werden von behördlichen Datenlieferanten wie den **Gutachterausschüssen,** der **amtlichen Statistik** sowie von den Marktteilnehmern wie **Maklern/ den IVD**und der **Grundstücksbörse Braunschweig** veröffentlicht. Vielfach findet eine sachliche und räumliche Differenzierung statt. Besonders bei behördlichen Datenlieferanten ist die Datenqualität nachvollziehbar. Spitzenwerte für Wohnraumpreise sind unüblich.	Die Preisvorstellungen der Nachfrager sowie die von ihnen gewünschten Kaufkonditionen werden nicht erfasst.
Projektmarkt	Die Preise für Bauland werden vom **Gutachterausschuss**, der **Grundstücksbörse Braunschweig** und dem **IVD** differenziert ermittelt und veröffentlicht. Der Gutachterausschuss gibt Informationen zu abweichenden Entwicklungszuständen heraus. Die Bauleistungspreise werden der amtlichen Statistik entnommen. Diese wie die Finanzierungskonditionen sind nicht an den regionalen Markt gebunden.	Die Preise für Neuimmobilien erfasst der Gutachterausschuss in der Kaufpreissammlung. Der **Gutachterausschuss** differenziert verschiedene Wohnimmobilientypen und gibt Wohnflächenpreise an. Dabei werden Verkäufe von maximal drei Jahre alten Immobilien als Neubauten berücksichtigt.	Die Preisvorstellungen der Nachfrager sowie die von ihnen gewünschten Kaufkonditionen werden bislang nicht untersucht.

Volumen	Angebot	Marktergebnis	Nachfrage
Nutzungs-markt	Das Volumen der verfügbaren Wohnflächen ist durch Tageszeitungen und Angebotsplattformen nur unzuverlässig zu quantifizieren, da nicht alle Angebote erfasst werden. Der Wohnflächenbestand wird von der kommunalstatistischen Stelle der Stadt Braunschweig als Wohnungsbestand erfasst und differenziert.Der betragsmäßige Leerstandvon Wohneinheiten bzw. Wohnflächen wird in Braunschweig nicht quantifiziert. Es gibt bspw. von **Thomas Daily, GEWOS und Empirica** Angaben zur Leerstandsquote, die sich jedoch nicht validieren lassen.	Der Mietverträge werden in Deutschland nicht zentral erfasst, so dass sich der Umsatz an Wohnraumflächen nicht quantifizieren lässt.	Ähnlich wie das Marktvolumen von Wohnraumflächen wird das Nachfragevolumen (Anzahl/ Umfang der nachgefragten Flächen) in Braunschweig nicht ausgewertet.
Bestands-markt	Das Volumen der verfügbaren Wohnimmobilien ist durch Tageszeitungen und Angebotsplattformen nur unzuverlässig zu quantifizieren, da nicht alle Angebote erfasst werden. Der Wohnimmobilienbestand wird durch die **Statistische Stelle der Stadt Braunschweig** als Wohngebäude erfasst und jährlich fortgeschrieben.Der Leerstand für komplette Wohnimmobilien wird nur unzureichend ermittelt.	Transaktionen von Immobilien werden in Deutschland in der Kaufpreissammlung der **Gutachterausschüsse** vollständig erfasst. Der Umsatz an Wohnimmobilien liegt darauf basierend für Braunschweig als Geldumsatz, Anzahl und Flächen für unterschiedliche sachliche Teilmärkte vor.	Die Anzahl und der Umfang der nachfragen Immobilien wird nicht erfasst.
Projekt-markt	Das Angebotsvolumen von Bauland wird durch den**Gutachterausschuss** Braunschweig differenziert. Die Bautätigkeitsstatistik der **kommunalstatistischen Stelle der Stadt Braunschweig** erfasst für Wohngebäude die Bautätigkeit. Ferner ist das Angebotsvolumen in der Bauleitplanung enthalten.	Die Anzahl der Fertigstellungen wird durch die **amtliche Statistik** in der Bautätigkeitsstatistik erfasst. Durch die Erfassung in der Kaufpreissammlung gelingt es dem **Gutachterausschuss,** das Marktvolumen von verkauften Neubauten zu ermitteln und im Grundstücksmarktbericht auszuweisen. Dabei werden maximal drei Jahre alte Immobilien als Neubauten berücksichtigt.	Die Anzahl der nachgefragten Neuimmobilien ist nur indirekt durch den vorgelagerten Bestands- und Nutzungsmarkt zu bestimmen.Angaben zur nachgefragten Qualität der Immobilien gibt es nicht.

Auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt der Stadt Braunschweig geben neben dem Gutachterausschuss und der kommunalstatistischen Stelle auch lokale Marktteilnehmer umfangreiche Marktinformationen. Dabei wird im Wesentlichen das Marktergebnis beschrieben. Das Angebot wird nur durch überregional tätige Datenlieferanten untersucht, eine Auswertung auf lokaler Ebene beispielweise durch Anzeigenhefte wie der Immobilien Times Braunschweig unterbleibt. Die Nachfrage nach Wohnraum oder Wohnimmobilien wird in Braunschweig nicht erfasst. Teilweise ist die Nachfrage den Marktteilnehmern bekannt, wird aber kaum operationalisiert, so dass wesentliche Schlüsselindikatoren wie Leerstände ein subjektives Gefühl einzelner bleibt. Die Datenqualität insbesondere des Gutachterausschusses ist als gut zu bewerten; Marktinformationen gewerbsmäßiger Datenlieferanten sind hingegen nicht nachvollziehbar.

7.3.2 Büroimmobilien

Niveau	Angebot	Marktergebnis	Nachfrage
Nutzungs-markt	In Angebotsinseraten von Büroimmobilien sind nur in begrenztem Umfang Angebotspreise enthalten. Angebotsmieten für Büroflächen und die Verweildauer von Angeboten auf dem Marktwerdennicht erfasst.	Die tatsächlich am Markt erzielte Mietefür Büroflächen ist neben den Nutzer und dem Vermieter teilweise auch Marktteilakteuren wie Maklern, dem IVD, der Grundstücksbörse Braunschweig oder Thomas Daily bekannt. Die Mietpreise werden in den Marktberichten zum Braunschweiger Immobilienmarkt nach Lagen differenziert. Ihre Qualität ist nicht nachvollziehbar.	Die Mietvorstellungen der potentiellen Nutzer sowie die von ihnen gewünschten Mietkonditionen werden nicht ausgewertet.
Bestands-markt	Büroimmobilien werden anders als Wohnimmobilien nur begrenzt über Angebotsinserate vermarktet. Angebotspreise für Büroimmobilien und die Verweildauer von Angeboten auf dem Marktsindfür Braunschweig nicht untersucht.	Der Gutachterausschuss weist für Wohn- und Geschäftshäuser sowie Bürogebäude ein zusammenfassendes Marktniveau aus. Durch die Verknüpfung von verschiedenen sachlichen Teilmärkten ist das Ergebnis bedingt aussagekräftig.Die Rendite wird von verschiedenen Marktteilnehmern benannt, allerdings ist die Qualität der Daten nicht nachvollziehbar.	Die Preisvorstellungen der Nachfrager sowie die von ihnen gewünschten Kaufkonditionen werden nicht erfasst.
Projekt-markt	Verschiedene Marktakteure beschreiben das Marktniveau für Baulandfür Gewerbeimmobilien. Neben der **Grundstücksbörse Braunschweig** geben auch der **IVD** und **Makler** Marktinformationen heraus. Der **Gutachterausschuss** beschreibt das Preisniveau von unbebauten Gewerbeflächen. Eine Differenzierung in sachliche Teilmärkte erfolgt für unbebaute Grundstücke nicht. Die Bauleistungspreisewerden von der**amtliche Statistik**für Nichtwohngebäude aggregiert. Wie Finanzierungskonditionen sind Bauleistungspreise nicht an den regionalen Grundstücks- und Immobilienmarkt gebunden.	Die Preise für neuerrichtete Büroimmobilien werden nicht untersucht.	Die Preisvorstellungen der Nachfrager von Neubauten sowie derenKaufkonditionen werden nicht erfasst.

Volumen	Angebot	Marktergebnis	Nachfrage
Nutzungs-markt	Das Volumen der verfügbaren Büroflächen wird nicht untersucht. Der Büroflächenbestand- wird in der Untersuchung von DOBBERSTEIN (Stand 2004) benannt, eine Fortschreibung fand nicht statt. Ein absoluter Leerstand wird nicht ermittelt. Der Leerstand wird als Quote angegeben.	Die Mietverträge von Büroimmobilien werden in Deutschland nicht zentral gesammelt, so dass sich der Umsatz an Büroraumflächen nicht quantifizieren lässt. Ein Austausch zum Marktgeschehen zwischen großen Marktteilnehmern findet über die Grundstücksbörse Braunschweig statt. Ein Marktvolumen wird jedoch nicht ermittelt.	Ähnlich wie das Marktvolumen von Büroflächen wird das Nachfragevolumen (Anzahl/ Umfang der nachgefragten Flächen) nicht ausgewertet
Bestands-markt	Eine vollständige Erfassung aller angebotenen Büroimmobilien bzw. des Büroimmobilienbestandes gibt es in Braunschweig nicht.Der Leerstand kompletter-Büroimmobilien wird nur unzureichend ermittelt.	Der Gutachterausschuss weist für Wohn- und Geschäftshäuser sowie Bürogebäude ein zusammenfassendes Marktvolumen aus. Durch die Verknüpfung von verschiedenen sachlichen Teilmärkten ist das Ergebnis wenig aussagekräftig.	Die Anzahl und der Umfang der nachfragen Immobilien wird nicht erfasst.
Projekt-markt	Das Baulandangebot,das eine Büroimmobilienbebauung zulässt, wird nicht ermittelt.	Die Anzahl der Fertigstellungen wird durch die **amtliche Statistik** für Nichtwohngebäude insgesamt ausgewiesen. Eine sachliche Differenzierung wie für Büroimmobilien auf Bundesebene erfolgt für Braunschweig nicht.	Die Anzahl der nachgefragten neugebauten Büroimmobilien ist nur durch die vorgelagerten Bestands- und Nutzungsmärkte zu bestimmen.

Büroimmobilien als Reinform stellen auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt in Braunschweig eine Sonderform dar. In der Regel enthalten Gebäude neben einer Büronutzung auch Wohn- und Einzelhandelsnutzung. Dadurch bedingt scheitert eine Abbildung des Bestands- und Projektmarktes, da beide von einer Reinform ausgehen. Eine sachliche Differenzierung erscheint hier hilfreich. Der Gutachterausschuss aggregiert seine Marktdaten zu einem Immobilientyp, der in keinen weiteren Marktinformationen beschrieben wird.

Insbesondere für das Volumen des Büroimmobilienmarktes fehlen Marktinformationen komplett. In wirtschaftsstarken Regionen werden derartige Daten teilweise durch überregional tätige Marktakteure veröffentlicht (vgl. Abschnitt7.2), diese fehlen in Braunschweig. Der Leerstand der Büroflächen liegt teilweise als Quote vor, wird jedoch nicht als Absolutbetrag quantifiziert. Daher ist die Qualität dieser Angabe bei fehlenden, zu Grunde liegenden Schlüsselindikatoren fraglich.

Insgesamt ist die Datenqualität für den Braunschweiger Büroimmobilienmarkt kaum nachvollziehbar. Die Richtigkeit einzelner Schlüsselindikatoren lässt sich weder Anhand ihrer Datenqualität noch mit vergleichbaren Angaben anderer Quellen überprüfen.

7.3.3 Einzelhandelsimmobilien

Niveau	Angebot	Marktergebnis	Nachfrage
Nutzungs-markt	Einzelhandelsimmobilien werden anders als Wohnimmobilien nur begrenzt über Angebotsinserate vermarktet.Angebotsmieten für Einzelhandelsflächen und die Verweildauer von Angeboten auf dem Marktwerdennicht erfasst.	Die tatsächlich am Markt erzielte Mietefür Einzelhandelsflächen wird in Braunschweig vor allem von **Maklerunternehmen** wie Comfort und Maklerverbänden wie der **GrundstücksbörseBraunschweig** und dem **IVD**veröffentlicht. Das Mietniveau wird nach Nutzflächengröße und räumlich differenziert, umfasst aber lediglich Ladenflächen. Abweichende Einzelhandelsformen wie Supermärkte werden nicht beschrieben.	Die Mietvorstellungen der potentiellen Nutzer sowie die von ihnen gewünschten Mietkonditionen werden nicht erfasst.
Bestands-markt	Angebotspreise für Einzelhandelsimmobilien und die Verweildauer von Angeboten auf dem Marktwerdenfür Braunschweig nicht erfasst.	Die Preise für Einzelhandelsimmobilien werden für Braunschweig nicht differenziert ausgewertet.Die Rendite wird von verschiedenen Marktakteuren benannt, allerdings ist die Qualität der Daten nicht nachvollziehbar.	Die Preisvorstellungen der Nachfrager sowie die von ihnen gewünschten Kaufkonditionen werden nicht erfasst.
Projekt-markt	Verschiedene Marktakteure beschreiben das Angebotsniveau für Baulandvon gewerblichen Flächen: Neben der **Grundstücksbörse Braunschweig** geben auch der **IVD** und **Makler** Angaben heraus. Der **Gutachterausschuss** beschreibt das Preisniveau von unbebauten gewerblichen Flächen. Eine Differenzierung nach sachlichen Teilmärkten erfolgt nicht. Die Bauleistungspreisewerden durch die amtliche Statistik aggregiert für Nichtwohngebäude erhoben. Wie Finanzierungskonditionen sind Bauleistungspreise nicht an den regionalen Grundstücks- und Immobilienmarkt gebunden.	Die Preise für neuerrichtete Einzelhandelsimmobilien werden nicht erfasst.	Die Preisvorstellungen der Nachfrager sowie die von ihnen gewünschten Kaufkonditionen werden nicht erfasst.

Volumen	Angebot	Marktergebnis	Nachfrage
Nutzungs-markt	Das Volumen der verfügbaren Einzelhandelsflächen, der Leerstand und der Einzelhandelsflächenbestand werden nicht erfasst. Ein absoluter Leerstand wird nicht ermittelt.	Der Umsatz an Einzelhandelsflächen lässt sich nicht quantifizieren.	Das Nachfragevolumen von Einzelhandelsflächen (Anzahl/ Umfang der nachgefragten Flächen) wird nicht ermittelt.
Bestands-markt	Eine vollständige Erfassung aller angebotenen Einzelhandelsimmobilien bzw. des Einzelhandelsimmobilienbestandes gibt es in Braunschweig nicht.Der Leerstand für komplette Einzelhandelsimmobilien wird nicht ermittelt.	Das Marktvolumen von Einzelhandelsimmobilien liegt in Braunschweig nicht vor.	Die Anzahl und der Umfang der nachgefragten Immobilien wird nicht ermittelt.
Projekt-markt	Das Baulandangebot wird nicht ermittelt.	Die Anzahl der Fertigstellungen von Einzelhandelsimmobilien wird durch die **amtliche Statistik** für Nichtwohngebäude aggregiert ausgewiesen. Eine Differenzierung in Einzelhandelsimmobilien erfolgt nicht.	Die Anzahl der nachgefragten Neuimmobilien ist nur indirekt durch den vorgelagerten Bestandsmarkt und Nutzungsmarkt zu bestimmen.

Für den Einzelhandelsimmobilienmarkt gibt es in Braunschweig kaum Marktinformation. Neben Schlüsselindikatoren zur Beschreibung der Nachfrage fehlt es an Information zur Beschreibung des Angebotes. Auch Schlüsselindikatoren zum Bestand- und Projektmarkt sind selten. Der Einzelhandelsimmobilienmarkt wird aktuell im Wesentlichen durch das Mietniveau und die nachgelagerten Märkte beschrieben.

Die nachgelagerten Märkte von Einzelhandelsflächen (Konsummärkte) drücken das Wertschöpfungspotential von Einzelhandelsflächen und -immobilien aus. Die nachgelagerten Märkte sind umfangreich beschrieben. Passantenfrequenzen und Einzelhandelkennzahlen sind für Braunschweig durch Marktteilnehmer (Comfort, Kemper‘s Jones Lang LaSalle) und Marktbeobachter (GfK GeoMarketing, Thomas Daily) erhoben.

Die Datenqualität verbleibt aufgrund der geringen Anzahl an Schlüsselindikatoren ohne weitere Beachtung, allerdings fehlt es für vorhandene Schlüsselindikatoren an Information zur Datenqualität.

7.3.4 Zusammenfassung des Vergleichs für Braunschweig

Der Wohnimmobilienmarkt in Braunschweig lässt sich durch die vorhandenen Marktinformationen gut mit dem Konzept der Schlüsselindikatoren beschreiben. Während für den Büroimmobilienmarkt einige Schlüsselindikatoren vorliegen, fehlen für den Einzelhandelsimmobilienmarkt viele Schlüsselindikatoren. Obwohl umfangreiche Marktinformationen für den Grundstücks- und Immobilienmarkt Braunschweig vorhanden sind, entstehen Probleme in der Realisierung grundsätzlich für die Schlüsselindikatoren der Nachfrage und den Schlüsselindikatoren zur Beschreibung des Volumens.

Neben dem Fehlen einzelner Schlüsselindikatoren fällt vielfach eine heterogene Datenqualität auf, die beim Vergleich des Soll-Konzepts Probleme in der Nutzung einzelner Marktinformationen entste-

hen lässt. Zur Realisierung des Soll-Konzepts der Schlüsselindikatoren bedarf es zusätzlicher marktbeschreibender Indikatoren und ein erhöhter Stellenwert der Datenqualität dieser Indikatoren.

7.4 Vergleich der Realisierbarkeit des Sollkonzepts

Das Konzept der Schlüsselindikatoren lässt sich auf den Wohnimmobilienmarkt gut anwenden. Sowohl das Angebot, die Nachfrage und das Marktergebnis lassen sich operationalisieren. Die Nachfrage ist allerdings nur bedingt zu beschrieben, vielmehr wird sie gewöhnlich mit Annahmen ohne Berücksichtigung von endogenen Marktdaten aus den vorgelagerten Märkten abgeschätzt. Die Schlüsselindikatoren lassen sich auch auf den Büroimmobilien- und Einzelhandelsimmobilienmarkt anwenden, allerdings mangelt es sowohl auf nationaler als auch insbesondere auf lokaler Ebene an ausreichend Marktdaten und Marktinformationen. Das Angebot lässt sich teilweise beschreiben, die Nachfrage hingegen in den seltensten Fällen. Für die Dienstleistungen zur Erzeugung von Prognosen oder Markt- und Standortanalyse sind derartige Schlüsselindikatoren aber durchaus relevant.

Die verfügbaren Schlüsselindikatoren beschreiben hauptsächlich das Marktniveau. Das Marktvolumen wird nur selten erfasst. Die Indikatoren zum Volumen bedingen gleichwohl eine vollständige Datenerhebung; eine Stichprobe mit einem unbekannten Marktanteil lässt keine Extrapolation auf das Marktvolumen zu. Indikatoren des Marktvolumens können auf konkreten Daten basierend die amtliche Statistik und die Gutachterausschüsse liefern. Indikatoren zu Leerständen oder Leerstandquoten basieren oft auf subjektiven Einschätzung von Marktteilnehmern oder Marktbeobachtern.

Ein weiteres Problem in der Realisierung des Soll-Konzepts der Schlüsselindikatoren stellt die Heterogenität der Immobilien dar. Häufig gibt es keine dominierende Nutzung in Immobilien, sondern vielfach gibt es Mischform verschiedener Nutzungen. Daher werden teilweise Nutzungsarten zusammengefasst.

Die Datenqualität ist ein wesentliches Kriterium für die Markttransparenz. Bei der Realisierung der Schlüsselindikatoren spielt die Datenqualität nur eine untergeordnete Rolle. Würde die Datenqualität in einem größeren Umfang Berücksichtigung finden, müssten vielfach Daten mit unklarer Qualität ausgeschlossen werden. Oft kann die Qualität von Daten erst Beachtung finden, wenn es mehr als eine Datenquelle gibt oder sich die Primärdaten verifizieren lassen.Von den in Abschnitt 5.3 eingeführten Qualitätskriterien bedienen die verfügbaren Marktdaten und Marktinformationen insbesondere die Kriterien der sachlichen Abgrenzung und der Beobachtungsperiode. Nur in wenigen Fällen sind jedoch die Grundgesamtheit, der Erhebungsumfang und die Datengrundlage nachvollziehbar. Insbesondere hinsichtlich des räumlichen Bezugs und der Definition der Bezugseinheit gab es durch die Tätigkeit der gif e.V. in der Vergangenheit erhebliche Verbesserungen in der Datenqualität einzelner Teilmärkte (gif 2007a; gif 2007b; gif 2008).

Die Zugänglichkeit zu den Marktdaten spielt zur Realisierung des Soll-Konzeptes nur eine untergeordnete Rolle, da Markttransparenz durch Marktinformationen erzeugt werden kann; es genügt zur Realisierung des Soll-Konzeptes eine Nutzung hinreichend guter, aggregierter Marktinformationen;ein Objektbezug der Daten ist nicht erforderlich. Die Kosten von aggregierten Marktinformationen sind als sehr gering einzuschätzen, oft sind aktuelle Marktinformationen auch kostenfrei verfügbar.Die Marktinformationen sind allerdings räumlich und sachlich stark aggregiert, so dass sie allenfalls einen allgemeinen Marktüberblick erlauben. Detaillierte Marktdaten - oft als Primärdaten - und weiterführende Informationen liegen bei einigen Marktteilnehmern und Marktbeobachtern vor und sind kostenintensiv.

Der Vergleich zwischen dem lokalen und dem nationalen Soll-Ist-Vergleich zeigt, dass auf nationaler Ebene deutlich mehr Daten zur Verfügung stehen. Diese Daten sind teilweise auf einzelne, insbesondere große und umsatzstarke Regionenbeschränkt. Es zeigt sich jedoch, dass sich Hauptkritikpunkte an der Markttransparenz des Grundstücks- und Immobilienmarktes sowohl auf nationaler als auch lokaler Ebene des Fallbeispiels überwiegend gleichen.

7.5 Datenqualität von Marktdaten und Marktinformationen

Die Datenqualität von Marktdaten und Marktinformationen ist wesentlich für die Nutzung von Marktinformationen. In Anlehnung an Abschnitt 5.3 sollen die dort benannten Qualitätskriterien im Folgenden diskutiert werden: Der räumliche und sachliche Bezug der Marktinformation wird in der Regel nicht mit der Veröffentlichung angegeben. Bedingt durch eine bessere Zugänglichkeit der Marktdaten im internationalen Vergleich (vgl. Abschnitt 7.6) ist ein konkreter Objektbezug für die Daten vorhanden. Der beschriebene Zeitraum bzw. der Zeitpunkt, auf den sich eine Marktinformation bezieht, unterscheidet sich international im Vergleich zu Deutschland nicht; teilweise werden allerdings auf Märkten für kommerzielle Immobilien Entwicklungen in monatlichen oder quartalweisen Indexreihen beschrieben.

Der für die Erstellung von Marktinformationen genutzte Umfang an Marktdaten ist anders als beispielsweise bei den Gutachterausschüssen in Deutschland international selten nachzuvollziehen. Der Stichprobenumfang zu abgeleiteten Daten fehlt wie Indikatoren zum Marktvolumen oft. Die Herkunft der Daten und die Methode der Datenerhebung sind ebenso in den Marktinformationen selten nachzuvollziehen; es gibt in einigen Ländern wissenschaftliche Arbeiten, die Marktinformationen systematisieren und deren Datenherkunft benennen (Siehe beispielsweise Abelson, Chung 2004; Dunse u.a. 1998; Leishman 2003). Insbesondere in Deutschland substituieren gewerbsmäßige Datenlieferanten Primärdaten durch Sekundärdaten, da die Zugänglichkeit von Primärdaten datenschutzrechtlich eingeschränkt ist. Allerdings ist die Nutzung von Sekundärdaten auch international verbreitet, jedoch bislang ohne besondere Beachtung.

Ferner ist der Auswerteprozess von Marktdaten international kaum untersucht: In einigen Fällen, insbesondere Indexreihen, erfolgt ein Verweis auf die wissenschaftlichen Grundlagen wie das theoretische Modell nach Case & Shiller (vgl. Abschnitte 4.4.3.1.1 und 4.6.3.2.3.2). Die konkrete Anwendung von Auswertemethoden, der Umgang mit Ausreißern in der Stichprobe, unvollständigen Daten und einem geringen Datenumfang werden nicht beschrieben.

Die Aktualität der Daten erfordert eine zeitliche Nähe zwischen der Erfassung, Auswertung der Daten und Veröffentlichung der Marktinformation. Um die Entwicklung des Marktergebnisses abzubilden sollte diese zeitliche Nähe möglichst klein sein. Die Aktualität der Daten wird als Eigenschaft der Daten in allen untersuchten Ländern vorausgesetzt und wie auch die Datenqualität insgesamt nicht thematisiert. Lediglich in Großbritannien wurde die Qualität von Marktinformationen zeitweise diskutiert: In dieser Diskussion wurde hauptsächlich das Fehlen von geeigneten Daten kritisiert, worunter sich auch die Aktualität der Marktinformation eingeordnet wurde.

Insgesamt wird die Datenqualität von Marktinformation in vielen Ländern von den dort aktiven Marktakteuren kritisiert: Die Daten sind in ihrer Qualität und inhaltlichen Aussage oft nicht nachvollziehbar (vgl. beispielsweise Abschnitte 4.1.4.1, 4.3.4.1 und 4.6.4.1). Die Datenqualität (vgl. Abschnitt 5.3) unterscheiden sich für die Markdaten und Marktinformationen zum Grundstücks- und Immobilienmarktin den einzelnen Ländern kaum. In einigen Ländern gibt es einzelne qualitativ besonders gehaltvolle Marktinformationen, die oft nicht flächendeckend vorliegen. Eine generelle Tendenz einer signifikant besseren Datenqualität, die eine bessere Markttransparenz einzelner Länder begrün-

den könnte, lässt sich daraus jedoch nicht ableiten. Grundsätzlich gibt es für die Datenqualität von Marktdaten und Marktinformationen insgesamt Verbesserungsbedarf.

7.6 Zugänglichkeit der Marktdaten

7.6.1 Kosten für die Marktinformationen

Die Kosten für die Marktinformationen sind international nur von untergeordneter Bedeutung, da Kosten auf der einen Seite gering sind, und auf der anderen Seite bei professionellen Dienstleistungen umgelegt werden können. Der Datenschutz erlaubt in vielen Ländern einen direkten Zugriff auf die Primärdaten der behördlichen Datensammlungen. Oftmals werden diese Daten von behördlichen Datenlieferanten ausgewertet und veröffentlicht. Auf Anfrage werten Behörden eigene Datenbestände auftragsbezogen aus. In einigen Ländern werden behördliche Datensammlungen wie in Schweden und den Niederlanden an privatwirtschaftliche Unternehmen veräußert und dort kommerziell ausgewertet und vermarktet. Allgemeine und aggregierte Marktinformationen werden in vielen Ländern neben den behördlichen Datenlieferanten auch von einer Anzahl gewerbsmäßiger Datenlieferanten in der Regel kostenfrei veröffentlicht. Objektbezogene und exklusive Datenbestände wie Daten von CoStar in den Vereinigten Staaten werden hingegen oft gegen ein Entgelt weitergegeben. Die Datenbestände lassen sich zumeist nicht kostendeckend führen, sondern müssen durch zusätzliche Dienstleistungen wie die steuerliche Bewertung oder die objektbezogene Marktanalyse vorteilhaft genutzt werden.

7.6.2 Datenschutz

Die Zugänglichkeit der Marktdaten und Marktinformationen wird wesentlich durch die nationale Gesetzgebung zum Datenschutz eingeschränkt. Die Zugänglichkeit zu den Grundstücksregistern mit Angaben wie dem Eigentümer, Grundstücksmerkmalen und steuerlichen Bewertungsergebnissen unterscheidet sich zwischen unterschiedlichen Ländern und beeinflusst die Markttransparenz.

Die Transparenz eines Landes insgesamt wird durch die unabhängige Vereinigung Privacy International mit Sitz in London seit über 20 Jahren beurteilt. Ein Rating unterschiedlicher Länder wird durch eine nationale Einschätzung von Experten (Juristen, Praktiker, Wissenschaftler) ermittelt; ein Ranking der Länder ist ausdrücklich nicht vorgesehen. Jedes Land wird anhand 17 Kategorien umfassend eingeschätzt. Zu diesen Kategorien zählen insbesondere der verfassungsrechtliche Umgang mit Datenschutz, die Umsetzung und Einhaltung des Datenschutzes und Auswirkung des Datenschutzes auf verschiedene Lebensbereiche, die insbesondere das Verhältnis zwischen Staat und Privatperson betreffen. Dazu werden bestehende Länderberichte von den Experten überprüft, verändert und ergänzt. Im aktuell gültigen Rating werden ausschließlich die Länder Europas bewertet. Zu vorangegangenen Ratings des gleichen Untersuchungsgebietesgab es inhaltliche Änderungen. Die Skalierung des Ratings reicht von 1 bis 10 Punkten, wobei den Punkten eine verbale Klassifizierung in sieben Klassen zugeordnet wird; die Höchstpunktzahl von 10 Punkten (konsistente Einhaltung des Menschenrechtsstandards) wird nur selten verliehen. Zudem erscheint vielfach nicht nachvollziehbar, welche Datenschutzvorgaben als besonders positiv erachtet werden, so dass eine Bewertung nur relativ erfolgt. Die Gewichtung der Bewertungen der bewerteten Klassen ist nicht bekannt (Privacy International 2010a).

Die Zugänglichkeit von Informationen zum Grundstücks- und Immobilienmarkt wird durch Privacy International nicht ausdrücklich untersucht, jedoch werden Kategorien berücksichtigt, die sich zumindest indirekt auf den Grundstücks- und Immobilienmarkt auswirken (Privacy International 2010b). Dazu zählen:

- Umsetzung des Datenschutzes durch Gesetze (statutory protection)

- Überwachung des Datenschutzes durch unabhängige Stellen (privacy enforcement)
- Zentrale Datensammlung und Weitergabe innerhalb staatlicher Behörden (data-sharing)
- Zugang staatlicher Behörden zu privaten Daten (government access to data)
- Umsetzung des Datenschutzes im Bankensektor (financial privacy)
- Durchschnitt über alle 17 Kategorien (overall)

Für die fünf untersuchten europäischen Länder ergibt sich folgendes Ranking (vgl. Tabelle 15)

Tabelle 15: Vergleich der fünf europäischen Länder nach dem Rating von Privacy International

	Höchstnote des Ratings	Teifstnote des Ratings	**Deutschland**	**Finnland**	**Großbritannien**	**Niederlande**	**Schweden**
Statutory protection	8,3	1,3	7,5	5,0	3,3	6,7	3,3
Privacy enforcement	8,8	1,0	7,5	5,0	2,5	7,5	3,3
Data-Sharing	3,3	1,7	3,3	1,7	1,7	1,7	3,3
Government access to data	5,0	1,0	3,3	3,3	1,7	3,3	1,7
Financial privacy	8,8	1,7	5,0	1,7	1,7	1,7	-
Overall	**5,3**	**1,7**	**5,1**	**3,7**	**2,7**	**3,2**	**3,4**

Entsprechend der Untersuchung besitzt Deutschland die strengsten Datenschutzgesetze der Europäischen Union (Privacy International 2010c) und auch im Rating von Privacy International, das neben der Gesetzgebung auch die praktische Umsetzung berücksichtigt, erhält Deutschland nach Zypern die zweithöchste Bewertung (Privacy International 2010b). Der Datenschutz bei der Datenweitergabe zwischen Behörden (Data-Sharing) wird in Deutschland vergleichbar mit der in Schweden bewertet, während der Datenschutz in Finnland, Großbritannien und den Niederlanden geringer ist. Die Datensammlung behördlicher Stellen ist in Deutschland vergleichbar mit Finnland und den Niederlanden sehr hoch; der Datenschutz ist bei derartigen Datensammlungen in Großbritannien und Schweden geringer. Das Bankgeheimnis (Financial privacy) ist in Deutschland bei den untersuchten Ländern vergleichsweise hoch. Mit Blick auf zurückliegende Bewertungen von Privacy International, in denen Australien und die Vereinigten Staaten ebenfalls berücksichtigt worden sind, wurden der Datenschutz in den Vereinigten Staaten vergleichbar mit dem in Großbritannien und der Datenschutz in Australien wie im europäischen Mittel beurteilt.

Obwohl die Datensammlungen zum Grundstücks- und Immobilienmarkt nicht explizit in den Ratings berücksichtigt worden sind, spiegelt sich in der nationalen Gesetzgebung jeweils eine Konsistenz wieder. Länder, die einen weitreichenden Zugriff auf Daten des Grundstücks- und Immobilienmarktes gewähren, werden in ihrem Datenschutz insgesamt als liberal eingeschätzt. Gleichwohl ist eine Bewertung des Datenschutzes nicht mit einer geringen Informationsfreiheit gleichzusetzen. Vielmehr zeigen Länder wie Schweden, dass auch Länder mit einer hohen Informationsfreiheit, umfassende Regeln zum Umgang mit Daten besitzen.

8 Ergebnis 3: Handlungsempfehlungen

Wie Kapitel 6 zeigt, gibt es in Deutschland einen umfangreichen Bestand an Marktdaten und Marktinformationen. Diese Daten stehen den verfügbaren Marktdaten und Marktinformationen der untersuchten Länder kaum nach (vgl. Abschnitt 7.1). Allerdings erfordert eine optimale Markttransparenz neben der Verfügbarkeit von Indikatoren des Grundstücks- und Immobilienmarktes auch eine gute Qualität und Zugänglichkeit der Daten. Für die Ableitung von Marktinformationen sind Primärdaten erforderlich. Der Umfang an Primärdaten ist - anders als der Bestand an Sekundärdaten - gering. In Deutschland wird die Verfügbarkeit von Primärdaten insbesondere durch den Datenschutz eingeschränkt (vgl. Abschnitt 7.6.2).

Die Abbildung 61 zeigt die Herkunft von Primärdaten in Deutschland nach ihrem Ursprung. In wesentlichem Umfang werden Primärdaten aus Angebotsinseraten und Expertenbefragungen gewonnen, der Rückschluss auf den Markt kann hierbei nur indirekt erreicht werden. Die Wertermittlung setzt sich intensiv mit dem Marktgeschehen auseinander und kann z. B. im Rahmen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§ 3 ImmoWertV) in großem Umfang zur Markttransparenz beitragen. Dabei nutzt die Wertermittlung iterativ aus dem vergangenen Marktgeschehen gewonnene Marktdaten und Marktinformationen. Primärdaten aus dem Marktgeschehen liegen bei Projektentwicklern, Investoren, Mietern und Maklerverbänden, Banken, Notaren, Finanzbehörden und Gutachterausschüssen sowie professionellen Research-Unternehmen vor.

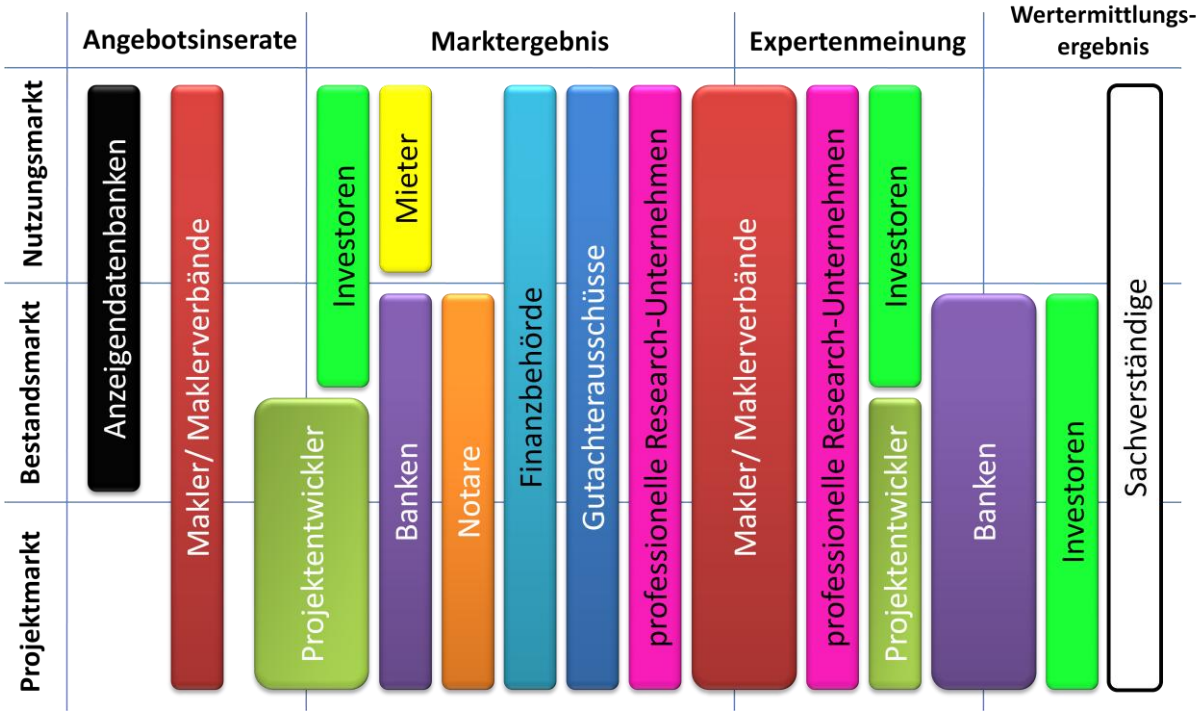


Abbildung 61: Erhebung von Primärdaten durch verschiedene Marktakteure

Betrachtet man allerdings den tatsächlich verfügbaren Datenumfang an Primärdaten bei einzelnen Datenlieferanten, so fallen viele als Partner für eine Zusammenarbeit als Datenlieferanten für eine umfassende Markttransparenz aus, weil die Primärdatenbestände teilweise nur geringe Ausschnitte des Marktgeschehens erfassen oder die Primärdatenbestände von diesen gar nicht konkret genutzt und ausgewertet werden. Hier wären z. B. zu nennen:

- Die Daten von Finanzbehörden und Notaren werden kaum gesammelt, statistisch ausgewertet und veröffentlicht.
- Investoren, Projektentwickler und Sachverständige werten ihre Daten nur zu internen Zwecken aus, veröffentlichen Ergebnisse jedoch nicht.
- Vielfach sind die Datenbestände nur für diejenigen nutzbar, die sich an der Datensammlung beteiligen.
- Ein Austausch von Daten zwischen Maklern und Banken oder eine flächendeckende Sammlung und Auswertung der Daten von Maklern und Banken ist nicht vorhanden. Sowohl Banken und Maklerunternehmer als auch professionelle Research-Unternehmen nutzen neben Marktergebnissen teilweise Expertenmeinungen, Wertermittlungsergebnisse und Angebotsinserate (vgl. Abschnitt 8.2).

Dieses Potential an mindergenutzten Primärdaten steht zur Verfügung, um es zur Erweiterungen der Markttransparenz am Grundstücks- und Immobilienmarkt zu nutzen.

Die konkrete Erarbeitung ausführungsreifer Vorschläge zur Umsetzung des Soll-Konzeptes bedarf einer weiteren detaillierten Untersuchung und steht nicht im Vordergrund der folgenden grundsätzlichen Handlungsempfehlungen. Entsprechende Handlungskonzepte können nur unter den konkreten organisatorischen und administrativen Bedingungen eines Bezirks oder Landes sinnvoll erarbeitet werden, die zugleich die Bedingungen der privaten Marktakteure und ihrer Organisationen einbeziehen sollten. Dies ist aufbauend auf dieser Grundlagenforschung zur Markttransparenz in einem folgenden Projekt möglich.

8.1 Allgemeine Handlungsempfehlungen zur Verbesserung der Markttransparenz

- Während der deutsche Wohnimmobilienmarkt vergleichsweise transparent ist, werden die gewerblichen Immobilienmärkte von der öffentlichen Hand nur eingeschränkt untersucht. Die gewerbsmäßigen Datenlieferanten besitzen eine umfangreiche Fachkompetenz, sind jedoch an eine unzureichende, unvollständige Datengrundlage gebunden. Durch datenschutzrechtliche und privatrechtliche Einschränkungen sind Details zu Immobilienmarkttransaktionen (Verkäufe und Vermietungen) in Deutschland nur bedingt frei zugänglich. Die gewerblichen Immobilienmärkte sind deshalb nach wie vor als intransparent anzusehen. Allerdings erlangen die Gutachterausschüsse und die Finanzbehörden von Transaktionen gewerblicher Immobilien unmittelbar Kenntnis, werten sie aber nur unsystematisch und unzureichend aus. **Die vorhandenen Daten über den gewerblichen Immobilienmarkt sollten zielgerichtet gesammelt, aufbereitet und den Nutzern zur Verfügung gestellt werden.**
- Da zur vollständigen Beschreibung von Marktniveau und Marktvolumen insbesondere viele Indikatoren zu Angebot und Nachfrage bisher nicht systematisch erfasst werden, sollte zur Sicherung einer Mindest-Markttransparenz im Sinne einer Priorisierung zunächst der Fokus auf die **Vervollständigung der Indikatoren zur Beschreibung des Marktgeschehens** gelegt werden – noch vor den Indikatoren zur Beschreibung von Angebot und Nachfrage. Dies bedeutet nicht, dass Indikatoren zur Beschreibung von Angebot und Nachfrage unwichtig sind, allerdings ist der Beitrag zur Transparenz bei Indikatoren zur Beschreibung des Marktgeschehens höher einzuschätzen.
- Ein wesentlicher marktbeschreibender Indikator des Grundstücks- und Immobilienmarktes ist der Mietpreis. Auf der einen Seite sind Mieten elementar zur Beschreibung des Marktniveaus im Nutzungsmarkt. Auf der anderen Seite dienen Mieten zur Quantifizierung des Verhältnisses von Bestandsmarkt zu Nutzungsmarkt, ausgedrückt in Kapitalisierungszinsen (Liegenschaftszinssätzen), Renditen oder Vergleichsfaktoren (Ertragsfaktoren). Mieten als Roh- bzw. Reinerträge erhalten, anders als andere zur Wertermittlung erforderliche Daten, in den gesetzlichen Vorgaben und der fachlichen Tätigkeit der Gutachterausschüsse nur eine unzureichende Beachtung. Mietdaten, egal ob für den Wohn- oder Gewerbeimmobilienmarkt, müssen einen höheren Stellenwert erhalten. **Mieten sollten vergleichbar zu Kaufpreisen differenziert erfasst und ausgewertet werden.** Synergieeffekte lassen sich in der Erstellung von marktkonformen Mietspiegeln, der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen oder der Bereitstellung von marktüblichen Neu- oder Bestandmieten für die Marktanalyse der Marktbeobachter und Marktteilnehmer erzielen.
- **Für eine gute Transparenz des Grundstücks- und Immobilienmarktes ist eine ausreichende Flächenabdeckung erforderlich.** Die Datenlage in Deutschland ist derzeit sehr heterogen. Gutachterausschüsse besitzen einen gesetzlich definierten Arbeitsauftrag, nehmen diese Tätigkeit jedoch in unterschiedlicher Form wahr. Die Daten eines Gutachterausschusses beschränken sich auf seinen Zuständigkeitsbereich, so dass oft räumliche Märkte anhand der Verwaltungsgrenzen bestimmt werden. Marktinformationen von gewerbsmäßigen Datenlieferanten konzentrieren sich in ihrer Marktabbildung auf wenige prosperierende Regionen. Kleine Städte, wirtschaftsschwache Großstädte und periphere Gebiete spielen weder für den Wohn- noch den Gewerbeimmobilienmarkt hier eine Rolle. Diese begrenzte Beachtung gründet sich auf einem geringen Interesse professioneller, überregional tätiger Investoren und auf schwierig zu ermittelnden Primärdaten. Teilweise liegen in kleinräumigen Teilmärkten insbesondere für Gewerbe- und Spezialimmobilien nur wenige Kauffälle vor. Um eine flächendeckende Markttransparenz zu erzeugen, sollte eine zusammenfassende Auswertung mehrerer, vergleichbarer räumlicher Teilmärkte geprüft werden. Für die Gutachterausschüsse ist eine teilweise Übertragung der Auswertung spezieller Immobilienmärkte an Obere

Gutachterausschüsse oder Zentrale Geschäftsstellen denkbar bzw. durch das BauGB bereits heute gefordert und mancherorts auch bereits praktiziert.

- **Die vorhandenen Daten und Marktinformationen zum Grundstücks- und Immobilienmarkt sind nur bedingt in ihrer Qualität nachvollziehbar.** Um Daten gesichert einsetzen zu können, ist eine Angabe von begleitenden Metadaten, welche eine Beurteilung der Qualität der Datengrundlage zulassen, notwendig. Hierzu ist es angebracht, bestehende Lücken und Mängel der Daten einzuräumen. In der Verarbeitung der Daten sind homogene Standards anzusetzen. Dazu sind Märkte räumlich abzugrenzen, in Cluster zusammenzufassen und einheitliche Definitionen abgeleiteter Größen (z.B. Renditen) und zu erfassender Größen (z.B. Definitionen der Bezugsflächen) anzugeben bzw. soweit erforderlich zu entwickeln. Sofern Datenbestände in der inhaltlichen Aussage übereinstimmen und ihre Qualität angemessen ist, lassen sich Datenbestände verschiedener Datenlieferanten verknüpfen. Beispielsweise ließen sich Mieten und Kaufpreise zu Renditen und Kapitalisierungszinssätzen zusammenführen. Eine derartige Fusion von Datensätzen ist heute nur sehr eingeschränkt möglich.
- Ferner sollten **bestehende Datenbestände zielgerichtet genutzt werden**. Exklusive Datenbestände wie die Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse sind in ihrem Umfang und Inhalt einmalig. Alternative Zugangsmöglichkeiten zu den Primärdaten gibt es datenschutzbedingt nicht. Die Daten müssen auf die Ableitung von weiteren marktbeschreibenden Indikatoren geprüft werden. So leiten Gutachterausschüsse Liegenschaftszinssätze ab, verzichten aber meist auf eine Veröffentlichung von Mieten, die für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen zuverzichtbar sind. Die Ableitung von marktbeschreibenden Größen erfordert nur in Ausnahmefällen eine Veröffentlichung von objekt- oder personenbezogenen Angaben. In der Regel können Untersuchungen auf aggregierte Daten zurückgreifen, die dem zu beschreibenden Markt zugeordnet werden. Eine zunehmend übliche Substitution von Marktergebnissen durch andere Datenbestände wie Angebotsinserate sollte überwiegend vermieden werden.
- Die Markttransparenz war bisher in der deutschen Gesetzgebung stark an die Verkehrswertermittlung geknüpft. Die Beleihungswertermittlungen wie auch manche steuerliche Bewertungen können z. B. durchaus für die zur Wertermittlung erforderlichen Daten genutzt werden. Die Verankerung der Markttransparenz in der Gesetzgebung geht auf die Einführung der Gutachterausschüsse im Jahr 1960 zurück. Die Anforderungen an Markttransparenz haben sich seitdem weiterentwickelt. Spätestens mit der Novellierung des Wertermittlungsrechts im BauGB 2009 ist nunmehr die Aufgabe der überregionalen Marktanalyse und Auswertung konkret formuliert hinzugetreten. Eine weitere **Klarstellung der gesetzlichen Vorgaben zur Markttransparenz und Marktanalyse durch die Gutachterausschüsse** – soweit mit Datenschutz und Abgabenordnung konform - erscheint angebracht. Insbesondere von einer Reform der Grundsteuer auf Verkehrswertbasis kann aufgrund der erweiterten Datenbereitstellung ein Beitrag zur Markttransparenz erwartet werden (Gudat 2011a, S. 5 ff.; Gudat 2011c, S. 137 ff.). Gutachterausschüsse als unabhängiges Kollegialgremien sollten in einer erweiterten Auffassung der Markttransparenz und Bereitstellung von Marktinformationen eine zentrale Rolle erhalten. Bislang sammeln Gutachterausschüsse bereits objektbezogene Informationen zu Verkäufen und werten diese aufgabengemäß aus. Bei der Sammlung der Kaufpreise werden die Anforderungen des Datenschutzes selbstverständlich berücksichtigt. Eine zusätzliche **Bereitstellung und Auswertung von Mietangaben**, die als Rohdaten bereits bei den Finanzbehörden vorliegen, erscheint sachgerecht, wenn auch aufwändig. Eine gesonderte Erhebung von Mieten durch die Gutachterausschüsse wäre zwar möglich, erfordert jedoch erheblichen personellen und zeitlichen Mehraufwand.
- Die unterschiedlichen Aufgaben am Grundstücks- und Immobilienmarkt (vgl. Abschnitt 3.1.1) erfordern unterschiedliche Aggregationsebenen für die Marktinformationen. Die Verkehrswertermittlung und Beleihungsbewertung agieren auf der detailliertesten Ebene, dem ein-

zelnen Grundstück als Bewertungsobjekt. Um die Markttransparenz zielgerichtet auf die Nutzer ausrichten zu können, wird empfohlen, zwischen Informationen für eine **allgemeine Markttransparenz und** solchen im Rahmen einer **speziellen Markttransparenz zu unterscheiden**. Eine ähnliche Differenzierung ist auch bereits aus den Gesetzesmaterialien zur Einführung der Gutachterausschüsse im BBauG 1960 zu entnehmen; dort ist von den „allgemeinen Möglichkeiten der Information" über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt durch Marktbeobachtung mittels Kaufpreissammlung, Richtwerten und deren Veröffentlichung die Rede, sowie von „Informationen über bestimmte Grundstücke", die Antragsberechtigte gezielt und mit hoher Garantie gegen Fehlschätzungen einholen können sollen (vgl. Dieterich/ Voß 2012 in E/Z/B/K Vorb §§ 192-199 Rn. 57). Die allgemeine Markttransparenz liefert einen Überblick über Kennzahlen und wesentliche Entwicklungen in den Teilmärkten einer Region; die Informationen sollen jedermann leicht zugänglich und verständlich sein; die Informationen sollen die verfügbaren und geeigneten, öffentlichen wie privaten Datenquellen nutzen; hierzu gehören auch sozio-ökonomische Daten bzw. Angaben zur städtebaulichen Entwicklung, die die Wirtschaftssituation bzw. Projektentwicklungspotentiale erfassen; eine Federführung durch den Gutachterausschuss wäre anzustreben. Die spezielle Markttransparenz zu erzeugen, ist in jedem der Arbeitsfelder am Grundstücks- und Immobilienmarkt (Dienstleistungen) eine Aufgabe, die Spezialkenntnisse erfordert und von den jeweiligen Spezialisten ausgeführt wird; im Aufgabenfeld der Wertermittlung sind dies die Gutachterausschüsse und Sachverständigen.

- Die vorhandenen Marktdaten und Marktinformationen sollten in unterschiedlichen Detaillierungsstufen veröffentlicht werden: **Aggregierte Marktinformationen sollten kostengünstig bereitgestellt** werden - dem hohen ökonomischen Stellenwert eines gut funktionierenden, transparenten Grundstücks- und Immobilienmarktes entsprechend. **Objektbezogene Marktdaten sollten kostendeckend veröffentlicht** werden, da diese für viele Dienstleistungen erforderlichen, hochwertigen Daten wirtschaftliche Mehrwerte generieren, die wiederum eine Kostentragung rechtfertigen. Die von öffentlichen Datenlieferanten gesammelten objektbezogenen Daten sollten gebührenpflichtig entsprechend den Anforderungen der Marktteilnehmer und Marktbeobachter per Auftrag ausgewertet und die Ergebnisse weitergegeben werden. Ein Objektbezug ist hierzu nicht erforderlich, würde gleichwohl mit einem geringen Mehraufwand zu einer gesteigerten Markttransparenz und effektiven Datennutzung führen.
- Die Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen sind bereits heute zentrale Anlaufstelle für die Markttransparenz in Deutschland und setzen sich aus verschiedenen Fachdisziplinen zusammen. Die **fachliche Ausbildung der Mitarbeiter in den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse sollte breit gefächert sein**, z. B. orientiert an den Hauptnutzergruppen der Daten. Der Vorsitzende des Gutachterausschusses als sein Repräsentant sollte ein dauerhafter und kompetenter Ansprechpartner in der öffentlichen Wahrnehmung sein.
- Wie ein Vergleich mit ausländischen Immobilienmärkten gezeigt hat, leistet **eine Fusion von Grundbuch und Kataster** durch die vereinfachte Nutzung auch einen **wichtigen Beitrag zur Stärkung der Markttransparenz** - und zur wirtschaftlichen Führung beider Verzeichnisse. In einigen Ländern, z. B. Finnland, wurde eine Fusion erst vor wenigen Jahren realisiert. Durch moderne Telekommunikationsmedien lassen sich Datenbestände vergleichsweise einfach zusammenführen. Eine Fusion beider Datenbestände erlaubt ferner eine Qualitätssicherung beider Datenbestände, da Fehler unmittelbar aufgedeckt werden können. Der Kosten- und Zeitaufwand einer Fusion wäre einmaliger Natur und wahrscheinlich durch künftige Effizienzgewinne mehr als gerechtfertigt.
- Aufgrund der Heterogenität der Güter des Grundstücks- und Immobilienmarktes unterscheiden sich die sachlichen Immobilienmärkte durch ihre Marktakteure und deren Verhalten deutlich. **Verschiedene sachliche Teilmärkte müssen unterschiedlich erfasst und ausgewertet werden.** Ferner ergeben sich Mischformen, bei denen Immobilienteilflächen mit unter-

schiedlichen Nutzungen belegt sind. **Marktdaten aus Mischformen von Immobiliennutzungen sollten operationalisierbar gemacht werden.** Für den Nutzungsmarkt erscheint eine Differenzierung in Teilflächen einfach. Aus dem Bestands- und Projektmarkt werden Daten generiert, die sich nur schwer marktgerecht auswerten lassen.

- **Markttransparenz ist aufgrund ihres hohen Stellenwerts als Standortvorteil stärker zu berücksichtigen.** Die Markttransparenz als Funktionsvoraussetzung für einen freien Markt besitzt einen eher abstrakten Charakter. Allerdings führen gezielte Aktivitäten zur Erzeugung von Markttransparenz zu Standortvorteilen. Markttransparenz eines Standortes spiegelt sich unmittelbar in Informationskosten eines Investors wieder und trägt zur Risikominimierung einer Investition bei, besonders in wirtschaftsschwachen, peripheren Standorten. Eine gute Marktdurchdringung ermöglicht zugleich, Zusammenhänge mit der Stadtentwicklung besser berücksichtigen zu können. Die Rolle der Markttransparenz als Standortvorteil muss einen höheren politischen Stellenwert erhalten.

8.2 Handlungsempfehlungen zur effizienten Datenbereitstellung

Entsprechend der Abbildung 61 werden Primärdaten des Grundstücks- und Immobilienmarktes von verschiedenen Marktakteuren gesammelt. Diese Primärdaten unterscheiden sich nach ihrer Herkunft in Angebotsinserate, Marktergebnisse, Expertenmeinungen und Wertermittlungsergebnisse. Insbesondere die Erfassung von Primärdaten erfordert erheblichen Kosten- und Zeitaufwand. Der folgende Abschnitt soll Möglichkeiten für Synergien aufzeigen.

Die Daten von **Anzeigendatenbanken** werden aktuell schon umfangreich von Marktteilnehmern, Marktbeobachtern, der amtlichen Statistik und Wirtschaftsförderungen genutzt. In der Öffentlichkeitsarbeit einiger Marktakteure spielen die aus Anzeigendatenbanken abgeleiteten Ergebnisse eine wesentliche Rolle (vgl. Abbildung 62). Die Daten sind digital, umfangreich und aktuell verfügbar. Die Daten werden jedoch oft unreflektiert und als Substitut für das Marktergebnis übernommen. Anzeigendatenbanken können nur das Angebotsniveau beschreiben, wesentlich für die Beschreibung des Grundstücks- und Immobilienmarktes ist das Marktergebnis. Eine kalkulierbare Relation zum Marktergebnis konnte bisher nicht nachgewiesen werden (vgl. Ache, Hein 2011; Dinkel 2011).

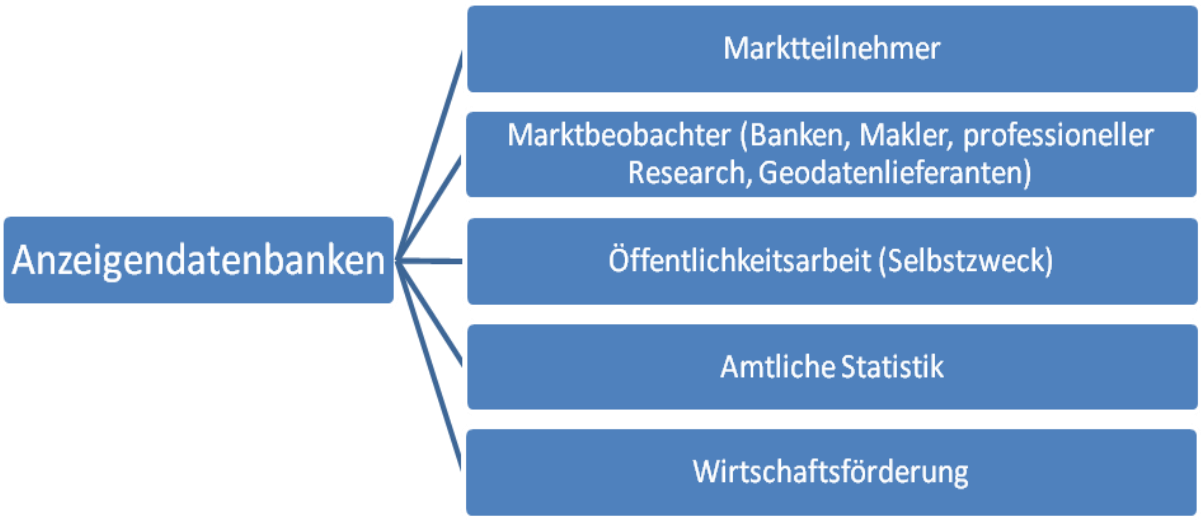


Abbildung 62: Nutzer der Ergebnisse von Anzeigendatenbanken zur Abbildung des Grundstücks- und Immobilienmarktes

Banken, Maklerunternehmen und Maklerverbände haben durch ihre Tätigkeit auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt einen weitreichenden Einblick in das Marktgeschehen. Sowohl Banken als auch Makler stellen in Angebotsplattformen eigene Angebote zu einem nicht unerheblichen Umfang ein, sind an verschiedenen Kauf- und Mietabschlüssen direkt beteiligt und erlangen zudem Einblicke in weitere Ereignisse des Marktes. Einige professionelle Research-Unternehmen wie Bulwien-Gesa erfassen bei Banken und Maklerunternehmen deren jeweilige Einschätzung des Marktgeschehens. Banken ermitteln im Rahmen ihrer offerierten Immobilienfinanzierungen sowohl den Beleihungs- als auch den Verkehrswert von Immobilien. Die von Banken und Maklern abgeleiteten Marktdaten und Marktinformationen werden von diesen Unternehmen zur eigenen Marktanalyse und Öffentlichkeitsarbeit genutzt. Dabei werden dann durchaus auch Daten von Konkurrenzunternehmen berücksichtigt, deren Qualität jedoch nur bedingt bekannt ist. Diese Marktanalysen der Banken und Makler wiederum nutzen neben professionellen Research-Unternehmen auch Geodatenlieferanten und Sachverständige (vgl. Abbildung 63). Gutachterausschüsse bedienen sich aktuell nur in geringem Umfang den Aussagen und der Erfahrung von Banken und Maklerunternehmen. Insbesondere bei der marktaktuellen Analyse der Kaufpreise und der Beschreibung des Mietmarktes können Daten von Maklerunternehmen - soweit sie in einer nachvollziehbaren Datenqualität vorliegt - von Gutachter-

ausschüssen vorteilhaft eingebunden werden. Bislang erfolgt die Nutzung von Marktdaten von Maklerunternehmen zum Mietmarkt nur in wenigen Städten (Debus in Schaar 2009, S. 30 ff.). Einzuschränken ist die Nutzung auch bei einer unklaren Datenqualität von aggregierten Marktinformationen.

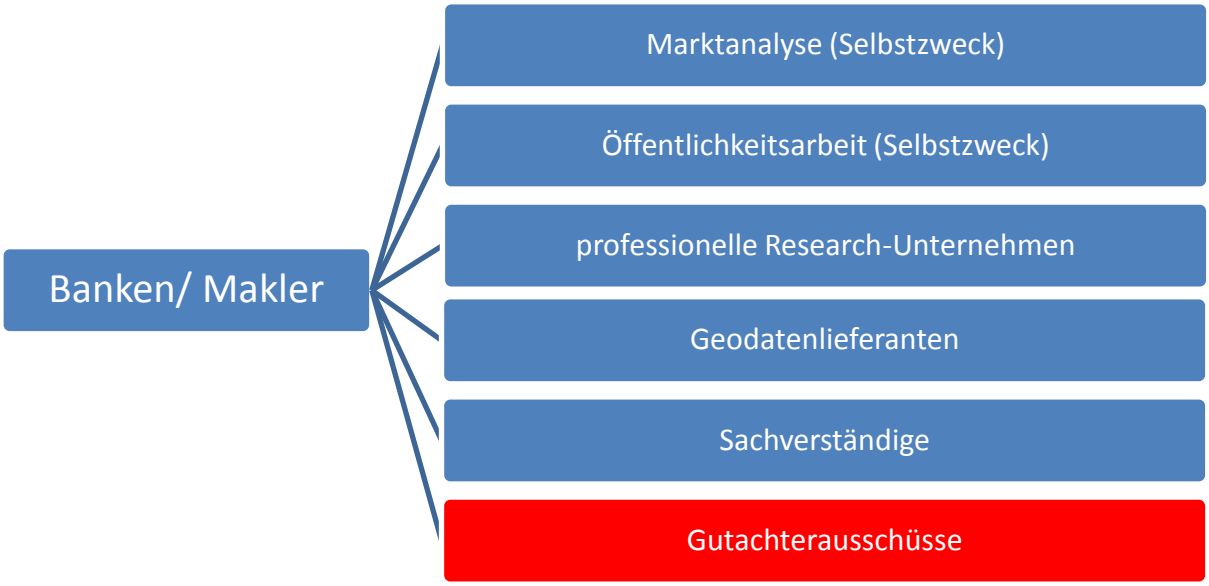


Abbildung 63: Aktuelle (blau) und mögliche Nutzer (rot) der Marktdaten und Marktinformationen von Banken und Maklerunternehmen

Die Gutachterausschüsse sammeln alle Kaufverträge von Grundstücken in Deutschland in der Kaufpreissammlung und werten diese aus. Die Ergebnisse der Auswertung der Kaufpreissammlung veröffentlichen viele Gutachterausschüsse in Grundstücksmarktberichten. Auskünfte und Auszüge aus der Kaufpreissammlung sind im Rahmen der gesetzlichen Regelungen grundsätzlich möglich, wenn auch gemäß Landesverordnungen in unterschiedlichem Maße (vgl. Dieterich/Voß 2012 § 199 Rn. 31ff.). Ferner werden die Marktdaten der Kaufpreissammlung für die amtliche Statistik ausgewertet. Die veröffentlichten Marktinformationen wie Grundstücksmarktberichte und Bodenrichtwerte werden von Marktteilnehmer und Marktbeobachtern genutzt und zusätzlich von Geodatenlieferanten vertrieben. Gesonderte Auswertungen der Kaufpreissammlung entsprechend den Anforderungen einzelner Marktbeobachter und Marktteilnehmer werden bei den Gutachterausschüssen in der Regel nicht angefordert. Aktuell werden die Daten der Gutachterausschüsse auch von den Wirtschaftsförderungen im Rahmen ihrer Immobilienmarktberichte überwiegend nicht berücksichtigt. Auch die Finanzbehörden nutzen die Daten der Gutachterausschüsse nicht flächendeckend.

Einige Gutachterausschüsse werten nur vereinzelt ihnen zur Kenntnis gelangte Mietpreise aus und erstellen Mietübersichten. Diese wichtige Tätigkeit sollte im Sinne der Markttransparenz ausgeweitet werden. Insgesamt sind die Primärdaten für viele Dienstleister interessant, da sie eine unvergleichlich vollständige Datengrundlage darstellen, die – unabhängig von datenschutzrechtlichen Einschränkungen - anderweitig nicht erlangt werden kann. Insbesondere bei Unterstützung der markt- und standortbezogenen Aufgaben der Wirtschaftsförderungen, der Finanzbehörden, der Mietervereinigungen und der Dienstleister am Grundstücks- und Immobilienmarkt bestehen für Gutachterausschüsse ergänzende Möglichkeit, auf ihrer soliden Datenbasis die Markttransparenz zu erhöhen und neue Tätigkeitsfelder zu erschließen (vgl. Abbildung 64). Umgekehrt können viele Dienstleister außerhalb der Verkehrswertermittlung mit ihren Arbeitsergebnissen wie Beleihungsbewertungen,

Prognosen oder Markt- und Standortanalysen zur Markttransparenz des Grundstücks- und Immobilienmarktes beitragen.

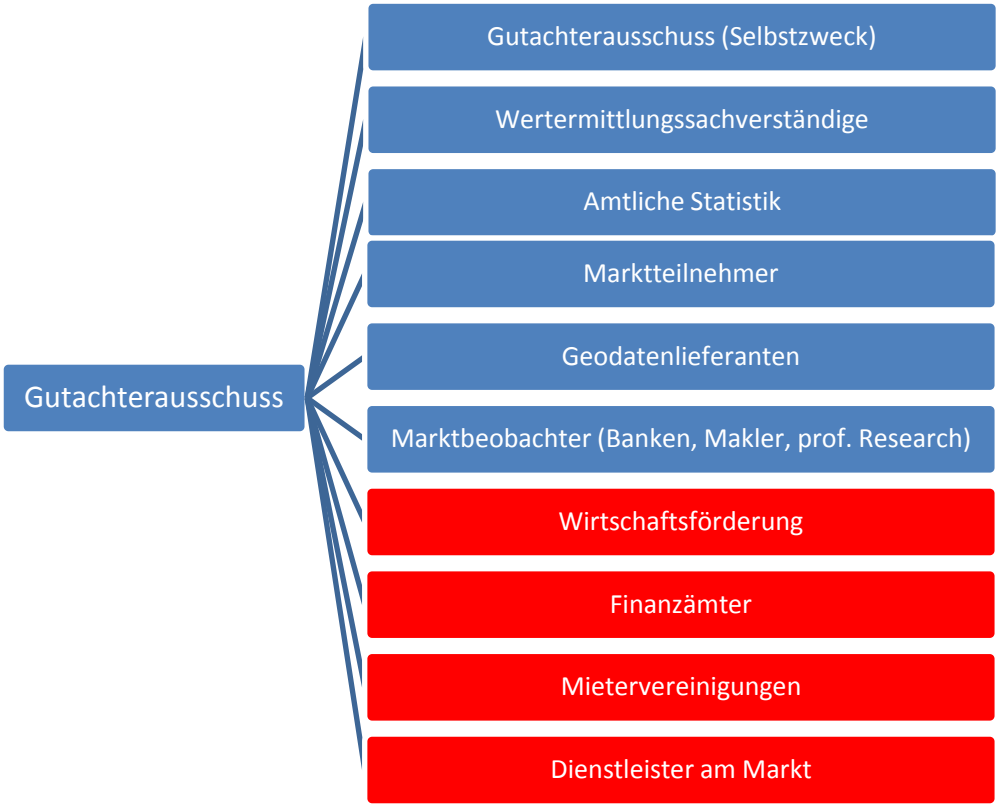


Abbildung 64: Aktuelle (blau) und mögliche Nutzer (rot) der Marktdaten und Marktinformationen der Gutachterausschüsse

Projektentwickler sind zwar professionell am Grundstücks- und Immobilienmarkt aktiv, geben allerdings wie **Investoren** keine Marktinformationen heraus. Die subjektive Einschätzung dieser Marktteilnehmer wird teilweise von professionellen Research-Unternehmen abgefragt. Die **professionellen Research-Unternehmen** nutzen alle verfügbaren Primär- und Sekundärdaten, erheben aber nur eingeschränkt eigene Daten.

Notare und Finanzbehörden besitzen umfangreichen Zugang zu objektbezogenen Marktdaten, erlauben aber mit Verweis auf gesetzliche Regeln keinen Zugang zu diesen Daten. Eine Auswertung von Marktdaten, um aggregierte Marktinformationen abzuleiten und zu veröffentlichen, erfolgt nicht. Eine Nutzung der Marktdaten der Finanzbehörden durch die Gutachterausschüsse bleibt zu prüfen und soll durch die laufende BauGB-Novellierung verbessert werden (vgl. BR-Drs. 474/1/12 vom 10.09.2012). Die Nutzung der Finanzamtsdaten für eine mögliche verkehrswert-orientierte Bemessungsgrundlage der Grundsteuer wird derzeit auch in diesbezüglichen Machbarkeitsstudien und Praxistests der Finanzverwaltung erprobt. Insgesamt ist die gegenseitige Nutzung von Grundstücksinformationen bzw. entsprechenden Auswertungen aus behördlichen Datensammlungen eine wichtige Quelle zur Erweiterung der Markttransparenz; selbstverständlich kann dies nur im Rahmen der datenschutzrechtlichen Möglichkeiten erfolgen.

8.3 Empfehlungen zur Realisierung der Schlüsselindikatoren

8.3.1 Realisierung unter Nutzung von Primärdaten

Den abgeleiteten Schlüsselindikatoren zur Beschreibung des Grundstücks- und Immobilienmarktes (vgl. Abschnitt 5.2) können jeweils geeignete Marktbeobachter und Marktteilnehmer als Datenlieferanten zugeordnet werden. Für die Datenbereitstellung zur Realisierung der Schlüsselindikatoren ist auf die vorrangige Auswertung von Primärdaten, deren Qualität uneingeschränkt gewährleistet werden kann, zu achten.

Tabelle 16: Handlungsempfehlung zur Erfassung und Auswertung des Marktergebnisses durch Gutachterachterausschüsse

Markt-niveau	**Angebot**	**Marktergebnis**	**Nachfrage**
	angebotsseitigeSchlüsselindikatoren	nachfrageseitige Schlüsselindikatoren	
Nutzungs-markt	Angebotsmieten, Verweildauer als Angebot	Miete (Durchschnittsmiete, Spitzenmiete)	Mietvorstellung der Nachfrager (Nebenkosten, Mietkonditionen)
Bestands-markt	Angebotspreise, Verweildauer als Angebot	Preise (Durchschnittspreise, Spitzenpreise)	Preisvorstellung der Nachfrager (Nebenkosten, Kaufkonditionen)
Projekt-markt	Baulandangeot, Bauleistungspreise, Finanzierungskonditionen	Preise für Neuimmobilien (Durchschnittspreise, Spitzenpreise)	Preisvorstellung der Nachfrager (Nebenkosten, Finanzierungskonditionen)
Markt-volumen	**Angebot**	**Marktergebnis**	**Nachfrage**
	angebotsseitigeSchlüsselindikatoren	nachfrageseitige Schlüsselindikatoren	
Nutzungs-markt	Verfügbare Wohnflächen, Wohnflächenbestand	Umsatz (Gesamtumsatz, Absorptionsrate)	Anzahl/ Umfang der nachgefragten Flächen
Bestands-markt	Angebotene Immobilien, Immobilienbestand	Umsatz (Geldumsatz, Anzahl, Fläche)	Anzahl/ Umfang der nachfragen Immobilien
Projekt-markt	Baulandangebot, angelaufene Projekte	Zahl der Fertigstellungen	Anzahl der nachgefragten Neuimmobilien

Die Gutachterausschüsse sammeln für die Ableitung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten Kaufverträge und werten diese aus. Die Gutachterausschüsse erfassen das Marktergebnis des Bestands- und des Projektmarktes sowohl hinsichtlich des Volumens als auch des Preisniveaus. Zudem erfassen Gutachterausschüsse die Marktergebnisse des Bodenmarktes, der auch das Angebot auf dem Projektmarkt determiniert. Auf die Bedeutung der Erfassung und Auswertung von Mieten für viele Dienstleistungen am Grundstücks- und Immoilienmarkt wurde bereits hingewiesen; teilweise liefern Gutachterausschüsse bereits heute entsprechende Angaben (vgl. Abschnitt 6.2.5.3). Die Zahl der Fertigstellungen von Neuimmobilien oder Umbauten sollte gesondert behandelt werden und durch die Baubehörden zugeliefert werden.

Durch eine Konzentration des Gutachterausschusses auf diese Schlüsselindikatoren für unterschiedliche sachliche Teilmärkte ist eine Steigerung der Markttransparenz zu erwarten. Wenn Marktdaten in ausreichend guter Qualität und Zugänglichkeit verfügbar sind, können behördliche und gewerbsmäßige Marktakteure auf derartige Schlüsselindikatoren zurückgreifen. Durch eine vielfältige Nutzung der Daten sind eine Steigerung der Bedeutung der Kaufpreissammlung und eine effektive Erzeugung von Markttransparenz möglich. Grundsätzlich wäre eine freie Verfügbarkeit der Marktdaten für alle interessierten Marktakteure wünschenswert, allerdings erlauben die datenschutzrechtlichen Vorschriften eine allgemeine Nutzung der Primärdaten nicht. Der Gutachterausschuss sollte daher seinen Auftrag zur Schaffung von Markttransparenz an den Erfordernissen aller Marktakteure orientieren und durch eine bedarfsgerechte Aggregation von Marktdaten Marktinformationen über alle Schlüsselindikatoren im **Bereich Marktergebnis** bereitstellen; eine Beschränkung auf die zur Wertermittlung erforderlichen Daten ist nicht ausreichend.

Notare und Finanzbehörden verfügen ebenfalls in nicht zu vernachlässigendem Umfang über Informationen über Kaufabschlüsse und Preisvereinbarungen, Finanzbehörden zusätzlich über Mietverhältnisse. Auf die wünschenswerte Einbindung insbesondere letztgenannter Datenbestände im Sinne der Markttransparenz wurde bereits eingegangen. Dies kann durch Auswertungen diese Institutionen oder – wahrscheinlicher – durch Datenabgabe z. B. an die Gutachterausschüsse oder geeignete Dritte geschehen und würde eine effiziente Datennutzung ermöglichen.

Tabelle 17: Handlungsempfehlung zur Erfassung und Auswertung des Angebots durch Angebotsdatenbanken und spezialisierte Marktakteure

Markt-niveau	**Angebot**	**Marktergebnis**	**Nachfrage**
	angebotsseitige Schlüsselindikatoren		nachfrageseitige Schlüsselindikatoren
Nutzungs-markt	Angebotsmieten, Verweildauer als Angebot	Miete (Durchschnittsmiete, Spitzenmiete)	Mietvorstellung der Nachfrager (Nebenkosten, Mietkonditionen)
Bestands-markt	Angebotspreise, Verweildauer als Angebot	Preise (Durchschnittspreise, Spitzenpreise)	Preisvorstellung der Nachfrager (Nebenkosten, Kaufkonditionen)
Projekt-markt	Baulandangebot, Bauleistungspreise, Finanzierungskonditionen	Preise für Neuimmobilien (Durchschnittspreise, Spitzenpreise)	Preisvorstellung der Nachfrager (Nebenkosten, Finanzierungskonditionen)
Markt-volumen	**Angebot**	**Marktergebnis**	**Nachfrage**
	angebotsseitige Schlüsselindikatoren		nachfrageseitige Schlüsselindikatoren
Nutzungs-markt	Verfügbare Wohnflächen, Wohnflächenbestand	Umsatz (Gesamtumsatz, Absorptionsrate)	Anzahl/ Umfang der nachgefragten Flächen
Bestands-markt	Angebotene Immobilien, Immobilienbestand	Umsatz (Geldumsatz, Anzahl, Fläche)	Anzahl/ Umfang der nachfragen Immobilien
Projekt-markt	Baulandangebot, angelaufene Projekte	Zahl der Fertigstellungen	Anzahl der nachgefragten Neuimmobilien

Schon heute werden Schlüsselindikatoren zur Beschreibung des Angebotsvolumen und Angebotsniveau des Nutzungs- und Bestandsmarktes durch Angebotsplattformen wie Immobilienscout24 und spezielle Dienstleister wie IDN Immodaten erfasst und ausgewertet (vgl. Tabelle 17). Die Relation zu den Gesamtbeständen der jeweiligen Teilmärkte sollte aus Kombinationen und Vergleichen der amtlichen Statistik und Daten der Gemeinden bestimmt werden; dies stellt auf lokaler Basis jedoch eine Herausforderung dar. Für die **Angebotsdaten** des Grundstücks- und Immobilienmarktes konnte bisher keine konstante Relation zum Marktergebnis nachgewiesen werden (Dinkel 2011; Ache, Hein 2011), gleichwohl liefern Schlüsselindikatoren zum Angebot wichtige Aussagen zum Grundstücks- und Immobilienmarkt. Die Auswertung von Angebotsinseraten ist voranzutreiben, zu standardisieren und die Qualität der Ergebnisse selbstkritisch anzugeben.

Die Angebotsdaten zum Projektmarkt, die das Bauland und die Neubauten umfassen, können überwiegend nicht aus Angebotsdatenbanken bestimmt werden; eine Ausnahme bildet das Preisniveau des Baulandangebots. Das Baulandvolumen muss die planerischen Ausweisungen durch die Gemeinden mitberücksichtigen. Das Volumen angelaufener Projekte (Baugenehmigungen) kann über Angaben der Stadtplanungs- und Bauämter erfasst werden, muss allerdings regional und überregional vergleichbar analysiert werden. Die amtliche Statistik kann für Bauleistungspreise und Finanzierungkonditionen herangezogen werden, kleinteilige Unterschiede erfordern aber auch hier zusätzlichen Aufwand.

Tabelle 18: Handlungsempfehlung zur Erfassung und Auswertung der Nachfrage durch Maklerunternehmen

Markt-niveau	**Angebot**	**Marktergebnis**	**Nachfrage**
	angebotsseitigeSchlüsselindikatoren	nachfragese	tige Schlüsselindikatoren
Nutzungs-markt	Angebotsmieten, Verweildauer als Angebot	Miete (Durchschnittsmiete, Spitzenmiete)	Mietvorstellung der Nachfrager (Nebenkosten, Mietkonditionen)
Bestands-markt	Angebotspreise, Verweildauer als Angebot	Preise (Durchschnittspreise, Spitzenpreise)	Preisvorstellung der Nachfrager (Nebenkosten, Kaufkonditionen)
Projekt-markt	Baulandangebot, Bauleistungspreise, Finanzierungskonditionen	Preise für Neuimmobilien (Durchschnittspreise, Spitzenpreise)	Preisvorstellung der Nachfrager (Nebenkosten, Finanzierungskonditionen)
Markt-volumen	**Angebot**	**Marktergebnis**	**Nachfrage**
	angebotsseitigeSchlüsselindikatoren	nachfragese	tige Schlüsselindikatoren
Nutzungs-markt	Verfügbare Wohnflächen, Wohnflächenbestand	Umsatz (Gesamtumsatz, Absorptionsrate)	Anzahl/ Umfang der nachgefragten Flächen
Bestands-markt	Angebotene Immobilien, Immobilienbestand	Umsatz (Geldumsatz, Anzahl, Fläche)	Anzahl/ Umfang der nachfragen Immobilien
Projekt-markt	Baulandangebot, angelaufene Projekte	Zahl der Fertigstellungen	Anzahl der nachgefragten Neuimmobilien

Die Nachfrage auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt besitzt einen vergleichbar hohen Stellenwert wie das Angebot und ist zur Prognose künftiger Entwicklungen unverzichtbar. Die Nachfrage auf

dem Grundstücks- und Immobilienmarkt wird nur unzureichend operationalisiert. Eine Erhebung von **Nachfragedaten** durch öffentliche Stellen ist nicht vorgesehen; in Einzelfällen können ggf. Wartelisten bei den Gemeinden für die soziale Wohnraumversorgung oder für unbebaute Eigenheimgrundstücke herangezogen werden. Es ist vorgesehen, die Nachfragedaten insbesondere durch die Informationen der Makler, aggregiert über die entsprechenden Maklerverbände, zu erheben. Datenlieferanten wie Makler, die vermittelnd oder beratend auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt tätig sind, sind in der Lage, die Nachfrage direkt zu erfassen. Die Qualität der nachgefragten Flächen und Immobilien und die kundenseitig gewünschten Konditionen lassen sich so erfassen. In einigen Ländern werden die Anfragen bei Maklerunternehmen in dieser Weise gebündelt. Allerdings muss die Qualität der erfassten Indikatoren zur Beschreibung der Nachfrage kritisch betrachtet werden, u. a. sofern Doppelerfassungen nicht eliminiert werden. Zur Beschreibung der Nachfrage auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt ist ein Forschungsbedarf zu erkennen; entsprechende Ergebnisse helfen, zukünftige Preisentwicklungen und Volumenüberhänge (Leerstände) zu vermeiden.

Zusammenfassend ist anzumerken, dass der Auswertung von unmittelbaren Marktdaten (Primärdaten) die unverzichtbare Grundlage für eine gute Markttransparenz bildet. Aufgrund der wirtschafts- und standortpolitischen Bedeutung des Grundstücks- und Immobilienmarktes ist zu empfehlen, dass die Auswertungen und Veröffentlichungen der Schlüsselindikatoren von einzel-/ unternehmerischen Interessen weitgehend unabhängigen Stellen vorgenommen werden. Dies erfordert nicht zwingend eine Aufgabenerledigung nur durch behördliche Stellen, sondern lässt auf der Basis von Selbstverpflichtungen und vereinbarten Standards auch Raum für das Tätigwerden von Verbänden und Zusammenschlüssen von privaten Marktakteuren bzw. Verbänden. Die datenschutzrechtlichen Auflagen legen allerdings nahe, dass die Erfassung und Auswertung sensibler Daten, wie georeferenzierte Marktergebnisse, durch eine behördliche Stelle wie die Gutachterausschüsse erfolgen sollte. Die Tätigkeit hat flexibel am Erfordernis von Marktdaten und Marktinformationen zu erfolgen, hierzu ist ein reger Austausch mit Marktteilnehmern und Marktbeobachtern anzustreben. Die Beschreibung des Angebots und der Nachfrage kann überwiegend durch gewerbsmäßige Marktakteure erfolgen, soweit sie von einheitlichen Qualitätsstandards geleitet sind.

8.3.2 Kontrollmöglichkeit durch Nutzung von Sekundärdaten

Die Primärdaten liegen grundsätzlich einer Vielzahl von Marktteilnehmer und Marktbeobachtern in einer unterschiedlichen Datenherkunft vor (vgl. Abbildung 61), werden – auch aus Datenschutzgründen - allerdings nur bedingt und intern genutzt; ein breiter Effekt für die Markttraansparenz bleibt dabei aus. Neben Marktergebnissen werden Angebotsinserate, Wertermittlungsergebnisse und sachverständige Einschätzungen genutzt. Gewerbsmäßige Datenlieferanten wie Maklerunternehmen, Banken und professionelle Research-Unternehmen verfügen über eine umfangreiche Marktkenntnis, erheben aber aus wirtschaftlichen Gründen nur eingeschränkt Primärdaten und werten diese aus. In der Regel nutzen gewerbsmäßige Datenlieferanten Sekundärdaten, deren Qualität oft nicht nachvollziehbar ist (vgl. Abschnitt 6.3). Zudem werden gesondert erhobene Primärdaten nur eingeschränkt und kostenpflichtig veröffentlicht. Bedingt durch ihre Marktkenntnis sollten sich insbesondere Marktteilnehmer weniger auf die Datensammlung konzentrieren, sondern vielmehr bestehende Primärdaten als eine Kontrollinstanz kritisch würdigen und Anforderungen an Marktinformation aus Primärdaten gegenüber der auswertenden Stelle äußern.

8.4 Empfehlungen zum Aufgabenspektrum der Gutachterausschüsse

Die Realisierung des vorgestellten Soll-Konzepts (vgl. Abschnitt 5) benötigt zur optimalen Umsetzung die Mitwirkung verschiedener Marktbeobachter und Marktteilnehmer. Propagiert wird eine Zusammenarbeit von Akteuren aus dem privaten und dem öffentlichen Bereich (vgl. Abschnitt 8.1), als wichtige gemeinsame Basis dienen insbesondere die Qualitätsstandards. In dieser Aufgabenteilung kommt den Gutachterausschüssen eine zentrale Rolle zu. Die folgenden Empfehlungen verzichten auf eine Aufgabendifferenzierung zwischen den Gutachterausschüssen selbst und ihren Geschäftsstellen.

Es wird empfohlen, dass die Gutachterausschüsse insbesondere **verantwortlich für das Marktergebnis** durch eine vollständige Erfassung aller Kauffälle in der Kaufpreissammlung sowohl hinsichtlich des Marktniveaus als auch des Marktvolumens zeichnen sollen (vgl. Tabelle 16). Die Bereitstellung von Marktdaten und Marktinformation durch eine unabhängige Institution reduziert die Informationskosten für die Marktteilnehmer und verbessert die Markttransparenz auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt. Die Erweiterung der Markttransparenz entsprechend dem Ansatz in dieser Arbeit kann nicht Aufgabe einzelner behördlicher Stellen wie der Gutachterausschüsse sein. Für diese Aufgabe besteht ein hohes öffentliches wie auch ein hohes privatwirtschaftliches Interesse. Auch wenn die Interessen im Detail unterachiedlich gelagert sind, steht für beide Seiiten die Vermeidung von Fehlentwicklungen und Fehlinvestitionen am Grundstücks- und Immobileienmarkt in Mittelpunkt. Dies ist die Basis für eine abgestimmte Zusammenarbeit bei dieser Aufgabe (vgl. Abschnitt 8.3). Die Koordinierung auf der Seite der öffentlichen Akteure sollte von den Gutachterausssschüssen und ihren Geschäftsstellen als Experten für Marktdaten wahrgenommen werden. Die zur optimalen Markttransparenz auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt benötigten Marktinformationen zu Angebot und Nachfrage werden nicht zum primären Betätigungsfeld der Gutachterausschüsse gezählt (vgl. Erläuterungen zu Tabellen 17 und 18). Die Gutachterausschüsse bieten folgende **Vorteile**:

- Gutachterausschüsse haben hohe Kompetenz bei primäre Marktergebnissen,
- Gutachterausschüsse sind amtliche Stelle, die Datenschutz gewährleistet,
- Gutachterausschüsse sind unabhängige Institution,
- Gutachterausschüsse haben Erfahrung mit Auswertemethoden.

Die ausgewerteten und veröffentlichten Schlüsselindikatoren für das Marktergebnis sollen sowohl aus Kauffällen als auch aus Mietabschlüssen abgeleitet werden. Eine solche Ausrichtung der Gutachterausschüsse im Aufgabenbereich der Schaffung von Markttransparenz wird zwar zu erheblichen Teilen bereits heute von ihnen wahrgenommen, in Teilen geht sie aber auch darüber hinaus. Letzteres betrifft insbesondere die **Daten über Mietverhältnisse**, die am ehesten durch Bereitstellung und Zulieferung der Daten der Finanzverwaltung und ggf. aufbereiteter Daten privater Marktteilnehmer generiert werden können. Die Datenschutzanforderungen lassen eine privatwirtschaftliche Lösung unrealistisch erscheinen.

Die Empfehlung umfasst, dass die Schaffung einer möglichst guten **Markttransparenz als eigenständige Aufgabe**, die die Gutachterausschüsse neben der Verkehrswertermittlung haben, anzusehen ist. Dies wird heute in ähnlicher Weise bereits in einigen Geschäftsstellen praktiziert und bildet sich auch in mancher Organisationsgliederung, z. B. als Sachgebiete, ab; allerdings tritt die Markttransparenz als Aufgabenbezeichnung kaum in Erscheinung. Dieses erweiterte Aufgabenverständnis umfasst, dass sich die Gutachterausschüsse als „Daten- und Informationsexperten“ für den Grundstücks- und Immobilienmarkt für alle verfügbaren Marktinformationen über den lokalen und regionalen Grundstücks- und Immobilienmarkt verstehen.

Dies sollte einschließen, dass **geeignete Marktdaten und -information Dritter** von den Gutachterausschüssen in ihren Aufgabenbereich (Schlüsselindikatoren zum Marktergebnis) integriert oder zum Vergleich eigenen Einschätzungen gegenübergestellt werden. Sinnvoll ist dies besonders, wenn die Angaben Dritter eine Lücke in der Schaffung von Markttranparenz zu schließen in der Lage sind und ihre Qualität nachgewiesen ist; ein Anspruch auf Richtigkeit dieser Angaben ist damit bei entsprechender Kennzeichnung nicht zu übernehmen. Derartige Vorschläge zur Systematisierung von Marktinformationen wurden bereits von Gutachterausschüssen geäußert (vgl. Debus/ Linder in Schaar 2009, S. 30 ff.). Die Berücksichtigung von Marktinformationen Dritter für die eigene Analyse ist insbesondere bei gewerbsmäßigen Datenlieferanten verbreitet. Der Arbeitskreis „Immobilienpreise" beim BBSR bietet seit wenigen Jahren eine mögliche Plattform, um Fortschritte in der Kooperation zwischen privatwirtschaftlichen und öffentlichen Marktakteuren zu initiieren. Die nachrichtliche Erwähnung von Marktinformationen dritter Anbieter in Marktberichten behördlicher Datenlieferanten ist in den Vereinigten Staaten von Amerika teilweise verbreitet (vgl. Abschnitt 4.6.3).

Die Unterscheidung in allgemeine und spezielle Markttransparenz spiegelt sich auch im Aufgabenspektrum des Gutachterausschusses wieder. Er trägt bereits im Rahmen seiner gesetzlichen Aufgaben, z. B. durch die Ermittlung von Bodenrichtwerten und die Herausgabe von Marktberichten, zur Markttransparenz für jedermann entscheidend bei. Die Marktberichte enthalten darüber hinaus viele Informationen für die speziellen Bedürfnisse der Verkehrswertermittlung. Es wird empfohlen, die Bereiche der **allgemeinen und speziellen Markttransparenz getrennt durch Marktberichte abzudecken**. Dadurch kann die Zugänglichkeit und Zielgenauigkeit dieser Informationen verbessert werden.

Einerseits sollten die Angaben zur **allgemeinen Markttransparenz** zweimal jährlich aktualisiert und kostenfrei – in der Regel online - zur Verfügung gestellt werden. Dabei sollten auch Sekundärdaten aus anderen Quellen genutzt werden. Der Gutachterausschuss vereint in diesem Bericht nicht alle – in der Regel aufwändig ermittelten – Ergebnisse seiner Marktanalyse wie bisher, sondern erstellt einen „Fachbericht" über die aktuelle Situation des Grundstücks- und Immobilienmarktes aus der Sicht des Expertengremiums Gutachterausschuss; dabei fasst er Datenmaterial und Entwicklungen aus verschiedenen Quellen zusammen, die er für relevant hält (nicht Datenschutz-relevant); allgemeine sozio-ökonomische Daten (Wirtschaftliche Situation) bzw. Angaben zur städtebaulichen Entwicklung (Projektentwicklungspotentiale) sind hier einzubeziehen. Soweit der Gutachterausschuss keine aussagekräftige Datenbasis z. B. über Gewerbemieten hat, sollte er diese durch die Kooperation mit geeigneten privaten Marktteilnehmern in den Bericht aufnehmen. Zu den quantitativen, anonymisierten Angaben zur allgemeinen Markttransparenz sollten z. B. Umsätze, Preisniveau, Preisentwicklungen, Durchschnittspreise und -mieten, lagetypische Werte oder die Abgrenzung der räumlichen Teilmärkte gehören. Für den Bericht des Gutachterausschusses im Vergleich zu anderen spricht seine breite Datenbasis (Kaufpreissammlung) und Unabhängigkeit.

Der Bericht über die **spezielle Markttransparenz** bedient andererseits die fachlichen und speziellen Bedürfnisse der Verkehrswertermittlung und richtet sich insbesondere an die Sachverständigen und die Einzelobjekt-Interessierten (ggf. Datenschutz-relevant). Die Bearbeitung erfolgt dauerhaft, eine jährliche Veröffentlichung wäre anzustreben. Einzelne Informationen und auch der Bericht zu den Daten der Wertermittlung sollten gegen eine mindestens kostendeckende Gebühr zugänglich sein. Zu den Angaben der speziellen Markttransparenz sollten zusätzliche Angaben zählen, z. B. die für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschl. der detaillierten Bodenrichtwerte, normierte Wohnflächenpreise, Ergebnisse von Modulen wie dem Immobilien-Preis-Kalkulator, Auswertungen zu speziellen aktuellen Themen (derzeit z. B. Grundstücke mit Windenergieanlagen) oder bei berechtigtem Interesse Einzelangaben wie Vergleichspreise oder Wertermittlungsergebnisse.

9 Literaturverzeichnis

Abelson 1982 ABELSON, Peter: *Models of Short Term Movements in House Prices (*52. ANZAAS Kongress), 1982.

Abelson, Chung 2004 ABELSON, Peter; CHUNG, Demi: *Housing prices in Australia: 1970 to 2003.* Sydney, 2004.

Abelson, Joyeux 2007 ABELSON, Peter; JOYEUX, Roselyn: *Price and efficiency effects of taxes and subsidies for Australian housing.* In: *Economic papers* 26 (2007), Nr. 2, S. 147–169.

Ache, Hein 2011 ACHE, Peter; HEIN, Sebastian: *Kaufpreissammlung und Angebotsdaten - Zusammenführung von Informationen aus beiden Datensammlungen (*Arbeitskreissitzung Immobilienpreise im Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung). Bonn, 22. September 2011.

Adair u. a. 1998 ADAIR, Alastair; BERRY, Jim; DEDDIS, Bill; MCGREAL, Stanley; KEOGH, Geoffrey; KEY, Tony: *Barriers to data sharing in the surveying profession: implications for the commercial property market.* In: *Journal of Property Research* 15 (1998), Nr. 4, S. 331–346.

Adams, Dunse, White 2005 ADAMS, David; DUNSE, Neil; WHITE, Michael: Conceptualising State-Market Relations in Land and Property: The Growth of Institutionalism -Extension or Challenge to Mainstream Economics? In: ADAMS, David; WATKINS, Craig; WHITE, Michael (Hrsg.): *Planning, public policy & property markets.* Oxford: Blackwell Publishing, 2005, S. 37–55.

Aengevelt 2007 AENGEVELT IMMOBILIEN GMBH & CO KG: *Index.* URL: http://www.aengevelt.com/research/index.htm (überprüft am 4. März 2008).

AK OGA 2010 ARBEITSKREIS DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE UND OBEREN GUTACHTERAUSSCHÜSSE IN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND: *Immobilienmarktbericht Deutschland: Zahlen Daten Fakten der Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland.* Oldenburg: Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen, 2010. Weitere Ausgabe 2012.

Alda, Lassen 2005 ALDA, Willi;LASSEN, Janpeter: Kapitalanlagevermögen. In: SCHULTE, Karl-Werner; BONE-WINKEL, Stephan; THOMAS, Matthias; HOLZMANN, Christoph (Hrsg.): *Handbuch Immobilien-Investition.* 2. Aufl. Köln: Immobilien Manager Verlag, 2005, S. 87–122.

Altenschmidt, Steinert 2007 ALTENSCHMIDT, Werner H.;STEINERT, Sebastian: Fachmärkte als Sondertyp von Einzelhandelsimmobilien. In: BOBKA, Gabriele (Hrsg.): *Spezialimmobilien von A - Z: Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele.* Köln: Bundesanzeiger, 2007, S. 217–242.

Altmann 2003 ALTMANN, Jörn: *Volkwirtschaftslehre: einführende Theorie mit praktischen Bezügen.* 6. Aufl. *Stuttgart: UTB;* 2004.

Appraisal Institute 2008 APPRAISAL INSTITUTE: *The Appraisal of Real Estate.* Chicago, 2008.

Arbeitsgruppe "Markttransparenz und Öffentlichkeitsarbeit" 1997 ARBEITSGRUPPE "MARKTTRANSPARENZ UND ÖFFENTLICHKEITSARBEIT":*Markttransparenz und Öffentlichkeitsarbeit in der Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen: Schlussbericht.* 1997.

Backman 2002 BACKMAN, Mats: *Rural Development by Land Consolidation in Sweden (*FIG XXII. International Congress.Washington, 19. - 26. April 2002). URL: http://www.fig.net/events/fig_2002/fig_2002_abs/TS7-16/TS7_16_backman_abs.pdf (überprüft am 14. April 2011).

Bahn 2006 BAHN, Christopher: Investition und Planung im Einzelhandel.*Wiesbaden*: VS Verlag für Sozialwissenschaften, 2006.

Ball, Lizieri, Macgregor 2010 BALL, Michael; LIZIERI, Colin; MACGREGOR, Bryan D.: *The economics of commercial property markets.* London: Routledge, 2010.

Ball, Tsolacos 2002 BALL, Michael; TSOLACOS, Sotiris: *UK commercial property forecasting: the devil is in the data.* In: *Journal of Property Research* 19 (2002), Nr. 1, S. 13–38.

Barnasconi, van der Molen 2009 BARNASCONI, Godfried; MOLEN, Paul van der: *The Dutch Kadaster in Times of Financial Crises (*7. FIG Regional Conference 2009).Hanoi, 19-22 Oktober 2009. URL: http://www.fig.net/pub/vietnam/papers/ts06a/ts06a_barnasconi_vandermolen_3594.pdf (überprüft am 30. August 2011)

Bartsch 1993 BARTSCH, Eckard: *Landmanagement: Bedarf für konzentrierte Aktionen am Grund und Boden.* In: *Allgemeine Vermessungs-Nachrichten* (1993), 8-9, S. 309–316.

Battaglia, Porzio, Sampagnaro 2010 BATTAGLIA, Francesca; PORZIO, Claudio; SAMPAGNARO, Gabriele: *Data quality issues in the property market: some evidence and implications for financial intermediaries.* URL: http://www.adeimf.it/new/images/stories/documenti/EMFI2010_04.pdf (überprüft am 12. April 2011).

Becker 1998 BECKER, Kurt: *Analyse des konjunkturellen Musters von wohnungswirtschaftlichen und gewerblich-industriellen Bauinvestitionen.* Berlin, Dortmund: WIB-Kolleg, 1998.

Behrmann, Kathe 2004 BEHRMANN, Timm;KATHE, Alfons: *Zur Anwendung hedonischer Methoden beim Häuserpreisindex.* In: *Wirtschaft und Statistik* (2004), Nr. 5, S. 525–529.

Bejrum, Cars, Kalbro 1995 BEJRUM, Håkan; CARS, Göran; KALBRO, Thomas: Stockholm. In: BERRY, Jim; MCGREAL, Stanley (Hrsg.): *European cities, planning systems and property markets.* London: E & FN Spon, 1995, S. 138–161.

Bellinger, Reif 2005 BELLINGER, Dieter;REIF, Achim: Markt für Wohnungsbaufinanzierungsmittel und Wohnungsbaufinanzierung. In: KÜHNE-BÜNING, Lidwina; NORDALM, Volker; STEVELING, Lieselotte (Hrsg.): *Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.* 4. Aufl. Frankfurt am Main: Verlag Fritz Knapp, 2005, S. 455–500

Benner 2009 BENNER, Dominik P.: *Corporate Real Estate Due Diligence.* Göttingen: Sierke Verlag, 2009.

Bertelsmann Stiftung 2006 BERTELSMANN STIFTUNG: *Braunschweig: Übersicht Bevölkerungsprognose 2006-2025.* URL: http://wegweiser-kommune.de/datenprognosen/prognose/ Prognose.action;jsessionid=0BDB24609E8F353D9387A7A460906D05 (übrprüft am 22. August 2011).

Beyerle 2006 BEYERLE, Thomas: Der deutsche Büroimmobilienmarkt: Zwischen regionalen Strukturen und internationaler Herausforderung. In: FALK, Bernd; FALK, Momme Torsten (Hrsg.): *Handbuch Gewerbe- und Spezialimmobilien.* Köln: Müller, 2006, S. 183–200.

Birkmann, Koitka, Kreibich 1999 BIRKMANN, Jörn;KOITKA, Heike;KREIBICH, Volker: *Indikatoren für eine nachhaltige Raumentwicklung: Methoden und Konzepte der Indikatorenforschung:*Informationskreis für Raumplanung, 1999.

Bogenschneider 2010 BOGENSCHNEIDER, Stefan: *Bestimmung der Preisentwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern im Vergleich von Angebotspreisen und Kaufabschlüssen.* Hannover: *Bachelorarbeit (nicht veröffentlicht)*, 2010.

Böhler 2004 BÖHLER, Heymo: *Marktforschung.* Stuttgart: Kohlhammer, 2004.

Bone-Winkel, Köppel 2006 BONE-WINKEL, Stephan;KÖPPEL,Gabriele: Projektentwicklung. In: WERNECKE, Martin; ROTTKE, Nico B. (Hrsg.): *Praxishandbuch Immobilienzyklen.* Köln: Immobilien Informationsverlag, 2006, S. 239–256.

Bone-Winkel, Schulte, Focke 2008 BONE-WINKEL, Stephan;SCHULTE, Karl-Werner;FOCKE, Christian: Begriff und Besonderheiten der Immobilie als Wirtschaftsgut. In: SCHULTE, Karl-Werner (Hrsg.): *Betriebswirtschaftliche Grundlagen.* 4. Aufl. München: Oldenbourg, 2008 (Immobilienökonomie, I), S. 3–26.

Bone-Winkel, Sotelo 1995 BONE-WINKEL, Stephan;SOTELO, Ramon: *Warum werden Büroflächen (nicht) vermietet?* In: *Grundstücksmarkt und Grundstückswert* 6 (1995), Nr. 4, S. 199–205.

Brandt, Wailes 2007 BRANDT, Signe; WAILES, Nick: The Sydney real estate market. In: CUTCHER, Leanne; WAILES, Nicholas (Hrsg.): *Cases in Strategy and Management.* North Ryde [u.a.]: McGraw-Hill, 2007, S. 100–120.

Brauers 2011 BRAUERS, Maximilian: *Von der Immobilienblase zur Finanzkrise: Ursachen und Folgen von Preisblasen und was die Geldpolitik dagegen tun kann.Hamburg: Diplomica.* 2011.

Bremley, Leishman 2005 BREMLEY, Glen; LEISHMAN, Chris: Modelling Local Housing Market Adjustment in England. In: ADAMS, David; WATKINS, Craig; WHITE, Michael (Hrsg.): *Planning, public policy & property markets.* Oxford: Blackwell Publishing, 2005, S. 79–104.

Britt 2007 BRITT, Phil: *The big dig for data: from raw figures to research compilations to exhaustive databases, statistical information sources for appraisers abound* (2007), Nr. 4, S. 12–18.

Brouwer 1989 BROUWER, Henk J.: *The Spatial restructuring of the Amsterdam office-market.* In: *Journal of Housing and the built environment* 4 (1989), Nr. 3, S. 257–274.

Brübach 2005 BRÜBACH, Jürgen: Private Direktinvestitionen. In: SCHULTE, Karl-Werner; BONE-WINKEL, Stephan; THOMAS, Matthias; HOLZMANN, Christoph (Hrsg.): *Handbuch Immobilien-Investition.* 2. Aufl. Köln:Immobilien Manager Verlag, 2005, S. 67–86.

Bulwien 2001 BULWIEN, Hartmut: Bedarfsbestimmung ausgewählter Immobilienarten. In: GONDRING, Hanspeter; LAMMEL, Eckhard (Hrsg.): *Handbuch Immobilienwirtschaft.* Wiesbaden: Gabler, 2001, S. 221–244.

Bulwien 2005 BULWIEN, Hartmut: Überblick über Immobilieninvestoren und -anlageprodukte in Deutschland. In: SCHULTE, Karl-Werner; BONE-WINKEL, Stephan; THOMAS, Matthias; HOLZMANN, Christoph (Hrsg.): *Handbuch Immobilien-Investition.* 2. Aufl. Köln: Immobilien Manager Verlag, 2005, S. 45–66.

Bulwien 2008 BULWIEN, Hartmut: Büroimmobilienmärkte. In: SCHULTE, Karl-Werner (Hrsg.): *Volkswirtschaftliche Grundlagen.* München: Oldenbourg, 2008 (Immobilienökonomie, IV), S. 223–239.

BulwienGesa AG 2011 BULWIENGESA AG: *Immobilienindex 1975 bis 2010: Wohnen und Gewerbe/ Mieten und Preise.* URL:http://www.bulwiengesa.de/fileadmin/user_upload/PDFfiles/Pressenotizen/PR2011/ImmoIndex_2011.pdf (überprüft am 25. Juli 2011).

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) 2008 BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG (BBR), SPRENGNETTER IMMOBILIENBEWERTUNG (Mitarb.): *BBR-Immobilienpreisanalyse – Analyse von Immobilienpreissammlungen der Gutachterausschüsse (Endbericht eines Forschungsprojektes). Sinzig: 2008.*

Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2011 BUNDESINSTITUT FÜR BAU- STADT- UND RAUMFORSCHUNG (BBSR) IM BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG (BBR): *Wohnungsleerstand.* URL: http://www.bbsr.bund.de/cln_032/nn_816770/BBSR/DE/WohnenImmobilien/Immobilienmarktbeobachtung/Fachbeitraege/Wohnungsleerstand/wohnungsleerstand.html (überprüft am 19. Juli 2011).

Bundesministerium für Verkehr 2010 BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG:*Mehrfachverkäufe von Mietwohnungsbeständen(Forschungen Heft 146).* Berlin, 2010.

Bundesministerium für Verkehr 2011 BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG:*Wohngeld- und Mietenbericht 2010: Unterrichtung durch den Bundestag (Drucksache 17/12075).* Berlin, 22. Juni 2011.

Cadmus, von Bodecker 2005 CADMUS, Alan;BODECKER, Matthias von: Immobilien-Aktiengesellschaften und REITs. In: SCHULTE, Karl-Werner; BONE-WINKEL, Stephan; THOMAS, Matthias; HOLZMANN, Christoph (Hrsg.): *Handbuch Immobilien-Investition.* 2. Aufl. Köln: Immobilien Manager Verlag, 2005, S. 123–150.

Calnea Analytics 2006 CALNEA ANALYTICS*: Land Registry House Price Index Methodology.* 2006.

Cezanne 2005 CEZANNE, Wolfgang: *Allgemeine Volkswirtschaftslehre.* München, Wien:Oldenbourg, 2005.

Churchill 2004 CHURCHILL, Gilbert A.: *Basic marketing research.* 5. Aufl. Cincinnati, Ohio, London: South-Western; Thomson Learning, 2004.

Cieleback 2008 CIELEBACK, Marcus: Einführendes Immobilienmarktmodell. In: SCHULTE, Karl-Werner (Hrsg.): *Volkswirtschaftliche Grundlagen.* 1. Aufl. München: Oldenbourg, 2008 (Immobilienökonomie, IV), S. 136–149.

Cieleback, Baab 2006 CIELEBACK, Marcus;BAAB, Tina: Immobilieninvestition. In: WERNECKE, Martin; ROTTKE, Nico B. (Hrsg.): *Praxishandbuch Immobilienzyklen.* Köln: Immobilien Informationsverlag, 2006, S. 199-219.

Colliers Property Partners 2007a: *Property Market Index: Immax*COLLIERS PROPERTY PARTNERS, Immobilien-Kontor Schauer &. Schöll GmbH (Hrsg.): *Property Market Index: Immax*. München, 2007.URL http://www.colliers-schauer.de/downloads/Marktberichte/Immax_IV_07.pdf.

Colliers Property Partners 2007b COLLIERS PROPERTY PARTNERS, IMMOBILIEN-KONTOR SCHAUER &. SCHÖLL GMBH: *Immobilienmarktbericht München 2007/2008,* 2007.

Communities and Local Government 2009 COMMUNITIES AND LOCAL GOVERNMENT: Department for Communities and Local Government 2009: *Floorspace and rateable value of commercial and industrial properties 1 April 2008, (England & Wales).* London, 2009.

Communities and Local Government 2010 COMMUNITIES AND LOCAL GOVERNMENT:*Proposed changes to publication of statistics on land use change, commercial and industrial floorspace and town centre/retail development: Consultation.* London, 16. Februar 2010.

Crimmann, Rüchardt 2008 CRIMMANN, Wolfgang; RÜCHARDT, Konrad: *Der Beleihungswert.* Berlin: Verband dt. Pfandbriefbanken, 2008.

Cullingworth, Caves 2009 CULLINGWORTH, Barry; CAVES, Roger W.: *Planning in the USA: Policies, issues, and processes.* 3. Aufl. London: Routledge, 2009.

Dechent 2004 DECHENT, Jens: *Preisstatistische Erfassung des selbst genutzten Wohneigentums: Zur Entwicklung eines Häuserpreisindex.* In: *Wirtschaft und Statistik* (2004), Nr. 11, S. 1295–1305.

Dechent 2006a DECHENT, Jens: *Häuserpreisindex: Entwicklungsstand und aktualisierte Ergebnisse.* In: *Wirtschaft und Statistik* (2006), Nr. 12, S. 1285–1295.

Dechent 2006b DECHENT, Jens: *Zur Entwicklung eines Baukostenindex.* In: *Wirtschaft und Statistik* (2006), Nr. 2, S. 172–181.

Dechent 2008 DECHENT, Jens: *Häuserpreisindex: Projektfortschritt und Ergebnisse für bestehende Wohngebäude.* In: *Wirtschaft und Statistik* (2008), Nr. 1, S. 69–81.

Deggau 2006 DEGGAU, Michael: *Nutzung der Bodenfläche: Flächenerhebung 2004 nach Art der tatsächlichen Nutzung.* In: *Wirtschaft und Statistik* (2006), Nr. 3, S. 212–219. URL: http://www.dest-

atis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Content/Publikationen/Querschnittsveroeffentlichungen/WirtschaftStatistik/LandForstwirtschaft/Nutzungbodenflaeche,property=file.pdf (überprüft am 14. August 2011).

DEGI 2007 DEGI DEUTSCHE GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIENFONDS:*Neue Perspektiven: Marktreport Deutschland 2007.* 2007.

De Lange2006 DE LANGE, Norbert:Geoinformation in der Theorie und Praxis. Berlin Heidelberg*: Springer,*2006.

Deutsch-Australische Industrie- und Handelskammer 2006 DEUTSCH-AUSTRALISCHE INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER: *Immobilienerwerb in Australien.* 2006.

Deutsche Bundesbank2003a DEUTSCHE BUNDESBANK:*Neue Preisindizes für Wohnimmobilien in Deutschland.* Frankfurt am Main, 2003 (Monatsbericht 5).

Deutsche Bundesbank2003b DEUTSCHE BUNDESBANK:*Preisindikatoren für den Wohnungsmarkt.* Frankfurt am Main, 2003 (Monatsbericht 9).

Deutsche Bundesbank2008 DEUTSCHE BUNDESBANK:*Immobilienpreise im Jahr 2007.* Frankfurt am Main, 2008 (Monatsbericht 2).

Deutsche Bundesbank 2011 DEUTSCHE BUNDESBANK: *Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland im Jahr 2010.* Frankfurt am Main, 2011.

DeutschesAktieninstitut2011 DEUTSCHES AKTIENINSTITUT:*Zahl der Aktienbesitzer scheint sich zu stabilisieren.* Frankfurt am Main, 2011. URL: http://www.dai.de/internet/dai/dai-2-0.nsf/WebMaskenformeln/3D75CB19033EAE5CC12578EF0021C880?openDocument (überprüft am 14. Oktober 2011).

Diederichs 2006 DIEDERICHS, Claus Jürgen: *Immobilienmanagement im Lebenszyklus: Projektentwicklung, Projektmanagement, Facility Management, Immobilienbewertung.* URL: http://dx.doi.org/10.1007/3-540-30965-9 (überprüft am 12. August 2011)

Dieterich 2005 DIETERICH, Hartmut: Bodenmarkt und Bodenpolitik. In: KÜHNE-BÜNING, Lidwina; NORDALM, Volker; STEVELING, Lieselotte (Hrsg.): *Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.* 4. Aufl. Frankfurt am Main:Verlag Fritz Knapp, 2005, S. 373–422.

Dieterich, Voß 2012 DIETERICH, Hartmut;VOß, Winrich: *Wertermittlungsteil des BauGB.* In: ERNST, ZINKAHN, BIELENBERG, KRAUTZBERGER (Hrsg.): *Baugesetzbuch: Kommentar.* München: Beck, 2012.

Dinkel 2011 DINKEL, Michael: *Vergleich von Angebots- und Transaktionspreisen (*Arbeitskreissitzung Immobilienpreise im Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung). Bonn, 22. September 2011.

DiPasquale, Wheaton 1992 DIPASQUALE, Denise; WHEATON, William C.: *The Markets for Real Estate Assets and Space: A Conceptual Framework.* In: *Journal ofthe American Real Estate and Urban Economics Association* (1992), Nr. 20, S. 181–197.

DiPasquale, Wheaton 1996 DIPASQUALE, Denise; WHEATON, William C.: *Urban economics and real estate markets.* Englewood Cliffs: Prentice Hall, 1996.

Dixon 1998 DIXON, Tim: *Building the web: the internet and the property profession.* 1998.

Dobberstein 1997 DOBBERSTEIN, Monika: *Bürobeschäftigte: Empirische Ermittlung von Bürobeschäftigtenquoten für Büroflächenanalysen.* In: *Grundstücksmarkt und Grundstückswert* (1997), Nr. 6, S. 321–329.

Dobberstein 2004 DOBBERSTEIN, Monika: *Kleine Büromärkte: Das Beispiel Braunschweig.* In: *DISP* (2004), Nr. 4, S. 31–43.

Dönges 2008 DÖNGES, Thorsten: *Besteuerung privater Kapitalanlagen: Mit traditionellen und alternativen Investments zur steueroptimalen Depotstruktur.* Wiesbaden: Gabler, 2008.

Dopfer 2000 DOPFER, Thomas: *Der westdeutsche Wohnungsmarkt.* München. 2000.

Dransfeld, Voß 1993 DRANSFELD, Egbert;VOß, Winrich: *Funktionsweise städtischer Bodenmärkte in Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaft: Ein Systemvergleich.* Bonn: Bundesministerium für Raumordnung Bauwesen und Städtebau, 1993.

Dröge 2004 DRÖGE, Ferdinand: Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum.3. Aufl. Luchterhand, 2004.

Duch, Steinhage 2005 DUCH, Christian;STEINHAGE, Olaf: Hotelbauten. In: SCHULTE, Karl-Werner (Hrsg.): *Stadtplanerische Grundlagen.* München, Wien: Oldenbourg, 2005 (Immobilienökonomie, III), S. 613–646.

Dunse u. a. 1998 DUNSE, Neil; JONES, Colin; ORR, Allison; TARBET, Heather: *The extent and limitations of local commercial property market data.* In: *Journal of Property Valuation & Investment* 16 (1998), Nr. 5, S. 455–473.

Dunse, Jones 2005 DUNSE, Neil; JONES, Colin: UK Roads Policy, Accessibility and Industrial Property Roads. In: ADAMS, David; WATKINS, Craig; WHITE, Michael (Hrsg.): *Planning, public policy & property markets.* Oxford: Blackwell Publishing, 2005, S. 128–147.

Dziomba 2004 DZIOMBA, Maike: Beratungsdienstleistungen für die gewerbliche Immobilienwirtschaft. In: STANDORT – Zeitschrift für Angewandte Geographie, 2004, Nr. 1, S. 13–18.

Ehrenberg, Mallen 2003 EHRENBERG, Maureen;MALLEN, Steve: *Real Estate Services and a globalized Asset Class.* In: *Real Estate Issues*(2003), Nr. 28, S. 1–3.

Enderle 2009 ENDERLE, Martin: Verbesserte Markttransparenz durch Immobilienportale im Internet. In: BRUNNER, Marlies (Hrsg.): *Kapitalanlage mit Immobilien: Produkte – Märkte – Strategien.* Wiesenbaden: Gabler, 2009, S. 361–376.

Ertle-Straub 2003 ERTLE-STRAUB, Susanne: *Standortanalyse für Büroimmobilien.* Norderstedt: Books on Demand, 2003.

Esposito 2005 ESPOSITO, Antonio K.: *Die Entstehung des australischen Grundstücksregisterrechts (Torrenssystem): eine Rezeption Hamburger Partikularrechts?!* Berlin, Marburg: Tenea Verl. für Medien, 2005.

Eule 2004 EULE, Wolfgang: Niederlande. In: FRANK, Susanne; WACHTER, Thomas (Hrsg.): *Handbuch Immobilienrecht in Europa: Zivil- und steuerrechtliche Aspekte des Erwerbs, der Veräußerung und der Vererbung von Immobilien.* Heidelberg: Müller, 2004, S. 689–768.

Eurostat 2009a EUROSTAT: *ESS Handbook for Quality Reports.* Luxemburg, 2009.

Eurostat 2009b EUROSTAT: *ESS Standard for Quality Reports.* Luxemburg, 2009.

Eurostat 2010 EUROSTAT: Pressemitteilung 145/ 2010 vom 4. Oktober 2010. Luxemburg, 2009. URL:http://epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY_PUBLIC/5-04102010-BP/DE/5-04102010-BP-DE.pdfF (überprüft am 12. April 2011).

Falk, Falk 2006 FALK, Bernd;FALK, Momme Torsten: Gewerbe-Großimmobilien des Handels. In: FALK, Bernd; FALK, Momme Torsten (Hrsg.): *Handbuch Gewerbe- und Spezialimmobilien.* Köln: Müller, 2006, S. 65–92

Falkenbach, Kiehelä 2008 FALKENBACH, Heidi; KIEHELÄ, Sami: *Development of the Public Real Estate Equity Investment Sector in Finnland (*FIG Working Week 2008). Stockholm, 14.-19. Juni 2008.

URL: http://www.fig.net/pub/fig2008/papers/ts06e/ts06e_02_falkenbach_kiehela_2789.pdf (überprüft am 12. April 2011).

Falkenbach, Nuuja 2007 FALKENBACH, Heidi; NUUJA, Katrin: *Flat Ownership and Registration in Europe, an Overview (*FIG Working Week 2007). Hong Kong, 13. - 17. Mai 2007. URL: http://www.fig.net/pub/fig2007/papers/ts_1c/ts01c_04_falkenbach_nuuja_1276.pdf (überprüft am 12. April 2011).

Falkenbach, Nuuja, Mierzejewska 2006 FALKENBACH, Heidi; NUUJA, Katrin; MIERZEJEWSKA, Malgorzata Barbara: *Does a higher real estate tax rate for unbuild buildings sites lead to an increase in the supply of building land - The Case of the city of Espoo (*XXIII. FIG Congress 2006). München, 8.-13. Oktober 2006. URL: http://www.fig.net/pub/fig2006/papers/ts75/ ts75_03_falkenbach_etal_0753.pdf (überprüft am 12. April 2011).

Fanning 2005 FANNING, Stephen F.: *Market analysis for real estate: Concepts and applications in valuation and highest and best use.* Chicago: Appraisal Institute, 2005.

Farkisch 2011 FARKISCH, Kiumars: *Data-Warehouse-Systeme kompakt: Aufbau, Architektur, Grundfunktionen.* Heidelberg, Dordrecht, London, New York: Springer, 2011.

Färnkvist 2006 FÄRNKVIST, Olof: *Market Data Collection for Mass Valuation of Commercial Real Estate (*XXIII. FIG Congress 2006).München, 8.-13.Oktober 2006. URL: http://www.fig.net/pub/fig2006/ papers/ts07/ts07_05_farnkvist_0589.pdf (überprüft am 12. April 2011).

Färnkvist, Roos 2008 FÄRNKVIST, Olof; ROOS, Henrik: *The Value of using Information that has Primarily been Collected for Real Property Taxation for Valuation, Granting Loans, Statistics and Other Purposes (*FIG Working Week 2008). Stockholm, 14.-19.Juni 2008. URL: http://www.fig.net/pub/fig2008/ papers/ts01d/ts01d_02_roos_farnkvist_2979.pdf (überprüft am 12. April 2011).

Fisher, Geltner, Pollakowski 2006 FISHER, Jeff; GELTNER, David; POLLAKOWSKI, Henry: *A quarterly transaction-based Index (TBI) of Institutional Real Estate Investment Performance and Movements in Supply and Demand.* 2006.

Flüshöh, Stottrop 2005 FLÜSHÖH, Christian;STOTTROP, Daria: *Büroflächenbestand - Grundlagen, Daten und Methoden.* Köln, Dortmund: R. Müller, 2005.

Flüshöh, Stottrop 2008 FLÜSHÖH, Christian;STOTTROP, Daria: *Bürobestandserhebungen.* In: *Zeitschrift für Immobilienökonomie* (2008), Sonderausgabe, S. 47–61.

Francke 2008 FRANCKE, Hans-Hermann: Immobilien als Vermögensgüter und Besonderheiten von Immobilieninvestitionen. In: SCHULTE, Karl-Werner (Hrsg.): *Volkswirtschaftliche Grundlagen.* München: Oldenbourg, 2008 (Immobilienökonomie, IV), S. 29–41.

Francke, Rehkugler 2005 FRANCKE, Hans-Hermann;REHKUGLER, Heinz: *Immobilienmärkte und Immobilienbewertung.*München: Vahlen, 2005.

Fürst, Groß 1998 FÜRST, Franz;GROß, Sven: *Planungsrecht und Entwicklung des Bodenmarktes in Schweden.* In: *Grundstücksmarkt und Grundstückswert* (1998), Nr. 6, S. 326–331.

Gatzlaff, Geltner 1998 GATZLAFF, Dean; GELTNER, David: *A transaction-based index of commercial property and its comparison to the NCREIF Index.* In: *Journal of Real Estate Finance.* (1998), Nr. 1, S. 7–22.

Ge, Harfield 2007 GE, Janet Xin; HARFIELD, T.: *The Quality of Data and Data Availability for Property Research.* URL: http://www.prres.net/papers/Ge_Quality_%20Data.pdf (überprüft am 11. August 2011)

Georgi 2002 GEORGI, Alexander: *Immobilienmarkt-Research: Analyse einer neuen Bankdienstleistung.* Wiesbaden: Universität-Verlag, 2002.

Gif 2002 GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE FORSCHUNG E.V. (GIF):ARBEITSKREIS 3: MARKTWERTERMITTLUNG: *Empfehlungen zu Aufbau und Inhalt von Grundstücksmarktberichten.* Wiesbaden: Eigenverlag der gif e.V., 2002.

Gif 2007a GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE FORSCHUNG E.V. (GIF):ARBEITSKREIS 5: WOHNIMMOBILIEN: *Erhöhung der Transparenz vom Wohnimmobilienmarkteinschätzungen.* Wiesbaden: Eigenverlag der gif e.V., 2007.

Gif 2007b GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE FORSCHUNG E.V. (GIF):ARBEITSKREIS 14: REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT: *Rendite-Definitionen Real Estate Investment Management.* Wiesbaden: Eigenverlag der gif e.V., 2007.

Gif 2008 GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE FORSCHUNG E.V. (GIF):ARBEITSKREIS 2: MARKTANALYSEN UND BEDARFSPROGNOSEN: *Definitionssammlung zum Büromarkt*. Wiesbaden: Eigenverlag der gif e.V., 2008.

Gondring 2009 GONDRING, Hanspeter: *Immobilienwirtschaft: Handbuch für Studium und Praxis.* München: Vahlen, 2009.

Groetelaers 2006 GROETELAERS, Danielle: *Building Land and the Urban Land Development Process: Characteristics, Rights and Markets (*XXIII. FIG Congress 2006). München, 8.-13. Oktober 2006. URL: http://www.fig.net/pub/fig2006/papers/ts75/ts75_01_groetelaers_0437.pdf (überprüft am 12. April 2011).

Gudat u.a. 2008 GUDAT, Rene;KERTSCHER, Dieter; LIEBIG, Sigmar; VOß, Winrich: *Forschungsprojekt: Weiterentwicklung der Markttransparenz am Grundstücks- und Immobilienmarkt.* In: *Nachrichten derNiedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung*(2008), Nr. 1, S. 15–22.

Gudat, Voß 2009 GUDAT, Rene;VOß, Winrich: *Transparenz am Grundstücks- und Immobilienmarkt: amtliche und gewerbliche Marktinformationen.* In: *Flächenmanagement und Bodenordnung - Zeitschrift für Liegenschaftswesen, Planung und Vermessung* (2009), Nr. 1, S. 19–33.

Gudat 2010 GUDAT, Rene: *Collections of Property Market Data forthe valuation Process – A German Approach in an International Context (*XXIV. FIG Congress 2010).Sydney, 11.-16. April 2010. URL: http://www.fig.net/pub/fig2010/papers/ts07f\ts07f_gudat_4029.pdf (überprüft am 08. September 2011).

Gudat 2011a GUDAT, Rene: *Going West or Going East – Fundamental Changes in the German Property Tax System (*FIG Working Week 2011). Marrakech, 18.-22. Mai 2011. URL: http://www.fig.net/pub/fig2011/papers/ts08g/ts08g_gudat_5026.pdf (überprüft am 08. September 2011).

Gudat 2011b GUDAT, Rene: *How to improve market transparency (*ERES Conference 2011). Eindhoven, 15.-18. Juni 2011. URL:http://eres.scix.net/data/works/att/eres2011_227.content.pdf (überprüft am 08. September 2011).

Gudat 2011c GUDAT, Rene: *Vergleich der Bemessungsgrundlagen der Grundsteuer in Europa.* In: *Grundstücksmarkt und Grundstückswert*(2011), Nr. 3, S. 129 –141.

Güttler 1997 GÜTTLER, Helmut: Marktverhalten, Bodenpreisbildung, Planung, qualitative Faktoren, Instrumente der Bodenpolitik. In: Dieterich, Beate; Dieterich, Hartmut (Hrsg.): Boden- Wem nutzt er? Wen stützt er? – Neue Perspektiven des Bodenrechts. Braunschweig, Wiesbaden:Vieweg, 1997, S. 78-93.

Hagerty 2007 HAGERTY, James R.: *How Good are Zillow's Estimates?* In: *The Wall Street Journal,* 2007 (14. Februar 2007), S. D1.

Hammann, Erichson 2006 HAMMANN, Peter;ERICHSON, Bernd: *Marktforschung.* 5. Aufl. Stuttgart: UTB, 2006.

Hansen 2006 HANSEN, James: *Australian House Prices: A Comparison of Hedonic and Repeat-sales Measures.* 2006.

Härle, Haller 2008 HÄRLE, Christoph;HALLER, Tina: Hotelimmobilienmärkte. In: SCHULTE, Karl-Werner (Hrsg.): *Volkswirtschaftliche Grundlagen*. München: Oldenbourg, 2008 (Immobilienökonomie, IV), S. 273–286.

Henrichsmeyer, Gans, Evers 1993 HENRICHSMEYER, Wilhelm;GANS, Oskar;EVERS, Ingo: *Einführung in die Volkswirtschaftslehre.* 10. Aufl. Stuttgart: Ulmer, 1993.

Hermes, Feigl 2005 HERMES, Michael;FEIGL, Patricia: Wohnungsunternehmen in Deutschland. In: KÜHNE-BÜNING, Lidwina; NORDALM, Volker; STEVELING, Lieselotte (Hrsg.): *Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.* 4. Aufl. Frankfurt am Main: Verlag Fritz Knapp, 2005, S. 203–228.

Hochschule für Wirtschaft und Umwelt 2011 HOCHSCHULE FÜR WIRTSCHAFT UND UMWELT; EUPD RESEARCH; SEB Asset Management AG (Hrsg.): *Der Büromieter-Almanach 2011: Faktoren der Mietentscheidung und -zufriedenheit.* 2011.

Hofer 2005 HOFER, Thomas: *Immobilienpreisinformationen in Deutschland.* In: *Immobilien-Banking- Fakten und Daten*(2005), S. 46–54.

Hofer 2008 HOFER, Thomas: *vdp-Transaktionsdatenbank und -Immobilienpreisindex: Stand, Ergebnisse, Perspektiven.* In: *Immobilien-Banking- Fakten und Daten*(2008), S. 66–73.

Högberg 2006 HÖGBERG, Monica: *Selling Property and Mortgaging in Sweden: A Simple Matter (*XXIII. FIG Congress 2006). München, 8.-13. Oktober 2006. URL: http://www.fig.net/pub/fig2006/papers/ts46/ts46_04_hoegberg_0513.pdf. 2006-10-08 (überprüft am 14. April 2011).

Horbach 2005 HORBACH, Julia: *Automatisierte Kaufpreissammlung im Angebot – Eine Marktanalyse aktueller Lösungen*. Universität Karlsruhe (Diplomarbeit), 2005.

Hök 2001 HÖK, Götz-Sebastian: *Immobilienwertermittlung auf europäischer Rechtsgrundlage.* In: *Grundstücksmarkt und Grundstückswert* (2001), Nr. 2, S. 65–74.

Hök 2005 HÖK, Götz-Sebastian: Vereinigtes Königreich. In: HÖK, Götz-Sebastian (Hrsg.): *Handbuch des internationalen und ausländischen Baurechts.* Berlin: Springer, 2005, S. 666–745.

Holzmann 2008 HOLZMANN, Christoph: Real Estate Confidence Indicator. In: SCHULTE, Karl-Werner (Hrsg.): *Volkswirtschaftliche Grundlagen.* München: Oldenbourg, 2008 (Immobilienökonomie, IV), S. 199–220.

Hübner, Münch 2007 HÜBNER, Emil;MÜNCH, Ursula: *Das politische System der USA: Eine Einführung.* 6. Aufl. München: Beck, 2007.

Hyam 2009 HYAM, Alan A.: *The Law Affecting Valuation of Land in Australia:* Federation Press, 2009.

Hypoport AG 2006 HYPOPORT AG: *Hypoport AG führt den ersten deutschen Hauspreisindex HPX ein.* 13.04.2006. URL: http://www.hypoport.de/pressemitteilungen.html. (überprüft am 28. Februar 2008).

Hypoport AG 2008 HYPOPORT AG: *HPX-Ergebnisinterpretation und Methodik.* URL: http://www.hypoport.de/interpretation.html (überprüft am 28. Februar 2008).

Iblher u. a. 2008 IBLHER, Felix;PITSCHKE, Christoph;ROTTKE, Nico;SCHREIBER, Nicole;BREIDENBACH, Marc;LUCIUS, Dominik: Immobilienfinanzierung. In: SCHULTE, Karl-Werner (Hrsg.): *Betriebswirtschaftliche Grundlagen.* 4. Aufl. München: Oldenbourg, 2008 (Immobilienökonomie, I), S. 529–625.

ifs Institut für Städtebau 2007 IFS INSTITUT FÜR STÄDTEBAU;GEWOS (Mitarb.): *Preisentwicklung für Wohneigentum in Deutschland.* Berlin, 2007.

IK KomWoB 2002 IK KOMMUNALER WOHNUNGSBAU: *Ermittlung von Wohnungsleerständen. Protokoll des 1. Treffens der AG Methoden im IK KomWoB am 27 November 2002.Essen*, 2002.

Industrie- und Handelskammer Braunschweig 2007 INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER BRAUNSCHWEIG: *Demographischer Wandel: Großraum Braunschweig verliert 130.000 Einwohner bis zum Jahr 2025.* URL: http://www.braunschweig.ihk.de/standortpolitik/demografischer_wandel/?viewMeldung=meldung_1239949096.55 (überprüft am 22.August 2011).

Institut der deutschen Wirtschaft 2009INSTITUT DER DEUTSCHEN WIRTSCHAFT KÖLN; UNIVERSITÄT MANNHEIM; ZENTRUM FÜR EUROPÄISCHE WIRTSCHAFTSFORSCHUNG; DV Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. und Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif) (Hrsg.):*Wirtschaftsfaktor Immobilie: Die Immobilienmärkte aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive.* 2009

Invest in Sweden Agency 2009 INVEST IN SWEDEN AGENCY: *Invest in Sweden Real Estate: One of Europe's largest investment markets - 2009 edition.* Stockholm, 2009.

Investment Property Databank 2011 Investment Property Databank: *DIX Deutscher Immobilien Index: Ergebnisse zum 31. Dezember 2010.* Wiesbaden, 2011.

Irlander 2008 IRLANDER, Sam: *Florida Real Estate: Principles, Practices, and Law: Principles, Practices, and Law:* Cengage Learning, 2008.

Jackson 1986 JACKSON, Richard H.: United States of America. In: PATRICIOS, Nicholas N. (Hrsg.): *International handbook on land use planning.*New York: Greenwood Press, 1986, S. 499–524.

Jäger 1998 JÄGER, Ulrich: *Weiterentwicklung der Markttransparenz auf dem Grundstücksmarkt: Die Empfehlung der Arbeitsgruppe Markttransparenz und Öffentlichkeitsarbeit in der Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen.* In: *Nachrichten aus dem öffentlichen Vermessungswesen* (1998), Nr. 1, S. 44–52.

Jansen u. a. 2008 JANSEN, S. J. T.; VRIES, P. de; COOLEN, H. C. C. H.; LAMAIN, C. J. M.; BOELHOUWER, P. J.: *Developing a house price index for the Netherlands: A practical application of weighted repeat sales.* In: *The journal of real estate finance and economics* 37 (2008), Nr. 2, S. 163–186.

Jannsen 2008 JANSEN, Nils: *Weltweite konjunkturelle Auswirkungen von Immobilienmarktkrisen. Institut für Weltwirtschaft Kiel (Kieler Diskussionsbeiträge Nr. 458): Kiel.* 2008.

Jones Lang LaSalle 2012 JONES LANG LASALLE: *Global Real Estate Transparency Index 2012 - Pressemitteilung vom 26. Juni 2012: Transparenz der Immobilienmärkte nimmt weltweit zu. www.joneslanglasalle.de*.

Just 2008a JUST, Tobias: Einzelhandelsimmobilienmärkte. In: SCHULTE, Karl-Werner (Hrsg.): *Volkswirtschaftliche Grundlagen*. München: Oldenbourg, 2008 (Immobilienökonomie, IV), S. 253–272.

Just 2008b JUST, Tobias: Wohnimmobilien. In: SCHULTE, Karl-Werner (Hrsg.): *Volkswirtschaftliche Grundlagen*. München: Oldenbourg, 2008 (Immobilienökonomie, IV), S. 471-495.

Just 2009 JUST, Tobias: Demografie und Immobilien. München: Oldenbourg, 2009.

Kahr, Thomsett 2005 KAHR, Joshua; THOMSETT, Michael C.: *Real estate market valuation and analysis.* Hoboken: Wiley, 2005.

Kalbro, Mattsson 1995 KALBRO, Thomas; MATTSSON, Hans: *Urban Land and Property Markets in Sweden.* London: Taylor & Francis Ltd, 1995.

Kassen 2008 KASSEN, Silke: Immobilienmarkt-Research bei deutschen Versicherungsunternehmen. In: JUNIUS, Karsten; PIAZOLO, Daniel (Hrsg.): *Praxishandbuch Immobilien-Research.* Köln: Immobilien Manager Verlag, 2008, S. 277–295.

Kathmann, Kuijper 2006 KATHMANN, Ruud M.; KUIJPER, Marco: *How to Evaluate Valuation Models? (*XXIII. FIG Congress 2006). München, 8.-13. Oktober 2006. URL: http://www.fig.net/pub/fig2006/papers/ts07/ts07_01_kathmann_kuijper_0490.pdf (überprüft am 07. April 2011).

Katyoka, Wyatt 2006 KATYOKA, Mutale; WYATT, Peter: *An Investigation of the Nature of Vacant Commercial and Industrial Property (*XXIII. FIG Congress 2006). München, 8.-13. Oktober 2006. URL: http://www.fig.net/pub/fig2006/papers/ts46/ts46_03_katyoka_wyatt_0658.pdf (überprüft am 7. April 2011).

Kauffmann, Nastansky 2006 KAUFFMANN, Albrecht; NASTANSKY, Andreas: *Ein kubischer Spline zur temporalen Disaggregation von Stromgrößen und seine Anwendbarkeit auf Immobilienindizes.* Potsdam, 2006.

Kaya 2009 KAYA, Maria: Verfahren der Datenerhebung. In: ALBERS, Sönke; KLAPPER, Daniel; KONRADT, Udo; WALTER, Achim; WOLF, Joachim (Hrsg.): *Methodik der empirischen Forschung.* Wiesbaden: Gabler, 2009, S. 49–64.

Kivilahti, Viitanen 2006 KIVILAHTI, Arhi; VIITANEN, Kauko: *Dynamics of the Commercial Property Markets in Finland (*XXIII. FIG Congress 2006). München, 8.-13. Oktober 2006. URL:http://www.fig.net/pub/fig2006/papers/ts66/ts66_04_kivilahti_viitanen_0376.pdf (überprüft am 12. April 2011).

Kleiber 2010 KLEIBER, Wolfgang; FISCHER, Roland (Mitarb.); SCHÖTER, Jürgen (Mitarb.):*Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV.* 6. Aufl. Köln: Bundesanzeiger, 2010.

Kofner 2004 KOFNER, Stefan: *Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft.* München: Oldenbourg, 2004.

Kopp, Waldner 2004 KOPP, Beate;WALDNER, Wolfram: England. In: FRANK, Susanne; WACHTER, Thomas (Hrsg.): *Handbuch Immobilienrecht in Europa: Zivil- und steuerrechtliche Aspekte des Erwerbs, der Veräußerung und der Vererbung von Immobilien.* Heidelberg: Müller, 2004, S. 167–246.

Körner, Schmidt 2006 KÖRNER, Thomas;SCHMIDT, Jürgen: *Qualitätsberichte: ein neues Informationsangebot über Methoden, Definitionen und Datenqualität der Bundesstatistiken.* In: *Wirtschaft und Statistik* (2006), Nr. 02, S. 109–117.

Kretschmar 2006 KRETSCHMAR, Thomas: *Mehr Markttransparenz durch monatliche Hauspreisindizes.* In: *Immobilien & Finanzierung* (2006), Nr. 11, S. 368–369.

KTI Finland 2007 KTI Finland; INSTITUTE FOR REAL ESTATE ECONOMICS: *The Finnish Property Market 2007.* 2007.

KTI Finland 2009 KTI Finland; INSTITUTE FOR REAL ESTATE ECONOMICS: *The Finnish Property Market 2009.* 2009

Kühne-Büning 2005 KÜHNE-BÜNING, Lidwina: Wohnungsmarkt im System der Marktwirtschaft. In: KÜHNE-BÜNING, Lidwina; NORDALM, Volker; STEVELING, Lieselotte (Hrsg.): *Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.* 4. Aufl. Frankfurt am Main: Verlag Fritz Knapp, 2005, S. 18–89.

Kühne-Büning, Galonska, Kivelip 2005 KÜHNE-BÜNING, Lidwina;GALONSKA, Jürgen;KIVELIP,Falk: Marktstrukturen und Marktbeteiligte. In: KÜHNE-BÜNING, Lidwina; NORDALM, Volker; STEVELING, Lieselotte (Hrsg.): *Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.* 4. Aufl. Frankfurt am Main: Verlag Fritz Knapp, 2005, S. 90–176.

Kühne-Büning, Nordalm, Steveling 2005 KÜHNE-BÜNING, Lidwina (Hrsg.); NORDALM, Volker (Hrsg.); STEVELING, Lieselotte (Hrsg.): *Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.* 4. Aufl. Frankfurt am Main: Verlag Fritz Knapp, 2005.

Kunath 2005 KUNATH, Angelika: Fondsinitiatoren. In: SCHULTE, Karl-Werner; BONE-WINKEL, Stephan; THOMAS, Matthias; HOLZMANN, Christoph (Hrsg.): *Handbuch Immobilien-Investition.* 2. Aufl. Köln: Immobilien Manager Verlag, 2005, S. 151–172.

Laakso 1995 LAAKSO, Seppo and Keinänen Olli: Helsinki. In: BERRY, Jim; MCGREAL, Stanley (Hrsg.): *European cities, planning systems and property markets.* London: E & FN Spon, 1995, S. 121–137.

Landertshammer 2008 LANDERTSHAMMER, Andreas: Analyse des Hotelimmobilienmarktes. In: JUNIUS, Karsten; PIAZOLO, Daniel (Hrsg.): *Praxishandbuch Immobilien-Research.* Köln:Immobilien Manager Verlag, 2008, S. 207–223.

Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen 2010 LANDESBETRIEB FÜR STATISTIK UND KOMMUNIKATIONSTECHNOLOGIE NIEDERSACHSEN: *Kaufwerte für Grundstücke 2008: Kaufwerte für Bauland, Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke.* Dezember 2010.

Landeshauptstadt Hannover 2008 LANDESHAUPTSTADT HANNOVER, FACHBEREICH PLANEN UND STADTENTWICKLUNG:*Anzeigenauswertung des Wohn- und Immobilienmarktes der Landeshauptstadt Hannover 2008: (Empirica-Preisdatenbank/ IDN ImmoDaten GmbH).* Hannover, 2008.

Landeshauptstadt Hannover 2010 LANDESHAUPTSTADT HANNOVER, FACHBEREICH PLANEN UND STADTENTWICKLUNG: *Kleinräumige Entwicklung des Wohnungsmarktes in der Landeshauptstadt Hannover.* Hannover, 2010.

Landeshauptstadt Hannover 2011 LANDESHAUPTSTADT HANNOVER, FACHBEREICH PLANEN UND STADTENTWICKLUNG:*Mietspiegel Hannover 2011.* Hannover, 2011.

Landeshauptstadt München 2001 LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN, KOMMUNALREFERAT:*Jahresbericht 2001.* 2001.

Lange 2009 LANGE, Christian: Nutzen eines stategischen Scoring- und Ratingsystems bei der Steuerung eines Handelsimmobilienportfolios. In: EVERLING, Oliver (Hrsg.): *Rating von Einzelhandelsimmobilien: Qualität, Potenziale und Risiken sicher bewerten*. Wiesbaden: Gabler, 2009, S. 233-241.

Lee 2008 LEE, Gabriel S.: Wohnimmobilienmärkte. In: SCHULTE, Karl-Werner (Hrsg.): *Volkswirtschaftliche Grundlagen*. München: Oldenbourg, 2008 (Immobilienökonomie, IV), S. 287–303.

Lenz 2009 LENZ, Thomas: Die Bilanzierung von Immobilien nach IFRS. Bochum:Josef Eul, 2009.

Lerbs, Oberst, Jorch 2010 LERBS, Oliver; OBERST, Christian A.; JORCH, Michael: *Auswirkungen der Finanz- und Schuldenkrise auf den deutschen Eigenheimsektor.* URL: http://www.wiwi.uni-muenster.de/cawm/forschen/Download/Diskbeitraege/DP33_Lerbs-Oberst-Jorch-Auswirkungen-der-Finanzkrise-auf-den-deutschen-Eigenheimsektor.pdf (überprüft am 17. Spetember 2011).

Leishman 2003 LEISHMAN, Chris: *Real estate market research analysis.* Basingstoke: Palgrave Macmillan, 2003

Loikkanen, Lönnqvist 2007 LOIKKANEN, Heikki A.; LÖNNQVIST, Hendrik: Metropolitan Housing Markets - The Case of Helsinki. In: ANDERSSON, Ake E.; PETTERSSON, Lars; STRÖMQUIST, Ulf (Hrsg.): *European Metropolitan Housing Markets.* Berlin: Springer, 2007, S. 63–84.

Lundström, Wilhelmsson 2007 LUNDSTRÖM, Stellan; WILHELMSSON, Mats: The Stockholm Housing Market. In: ANDERSSON, Ake E.; PETTERSSON, Lars; STRÖMQUIST, Ulf (Hrsg.): *European Metropolitan Housing Markets.* Berlin: Springer, 2007, S. 323–340.

Lux 2009 LUX, Reiner: *Aufbau einer Immobilien-Transaktionsdatenbank* TU BERLIN: *Aufbau einer Immobilien-Transaktionsdatenbank*. Berlin: 19.02.2009.

Maanmittauslaitos 2009 MAANMITTAUSLAITOS*: Kiinteistöjen Kauppahintatilasto 2008 (Kaufpreisstatistik 2008).* Helsinki, 2009.

Maclennan 2007 MACLENNAN, Duncan: Recovery and Change: Glasgow's Housing 1991-2001. In: ANDERSSON, Ake E.; PETTERSSON, Lars; STRÖMQUIST, Ulf (Hrsg.): *European Metropolitan Housing Markets.* Berlin: Springer, 2007, S. 121–143.

Martin 1997 MARTIN, David: *The analysis of supply and take-up in Scottish industrial property markets, bades on the development and maintenance of a 'whole stock' database (Scottish Property Network),* 1997.

Martini, von Muellern 2007 MARTINI, Klausjürgen;MUELLERN, Henning von: Immobilienmarketing/ Maklerrecht. In: SCHMOLL GEN. EISENWERTH, Fritz (Hrsg.): *Basiswissen Immobilienwirtschaft:*Grundeigentum-Verlag, 2007, S. 201–330.

Maurer, Sebastian, Stephan 2000 MAURER, Raimond; SEBASTIAN, Steffen; STEPHAN, Thomas G.: *Immobilienindizes im Portfolio-Management.* URL: http://www.econbiz.de/archiv/f/uf/finanzierung/immobilienindizes.pdf (überprüft am 04. Juli 2011).

McNamara u. a. 1995 MCNAMARA, Paul; PATTERSON, Alan; SMITH, Andrew; WYATT, Peter: *The adequacy and accuracy of commercial property data: the need for property data.* 1995.

Muncke, Rybak 2006 MUNCKE, Günter; RYBAK, Lars: Immobilienanalyse. In: WERNECKE, Martin; ROTTKE, Nico B. (Hrsg.): *Praxishandbuch Immobilienzyklen.* Köln: Immobilien Informationsverlag, 2006, S. 153–176.

Naubereit 2009 NAUBEREIT, Philipp: *Harmonisierung internationaler Immobilienbewertungsansätze.* Köln: Müller, 2009.

NBank 2011 NBANK: *Wohnungsmarktbeobachtung 2010/ 2011: Integrierte Entwicklung von Wohnstandorten und Regionen – Perspektive 2030.* Hannover:NBank, 2010. URL: http://www.nbank.de/downloads/Wohnungsmarktbeobachtung/Wohnungsmarktbeobachtung_2010_2011/Heft_20_WOM_2010_2011.pdf (überprüft am 19. September 2011).

Needham, Kruit, Koenders 1993 NEEDHAM, D. Barrie; KRUIT, Bert; KOENDERS, P.: *Urban land and property markets in the Netherlands:* UCL Press, 1993.

Neurauter 2007 NEURAUTER, Stefanie: *Mieten- und Kaufpreisermittlung im Rahmen der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung (*Kommunale/ regionale Wohnungsmarktbeobachtung). Frankfurt, 18.04.2007. URL: http://www.bbsr.bund.de/nn_22702/BBSR/DE/WohnenImmobilien/Immobilienmarktbeobachtung/Fachbeitraege/kommWOB/Neurauter__fra,templateId=raw,property=publicationFile.pdf/Neurauter_fra.pdf (überprüft am 06. April 2011).

Niedersächsisches Ministerium für Inneres und Sport 2003 NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR INNERES UND SPORT: *Hinweise zur Harmonisierung und Standardisierung der Grundstücksmarktberichte.* Hannover:Niedersächsisches Ministerium für Inneres und Sport, 2003.

Nystrom 2007 NYSTROM, Steven L.: *Risk and Time in a Land Lease Economy (*FIG Working Week 2007). Hong Kong, 13.-17. Mai 2007. URL: http://www.fig.net/pub/fig2007/papers/ ts_1c/ts01c_01_nystrom_1415.pdf (überprüft am 12. April 2011).

OGA Niedersachsen 2011 OBERER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN NIEDERSACHSEN: *Landesgrundstücksmarktbericht 2011 Niedersachsen.* Oldenburg: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen, 2011.

Olkkone, Häkkinen 1996 OLKKONE, Olli;HÄKKINEN, Jarmo: *Guide to the Helsinki metropolitan area property market.* 1996.

Pantel 2006 PANTEL, Kanak: Mikroökonomische Immobilienmarktprozesse. In: WERNECKE, Martin; ROTTKE, Nico B. (Hrsg.): *Praxishandbuch Immobilienzyklen.* Köln: Immobilien Informationsverlag, 2006, S. 31–48.

Parsa, Redding, Fraser 1995 PARSA, Ali R. Ghanbari; REDDING, Barry; FRASER, Charles France: London. In: BERRY, Jim; MCGREAL, Stanley (Hrsg.): *European cities, planning systems and property markets.* London: E & FN Spon, 1995, S. 19–48.

Patel, Sing 2000 PATEL, Kanak; SING, Tien Foo: *Implied Volatility in the U.K. Commercial Property Market: Empirical Evidence Based on Transaction Data.* In: *Journal of Real Estate Finance and Economics*20 (2000), Nr. 1, S. 5–24.

Petersen 2010 PETERSEN, Olaf: Frühjahrsgutachten Einzelhandelsimmobilien 2010. In: RAT DER IMMOBILIENWEISEN (HRSG.): *Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2010.* Wiesbaden: Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft, 2010, S. 92–125

Petzel 1996 PETZEL, Erhard: *Management der Informationssicherheit.* Weiden, Regensburg: eurotrans, 1996.

Pfeiffer, Gillhaus, Braun 1991 PFEIFFER, Ulrich;GILLHAUS, Volker;BRAUN, Boris: *Immobilienmärkte in Großbritannien.* Stuttgart: IRB-Verlag, 1991.

Pfleiderer 2009 PFLEIDERER, Georg: *Spitzenrenditen –Warum diese den Markt kaum abbilden.* In: DEGI Research - ImmobilienFOKUS (August 2009), S. 1–6.

Pfnür 2002 PFNÜR, Andreas: *Performance-Controlling von Immobiliendirektinvestitionen.* In: *Zeitschrift für Immobilienökonomie* 1 (2002), Nr. 1, S. 39–54.

Piazolo 2009 PIAZOLO, Daniel: Nutzbarkeit von Datenbanken für die Wertermittlung. In: GEPPERT, Hubert; WERLING, Ullrich; MILKE, Bernd (Hrsg.): *Praxishandbuch Wertermittlung von Immobilieninvestments.* Köln: Immobilien Manager Verlag, 2009, S. 405–425.

Piekenbrock 2011 PIEKENBROCK, Dirk: *Marktransparenz.* URL: http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Archiv/54542/Markttransparenz-v3.html (überprüft am 06. April 2011).

Pilz 2007 PILZ, Gerald: *Immobilienaktien und REITs: Investmentchancen für Anleger.* München: Oldenbourg, 2007.

Plewka 2003 PLEWKA, Torsten: *Immobilienindizes als Basisinstrument von Immobilienderivaten.* In: *Grundstücksmarkt und Grundstückswert* 14 (2003), Nr. 4, S. 198–204.

Poterba 1984 POTERBA, James M.: *Tax Subsidies to Owner-Occupied Housing: An Asset-Market Approach.* In: *The Quarterly Journal of Economics*(1984), Nr. 4, S. 729–752.

PricewaterhouseCoopers 2009 PRICEWATERHOUSECOOPERS: *Korpacz Real Estate Investor Survey: First Quarter 2009.* März 2009.

Privacy International 2011a PRIVACY INTERNATIONAL: EPHR - Methodology. London, 2011. URL: https://www.privacyinternational.org/article/ephr-methodology (überprüft am 1. Spetember 2011).

Privacy International 2011b PRIVACY INTERNATIONAL: European Privacy and Human Rights 2010 (EPHR). London, 2011. URL: https://www.privacyinternational.org/ephr (überprüft am 1. Spetember 2011).

Privacy International 2011c PRIVACY INTERNATIONAL: Germany – Privacy Profile. London, 2011. URL: https://www.privacyinternational.org/article/germany-privacy-profile (überprüft am 1. Spetember 2011).

Real Estate Institute of Australia 1988 REAL ESTATE INSTITUTE OF AUSTRALIA; GUTHRIE, Edward (Mitarb.): *Real estate practice in Australia.* 6. Aufl. Canberra: Real Institute of Australia, 1988.

Reisenhuber 2009 REISENHUBER, Felix: Großzahlige empirische Forschung. In: ALBERS, Sönke; KLAPPER, Daniel; KONRADT, Udo; WALTER, Achim; WOLF, Joachim (Hrsg.): *Methodik der empirischen Forschung.* Wiesbaden: Gabler, 2009, S. 1–16.

Reserve Bank of Australia 2003 RESERVE BANK OF AUSTRALIA; PRODUCTIVITY COMMISSION (Mitarb.): *Productivity Commission Inquiry on First home Ownership.* 2003.

Reserve Bank of Australia 2004 RESERVE BANK OF AUSTRALIA:*Bulletin: Measuring Housing Prices.* Juli 2004.

RICS 2010 ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS (RICS):*Valuation and Sale Price Report 2009. London: RICS Research, 2010.*

RICS 2011 ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS (RICS): *Valuation and Sale Price Report European Summary 2010. London: RICS Research, 2011.*

Rohmert 2008 ROHMERT, Werner: *Bankhauses Ellwanger & Geiger - Deutsche Immobilienaktien fallen auf historische Werte zurück.* In: *Immobilienbrief* (02. August 2008), Nr. 159, S. 12–13.

Roos 2006 ROOS, Henrik: *The Use of Geographic Information Systems for Property Valuation and Tax Assessment (*XXIII. FIG Congress 2006). München, 8.-13. Oktober 2006. URL: http://www.fig.net/pub/fig2006/papers/ts07/ts07_02_roos_0400.pdf (überprüft am 12. April 2011).

Rothenwallner 2007 ROTHENWALLNER, Gerd: *Wechselwirkungen zwischen Bodenmarkt und Wohnungswirtschaft: Eine empirische Untersuchung von Kommunen und Wohnbauunternehmen im Rhein-Main-Gebiet:*Shaker, 2007.

Rußig, Dorffmeister 2005 RUßIG, Volker;DORFFMEISTER, Ludwig: *Dreizehn Jahreseinkommen für ein Reihenhaus: Zu Niveau und Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Deutschland und Europa.* In: *Ifo-Schnelldienst* 58 (2005), Nr. 13, S. 20–30.

Sachverständigenrat 2007 SACHVERSTÄNDIGENRAT ZUR BEGUTACHTUNG DER GESAMTWIRTSCHAFTLICHEN ENTWICKLUNG:*Zur Entwicklung von Immobilienpreisblasen: Auszug aus dem Jahresgutachten 2006/2007.* Wiesbaden, 2007.

Sailer 2005 SAILER, Erwin: Rahmenbedingungen und Grundtatbestände des Immobilienmarktes. In: BACH, Hansjörg; OTTMANN, Matthias; SAILER, Erwin; UNTERREINER, Frank Peter (Hrsg.): *Immobilienmarkt und Immobilienmanagement: Entscheidungsgrundlagen für die Immobilienwirtschaft.* München: Vahlen, 2005, S. 31–96.

Sailer 2006 SAILER, Erwin: *Der Immobilienmakler: Grundlagen - Strategien - Entwicklungspotentiale.* Stuttgart, München, Hannover, Berlin, Weimar, Dresden: Boorberg, 2006.

Salostowitz 2008 SALOSTOWITZ, Peter: *Vorsprung durch Gemeinsamkeit: Frankfurts Immobilienprofis rücken zusammen.* In: *Zeitschrift für Immobilienökonomie* (2008), Sonderausgabe, S. 71–75.

Samuelsson 2008 SAMUELSSON, Peter: *Official and Unofficial Valuation Standards in Sweden (*FIG Working Week 2008). Stockholm, 14.-19. Juni 2008. URL: http://www.fig.net/pub/fig2008/papers/ts05d/ts05d_01_samuelsson_2817.pdf (überprüft am 12. April 2011).

Schaeferdiek 2004 SCHAEFERDIEK, Sascha: Schweden. In: FRANK, Susanne; WACHTER, Thomas (Hrsg.): *Handbuch Immobilienrecht in Europa: Zivil- und steuerrechtliche Aspekte des Erwerbs, der Veräußerung und der Vererbung von Immobilien.* Heidelberg: Müller, 2004, S. 1197–1236.

Schaper 2007 SCHAPER, Daniela: Seniorenimmobilien. In: BOBKA, Gabriele (Hrsg.): *Spezialimmobilien von A - Z: Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele.* Köln: Bundesanzeiger, 2007, S. 491–518.

Scharmanski 2009 SCHARMANSKI, Andre: *Globalisierung des Immobilienwirtschaft – Grenzüberschreitende Investitionen und lokale Marktintransparen en.* Bielefeld: transcript, 2003.

Schelske 2008 SCHELSKE, Andreas: Transparente Märkte in interaktiven Wertschöpfungsprozessen: Synchrone Konsumforschung mit vernetzten Konsumenten. In: SCHRAGE, Dominik; FREDERICI, Markus R. (Hrsg.): *Zwischen Methodenpluralismus und Datenhandel.* Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, 2008, S. 167–190.

Schaar 2009 SCHAAR, Hans Wolfgang: *Die Zukunft der amtlichen Wertermittlung: offene Podiumsdiskussion bei der Feier zumzum 40. Gründungsjubiläum der AGVGA.NRW.* In: *Nachrichten aus dem öffentlichen Vermessungswesen(2009*), Nr. 2, S. 23–34.

Scheunemann 2008 SCHEUNEMANN, Helge: Immobilien-Research bei Maklerhäusern. In: JUNIUS, Karsten; PIAZOLO, Daniel (Hrsg.): *Praxishandbuch Immobilien-Research.* Köln: Immobilien Manager Verlag, 2008, S. 317–338.

Schilling 2008 SCHILLING, Thorsten: Research für die Globale Asset Allocation bei offenen Immobilien- und Immobilien-Aktienfonds. In: JUNIUS, Karsten; PIAZOLO, Daniel (Hrsg.): *Praxishandbuch Immobilien-Research.* Köln:Immobilien Manager Verlag, 2008, S. 243–263.

Schmalgemeier2005 SCHMALGEMEIER, Helmut: *Grundstücksmarkttransparenz – sind die Gutachterausschüsse am Puls der Zeit?.*In: *Grundstücksmarkt und Grundstückswert* (2005), Nr. 6, S. 350–357.

Schmidt 2006 SCHMIDT, Joachim: Immobilienvermittlung. In: SCHULTE, Karl-Werner (Hrsg.): *Rechtliche Grundlagen.* 2. Aufl. München, Wien: Oldenbourg, 2006 (Immobilienökonomie, II), S. 437–492.

Schmidt-Eichstaedt 1999 SCHMIDT-EICHSTAEDT, Gerd: *Baulandbereitstellung nach dem niederländischen Modell.* In: *Grundstücksmarkt und Grundstückswert* (1999), Nr. 2, S. 65–72.

Schröder 2007 SCHRÖDER, Matthias: Hotelimmobilien. In: BOBKA, Gabriele (Hrsg.): *Spezialimmobilien von A - Z: Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele.* Köln: Bundesanzeiger, 2007, S. 283–310.

Schulte, Bone-Winkel, Pitschke 2008 SCHULTE, Karl-Werner; BONE-WINKEL, Stephan; PITSCHKE, Christoph: Rentabilitätsanalyse für Immobilienprojekte. In: SCHULTE, Karl-Werner; BONE-WINKEL, Stephan (Hrsg.): *Handbuch Immobilien-Projektentwicklung.* 3. Aufl. Köln: Immobilien Manager Verlag, 2008, S. 235–266.

Schulte, Ropeter-Ahlers 2005 SCHULTE, Karl-Werner; ROPETER-AHLERS, Sven-Eric: Investitionsrechnung und Risikoanalysen. In: SCHULTE, Karl-Werner; BONE-WINKEL, Stephan; THOMAS, Matthias; HOLZMANN, Christoph (Hrsg.): *Handbuch Immobilien-Investition.* 2. Aufl. Köln: Immobilien Manager Verlag, 2005, S. 391–428.

Schulte, Rottke, Pitschke 2005 SCHULTE, Karl-Werner; ROTTKE, Nico; PITSCHKE, Christoph: *Transparency in the German real estate market: Journal of Property Investment & Finance* 23 (2005), Nr. 1, S. 90–108.

Schulte, Sturm, Wiffler 2008 SCHULTE, Karl-Werner;STURM, Verena;WIFFLER, Matthias: Volkswirtschaftslehre und Immobilienökonomie. In: SCHULTE, Karl-Werner (Hrsg.): *Volkswirtschaftliche Grundlagen.* 1. Aufl. München: Oldenbourg, 2008 (Immobilienökonomie, IV), S. 1–26.

Schulte, Wiffler 2006 SCHULTE, Karl-Werner;WIFFLER, Matthias: Markttransparenz. In: WERNECKE, Martin; ROTTKE, Nico B. (Hrsg.): *Praxishandbuch Immobilienzyklen.* Köln: Immobilien Informationsverlag, 2006, S. 415–435.

Schulten 2009 SCHULTEN, Andreas: *Valide Marktdaten für die Bewertung* TU BERLIN: *Valide Marktdaten für die Bewertung.*Berlin: 23.04.2009.

Schulten 2010 SCHULTEN, Andreas: Frühjahrsgutachten Büroimmobilien 2010. In: RAT DER IMMOBILIENWEISEN (HRSG.): *Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2010.* Wiesbaden: Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft, 2010, S. 46–89.

Schürt 2010 SCHÜRT, Alexander; ACHE, Peter (Mitarb.); BRAUN, Reiner (Mitarb.); DECHENT, Jens (Mitarb.); DÜBEL, Achim (Mitarb.); EILERS, Franz (Mitarb.); GOLDHAMMER, Bernhard (Mitarb.); GRAF, Timo (Mitarb.); HAMPE, Sonja (Mitarb.); IDEN, Sören (Mitarb.); KRÄMER, Thomas (Mitarb.); LEUTNER, Bernd (Mitarb.); PELKE, Andreas (Mitarb.); RICHTER, Michael (Mitarb.); WARTENBERG, Julian (Mitarb.):*Synopse Immobilienpreisbeobachtung in Deutschland 2010: Anforderungen - Datengrundlagen - Verfahren - Produkte.* Bonn: Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), 2010 (BBSR-Online-Publikation).

Schwatlo 2003 SCHWATLO, Winfried: *Entscheidungsquantifizierung von Investitionen in Gewerbeimmobilien.* Berlin: Mensch-und-Buch, 2003.

Schwirley 2006 SCHWIRLEY, Peter: Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten. Köln: Bundesanzeiger, 2006.

Skatteverket (Schwedisches Zentralamt für Finanzwesen) 2009 SKATTEVERKET (SCHWEDISCHES ZENTRALAMT FÜR FINANZWESEN): *Information till utlandska ärgare av bostad i Sverige: (Informationen für Ausländer, die Immobilien in Schweden besitzen).*2009.

Smith 1996 SMITH, Andrew and Wyatt Peter: *Commercial Property Analysis and Advice: Information holds the Key.* 1996.

Sotelo 2008 SOTELO, Ramon: Märkte für Immobilienanlagen und Immobiliennutzungen. In: SCHULTE, Karl-Werner (Hrsg.): *Volkswirtschaftliche Grundlagen*. München: Oldenbourg, 2008 (Immobilienökonomie, IV), S. 68-88.

Spiegel 2008 SPIEGEL, Silvester: Immobilienmarkt-Research in der Projektentwicklungspraxis. In: JUNIUS, Karsten; PIAZOLO, Daniel (Hrsg.): *Praxishandbuch Immobilien-Research.* Köln: Immobilien Manager Verlag, 2008, S. 297–315.

Standard & Poor's 2008 STANDARD & POOR'S:*S&P Case-Shiller Home Price Indices: Index Methodology.* 2008.

Statistisches Bundesamt 2005a STATISTISCHES BUNDESAMT:*Qualitätsbericht: Mikrozensus-Zusatzerhebung zur Wohnsituation.* Wiesbaden, November 2005.

Statistisches Bundesamt 2005b STATISTISCHES BUNDESAMT:*Qualitätsbericht: Preisindizes für Fertighäuser.* Wiesbaden, September 2005.

Statistisches Bundesamt 2009a STATISTISCHES BUNDESAMT:*Qualitätsbericht: Baukostenindex.* Wiesbaden, 2009.

Statistisches Bundesamt 2009b STATISTISCHES BUNDESAMT:*Qualitätsbericht: Statistik des Bauabgangs.* Wiesbaden, Mai 2009.

Statistisches Bundesamt 2009c STATISTISCHES BUNDESAMT:*Qualitätsbericht: Statistik der Baufertigstellungen.* Wiesbaden, Mai 2009.

Statistisches Bundesamt 2009d STATISTISCHES BUNDESAMT:*Qualitätsbericht: Statistik der Baugenehmigungen.* Wiesbaden, Mai 2009.

Statistisches Bundesamt 2009e STATISTISCHES BUNDESAMT:*Qualitätsbericht: Statistik des Bauüberhangs.* Wiesbaden, Mai 2009.

Statistisches Bundesamt 2010a STATISTISCHES BUNDESAMT:*Bauen und Wohnen: Baugenehmigungen/ Baufertigstellungen Lange Reihen z.T. ab 1949.* Wiesbaden, 25. August 2010.

Statistisches Bundesamt 2010b STATISTISCHES BUNDESAMT:*Qualitätsbericht: Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung.* Wiesbaden, März 2010.

Statistisches Bundesamt 2010c STATISTISCHES BUNDESAMT:*Qualitätsbericht: Kaufwert von landwirtschaftlichen Grundstücken.* Wiesbaden, 18.11.2010.

Statistisches Bundesamt 2010d STATISTISCHES BUNDESAMT:*Qualitätsbericht: Preise für Bauleistungen.* Wiesbaden, 2010.

Statistisches Bundesamt 2010e STATISTISCHES BUNDESAMT:*Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung: Anlagevermögen nach Sektoren 2009.* Wiesbaden, August 2010.

Statistisches Bundesamt 2011a STATISTISCHES BUNDESAMT: *Baupreisindex.* URL http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Presse/abisz/Baupreisindex, templateId=renderPrint.psml (überprüft am 19. Juli 2011).

Statistisches Bundesamt 2011b STATISTISCHES BUNDESAMT: *Preisindizes für die Bauwirtschaft: Statistik der Bauleistungspreise.* Wiesbaden, 14.07.2011.

Statistisches Bundesamt 2011c STATISTISCHES BUNDESAMT: *Qualitätsbericht: Statistik der Kaufwerte für Bauland.* Wiesbaden, 15.03.2011.

Städtetag 2010 DEUTSCHER STÄDTETAG: *Immobilienmarkt 2009 in großen deutschen Städten*.Köln. URL: http://www.staedtetag.de/imperia/md/content/schwerpunkte/fachinfos/2010/11.pdf (überprüft am 14. September 2011).

Städtetag 2011a DEUTSCHER STÄDTETAG: *Der Grundstücksmarkt in großen deutschen Städten: Markt für Wohnimmobilien 2010 Umsätze und Preise im Durchschnitt stabil bis steigend*.Köln. URL: http://www.staedtetag.de/imperia/md/content/schwerpunkte/fachinfos/2011/5.pdf (überprüft am 14. September 2011).

Städtetag 2011b DEUTSCHER STÄDTETAG: *Die Zukunft des amtlichen Wertermittlung (Thesenpapier des Arbeitskreises Wertermittlung)*.Köln. 2011. (unveröffentlicht)

Stegner 2008 STEGNER, Eberhard: Handelsimmobilien. In: SCHULTE, Karl-Werner (Hrsg.): *Volkswirtschaftliche Grundlagen*. München: Oldenbourg, 2008 (Immobilienökonomie, IV), S. 431–447.

Steinke, Niewerth, Ludwig 2009 STEINKE, Christian; NIEWERTH, Johannes; LUDWIG, Viktoria: *Due Diligence bei Grundstücksgeschäften.* Köln: Schmidt, 2009.

Striewe 2007 STRIEWE, Nicolai: *Elaboration and Critical Analysis of Approaches for Measuring Transparency on Real Estate Markets, and the Development of a Summarizing Concept and its Application on Selected European Markets and the USA.* München: Grin Verlag, 2007.

Subroweit 2008 SUBROWEIT, Stefan: Empirische Methoden zur Analyse und Prognose von Mietmärkten mit Anwendungsbeispielen. In: JUNIUS, Karsten; PIAZOLO, Daniel (Hrsg.): *Praxishandbuch Immobilien-Research.* Köln: Immobilien Manager Verlag, 2008, S. 73–106.

Thomas 1997 THOMAS, Matthias: *Die Entwicklung eines Performanceindexes für den deutschen Immobilienmarkt.* Köln: Müller, 1997.

Tipping 2006 TIPPING, Malvern: *The Impact of the Time Value of Money on Valuation Practice (*XXIII. FIG Congress 2006). München, 8.-13. Oktober 2006. URL http://www.fig.net/pub/fig2006/papers/ts76/ts76_04_tipping_0373.pdf (überprüft am 19. April 2011).

Titz 2003 TITZ, Evelin: *Der Stellenwert der institutionalisierten Stadtplanung bei der Steuerung städtebaulicher Entwicklungen vor dem Hintergrund der zunehmenden Kapitalisierung des Bodenmarktes: Dargestellt an den Fallbeispielen der Stadterweiterungsprojekte "Halde IV" und "Stuttgart 21".* Stuttgart: Institut für Bauökonomie, 2003.

Trotz 2004 TROTZ, Raymond: Immobilien-Markt- und Objektrating: Ein praxiserprobtes System der Immobilienanalyse. Rudolf Müller-Verlag 2004.

TU Dortmund 2011 TECHNISCHEUNIVERSITÄT DORTMUND: *Markttransparenz auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt: Eine Analyse staatlicher Marktinformationen,* 2010. URL: http://www.bbv.raumplanung.tu-dortmund.de/_Downloads/_Aktuell/Endbericht_F01_2010-2011.pdf (überprüft am 20. September 2011).

Universität Potsdam/ Wirtschaftsuniversität Wien 2003 UNIVERSITÄT POTSDAM/ WIRTSCHAFTSUNIVERSITÄT WIEN: *Das langfristige Diversifikationspotential von Immobilienaktien: Korrelation und Kointegration,* 2003.

Unterreiner 2002 UNTERREINER, Frank Peter: Transparenz in der Immobilienwirtschaft: Nichts genaues weiß man nicht… In: *Immobilien Wirtschaft und Recht*2002, Nr. 10, S. 14-21.

Unterreiner 2005 UNTERREINER, Frank Peter: Die Teilmärkte des Immobilienmarktes. In: BACH, Hansjörg; OTTMANN, Matthias; SAILER, Erwin; UNTERREINER, Frank Peter (Hrsg.): *Immobilienmarkt und Immobilienmanagement: Entscheidungsgrundlagen für die Immobilienwirtschaft.* München: Vahlen, 2005, S. 217–276.

van der Heijden, Visscher, Meijer 2006 HEIJDEN, Johannes Jan van der; VISSCHER, Henk; MEIJER, Frits: *Development of Dutch Building Control (1982-2003): Towards Certified Building Control (*XXIII. FIG Congress 2006). München, 8.-13. Oktober 2006. URL: http://www.fig.net/pub/fig2006/papers/ts28/ts28_05_vanderheijden_etal_0523.pdf (überprüft am 19. April 2011).

van derMolen 2009 MOLEN, Paul van der: *The Evolving Function of Land Administration in Society: Capitalizing on investments in a digital land register and cadastre in the Netherlands (*7. FIG Regional Conference 2009). Hanoi, 19-22. Oktober 2009. URL: http://www.fig.net/pub/vietnam/papers/ts06a/ts06a_vandermolen_3598.pdf (überprüft am 19. April 2011).

van der Vlist, Rietveld 2007 VLIST, Arno J. van der; RIETVELD, Piet: The Amsterdam Metropolitan Housing Market: How a Prosperous Metropolitan Area Co-exists with a Central City Dominated by Social Rental Housing for the Poor. In: ANDERSSON, Ake E.; PETTERSSON, Lars; STRÖMQUIST, Ulf (Hrsg.): *European Metropolitan Housing Markets.* Berlin: Springer, 2007, S. 165–188.

vanSetten 2004 SETTEN, Gerrit J. van: Finnland. In: FRANK, Susanne; WACHTER, Thomas (Hrsg.): *Handbuch Immobilienrecht in Europa: Zivil- und steuerrechtliche Aspekte des Erwerbs, der Veräußerung und der Vererbung von Immobilien.* Heidelberg: Müller, 2004, S. 247–280.

Väth, Hoberg 2005 VÄTH, Arno;HOBERG, Wenzel: Immobilienanalyse - die Beurteilung von Standort, Markt, Gebäude und Vermietung. In: SCHULTE, Karl-Werner; BONE-WINKEL, Stephan; THOMAS, Matthias; HOLZMANN, Christoph (Hrsg.): *Handbuch Immobilien-Investition.* 2. Aufl. Köln: Immobilien Manager Verlag, 2005, S. 359–428.

Verband Deutscher Pfandbriefbanken 2004 VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN: *Europäische Immobilienmärkte und ihre Bewertungsverfahren.* Berlin, vdp 2004.

Verband öffentlicher Banken 2008 VERBAND ÖFFENTLICHER BANKEN: *Niederlande.* URL: http://www.voeb.de/de/themen/publicfinance/bankgeschaefte_kommunen_europa/bankgeschaefte_kommunen_niederlande.pdf (überprüft am 12. April 2011).

Vermeulen, Rouwendal 2007 VERMEULEN, Wouter; ROUWENDAL, Jan: *Housing supply and land use regulation in the Netherlands.* Amsterdam: tinbergen institute, 2007.

Viitanen u. a. 2003 VIITANEN, Kauko;PLAMU, Jussi;KASSO, Matti;HAKKARAINEN, Erja;FALKENBACH, Heidi: *Real estate in Finland.* Espoo: Helsinki University of Technology, 2003.

Von Einem, Tonndorf 1991 EINEM, Eberhard von;TONNDORF, Thorsten: *Büroflächenentwicklung im regionalen Vergleich.* Bonn- Bad Godesberg: BM für Raumordnung Bauwesen und Städtebau, 1991.

Voß 2001 VOß, Oliver: *Ein empirisches Simulationsmodell für die westdeutschen Wohnungsmärkte.* Münster:Institut für Siedlungs- und Wohnungswesen, 2001.

Walther, Muncke, Scharte 2000 WALTHER, Monika;MUNCKE, Günter;SCHARTE, Maike: *Standort- und Marktanalysen: Das "Buch mit sieben Siegeln" wird geöffnet.* In: *Immobilien Zeitung* 2000 (10. August 2000), Nr. 17, S. 11.

Walz, Walbröhl 2005 WALZ, Eberhard; WALBRÖHL, Victoria: Versicherungsgesellschaften und Pensionskassen. In: SCHULTE, Karl-Werner; BONE-WINKEL, Stephan; THOMAS, Matthias; HOLZMANN, Christoph (Hrsg.): *Handbuch Immobilien-Investition.* 2. Aufl. Köln: Immobilien Manager Verlag, 2005, S. 173–201.

Washington Center for Real Estate Research 2008 WASHINGTON CENTER FOR REAL ESTATE RESEARCH (Washington Real Estate Commission): *Washington State's Housing Market: A Supply/ Demand Assessment - 4th Quarter 2007.* 2008.

Watzel 2008 WATZEL, Barbara: Unterscheidung nach Immobilienarten. In: SCHULTE, Karl-Werner (Hrsg.): *Betriebswirtschaftliche Grundlagen.* 4. Aufl. München: Oldenbourg, 2008 (Immobilienökonomie, I), S. 117–140.

Weirich, Ivo 2006 WEIRICH, Hans-Armin;IVO, Malte: *Grundstücksrecht: Systematik und Praxis des materiellen und formellen Grundstücksrechts.* 3. Aufl. München: Beck, 2006.

Weitz 2009 WEITZ, Heinrich: Baumarkt: Wohnungswirtschaft und Bauwirtschaft. In: *Entscheidungsunterstützung zur Auswahl von Energietechnologien unter Berücksichtigung zeitlich veränderlicher Präferenzen.* Wien, 2009, S. 423–454.

We’re Amsterdam Guide 2008 WE’RE AMSTERDAM: *Property Guide: Report an office and industrial space of the Greater Amsterdam Region.* Amsterdam, 2008.

Wernecke 2004 WERNECKE, Martin: *Büroimmobilienzyklen.* Köln: Immobilien Informationsverlag, 2004.

Wernecke, Rottke 2006 WERNECKE, Martin (Hrsg.); ROTTKE, Nico B. (Hrsg.): *Praxishandbuch Immobilienzyklen.* Köln: Immobilien Informationsverlag, 2006.

Williams, Wood 1994 WILLIAMS, Richard H.; WOOD, Barry: *Urban land and property markets in the United Kingdom.* London: UCL Press, 1994.

Wills 2008 WILLS, Peter C.: *Corporate real estate practice in Australia.* In: *Journal of Corporate Real Estate*10 (2008), Nr. 1, S. 40–53.

Witt 2010 WITT, Bernhard C.: Datenschutz kompakt und verständlich: Eine praxisorientierte Einführung. Wiesbaden: Vieweg, 2010.