

## Bewertung

# Herausforderungen bei der Bewertung von Industrieimmobilien

Die Bewertung von Industrieimmobilien ist eine komplexe Aufgabe, die ein hohes Maß an Erfahrung und Fachwissen voraussetzt. Das beginnt bei rechtlichen Rahmenbedingungen, Standortkriterien, Bodenwerten und Mieten und reicht bis zu einer möglichen Kontamination des Geländes, den entsprechenden Kosten zur Schadensbeseitigung, der Drittverwendungsfähigkeit und den Bewirtschaftungskosten. Da es sich bei Industrieimmobilien häufig um Industrie- und Produktionshallen handelt, hängen viele Kriterien vor allem vom Nutzungszweck der Immobilie ab. Der Autor skizziert anhand zahlreicher Praxisbeispiele, welche Ansätze und Herausforderungen Interessenten bei der Bewertung von Industrieimmobilien bedenken müssen. (Red.)

Aus den vielschichtigen und unterschiedlichen Anforderungen der Nutzer an eine Industrieimmobilie ergibt sich eine große Bandbreite an Immobilientypen. So individuell die Immobilien sind, so individuell erweisen sich auch die im Rahmen der Bewertung zu prüfenden Aspekte.

Sehr verbreitet ist immer noch das Bild von „rauchenden Schloten“ und Schwerindustrie, sobald der Begriff „Industrieimmobilie“ fällt. Dabei handelt es sich bei diesen „Fabriken“ nur um einen kleinen Teil der unter dem Begriff Industrieimmobilie zusammengefassten Objektarten. So spielen beispielsweise Industrie- und Produktionshallen, die zur Fertigung, Montage und Lagerung dienen, im Bewertungsalltag eine weitaus größere Rolle.

Eine einheitliche Definition gibt es nicht. Jedoch bietet die Definition der HypZert-Fachgruppe Industrie einen ersten Anhaltspunkt: Demnach ist „eine Industrieimmobilie ein passendes Grundstück, auf dem ein oder mehrere Gebäude errichtet wurden, welche der Ausfüh-

rung industrieller Produktionsprozesse wie Fertigung, Montage/Demontage, der hierfür erforderlichen Lagerung von Roh-, Zwischen- und Fertigwaren, der Qualitätskontrolle und aller damit verbundenen und ergänzenden Dienstleistungen dienen, und damit als Glied innerhalb einer Produktionskette die ganzheitliche Wertschöpfung ermöglichen.“<sup>1)</sup>

### Rechtliche Rahmenbedingungen

Für Industrieimmobilien sind verschiedene nationale und europäische Gesetze von Belang, die unter Umständen Einfluss auf die Bewertung haben können. Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung werden auf kommunaler Ebene durch die Bauleitplanung konkretisiert.

Dabei bestimmt der Flächennutzungsplan die Art der Bodennutzung, der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Falls die Kommune keine verbindliche Bauleitplanung beschlossen hat, gelten für Industrieimmobilien die §§ 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) und §§ 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) konkretisiert die Vorgaben des Flächennutzungsplans, die Ausweisung der Baugebiete gemäß Bebauungsplan und bestimmt Art und Maß der baulichen Nutzung. Unterteilt wird gemäß § 1 BauNVO nach der „allgemeinen Art der

baulichen Nutzung“, dargestellt im Flächennutzungsplan und der „besonderen Art der baulichen Nutzung“ – Festsetzung im Bebauungsplan – unterschieden. Wegen der überwiegenden Ansiedlung von Industrieimmobilien in Gewerbe- und Industriegebieten sind § 8 BauNVO (Gewerbegebiete) und § 9 NVO (Industriegebiete) meist maßgeblich.

Darüber hinaus sind die Bauordnungen der einzelnen Bundesländer (LBO) wichtig, die Industriebaurichtlinie (IndBauR), insbesondere hinsichtlich der Brandschutzanforderungen, die technischen Regeln für Arbeitsstätten (ASR) und das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG).

Aus den rechtlichen Rahmenbedingungen ergeben sich konkrete Auswirkungen auf die Nutzbarkeit der Immobilie, die sich wiederum in der Bewertung niederschlägt: Beispiele hierfür sind 24-Stunden/sieben-Tage-Betriebserlaubnis, Bestandsschutzregelungen, Veräußerbarkeit von Teilflächen oder die Einhaltung von Abstandsflächen.

### Standortkriterien und -anforderungen

Aus der Vielschichtigkeit der Nutzungen ergeben sich zwangsläufig auch sehr unterschiedliche Anforderungen an den Standort. Industrieimmobilien liegen historisch bedingt häufig am Gründungsstandort des Unternehmens und zeichnen sich durch eine dortige Flächenexpansion über viele Jahre aus. Oft sind bestimmte Industriezweige eines bestimmten Wirtschaftsbereichs in einzelnen Regionen konzentriert (sogenannter Standortverbund), was für diese Unternehmen Netzwerkvorteile bietet.

Wichtige Makrolage-Kriterien sind die Verkehrsanbindung (Autobahnnähe), die Lieferantennähe, der Anschluss an Wasser- und Schienennetze, die Verfügbarkeit qualifizierten Personals und die

#### Der Autor

#### Reiner Lux

Geschäftsführer, HypZert GmbH, Berlin



allgemeine Bevölkerungsentwicklung der Region.

Bezüglich der Mikrolage sind vor allem die Infrastruktur und die rechtlichen Gegebenheiten zu würdigen. Als erster Indikator für die Standortqualität kann der Bodenrichtwert geeignet sein, der einer allerdings kritischen Prüfung zu unterziehen ist.

Generell vorteilhaft ist die Nähe zur Autobahn und zum überregionalen Straßennetz, enge Ortsdurchfahrten und Ampelkreuzungen eher nachteilig. Vorteilhaft sind grundsätzlich auch vorhandene Erweiterungsflächen und ausreichend dimensionierte Parkplatzflächen. Zu prüfen sind vor allem auch die planungs- und baurechtlichen Vorgaben: Gibt es Einschränkungen hinsichtlich Bebaubarkeit, Lärmemissionen oder Produktionszeiten?

Weitere wichtige Kriterien der Mikrolage können sein: Bodentragfähigkeit, Nachbarbebauung, ÖPNV-Anschluss, natürliche Ressourcen (zum Beispiel Wassernutzung bei Lagen an Flüssen) und die örtliche Energieversorgung.

**Kontaminationen**

Naturgemäß sind Industrieimmobilien öfter und stärker von Kontaminationen betroffen als andere Immobilien. Grundsätzlich ist daher die Einholung eines Auszuges aus dem Altlastenkataster empfehlenswert. Im Falle einer Kontamination ist die Abschätzung der damit verbundenen Risiken und Kosten sowie deren Quantifizierung für die Wertermittlung der Immobilie eine anspruchsvolle Aufgabe.

Die Bandbreite reicht von den Kosten der Schadensbeseitigung, Nutzungseinschränkungen, der Stigmatisierung verdächtiger Flächen bis hin zum merkantilen Minderwert. Häufig reichen in Abstimmung mit der zuständigen Behörde allerdings schon Sicherungs- und Kontrollmaßnahmen aus. Es können aber auch enorme Kostenpositionen entstehen. Im Extremfall übersteigen die Kosten der Schadensbeseitigung den Wert der unbelasteten Immobilie.

Mitentscheidend für die Wertrelevanz ist der Blickwinkel der unterschiedlichen Marktteilnehmer: Für den Unternehmer (Selbstnutzer) spielen beim Erwerb vor allem mögliche Auswirkungen auf den

Produktionsprozess eine Rolle. Für Kapitalanleger steht dagegen das Wertsteigerungspotenzial und die Wiederverkäuflichkeit im Fokus. Kontaminierte Flächen sind – zum Beispiel aus Haftungsgründen – möglicherweise weniger wettbewerbsfähig beziehungsweise marktgängig.

**Einschränkungen prüfen**

Dagegen prüfen Kreditinstitute vor allem, ob Grundstückseigenschaften bestehen, die die Verwertbarkeit und damit auch die Beleihbarkeit des Grundstückes einschränken. Es ist zu untersuchen, „ob Altlasten einer wirtschaftlichen Nutzung allgemein oder zumindest in der vorgesehenen Weise entgegenstehen, weil sie entweder nicht beseitigt werden können oder weil die Beseitigung so hohe Kosten verursacht, dass die künftige Rentabilität nicht mehr vorausgesetzt werden kann.“<sup>2)</sup>

Die Berücksichtigung kontaminationsbedingter Werteeinflüsse kann in ähnlichen Schritten wie bei Grundstücksbelastungen erfolgen: Zunächst ist der unbelastete Wert des Grundstücks – also der Wert unter der Annahme, dass es nie

eine Kontamination gegeben hat – zu ermitteln. Anschließend werden schrittweise sogenannte Kostenfaktoren, Nutzungsfaktoren und Risikofaktoren abgezogen.

Kostenfaktoren sind kontaminationsbedingte Mehraufwendungen zur Schadensbeseitigung und Wiederherstellung. Zur Bestimmung der Kosten ist ein Fachgutachten einzuholen, in dem die Kontamination, deren Auswirkungen und die damit verbundenen Kosten dargestellt werden. Dabei sollten – unter Berücksichtigung der Eintrittswahrscheinlichkeit Kosten von Sofortmaßnahmen, Kosten laufender Maßnahmen (zum Beispiel Monitoring) und Kosten künftiger Maßnahmen ausgewiesen werden. Auf Basis des Fachgutachtens kann der Gutachter den Werteeinfluss der erwarteten Kosten beurteilen.

**Kosten zur Schadensbeseitigung**

Nutzungsfaktoren meinen (gegebenenfalls nur temporäre) Nutzungseinschränkungen, die sich infolge der Kontamination ergeben und in der Bewertung mittels dauerhaften oder periodisch unterschiedlichen Ertragsminderungen zu berücksichtigen sind.

Tabelle 1: Risikofaktoren bei Kontamination		
Risiko	Mindernd	Erhöhend
Aktenlage	Es liegen umfangreiche Untersuchungen vor. Es liegt ein Fachgutachten vor	keine Unterlagen
Alter der Betriebsstätte	jünger als 20 Jahre, insbesondere wenn beim Neubau großflächig unterkellert wurde	älter als 20 Jahre
Zeitpunkt der Erstkontamination	vor dem 1. März 1999: Schäden sind nach dem Nachsorgegrundsatz so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen entstehen	nach dem 1. März 1999: Schäden sind nach dem Vorsorgegrundsatz zu beseitigen
Versiegelung	großflächige Versiegelung des Grundstückes	unbefestigte Freiflächen, die als Lager genutzt wurden/werden
Verzeichnisse	keine Eintragungen	Eintragung im Altlasten- oder Bodenbelastungskataster
Kosten/Risikouübernahme	Freistellungserklärung	keine Freistellungserklärung
Marktlage	Mangel an Industrieflächen, Bodenrichtwerte > 50 Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche	Überangebot an Industrieflächen, Bodenrichtwerte < 30 Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche
Vertragskonditionen	Kaufverträge mit Haftungsbegrenzungen für den Erwerber	keine Haftungsbegrenzungen
Genehmigungssituation	klare Genehmigungssituation (BImSchG-Genehmigung, Betriebsgenehmigung, laufende Überwachung)	unklare Genehmigungssituation
Status	nach einer (behördlich begleiteten) Sanierung	vor einer Sanierung
Lokalisierung	Begrenzung der Kontamination auf klar abgegrenzte Bereiche	keine Lokalisierung, diffuse Lage

Quelle: HypZert-Studie Bewertung von Industrieimmobilien, Februar 2014, S. 44

Tabelle 2: Merkmale der Drittverwendungsfähigkeit		
Merkmal	Besser	Schlechter
<b>Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Bedingungen</b>		
Planungssicherheit	GE oder GI Ausweisung im B-Plan	Außenbereich, Nutzungsrecht auf Basis von Bestandsschutz
Planungstiefe	großzügige Festsetzungen, wenige Detailregelungen	detaillierte Festsetzungen, Baugrenzen, Baulinien, Nutzungseinschränkungen
Immissionsschutz	keine Auflagen	Auflagen
Denkmalschutz	nicht vorhanden	vorhanden
<b>Grundstück</b>		
Überbaute Grundstücksfläche	40 bis 60 Prozent	unter 40 oder über 60 Prozent
Erweiterungsflächen	vorhanden	nicht vorhanden
Generalstruktur	kleine Objekte mit einer überschaubaren Gebäudestruktur	große, verschachtelte, historisch entstandene und an den Produktionsprozess angepasste Betriebsgelände mit internen Erschließungsstraßen
Zugang zur öffentlichen Straße	direkt	indirekt über Grundstücke Dritter, schwierige Ein- und Ausfahrtsituation
<b>Technische und bauliche Eigenschaften der Immobilie</b>		
Flächenaufteilung	teilbar	nicht teilbar
Geschossigkeit	eingeschossige Gebäude	mehrgeschossige Gebäude
Vertikale Erschließung	Mehrere Lastenaufzüge, stufenfrei erreichbar, ausreichende Rangierflächen vor dem Aufzug	keine oder zu wenige Aufzüge
Horizontale Erschließung	sowohl ebenerdige Tore als auch Rampentore	nur Rampentore
Lichte Höhe	höher	niedriger
Bodentragfähigkeit	höher	niedriger
Anzahl der Tore	mehr	weniger
Büro-/Sozialflächenanteil	10 bis 30 Prozent	unter 10 Prozent oder über 30 Prozent
Stützenabstände	größer als sechs Meter	kleiner als sechs Meter
Spannweiten	größer als 15 Meter	kleiner als 15 Meter
Natürliche Belichtung	ausreichend vorhanden	nicht vorhanden
Beheizbarkeit	beheizbar	nicht beheizbar
Wärmedämmung	vorhanden	nicht vorhanden
Kranbahn beziehungsweise -vorrichtung	vorhanden	nicht vorhanden

Quelle: HypZert-Studie Bewertung von Industrieimmobilien, Februar 2014, Seite 47

Unter Risikofaktoren werden vorhandene Restrisiken oder ein merkantiler Minderwert zusammengefasst. Hierbei sind die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Eintrittswahrscheinlichkeit zukünftiger Mehrkosten beziehungsweise Ertragsausfälle zu beachten. Folgende Ausprägungen erhöhen oder mindern das Restrisiko (siehe Tabelle 1):

### Drittverwendungsfähigkeit

Für die Ermittlung des Markt- und insbesondere des Beleihungswertes sind vom Gutachter Aussagen zur Drittverwendungsfähigkeit der Immobilie zu treffen. Es ist zu prüfen, inwieweit die Immobilie für andere Nutzungen geeignet ist und/oder ob ein ausreichend großer Kreis potenzieller Nachnutzer für die jeweilige Immobilie besteht. Dabei ist die Drittverwendungsfähigkeit untrennbar mit dem Rohertrag und der Mietfläche verbunden.

Zunächst ist zu prüfen, ob es sich überhaupt um eine Mietfläche handelt, da in Industriegebäuden nicht alle Flächen das Kriterium einer dauerhaft vermietbaren Nutzfläche erfüllen. Flächen, für die keine dauerhafte Nachfrage existiert, bleiben bei der Ermittlung des Rohertrags unberücksichtigt. Nebenstehend sind Kriterien dargestellt, die die Drittverwendungsfähigkeit tendenziell verbessern beziehungsweise verschlechtern (siehe Tabelle 2):

### Bewirtschaftungskosten

Da es sich bei Industrieimmobilien um Gewerbeimmobilien handelt, ist für die Markt- und Beleihungswertermittlung das Ertragswertverfahren gemäß §§ 17 bis 20 ImmoWertV (Marktwert) beziehungsweise §§ 8 bis 13 BelWertV (Beleihungswert) maßgeblich. Vom marktüblich erzielbaren Jahresrohertrag (§ 18 ImmoWertV) beziehungsweise dem nachhaltig erzielbaren Jahresrohertrag (§ 10 BelWertV) sind die beim Grundstückseigentümer verbleibenden Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV, § 11 BelWertV) in Abzug zu bringen, um den Jahresreinertrag zu ermitteln. Vier Bewirtschaftungskostenarten werden unterschieden:

- **Verwaltungskosten:** Da es sich bei Industrieimmobilien häufig um Einparteien-Objekte handelt, fallen diese Kosten in eher geringem Maße an. Üb-

lich in der Marktwertermittlung sind Spannen von 0,5 bis zwei Prozent des Jahresrohertrages. Je nach Miethöhe entspricht dies 0,1 bis 0,5 Euro pro Quadratmeter Mietfläche. Für die Beleihungswertermittlung sind gemäß BelWertV Ansätze von ein bis drei Prozent des Jahresrohertrages vorgeschrieben.

• **Instandhaltungskosten:** Hierzu zählen alle Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs oder zur Wiederherstellung des funktionsfähigen Zustandes aufgewendet werden müssen. Bei Industrieimmobilien sind die dem Gebäude und Betriebseinrichtungen/Produktionsanlagen zuzurechnenden Kosten häufig nicht leicht zu trennen. Für die Wertermittlung sind lediglich die den baulichen Anlagen zuzurechnenden Kosten anzusetzen. Marktüblich sind Instandhaltungskosten größer als 2,50 Euro pro Quadratmeter für Hallenflächen (Produktion/Lager) und größer als sieben Euro pro Quadratmeter für Büro- und Sozialraumflächen. Nach der BelWertV sind – je nach Gebäudeart und Höhe der Baukosten – Instandhaltungskosten in Höhe von 0,4 bis 1,2 Prozent der Herstellungskosten zu berücksichtigen, wobei jeweils vorgegebene Mindestansätze in Euro pro Quadratmeter einzuhalten sind.

• **Mietausfallwagnis:** Bei Einzelnutzern ist die aufstehende Bebauung häufig an die Erfordernisse des jeweiligen Nutzers angepasst. Dieser Fakt ist bei der Bemessung des Mietausfallwagnisses (und insbesondere auch der Nutzbarkeit durch Dritte/Drittverwendungsfähigkeit) zu berücksichtigen. Bei der Bewertung ist ein risikoadjustiertes Mietausfallwagnis zu kalkulieren, der Mindestansatz gemäß BelWertV von vier Prozent des Jahresrohertrages sollte auch im Marktwert in der Regel nicht unterschritten werden. Auch eine Fremdvermietung von Teilflächen erfordert regelmäßig Umbau- und Anpassungsmaßnahmen. Können Teilflächen nicht mehr genutzt werden oder stehen diese strukturell oder temporär leer, ist dies zusätzlich zum Mietausfallwagnis bei der Wertermittlung zu berücksichtigen.

• **Modernisierungsrisiko:** Hierunter fallen nach § 11 Abs. 7 BelWertV Kosten für Maßnahmen, die die Marktgängigkeit und Erhaltung des Mietausgangsniveaus dauerhaft sichern sollen. Gemeint sind Aufwendungen, die die Ertragsfähigkeit sichern (Tore, Trennwände, Sanitäranlagen), nicht hingegen nutzerspezifische Einbauten (Maschinenfundamen-

te, Einbauten). Im Marktwert ist kein Ansatz vorgesehen, im Beleihungswert sind laut BelWertV für Produktionsimmobilien null bis 0,3 Prozent der Herstellungskosten (ohne Baunebenkosten und Außenanlagen) anzusetzen.

## Bodenwerte

Der Bodenrichtwert ist ein wichtiger Indikator für die langfristige Nachfrage nach Gewerbe- und Industriegrundstücken. Bodenwerte von Industriegrundstücken in Deutschland liegen in einer Bandbreite von fünf bis 200 Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche, teilweise auch darüber. Industriegrundstücke haben mitunter Größen und Grundstückstiefen, die unbebaut kaum markt-gängig sind.

Für die Anpassung des Bodenrichtwertes an die Grundstücksgröße sind verschiedene Modelle anwendbar: Es kann die fiktive Teilung des Grundstücks unter Berücksichtigung des Nettobaulandes und der ortsüblichen Erschließungskosten erfolgen. Eine weitere Möglichkeit stellt eine modellhafte Zonierung des Grundstücks nach der Entfernung zur öffentlichen Verkehrsfläche dar. In jedem Fall sind regionale Marktbedingungen zu berücksichtigen.

## Mieten

In Ballungsgebieten können Maklerberichte erste Indikatoren für Vergleichsmieten liefern. Ansonsten erstellen etwa 30 Industrie- und Handelskammern in Deutschland Gewerbemietpiegel mit Angaben zu Mieten von Produktions- und Lagerflächen, meist in Form von Mietspannen angegeben. Dabei ist der untere Spannenwert keinesfalls als Mindestmiete zu verstehen, die für jede Fläche erzielbar ist. Die ausgewiesenen Spannen sind in jedem Fall kritisch zu überprüfen.

Unverhandelte Angebotspreise können nur in sehr guten Märkten als obere Bandbreite der marktüblichen Miete angesehen werden. Meistens liegt die marktübliche Miete unter dem Angebotspreis.

Zur Plausibilisierung der Mieten kann eine modellhafte Standardfläche mit bestimmten Eigenschaften<sup>3)</sup> herangezogen werden. Ausgehend von dieser müssen dann alle Abweichungen in den Ob-

jektparametern mit Zu- und Abschlägen berücksichtigt werden.

## Wirtschaftliche Nutzungsdauern

Die Restnutzungsdauer des Gebäudes bestimmt zusammen mit dem Liegenschaftszinssatz (Beleihungswert: Kapitalisierungszinssatz) die Höhe des Vielfältigers (Rentenbarwertfaktors), mit dem die im Ertragswertverfahren ermittelten Reinerträge kapitalisiert werden. Je nach Nutzungszweck haben Industrieimmobilien sehr unterschiedliche Nutzungsdauern: Bauqualität, Funktionalität, Flexibilität und Drittverwendungsfähigkeit spielen hierbei eine große Rolle. Zur Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sind insbesondere Konzeption und Ausstattung, Bau- und Unterhaltungszustand, durchgeführte Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen, Umbauten und die zukünftige Nachfrage am relevanten Markt kritisch zu prüfen. Anhand der recherchierten Daten leitet der Gutachter die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ab.

## Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert eines Grundstückes je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er dient im Ertragswertverfahren zum einen zur Ermittlung der Bodenwertverzinsung, zum anderen zur Berechnung des Vielfältigers (Rentenbarwertfaktor). In Deutschland werden Liegenschaftszinssätze für Industrieimmobilien nur durch einige wenige Gutachterausschüsse abgeleitet und ausgewiesen. Aufgrund der Heterogenität des Marktes und da häufig nur wenige Transaktionen vermieteter Objekte stattfinden, sind die veröffentlichten Liegenschaftszinssätze, die meist in einer Spanne von sechs bis 10,5 Prozent liegen, kritisch zu prüfen.<sup>4)</sup>

### Fußnoten

<sup>1)</sup> Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf der HypZert-Studie „Bewertung von Industrieimmobilien“ der HypZert-Fachgruppe Industrie, die Anfang des Jahres veröffentlicht wurde und über [www.hypzert.de/nc/service/hypzert-shop/](http://www.hypzert.de/nc/service/hypzert-shop/) erworben werden kann.

<sup>2)</sup> Volkher Kerl, Bankaufsichtliche Anforderungen an den Realkredit, 2. Auflage, München, Beck 2002, Seite 53.

<sup>3)</sup> Konkrete Angaben zu einer „modellhaften Standardfläche“ samt zugehöriger, üblicher Mietspannen sind in der Studie „Bewertung von Industrieimmobilien“ aufgeführt.

<sup>4)</sup> Eine Übersicht mit von verschiedenen Gutachterausschüssen veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen ist in der Studie „Bewertung von Industrieimmobilien“ abgebildet.