

Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
AG Kategorisierung von Wirtschaftsimmobilien
02. November 2021 (hybrid)

Kategorien der Nichtwohngebäude in Deutschland: Handelsimmobilien und Mischnutzungen

Michael Hörner
Institut Wohnen und Umwelt
Darmstadt

1 Forschungsansatz ENOB:dataNWG

- Unser Forschungsinteresse gilt den Strukturen und Modernisierungsprozessen im Bestand der **Nichtwohngebäude** in Deutschland, der anhand einer **repräsentativen Stichprobe** durch eine Befragung erforscht werden soll.
- Da es **kein Gebäuderegister** gibt, dienen die für ganz Deutschland vorhandenen, georeferenzierten Polygone der Hausumringe (HU-DE) als **Auswahlgrundlage** für die Ziehung einer Stichprobe.
- Mit dem Screening vor Ort muss die **Relevanz der Hausumringe** und ihre **Beziehung zu den Gebäuden** festgestellt werden. Außerdem werden Hinweise auf die **Eigentümer** benötigt und einige **Gebäudemerkmale** ermittelt.
- Dadurch eröffnet sich zum ersten Mal die Möglichkeit, den Sektor der Nichtwohngebäude in einer klassischen **Stichprobenerhebung statistisch repräsentativ und kostengünstig** zu erforschen.

Geodatenanalyse (IÖR)

Geoinformatische Erstellung der Auswahlgrundlage für die Stichprobenziehung

Screening (BUW)

Beziehung zwischen Hausumringen und Gebäuden, Feststellung der Relevanz, Informationen zu Gebäudeansprechpartnern, Erhebung von Gebäudemerkmalen

Stichprobenerhebung (IWU)

Stichprobendesign, Breitenerhebung, Tieferhebung, Auswertungen zu Typologie, Strukturen, energetischen Modernisierungsprozessen

Forschungsdatenbank



Neu

- Die Information zur Mischnutzung wurde im Screening erfasst.
- Die Erhebungsmethodik sieht nur eine **Inaugenscheinnahme** der Erhebungsobjekte vom öffentlichen Raum aus vor, ohne Betreten des Privatgrundstücks und damit auch ohne Betreten des Objektes.
- Merkmale: Gebädefunktion, Nutzer, Adresse, Baualtersklasse, augenscheinlicher Modernisierungszustand, Dachform, Geschossigkeit, Fassadengestaltung (Fensterflächenanteil), Fotos
- Gebädefunktion in Anlehnung an BWZK / Energieverbrauchsausweis im Screening :
 - ▶ Hauptkategorie, Unterkategorie
 - ▶ Primär, sekundär (nach Flächenanteil)



- Handelsgebäude umfassen alle Gebäude des Einzelhandels und des Cash&Carry-Großhandels, Ladenlokale sowie Markt- und Messehallen.

Großflächige Handelsgeb. des LEH	Handelsgebäude des Lebensmitteleinzelhandels mit mehr als 1.200 m ² BGF: Supermärkte und moderne Discounter sowie Cash&Carry-Großhandel (Metro)
Kleinflächige Handelsgeb. des LEH	Handelsgebäude des Lebensmitteleinzelhandels mit unter 1.200 m ² BGF: Kiosk, Rewe-to-Go, Bäcker, Fleischerei, Feinkostladen, kleine, alte Discounter
Großflächige Handelsgeb. Non-Food	Handelsgebäude des Non-Food-Einzelhandels mit mehr als 1.200 m ² BGF: Kaufhäuser, größere Textilfilialisten, Baumärkte, Drogerien, u. v. m.
Kleinflächige Handelsgeb. Non-Food	Kleine Fachgeschäfte unter 1.200 m ² BGF im Non-Food-Bereich: Textil- und sonstige Boutiquen, Blumenläden, spezialisierter Facheinzelhandel
Einkaufszentren (Multi-Tenant)	Immobilien in denen mehrere Einzelhändler mit Geschäften vertreten sind: Shopping-Center, Fachmarktzentren
Markthallen	Klassische Markthallen und Großmarkthallen; Große Verkaufshallen mit mehreren Ständen mit unterschiedlichem Angebot, oder bspw. Fischmarkthallen.
Messehallen	Messehallen
Ladengeb. von Dienstleistern genutzt	Ladenlokale, die von Dienstleistern wie Frisören, Versicherungsbüros, etc. genutzt werden
sonst. Handelsgebäude	



Großflächiges Handelsgebäude, Food



Kleinflächiges Handelsgebäude, Non-Food

- Schwierigkeiten bereitete in einigen Fällen die Abgrenzung zwischen großflächigen und kleinflächigen Handelsgebäuden.
- Im Regelfall wurden Discounter und Supermärkte den großflächigen Handelsgebäuden zugeordnet.
- Im Non-Food-Segment stellte die Einordnung vor allem bei schlecht einsehbaren Handelsgebäude in Blockrandbebauung eine Herausforderung für die Screener dar.

Haupt-Gebäudedefunktion (Auswertung 1.1.4, Breitenerhebung)	GEG-rel. NWG Anzahl ± Std.-Fehler in TSD / Anteil in %	Fkt-rel. NWG Anzahl ± Std.-Fehler in TSD / Anteil in %
Büro-, Verwaltungs- oder Amtsgebäude (1)	304 ± 45 / 15,5%	351 ± 55 / 11,9%
Gebäude für Forschung und Hochschullehre (2)	23 ± 9 / 1,2%	24 ± 9 / 0,8%
Gebäude für Gesundheit und Pflege (3)	63 ± 15 / 3,2%	63 ± 15 / 2,1%
Schule, Kindertagesstätte und sonstiges Betreuungsgebäude (4)	154 ± 32 / 7,8%	154 ± 32 / 5,2%
Gebäude für Kultur und Freizeit (5)	141 ± 28 / 7,1%	180 ± 33 / 6,1%
Sportgebäude (6)	78 ± 17 / 3,9%	88 ± 17 / 3,0%
Beherbergungs- oder Unterbringungsgebäude, Gastronomie- oder Verpflegungsgebäude (7)	270 ± 58 / 13,6%	275 ± 60 / 9,3%
Handelsgebäude (9)	187 ± 39 / 9,4%	197 ± 39 / 6,7%
Produktions-, Werkstatt-, Lager- oder Betriebsgebäude (8)	666 ± 82 / 33,7%	1.002 ± 104 / 34,1%
Technikgebäude (Ver- und Entsorgung) (10)	70 ± 26 / 3,5%	514 ± 85 / 17,5%
Verkehrsgebäude (11)	22 ± 9 / 1,1%	94 ± 30 / 3,2%
Gesamt	1.981 ± 152 / 100%	2.943 ± 208 / 100%

Unter-Gebäudedefunktion Handelsgebäude (Auswertung 1.1.5, Breitenerhebung)	GEG-rel. NWG Anzahl ± Std.-Fehler in TSD / Anteil in %	Fkt-rel. NWG Anzahl ± Std.-Fehler in TSD / Anteil in %	Fallzahl
Handelsgebäude des Lebensmitteleinzel- und - großhandels (1)	47 ± 19 / 25%	54 ± 19 / 27%	53
Handelsgebäude des Non-Food-Einzel- und - Großhandels (2)	111 ± 29 / 59%	111 ± 29 / 56%	151
Einkaufszentrum, Shopping-Mall (3)	(13 ± 8) / (7%)	(13 ± 8) / (7%)	11
Markthalle (4)	(0,4 ± 0,3) / (0,2%)	(0,4 ± 0,3) / (0,2%)	2
Messehalle (5)	0,04 ± 0,03 / 0,02%	0,2 ± 0,2 / 0,1%	1
von Dienstleistern (z.B. Frisör, Kosmetik) genutztes Ladengebäude (6)	(15 ± 11) / (8%)	(15 ± 11) / (8%)	25
Sonstige (0)	0,3 ± 0,3 / 0,2%	3 ± 2 / 2%	1
Handelsgebäude (9)	187 ± 39 / 100%	197 ± 39 / 100%	244

(n.nnn)	relativer Standardfehler ≥ 50% oder gültige Fallzahl ≤ 5
n.nnn	gültige Fallzahl ≤ 1

Nettoraumfläche Handelsgebäude (Auswertung 1.2.13, Breitenerhebung)	Summe ± abs. Std.fehler in Mio. m ² / rel. Std.fehler in %	Mittel ± abs. Std.fehler in m ² / rel. Std.fehler in %	Fallzahl
Sonstige (0)	0,15 ± 0,16 / 104%	467 ± 126 / 27%	1
Handelsgebäude des Lebensmitteleinzel- und -großhandels (1)	(65 ± 33) / 51%	1.381 ± 429 / 31%	53
Handelsgebäude des Non-Food-Einzel- und -Großhandels (2)	200 ± 64 / 32%	1.806 ± 338 / 19%	151
Einkaufszentrum, Shopping-Mall (3)	(231 ± 170) / 73%	17.146 ± 7.316 / 43%	11
Markthalle (4)	(2 ± 2) / 84%	(5.313 ± 2.154) / 41%	2
Messehalle (5)	0,14 ± 0,17 / 119%	3.927 ± 2.805 / 71%	1
von Dienstleistern (z.B. Frisör, Kosmetik) genutztes Ladengebäude (6)	(4 ± 4) / 97%	(265 ± 179) / 68%	25
Handelsgebäude	503 ± 186 / 37%	2.686 ± 823 / 31%	244

(n.nnn)	relativer Standardfehler ≥ 50% oder gültige Fallzahl ≤ 5
n.nnn	gültige Fallzahl ≤ 1

Sekundärnutzung Handelsgebäude (Auswertung 1.1.15, Breitenerhebung/Screening)	Relative Häufigkeit ± abs. Std.fehler in %	Anzahl ± abs. Std.fehler in TSD / rel. Std.fehler in %	Fallzahl
keine sekundäre Gebäudefunktion	50,6 ± 9,4%	94,7 ± 26,3 / 28%	120
Produktions-, Werkstatt-, Lager- und Betriebsgebäude	17,4 ± 7,6%	32,5 ± 15,8 / 49%	32
Wohngebäude	13,1 ± 5,7%	24,6 ± 11,9 / 48%	14
Verkehrsgebäude	6,4 ± 2,6%	12,0 ± 5,4 / 45%	19
Handelsgebäude	4,2 ± 1,7%	7,9 ± 3,6 / 45%	24
Büro-,Verwaltungs- und Amtsgebäude	4,2 ± 1,5%	7,8 ± 3,3 / 42%	20
sonst. Nichtwohngebäude (nicht EnEV-relevant)	(1,9 ± 1,6%)	(3,5 ± 3,1) / 90%	3
Beherbergungs-, Unterbringungs-, Gastronomie-, Verpflegungsgebäude	(1,6 ± 1,1%)	(2,9 ± 2,2) / 76%	6
Gebäude für Gesundheit und Pflege	(0,5 ± 0,3%)	(1,0 ± 0,6) / 58%	4
Gebäude für Kultur und Freizeit	(0,1 ± 0,1%)	(0,2 ± 0,1) / 86%	2
Handelsgebäude	100%	187 ± 39 / 21%	244

(n.nnn)

relativer Standardfehler ≥ 50% oder gültige Fallzahl ≤ 5

n.nnn

gültige Fallzahl ≤ 1

9 Vergleich mit der amtlichen Statistik

Wohn- und Mischgebäude	Anzahl in TSD	absoluter Standardfehler in TSD	relativer Standardfehler in %
ENOB:dataNWG (Auswertung 1.1.6, Screening und Breitenerhebung)			
Wohngebäude (WG)	20.374	485	2,4%
... davon WG mit Gewerbeeinheiten	... 2.231	134	6,0%
Nichtwohngebäude mit Wohnraum	527	44	8,4%
Destatis (Gebäude und Wohnungen 2019)			
Bestand an Wohngebäuden (Stand 31.12.2018)	19.053	Keine Angabe	
Bestand an Wohngebäuden (Stand 31.12.2014)	18.628	Keine Angabe	

Die Hochrechnung aus ENOB:dataNWG überschätzt den Wert zum Stichtag 31.12.2014 um 9,3% und den zum 31.12.2018 um 6,9%. Zu berücksichtigen sind dabei Unterschiede bei den Stichtagen und Erhebungszeiträumen und in der Erhebungsmethodik. Auch andere Studien auf Grundlage von Geobasisdaten (Hartmann et al. 2016) kommen zu höheren Anzahlen von Wohngebäuden als die amtliche Statistik.

Vergleiche mit der Bautätigkeitsstatistik der Nichtwohngebäude sind schwieriger, da der Bestand nicht komplett erfasst ist. Sowohl eigene Auswertungen aus ENOB:dataNWG als auch Untersuchungen von (Busch 2012) deuten an, dass die Baufertigstellungsstatistik den Bestand an Nichtwohngebäuden nur unvollständig erfasst.

Wir haben den Bestand der Nichtwohngebäude vermessen.

Forschungsdatenbank Nichtwohngebäude
(www.dataNWG.de)