

IMMOBILIEN UND IHRE DATEN VERANTWORTUNG FÜR DIE ZUKUNFT

**REAL
ESTATE
LAB**

White Paper
des
DVW e.V.





IMMOBILIEN UND IHRE DATEN

VERANTWORTUNG FÜR DIE ZUKUNFT

Real Estate Lab @INTERGEO 2025 – White Paper des DVW e.V.

Text:

Peter Ache

Grundlage:

Ergebnisse des Real Estate Lab @INTERGEO 2025

Review:

Prof. Dr. Gerd Buziek (GDI-DE-Wirtschaftsrat)

Dipl.-Geogr. Eva Katharina Korinke (BBSR)

Dr. Monika Teigel (DVW Arbeitskreis „Immobilienwertermittlung“)

Organisation:

Maya Mohrmann (DVW GmbH)

Olaf Freier (Hinte Expo & Conference GmbH)

Veröffentlichung:

Real Estate Lab @INTERGEO 2026, München, 16. September 2026

Impressum

Herausgeber

DVW e. V. – Gesellschaft für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement
Kantstraße 150, 10623 Berlin
www.dvw.de

In Kooperation mit

Wirtschaftsrat GDI-DE

Kontakt

DVW e.V., Maya Mohrmann, maya.mohrmann@dvw.de

Titelbild

© Gerd Altmann (Pixabay)

Veröffentlicht am

16. September 2026, Real Estate Lab @INTERGEO 2026, München

Layout & Druck

Joh. Walch GmbH & Co. KG
Im Gries 6, 86179 Augsburg
www.walchdruck.de

Dieses White Paper kann unter <https://dvw.de/publikationen/whitepaper-real-estate-lab>
kostenfrei heruntergeladen werden.

© Copyright: Alle Rechte vorbehalten. Alle Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des DVW e.V. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie Übertragung, Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Real Estate Lab @INTERGEO 2025

IMMOBILIEN UND IHRE DATEN: VERANTWORTUNG FÜR DIE ZUKUNFT

Executive Summary	5
1 Ausgangslage und Kontext	6
1.1 Das Real Estate Lab @INTERGEO: Idee, Ziel und Teilnehmende	6
1.2 Immobiliendaten als strategische Ressource – ein erweiterter Bewertungs- und Transparenzbegriff	7
1.3 Zwischen Erkenntnis und Umsetzung: Warum der Wandel ausbleibt	9
2 Diagnose: Immobiliendaten in Deutschland – Potenzial und Hürden	10
2.1 Das Effizienzdefizit	11
2.2 Das Transparenzdefizit	11
2.3 Das Interoperabilitätsdefizit – fragmentierte Datenlandschaft	12
2.4 Das Zukunftsdefizit	14
2.5 Fazit: Strukturelles Defizit und Handlungsauftrag	16
3 Der rechtliche Rahmen und was er leisten muss	16
3.1 Bundeseinheitliche Regelungen trotz Föderalismus	16
3.2 Das Gutachterausschusswesen: Stärken und strukturelle Grenzen	18
3.3 Strukturelle Defizite beseitigen: §§ 192–199 BauGB (Wertermittlung) im Blick	19
3.4 Gemeinwohl vs. Datenschutz: Wo das öffentliche Interesse Vorrang haben muss	20
3.5 Mindestanforderungen an einen modernen Rechtsrahmen	21
4 Internationale Vorbilder: Was Deutschland lernen kann	22
4.1 Dateninfrastruktur im Vergleich: Fünf Länder, drei Modelle	22
4.2 Internationaler Rahmen: IVSC-Standards, FIG Transparency Initiative und das Memorandum of Understanding	25
4.3 Schlussfolgerungen: Hier liegt das größte Potenzial für Deutschland	26
5 Nutzen für zentrale Stakeholdergruppen	27
5.1 Wirtschaft: Investitionssicherheit, Kreditvergabe, Marktliquidität	27
5.2 Verwaltung und Politik: Effizienz, Transparenz, evidenzbasierte Entscheidungen und Politikevaluation	29
5.3 Gesellschaft: Vertrauen, Resilienz, Bekämpfung von Geldwäsche und Spekulation, innere und äußere Sicherheit	30
5.4 Forschung und Wissenschaft: Methodenentwicklung, Rohdatenzugang, KI-Training	32

6	Zielbild 2030: Vernetzte Immobiliendateninfrastruktur	33
6.1	Einheitliche technische Infrastruktur und Interoperabilität	33
6.2	„One-Stop-Shop“: Zentraler Zugang zu Objekt-, Rechts- und Preisdaten	34
6.3	Souveräner Datenraum für Immobilien- und Geodaten	35
6.4	Bundesgeschäftsstelle der Gutachterausschüsse als nationale Koordinierungsstelle für Preisdaten	35
6.5	Schutz personenbezogener Daten und einheitliche Nutzungsbedingungen	36
6.6	Qualitätssicherung und Aktualisierungsprozesse	37
6.7	Leitprinzip als Fazit: Praktischer Nutzen	37
7	Handlungsfelder und Empfehlungen	38
7.1	Mindset-Wandel: Führungsverantwortung, KI-Vorbereitung und Praxisorientierung	39
7.2	Rechtlichen Rahmen modernisieren und Governance klären	40
7.3	Datenlandschaft verknüpfen und technisch standardisieren	41
7.4	Zugang öffnen: Lizenzmodelle und Nutzungsbedingungen harmonisieren	42
7.5	Qualität definieren und sichtbar machen	43
7.6	ALKIS als Basisregister: Geobasisdaten und Immobiliendaten zusammenführen	44
7.7	Jetzt handeln: BauGB-Novelle als Prozessfenster für die Kauf- und Mietpreisdatenbanken	45
8	Fazit und Handlungsaufforderung	47
8.1	Kernaussagen: Was das Real Estate Lab fordert	47
8.2	Zeitplan: Erste Ergebnisse bis 2030, Weiterentwicklung ab 2031	48
8.3	Nächste Schritte: Vom White Paper zum Handlungskonzept	48
	Abbildungsverzeichnis	50
	Quellenverzeichnis	50

EXECUTIVE SUMMARY

Deutschland verfügt über eine der dichtesten Immobiliendatenlandschaften Europas – und nutzt sie systematisch unter ihrem Potenzial. Dies nicht deshalb, weil Daten fehlen, sondern weil sie fragmentiert, unzureichend erschlossen und technisch nicht für die Anforderungen einer datengetriebenen Wirtschaft ausgelegt sind.

Das Real Estate Lab @INTERGEO 2025 hat diese Lücke zum Ausgangspunkt einer strukturierten Fachinitiative gemacht: Expertinnen und Experten aus Geoinformation, Immobilienwirtschaft, öffentlicher Verwaltung und Wissenschaft haben gemeinsam eine Bestandsaufnahme erarbeitet, konkrete Forderungen formuliert und ein Umsetzungskonzept entwickelt. Dieses White Paper dokumentiert die Ergebnisse und richtet sie an Politik, Verwaltung und Fachgemeinschaft.

Diagnose. Der erweiterte Transparenzbegriff dieses White Papers für den Immobilienmarkt umfasst drei Kerndimensionen: *Rechtsverhältnisse* (wer ist Eigentümer, welche Lasten bestehen), *Objekteigenschaften* (Nutzung, Bauzustand, Energieverbrauch, Lage) und *Marktverhalten* (Preisbildung, Leerstand, Spekulation) (vgl. Kap. 1.2). Die Daten dazu sind vorhanden – in Kataster- und Geoinformationssystemen (ALKIS als technische Kernressource), im Grundbuch, in Kaufpreissammlungen und kommunalen Planungssystemen. Sie sind jedoch weder bundesweit verknüpft noch einheitlich zugänglich. Vier strukturelle Defizite verhindern eine wirksame Nutzung: rechtliche Fragmentierung auf 16 Länderebenen mit folgenreichen Standardisierungsdefiziten, fehlende Mietpreissammlung, eine systematisch verzerrende Share-Deal-Lücke sowie eine faktisch wirkungslose Auskunftspflicht nach § 197 BauGB (im Detail Kap. 2 und 3.3).

Fünf Kernforderungen. Das Real Estate Lab formuliert fünf Handlungsfelder, die sich wechselseitig bedingen; das Auslassen einzelner Elemente kompromittiert die Funktionsfähigkeit des Gesamtsystems:

1. **Mindset-Wandel** (Kap. 7.1): Immobiliendaten sind der strategischen Infrastruktur zuzuordnen, sie sind keine Verwaltungsnebenprodukte. Politische Führungsverantwortung auf Bundes- und Länderebene ist die Grundvoraussetzung für alle weiteren Schritte. Dies gilt im Vorfeld jedoch ebenso für die leitenden Verwaltungsebenen der zuständigen Stellen, wie auch für die verantwortlichen Träger der Wirtschaftsunternehmen.
2. **Rechtliche Modernisierung** (Kap. 7.2): §§ 192–199 BauGB (Wertermittlung) sind grundlegend zu reformieren. Prioritäre Elemente: gesetzliche Mietpreissammlung, Share-Deal-Meldepflicht, Bundesgeschäftsstelle der Gutachterausschüsse (§ 192a BauGB neu) und digitaler Grundbuchzugang. Die BauGB-Novelle 2026 oder kurzfristig folgende Novellen sind das zentrale Prozessfenster.
3. **Technische Vernetzung** (Kap. 7.3): ALKIS als Basisreferenz für eine bundeseinheitliche Immobiliendateninfrastruktur; standardisierte APIs als Zugangspunkte für Wirtschaft, Verwaltung und Wissenschaft; maschinenlesbares Kerndatensatz-Modell.
4. **Zugangsharmonisierung** (Kap. 7.4): Ein bundeseinheitliches Lizenzmodell, transparente Gebührenstrukturen und normierter Forschungszugang – differenziert nach Nutzungsbedarf, nicht nach Bundesland. Ziel: ein nationaler One-Stop-Shop für amtliche Immobiliendaten.

5. **Qualitätssicherung** (Kap. 7.5): Verbindliche Standards für Aktualität, Vollständigkeit und Konsistenz; KI-Tauglichkeit als Pflichtmetadatum; jährlicher Qualitätsbericht der Bundesgeschäftsstelle.

Warum jetzt. Zwei externe Vorgaben begrenzen den verfügbaren Handlungszeitraum erheblich: Die EU-Geldwäscherichtlinie (2024/1640) verpflichtet Deutschland bis zum 10. Juli 2029 zur Einrichtung einer zentralen Zugangsstelle für Immobilieninformationen – dieser Termin ist durch EU-Recht fixiert (vgl. Kap. 5.3 und 7.7). Gleichzeitig öffnet die KI-Entwicklung ein Zeitfenster von maximal fünf Jahren: Wer 2030 KI-gestützte Marktanalysen auf Basis amtlicher Transaktionsdaten einsetzen will, muss heute in Datenstandards und Infrastruktur investieren (vgl. Kap. 2.4). Dass die nach Art. 22 EPBD (EU-Gebäuderichtlinie 2024/1275) geforderte nationale Datenbank für die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden auch nach Ablauf der Umsetzungsfrist bis Mai 2026 weiterhin nicht existiert, verdeutlicht den erheblichen Nachholbedarf Deutschlands beim Aufbau eines interoperablen und zukunftsfähigen Immobiliendatenökosystems (vgl. Kap. 2.3).

Ausblick. Das Real Estate Lab ist nicht als einmaliges Diskussionsforum konzipiert, sondern als Auftakt eines strukturierten Prozesses. Fachexpertengruppen zu Recht/Governance, Technik/Standards und Zugang/Qualität, eine institutionelle Koordinationsstelle sowie das Real Estate Lab @INTERGEO 2026 in München sind die nächsten Schritte (vgl. Kap. 8.3). Die internationalen Vorbilder – z.B. Niederlande, Schweden, Frankreich, Serbien – zeigen, dass nicht das technische, sondern das politisch-administrative Entscheidungsproblem im Vordergrund steht (vgl. Kap. 4).

1 AUSGANGSLAGE UND KONTEXT

1.1 Das Real Estate Lab @INTERGEO: Idee, Ziel und Teilnehmende

Die Grundidee des Real Estate Lab ist aus einer langjährigen und heute besonders folgenreichen Erfahrung entstanden. Folgende Beobachtung ist zu machen: Immobilienbewertung, Immobilienmarkt und Immobilieninformationen gehören untrennbar zusammen – werden in Deutschland aber traditionell getrennt behandelt und diskutiert. Wer sich mit Geoinformationen befasst, erklärt nicht selten, mit dem Immobilienmarkt und Immobilienwerten nichts zu tun zu haben; wer Immobilienwerte ermittelt, verweist auf Methoden und Vorschriften, die den eigenen Bedarf abdecken; wer den Immobilienmarkt beobachtet und diskutiert kümmert sich nicht um die Werte einzelner Immobilien. Dieser Zustand ist historisch erklärbar, fachlich – also ökonomisch, ökologisch und gesellschaftlich – aber nicht mehr zu rechtfertigen.

DVW e.V., Wirtschaftsrat GDI-DE und Hinte Expo & Conference GmbH haben eine Initiative entwickelt: Expertinnen und Experten beider Welten zusammenzubringen, gegenseitige Anforderungen zu formulieren und gemeinsame Lösungen für eine volkswirtschaftlich und gesellschaftlich sinnvollere Nutzung von Immobiliendaten zu erarbeiten und dies auch nach und nach auf ein internationales Niveau der Vergleiche zu bringen. Das Ziel ist nicht ein weiteres Konzept, sondern ein Mindset-Wandel – von institutionell fragmentierten Zuständigkeiten zu einer kooperativ getragenen Governance-Verantwortung für eine handlungsfähige Immobiliendateninfrastruktur als strukturelle Grundlage gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Entwicklung in Deutschland.

Das erste **Real Estate Lab 2025** fand im September 2025 im Rahmen der **INTERGEO** in Frankfurt statt – der weltweit größten Konferenz und Messe der Geospatial Community. Eingeladen waren Vertreterinnen und Vertreter aus Wirtschaft und Verwaltung, darunter Esri Deutschland, VALUE AG, Fahrländer Partner AG, Scout24 SE, ZIA e.V. und Deutsche Bank, ebenso wie Behörden und Wissenschaft – AdV, BKG, BBSR, GDI-DE, Gutachterausschuss Frankfurt, Ministerium für Inneres und Bau Mecklenburg-Vorpommern und die Hochschule Mainz – sowie internationale Gäste: IVSC, NSPS (USA), Waarderingskamer (Niederlande) . Diese Zusammensetzung spiegelt das Anliegen: Es braucht alle Akteure, um die Datenlücken zu schließen, die kein einzelner Akteur allein schließen kann.

1.2 Immobiliendaten als strategische Ressource – ein erweiterter Bewertungs- und Transparenzbegriff

Immobilienbewertung wird in diesem White Paper nicht im engen Sinne der Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB oder der Beleihungswertermittlung nach der BelWertV oder der steuerlichen Bewertung verstanden, sondern als umfassender Begriff: es ist die evidenzbasierte Einschätzung des **Nutzens** von Immobilien, der mit ihnen verbundenen **Risiken** und ihrer **gesellschaftlichen Rolle** z. B. in Wirtschaft, Wissenschaft, Staat und in Bezug auf die Bürger, allerdings unter Einbezug auch der psychologischen Bedeutung von Immobilien für Einzelpersonen und damit der Gesellschaft insgesamt. Es soll daher ein neuer, umfassenderer Bewertungsbegriff in fünf Dimensionen eingeführt werden (Abb. 1).

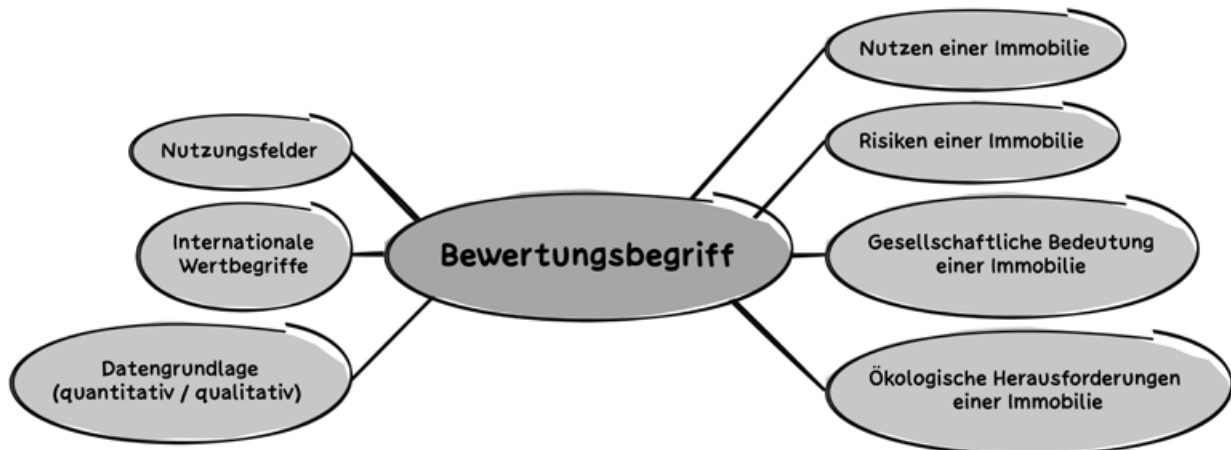


Abb. 1: Umfassender Bewertungsbegriff
(Quelle: Real Estate Lab @INTERGEO 2025, Grafik: P. Ache)

Abb. 1 verdeutlicht die Dimensionen dieses erweiterten Bewertungsbegriffs. Sie beschreibt die aktuellen Grundvoraussetzungen und ihre Verflechtungen: **Bewertung im umfassenden Sinne** umfasst die Einschätzung des **Nutzens** einer Immobilie (Nutzungseignung, Entwicklungspotenzial, Lagequalität), die Erfassung ihrer **Risiken** (Markt-, Klima- und Rechtsrisiken) sowie die Analyse ihrer **gesellschaftlichen Rolle** (Bedeutung für Einzelpersonen, Wohnraumversorgung, Bodenpolitik, Investitionssteuerung) und die ökologischen Herausforderungen im Allgemeinen. Hinzu kommen zum einen die erforderliche Beachtung des **internationalen Wertbegriffs** da Immobilienmärkte in Deutschland keine in sich geschlossenen Systeme auf lokaler, regionaler oder nationaler Ebene mehr sind. Institutionelle Investoren, Kapitalströme und Bewertungsstandards sind grenzüberschreitend. Internationale Rahmenwerke wie die IVS (International Valuation Standards des IVSC), die RICS Red Book

Guidelines oder die europäischen Bewertungsstandards (TEGoVA/EVS) liefern Orientierung, setzen aber funktionierende Dateninfrastrukturen voraus. Ohne vergleichbare, international anschlussfähige Daten verliert Deutschland als Immobilienstandort an Attraktivität und Glaubwürdigkeit. Zum anderen die **Datengrundlage (quantitativ und qualitativ)**: Präzise, evidenzbasierte Bewertung (im weiten Sinne) – ob von Einzelobjekten, Teilmärkten oder dem Immobilienmarkt insgesamt – setzt voraus, dass ausreichend Vergleichstransaktionen, vollständige Objektmerkmale und belastbare Zeitreihen verfügbar sind. Diese Voraussetzung ist auch für die Abschätzung und spätere Evaluierung des Erfolgs politischer Entscheidungen unerlässlich: auf Bundesebene (z.B. Mietpreisbremse, KfW-Förderung, Grundsteuerreform), auf Länderebene (Wohnraumförderprogramme, Sanierungsgebiete, Wärmeplanung) und auf kommunaler Ebene (Vorkaufsrecht, Einsatz von Erbbaurechten, Bodenfonds, Bebauungsplanänderungen). Ohne empirisch belastbare Wirkungsmessung verbleibt staatliches Handeln im Bereich der Immobilienpolitik strukturell ohne Steuerungsrückkopplung.

Um zu einer konkreten und aktiven Realisierung des nach heutigen Anforderungen zu erweiternden Bewertungsbegriffs zu kommen, spielt die Transparenz auf dem Immobilienmarkt eine wichtige Rolle. Dieser Begriff wird jedoch oft diffus und ohne inhaltliche Konturierung verwendet, was konstruktive Debatten erschwert. Das FIG Position Paper zur Immobilienmarkttransparenz stellt fest: „The term is often used in a quite random manner without providing context for its use which undermines any kind of constructive debate. One could be forgiven for thinking that society, politics, and the economy are ‘avoiding’ a debate about the meaning of this term.“ (Ache et al. 2024).

Daher muss neben einer reinen Definition des Begriffs „**Transparenz auf dem Immobilienmarkt**“ dieser auch in greifbaren Dimensionen beschrieben werden. Transparenz bedeutet nicht nur, dass Kaufpreise und Transaktionsvolumina zugänglich sind – auch wenn selbst das in Deutschland nicht selbstverständlich ist – es bedeutet auch, dass die Daten für Stakeholder und deren Aufgaben tatsächlich nutzbar sind. Abb. 2 verdeutlicht die sechs Dimensionen, aus denen sich, neben einer – mittlerweile eigentlich als selbstverständlich einzustufenden Zugänglichkeit – ein tragfähiger Transparenzbegriff zusammensetzt.

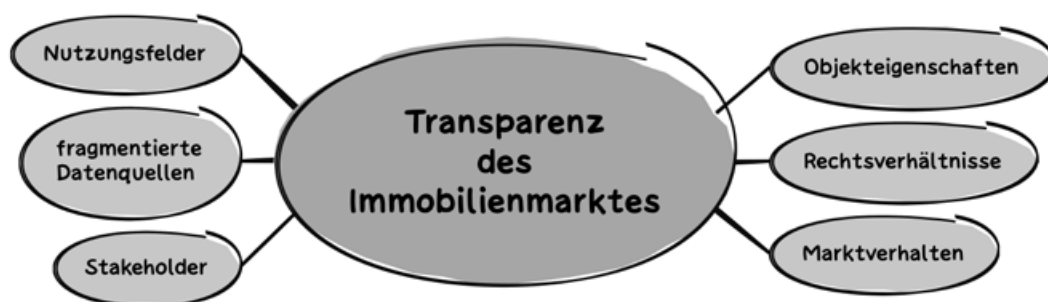


Abb. 2: Transparenz des Immobilienmarktes – Dimensionen und Einflussbereiche
(Quelle: Real Estate Lab @INTERGEO 2025, Grafik: P. Ache)

Den inhaltlichen Kern bilden drei Dimensionen: **Rechtsverhältnisse** (wer ist Eigentümer, welche Lasten und Rechte bestehen, welche Treuhandkonstruktionen verbergen wirtschaftliche Eigentümer), **Objekteigenschaften** (Nutzung, Alter, Größe, Bauzustand, Energieverbrauch, Lage im Planungsrecht) und **Marktverhalten** (Preisbildungsprozesse, Marktmacht, Leerstand, Spekulation). Erst die Verknüpfung dieser drei Dimensionen erlaubt eine belastbare Einschätzung von Märkten, Risiken und politischen Maßnahmen.

Diese Daten sind in deutschen Registern grundsätzlich vorhanden – in Kataster- und Geoinformationssystemen (ALKIS als technische Kernressource), im Grundbuch, in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse, in Energieausweisregistern, in kommunalen Planungssystemen. Sie sind jedoch weder bundesweit verknüpft noch einheitlich zugänglich: **Fragmentierte Datenquellen** auf 16 Länderebenen, ohne oder mit nur eingeschränktem automatischen Austausch und ohne oder nur teilweise realisierten gemeinsamen Standards, verhindern eine effektive Nutzung.

Die Nutzung dieser Daten reicht von Investitionssicherheit und Kreditvergabe über Wohnungsmarktbeobachtung und Förderevaluation bis hin zur Geldwäschebekämpfung und Beurteilung äußerer Sicherheitsrisiken. Damit berührt Immobilienmarkttransparenz nahezu alle Bereiche von Wirtschaft, Verwaltung, Forschung und Gesellschaft.

Entscheidend für den nötigen Wandel ist schließlich, wer die Verantwortung trägt: **Stakeholder** aus staatlichen Stellen (BKG, AdV, Ministerien), privaten Unternehmen (Banken, Datenanbieter, Projektentwickler) und nationalen wie internationalen Verbänden (DVW, ZIA, IVSC, RICS, TEGoVA, CLGE) müssen gemeinsam handeln. Weder staatliche Institutionen noch der Markt allein werden die notwendigen Strukturen schaffen.

1.3 Zwischen Erkenntnis und Umsetzung: Warum der Wandel ausbleibt

Deutschland verfügt über eine bemerkenswert dichte und qualitativ gute Datenlandschaft zu Immobilien – Kataster- und Geoinformationen, Grundbücher, Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse, Bodenrichtwerte, Mietspiegel, Energieausweise und Bebauungspläne. Das Problem liegt nicht im Fehlen von Daten, sondern in ihrer Fragmentierung, ihrer Unvollständigkeit und ihrer mangelnden Digitalisierung. Die Ursache ist strukturell: Als grundgesetzlich abgesicherter föderaler Staat führt Deutschland diese Bestände in 16 Länderhoheiten und rund 400 Gutachterausschüssen – ohne automatischen Austausch, ohne einheitlichen Standard, ohne zentrales Register. Die rechtlich-föderale und die technische Dimension dieser Fragmentierung werden in Kap. 2.3 (Interoperabilitätsdefizit) und Kap. 3.1 (bundeseinheitliche Regelungen trotz Föderalismus) zentral behandelt; an dieser Stelle steht die vorgelagerte Frage im Mittelpunkt: Warum wird der seit Langem erkannte Handlungsbedarf nicht in Handeln übersetzt?

Die zentrale Hürde bei der Nutzung von Immobiliendaten ist nicht die Menge und eigentlich auch nicht die Qualität der verfügbaren Informationen – es ist ihre Nutzbarmachung. Heterogene Formate, fehlende Metadaten und immer noch manuelle Bereitstellungsprozesse verhindern eine automatisierte Verarbeitung. Bewertungsprozesse, die grundsätzlich vollständig digital abbildbar wären, sind durch Medienbrüche verlangsamt oder in Teilen noch analog geführt oder überhaupt nicht möglich.

In der Fachwelt herrscht dabei weitgehend Einigkeit: Die technischen Voraussetzungen sind vorhanden, das fachliche Know-how in Wissenschaft, Verwaltung und Wirtschaft ist vorhanden, und ein primäres Erkenntnisdefizit ist nach Einschätzung der Fachgemeinschaft kaum noch zu identifizieren. Die wesentlichen Hemmnisse liegen woanders – in nachlaufenden Organisationsstrukturen, unklaren, teilweise widerstreitenden Zuständigkeiten, unzureichenden Ressourcen für den Aufbau strukturierter digitaler Datenpflege und einer fehlenden strategischen Priorisierung.

Drei Muster erklären das Ausbleiben des Wandels: *Erstens* die **institutionelle Beharrungskraft** – Behörden und Unternehmen optimieren ihre eigenen Datenhaushalte, nicht die Interoperabilität.

Zweitens die **falsche Nutzenlogik** – die vielfach widerlegte, aber psychologisch nachvollziehbare Vorstellung, dass die singuläre Hoheit über Daten einen Wettbewerbsvorteil sichere. Kurzfristig mag diese Logik tragen, langfristig wirkt sie innovationshemmend und untergräbt die kollektive Leistungsfähigkeit des Marktes. **Drittens** das **Fehlen eines handlungsfähigen Staates** als Koordinator: ohne verbindliche gesetzliche Vorgaben, ohne klare Governance-Strukturen, ohne finanzielle Priorisierung bleibt jede Initiative punktuell.

Das Real Estate Lab versteht sich als Beitrag zur Überwindung dieser Blockadesituation. Es steht für den Willen, gemeinsam Lösungen zu entwickeln – nicht auf vollständige Harmonisierung zu warten, sondern Pragmatismus mit strategischer Perspektive zu verbinden. **Jetzt handeln, statt auf optimale Bedingungen zu warten.** Die folgende Diagnose (Kap. 2) konkretisiert die strukturellen Defizite, an denen dieses Handeln ansetzen muss.

2 DIAGNOSE: IMMOBILIENDATEN IN DEUTSCHLAND – POTENZIAL UND HÜRDEN

Die Abb. 3 gibt einen Überblick über vier Diagnose-Felder, die in den Kapiteln 2.1 bis 2.5 im Detail dargelegt werden: von strukturellen Effizienz- und Qualitätsproblemen über fehlende Markttransparenz und eine fragmentierte Datenlandschaft bis zu den gravierenden Datenlücken bei Mietpreisen und Share Deals sowie den Anforderungen einer KI-fähigen Infrastruktur. Die Diagnose ist eindeutig: Das Problem liegt nicht im Fehlen von Daten, sondern in ihrer mangelnden Verknüpfung, unvollständigen Erfassung und fehlenden rechtlichen Grundlagen.

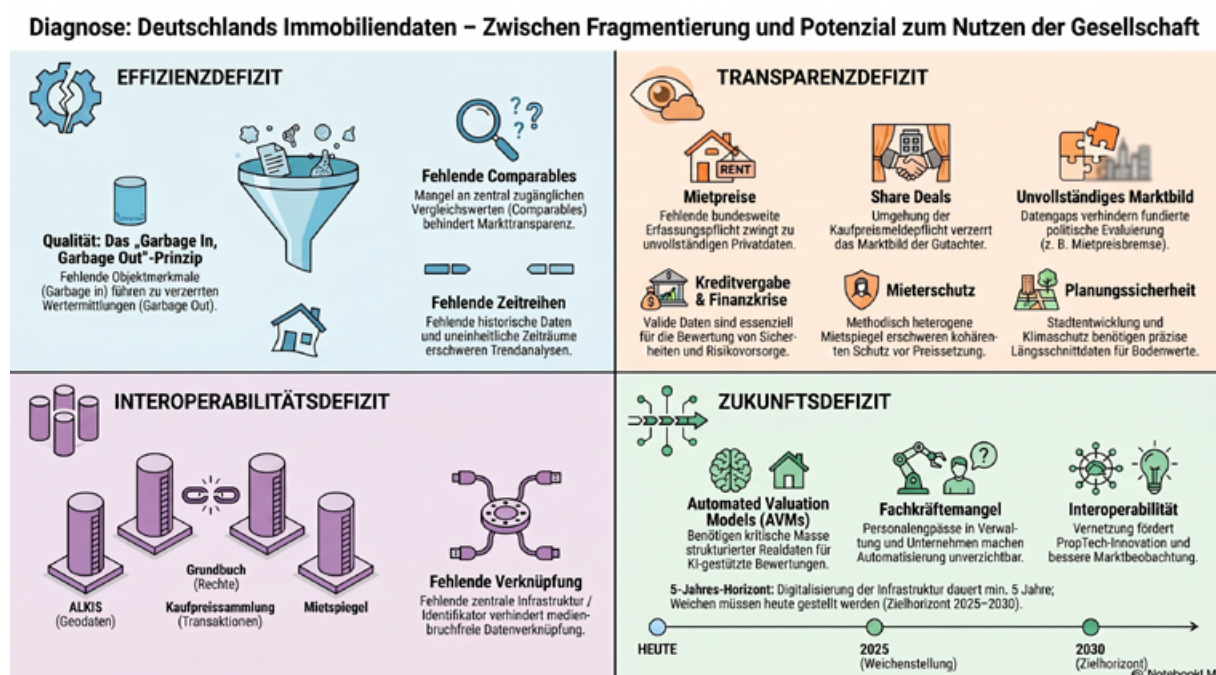


Abb. 3: Diagnose – Deutschlands Immobiliendaten: Zwischen Fragmentierung und Potenzial zum Nutzen der Gesellschaft

(Quelle: Real Estate Lab @INTERGEO 2025, Grafik: P. Ache via NotebookLM)

2.1 Das Effizienzdefizit

Der Kernbefund des Real Estate Lab lässt sich in einem Satz zusammenfassen: Deutschlands Immobiliendaten sind vorhanden, aber selbst für den Staat nicht gut bis gar nicht nutzbar, für die Bürgerinnen und Bürger, die Forschung und die Wirtschaft noch schlechter. Das ist kein technisches, sondern ein strukturelles Problem – und es hat Folgen, die weit über einzelne Bewertungsaufträge für Immobilien hinausreichen.

Effizienz bezeichnet hier nicht Schnelligkeit im oberflächlichen Sinne, sondern die Fähigkeit eines Marktes, Informationen korrekt zu verarbeiten und in Preise zu übersetzen und die Preiseinflüsse richtig zu identifizieren. Ein effizienter Immobilienmarkt setzt voraus, dass Vergleichsdaten – **Composables** – in ausreichender Zahl, Aktualität, Repräsentativität und Qualität verfügbar sind. Das ist in Deutschland strukturell nicht gut gewährleistet. Die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse liefern den methodischen Kern der Vergleichswertermittlung, sind aber weder bundesweit homogenisiert noch zentral zugänglich. Wer im Rahmen einer Bewertung nach belastbaren und überregionalen Vergleichspreisen z. B. von Hotels, Büro- oder Pflegeimmobilien sucht, stößt auf 16 Länderorganisationen, unterschiedliche Abgaberegelungen und inhomogene Datentiefen.

Qualität ist die zweite Herausforderung. Die Aussagekraft jedes Bewertungsmodells – ob klassisch oder KI-gestützt gebildet – ist durch die Qualität der zugrunde liegenden Daten begrenzt. Fehlen systematisch bestimmte Objektmerkmale (z. B. Ausstattungsstandard, energetischer Zustand), ist das Ergebnis strukturell verzerrt, ohne dass dies aus dem Modell selbst erkennbar wäre. Fehlende oder inkonsistente Metadaten multiplizieren diesen Effekt.

Prognosefähigkeit schließlich setzt voraus, dass Zeitreihen verfügbar sind – also nicht nur Momentaufnahmen, sondern historische Datentiefen, die Trendaussagen erlauben. Für viele Teilmärkte in Deutschland fehlen diese Reihen, weil Kaufpreissammlungen regional begrenzt sind und Auswertungsperioden nicht harmonisiert wurden. Für eine evidenzbasierte Immobilienwirtschaft und -verwaltung ist das ein gravierender Nachteil und schränkt Entscheidungs- und Evaluierungsmöglichkeiten stark ein.

2.2 Das Transparenzdefizit

Immobiliendaten sind keine neutrale Technikfrage. Sie sind die Grundlage für Entscheidungen mit erheblichen volkswirtschaftlichen Konsequenzen: Kreditvergabe, Bewertung von Sicherheiten, städtebauliche Planung, Förderprogramme, Wohnungsmarktmonitoring. Wer diese Entscheidungen ohne belastbare Datenbasis trifft, riskiert Systemfehler – im Kleinen wie im Großen.

Markttransparenz hat in diesem Zusammenhang den Anspruch, ein möglichst vollständiges Marktbild für alle Marktteilnehmer und Stakeholder zu ermöglichen. Damit stellt sie eine Grundvoraussetzung für einen funktionierenden Immobilienmarkt dar. Zudem bietet Markttransparenz Schutz für Investoren vor unabsehbaren Risiken, für Mieter vor willkürlicher Preissetzung, für Kommunen vor überhöhten Grundstückspreisen bei öffentlichen Ankäufen und für den Staat vor dem Missbrauch öffentlicher Fördergelder.

Risikoanalyse setzt voraus, dass Kredit- und Investitionsentscheidungen auf validen Marktdaten beruhen. Die Finanzkrise von 2008 hat gezeigt, was passiert, wenn Immobilienrisiken systematisch unterschätzt werden – und sie hat gezeigt, dass dieser Fehler nicht auf ein einzelnes Land

beschränkt bleibt. In Deutschland werden Kreditentscheidungen auf Basis von Beleihungswertermittlungen getroffen, die methodisch solide sind, aber auf einem fragmentierten Datenangebot beruhen. Die Folge sind Spielräume für Bewertungsabweichungen, die in anderen Märkten durch bessere Verfügbarkeit von Comparables minimiert würden.

Mietpreise stellen die gravierendste Datenlücke dar: Während Kaufpreise zumindest durch die Gutachterausschüsse erfasst werden, gibt es für den Mietmarkt keine bundesweite Datengrundlage. Mietspiegel sind das einzige öffentliche Instrument, decken aber nur Bestandsmietverhältnisse ab, sind lokal begrenzt und methodisch inkonsistent. Angebotsmieten aus privatwirtschaftlichen Portalen liefern Signale, aber keine repräsentativen Marktdaten. Das Ergebnis: Wer den Mietmarkt analysieren will – für Investitionsentscheidungen, Mietpreisrecht, Förderevaluation oder Sozialforschung –, ist auf unvollständige, privatwirtschaftlich dominierte Quellen angewiesen. Dies ist für Deutschland vor dem Hintergrund, dass mehr als die Hälfte der Bevölkerung in Mietwohnungen leben, besonders fragwürdig.

Share Deals sind das zweite Strukturproblem. Werden Gesellschaftsanteile mit Immobilieneigentum übertragen statt die Immobilien selbst, entsteht keine Kaufpreismeldepflicht – der Kaufpreissammlung entgeht diese Transaktion vollständig. Für Großprojekte und institutionelle Investoren ist dieser Weg attraktiv: Grunderwerbsteuer fällt bei dieser Transaktion nicht an. Das Marktbild der Gutachterausschüsse wird dadurch systematisch verzerrt. Gerade in gehobenen Segmenten – wo politische und volkswirtschaftliche Relevanz besonders stark sind – sind die Lücken am größten.

Planungssicherheit ist das dritte Schutzgut. Stadtentwicklung, Infrastrukturinvestitionen und Klimaschutzmaßnahmen greifen in Bodenwerte ein. Wer Wohnraumförderung evaluieren oder die Effekte von Infrastrukturprojekten auf Immobilienpreise quantifizieren will, braucht Längsschnittdaten und räumliche Differenzierung. Beides ist heute in Deutschland nur eingeschränkt verfügbar. Das schränkt die Handlungsfähigkeit der öffentlichen Hand erheblich ein – und es erschwert die Beurteilung, ob staatliche Maßnahmen ihr Ziel erreichen.

2.3 Das Interoperabilitätsdefizit – fragmentierte Datenlandschaft

Deutschlands Datenlandschaft im Immobilienbereich ist reich – und zerstreut. Die wichtigsten Quellen existieren, sind aber nicht systematisch miteinander vernetzt: Keine greift durchgängig auf die anderen zu, weil gemeinsame Identifikatoren, Schnittstellen und Standards fehlen. Ein Überblick der relevanten Datenkategorien zeigt, was vorhanden ist und wo die Verbindungsstellen fehlen.

Kataster- und Geoinformationen bilden das räumliche Fundament: ALKIS (Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem) liefert flächendeckende, aktuelle Geobasisdaten mit Objekt- und Eigentumsgeometrien. Es ist technisch das Rückgrat jeder raumbezogenen Immobilienanalyse. Hinzu kommen topographische Karten, Digitale Geländemodelle und Orthofotos. Diese Daten sind in allen Ländern vorhanden, aber mit je nach Bundesland unterschiedlichen Preismodellen, Nutzungsrechten und Schnittstellen belegt. Diese Daten stellen – statistisch gesprochen – die Grundgesamtheit der zu bewertenden Immobilien in räumlichen und sachlichen Teilmärkten dar, die Kaufpreissammlungen sind als Stichprobe zu Immobilienwerten aufzufassen.

Das **Grundbuch** dokumentiert Rechtsverhältnisse: Eigentümer, Lasten, Grunddienstbarkeiten, Hypotheken. Es ist rechtlich verbindlich und bundesrechtlich geregelt, wird aber landesrechtlich geführt – teils noch nicht vollständig digitalisiert. Das Einsichtsrecht ist eng gefasst: Wer kein be-

rechtigtes Interesse nachweisen kann, erhält keinen Zugang. Das verhindert systematische Auswertungen für Marktbeobachtung, Geldwäschebekämpfung oder Investitionscontrolling.

Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse sind das methodische Herzstück der Wertermittlung in Deutschland. Sie enthalten Transaktionspreise mit Objektmerkmalen und weiteren Kaufumständen – die für Vergleichswertverfahren unerlässlichen Comparables. Auf Bundes- oder gesamtstaatlicher Ebene existiert keine zentrale Zusammenführung dieser Daten. Die BORIS-Plattformen liefern **Bodenrichtwerte**, nicht die Rohtransaktionen. Eine bundesweite Zugänglichkeit wie z. B. in den Niederlanden oder Dänemark gibt es nicht.

Mietspiegel sind rechtlich vorgeschrieben (§§ 558c, 558d BGB), aber methodisch heterogen und räumlich auf Gemeinden beschränkt. Eine bundesweite Mietpreissammlung existiert als amtliche Erfassung nicht. In Form eines bundesweiten Überblicks und als fortlaufend aktualisierte Dokumentation hält das BBSR zwar eine kommunale Mietspiegelsammlung vor, diese wird aber den aktuellen Anforderungen nicht gerecht.

Energieausweise werden beim Deutschen Institut für Bautechnik (DIBt) geführt, sind aber für externe Auswertungen nicht zugänglich. **Bebauungspläne** und Flächennutzungspläne sind digital erst punktuell verfügbar – trotz langjähriger Bemühungen um einen einheitlichen Austauschstandard.

Der verspätete Aufbruch Deutschlands hin zu einer modernen und leistungsfähigen Immobilien-datenökonomie verdeutlicht sich auch nochmals mit Blick auf die **EU-Gebäuderichtlinie EPBD** (2024/1275): Mit Ablauf der Umsetzungsfrist im Mai 2026 liegt die nach Art. 22 geforderte nationale Datenbank für die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden weiterhin nicht vor. Während die EU auf interoperable und maschinenlesbare Gebäudeökosysteme setzt, befand sich Deutschland selbst Anfang 2026 noch im Aufbau entsprechender Strukturen. Zentrales Umsetzungshemmnis ist auch hier die anhaltende Fragmentierung von Energieausweis-, Kataster-, Verbrauchs- und Gebäudedaten.

In diesem Zusammenhang richtet das Buildings Performance Institute Europe (BPIE) in seiner Studie „Koordinierungsbedarf für eine integrierte Gebäudedatenbank in Deutschland“ seinen Blick insbesondere auch auf die politische Prozessebene. Zentrale Empfehlungen sind u. a., auf ministerieller Ebene die Zuständigkeiten zu klären, sowie das Thema Gebäudedaten in für die Registermodernisierung zuständigen IT-Planungsrat (mit Vertreterinnen aus Bund und Ländern) auf die politische Agenda zu setzen (BPIE 2026).

Der Digitalverband Bitkom weist in seiner Stellungnahme zur BauGB-Novelle 2026 auf eine strukturell verwandte Lücke hin: Die während des Lebenszyklus einer Immobilie entstehenden Daten – Baugenehmigung, BIM-Planung, Katasterdaten, Energieausweis, Ressourcenpass – werden heute nirgendwo zusammengeführt. Bitkom fordert daher eine **digitale Gebäudeakte**, in der alle relevanten Datenpunkte über den gesamten Gebäudelebenszyklus integriert sind – einschließlich Katasterdaten, **digitalem Zwilling** und **digitalem Gebäuderessourcenpass**. Damit benennt auch die Digitalwirtschaft die fehlende Verknüpfungsinfrastruktur als zentrales Strukturproblem (Bitkom 2026).

Die Initiative „Made in Germany 2030“ – getragen von Akteuren der Finanz- und Immobilienwirtschaft, darunter vdp, Sparkassen-Finanzgruppe, ZIA, DKB und ING – hat im Mai 2026 dem Bundesministerium für Digitales und Staatsmodernisierung (BMDS) ein Konzeptpapier zur nationalen Datenverfügbarkeitsstrategie vorgelegt. Der Befund ist für den Gebäudesektor identisch mit dem dieses White Papers für den Immobilienmarkt: „In Deutschland hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt

keine zentrale Datenbank für wichtige Verbrauchs- und Zustandsinformationen im Gebäudesektor. [...] Vorhandene Datenablagen sind höchst unkoordiniert, in getrennten Silos, häufig als PDFs, in heterogenen Formaten, oder gar nicht maschinenlesbar.“ Die Initiative fordert eine förderierte, wallet-fähige Datenarchitektur auf Basis der eIDAS-Verordnung – dezentrale Datenhaltung mit standardisierten Schnittstellen, verifizierbaren Credentials und einer „Gebäude-Wallet“. Eine Gebäude-Wallet ist ein standardisierter digitaler Datenbehälter, der einem einzelnen Gebäude eindeutig zugeordnet ist und sämtliche relevanten Objektdaten – von der Baugenehmigung über den Energieausweis bis zu Kataster- und Transaktionsinformationen – über den gesamten Lebenszyklus hinweg aggregiert. Sie basiert auf dem eIDAS-Rahmen für vertrauenswürdige digitale Identitäten und ermöglicht Eigentümern, Behörden, Banken und Versicherern einen kontrollierten, standardisierten Zugriff auf diese Daten, ohne dass eine zentrale Datenhaltung erforderlich ist. Die Konvergenz beider Diagnosen zeigt: Die Datenfragmentierung ist kein Spezifikum des Wertermittlungsbereichs – sie ist das strukturelle Grundproblem einer Datenpolitik, die sektorale Silos über interoperable Ökosysteme stellt (Made in Germany 2030, 2026).

Das Ergebnis: eine Datenlandschaft ohne **Bindeglied**. Keine Verknüpfungsinfrastruktur, kein gemeinsamer Identifikator, kein bundesweiter Standard. Der Schlüssel liegt im Aufbau einer Datenarchitektur, die diese Quellen verbindet, ohne die föderale Zuständigkeit aufzuheben. **Interoperabilität** bezeichnet genau diese Fähigkeit: Daten aus verschiedenen Quellen so zu verknüpfen, dass ihr kombinierter Informationswert den Wert ihrer Einzelteile übersteigt.

In der Praxis scheitert Interoperabilität an drei Ebenen: **semantischen Inkompatibilitäten** (gleiche Begriffe, unterschiedliche Definitionen), **technischen Barrieren** (verschiedene Formate, Schnittstellen, APIs) und **rechtlichen Nutzungshürden** (unterschiedliche Lizenzmodelle, eingeschränkte Nutzungsrechte). Kataster- und Geoinformationen sind technisch hochwertig und bundesweit verfügbar – aber ihre rechtlichen Nutzungsbedingungen variieren zwischen den Ländern erheblich. Eine bundesweite Datenplattform für Immobiliendaten, die auf diesen Geodaten aufbaut, ist deshalb keine technische, sondern primär eine Governance-Herausforderung. Die rechtlich-föderale Dimension dieser Fragmentierung – Zuständigkeiten, Staatsvertrag, bundeseinheitliche Regelungen – wird zentral in Kap. 3.1 behandelt.

2.4 Das Zukunftsdefizit

Unter allen Zukunftsthemen des Real Estate Lab ist keines dringlicher als die Frage: Wie muss die Dateninfrastruktur gestaltet sein, damit Deutschland in fünf Jahren auf brauchbaren Datenfundamenten z.B. KI-gestützte Marktanalysen betreiben kann? **Automatisierte Bewertungsmodelle** (eng.: Automated Valuation Models (AVM)) sind international bereits etabliert. In Ländern mit zentralisierten Dateninfrastrukturen – z.B. Niederlande, Australien, Schweden – liefern AVMs Massenbewertungen für Steuerzwecke, Kreditvergabe und Marktmonitoring. Sie ersetzen keine Gutachter, sondern bieten eine Ergänzung für deren Tätigkeit: für z.B. Massenauswertungen, Portfolioanalysen und Erstschätzungen. Der internationale Rahmen wird durch das **IVSC** (International Valuation Standards Council) bereits jetzt schon gesetzt, es erkennt das KI-gestützte Bewertungsverfahren als reguläre Methodik an, knüpft dies aber an Qualitäts- und Transparenzanforderungen.

Eine valide **Datengrundlage** ist dabei die zentrale, methodisch nicht substituierbare Voraussetzung. AVMs und maschinelle Lernverfahren setzen eine kritische Masse an strukturierten, vollständigen, bundesweit einheitlichen Transaktionsdaten voraus. Ein Modell, das auf Basis fragmentierter Kauf-

preissammlungen, fehlender Mietdaten und lückenhafter Objektbeschreibungen trainiert wird, produziert strukturell fehlerhafte Ergebnisse.

Parallel zur Chance eröffnet der KI-Einsatz eine neue Klasse methodischer und rechtlicher Herausforderungen. Der entscheidende Riss verläuft nicht zwischen KI und Nicht-KI, sondern zwischen methodisch belastbaren und methodisch angreifbaren Einsatzformen. **Automatisierte Bewertungsmodelle (AVM)** auf Basis hedonischer Preismodelle oder Machine-Learning-Algorithmen sind regulatorisch eingebettet und international anerkannt – sofern sie auf Transaktionsdaten der Gutachterausschüsse basieren (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV), nicht auf Angebotsportaldaten. **Generative KI-Werkzeuge** (LLMs) erzeugen typischerweise nicht-deterministische Ausgaben und stehen damit in einem Spannungsverhältnis zum Nachvollziehbarkeitsprinzip des deutschen Gutachtenrechts (§ 412 ZPO; BGH NJW 2014, 71). Das US-amerikanische Urteil *Matter of Weber* (Surrogate's Court Saratoga County, 2024 NY Slip Op 24258) illustriert die Reichweite dieses Problems exemplarisch: Ein Sachverständiger, der Microsoft Copilot zur Schadensberechnung einer Immobilie einsetzte, sah sein Gutachten verworfen – der Richter erhielt bei drei identischen Abfragen drei verschiedene Ergebnisse. Das Gericht formulierte daraus eine **Offenlegungspflicht für KI-Einsatz**: „Counsel has an affirmative duty to disclose the use of artificial intelligence.“ Reproduzierbarkeit, Offenlegung und korrekte Datenbasis sind damit die zentralen regulatorischen Stellschrauben – für den deutschen Markt ebenso wie international.

Wertschöpfung durch Daten ist keine Utopie. Länder wie die Niederlande, Dänemark oder Australien zeigen, dass eine vernetzte Dateninfrastruktur private Investitionen in Analyse, Beratung, PropTech und Finanzprodukte anzieht, die ohne diese Basis nicht möglich wären. Die öffentliche Hand profitiert: durch bessere Marktbeobachtung, höhere Steuereinnahmen und geringere Förderungsfehleitung.

Eine oft unterschätzte Dimension ist der **Fachkräftemangel** in der digitalen Immobilienwirtschaft. Die öffentliche Verwaltung – Gutachterausschüsse, Vermessungsbehörden, Stadtplanungsämter – ist doppelt betroffen: durch den allgemeinen Beschäftigungsrückgang im öffentlichen Dienst und durch einen besonders akuten Mangel an IT- und Datenkompetenzen. Drei aktuelle Studien quantifizieren das Defizit. Der dbb Monitor beziffert die Beschäftigungslücke im öffentlichen Dienst auf rund 570.000 Stellen, davon 39.000 in IT-Berufen, und projiziert bis 2030 bis zu 140.000 fehlende IT-Fachkräfte (dbb 2025). Das IW Köln zählt bundesweit rund 133.000 unbesetzte Stellen in Digitalisierungsberufen, darunter 18.655 in den Bereichen IT, Data und Künstliche Intelligenz (IW Köln 2025). Das IfW Kiel verweist darauf, dass der demografische Rückenwind ausläuft und die Fachkräftelücke strukturell wächst – mit besonderer Bedeutung für wissensintensive Tätigkeiten der öffentlichen Verwaltung (IfW Kiel 2024).

Das entscheidende Argument ist zeitlicher Natur: **Der Aufbau einer KI-fähigen Dateninfrastruktur benötigt erfahrungsgemäß mindestens fünf bis zehn Jahre** – für Standardisierung, Digitalisierung, Qualitätssicherung und den Aufbau historischer Zeitreihen. Wer 2030 in der Lage sein will, KI-gestützte Marktanalyse zu betreiben, muss 2025 die Weichen stellen. Jedes Jahr Aufschub verschiebt diesen Horizont um ein weiteres Jahr.

2.5 Fazit: Strukturelles Defizit und Handlungsauftrag

Die Diagnose ist eindeutig. Vier zentrale Defizite prägen die deutsche Immobiliendatenlandschaft:

1. **Effizienzdefizit:** Kaufpreissammlungen sind regional fragmentiert, nicht homogenisiert und für überregionale Vergleiche unzureichend zugänglich.
2. **Transparenzdefizit:** Mietpreise und Share Deals bleiben systematisch unsichtbar – das Marktbild ist damit strukturell verzerrt.
3. **Interoperabilitätsdefizit:** Eine Vielzahl von auf Immobilien gerichtete Datenquellen existieren, sind aber nicht verbunden. Föderale Strukturen verhindern einen einheitlichen Datenzugang und verzögern Standardisierungsprozesse.
4. **Zukunftsdefizit:** Ohne konzertierte Investition in Standardisierung, Fachkräfte und KI-Readiness verliert Deutschland den Anschluss an internationale Entwicklungen.

Diese Defizite haben politische Konsequenzen. Ohne vollständige Marktdaten ist evidenzbasierte Wohnungspolitik nicht möglich. Ohne belastbare Zeitreihen lassen sich Förderprogramme nicht evaluieren. Ohne interoperable Systeme entsteht keine KI-fähige Infrastruktur. Die Datenfrage ist keine Verwaltungsdetailfrage – sie ist eine politische Grundsatzentscheidung.

Das Real Estate Lab versteht sich als Beitrag zur Überwindung dieser Situation. Kap. 3 beleuchtet, welcher rechtliche Rahmen diese Defizite überwindet. Kap. 7 formuliert die konkreten Handlungsfelder.

3 DER RECHTLICHE RAHMEN UND WAS ER LEISTEN MUSS

3.1 Bundeseinheitliche Regelungen trotz Föderalismus

Das strukturelle Kernproblem der deutschen Immobilien-Datenlandschaft ist nicht technischer, sondern rechtlicher Natur. Die für Transparenz und Marktfunktionalität entscheidenden Datenquellen sind auf zwei Regelungsebenen verteilt, die nicht aufeinander abgestimmt sind.

Auf Bundesebene regelt das Baugesetzbuch (§§ 192–199 BauGB) das Gutachterausschusswesen: Führung der Kaufpreissammlung, Ableitung von Bodenrichtwerten, Marktberichterstattung und Auskunftspflichten gegenüber Dritten. Der Bundesgesetzgeber kann diesen Rahmen verändern – und tut dies mit dem Referentenentwurf zur BauGB-Novelle 2026 in Teilen. Die Reichweite dieses Instruments ist jedoch begrenzt.

Auf Landesebene liegt die Hoheit über die Kataster- und Geoinformationen. Führung und Nutzung von ALKIS, dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem, sind durch die Vermessungs- und Katastergesetze der 16 Bundesländer geregelt – mit je eigenen Gebührenmodellen, Nutzungsrechten und technischen Schnittstellen. Eine bundesweit einheitliche Nutzbarkeit dieser

Daten ist ohne Staatsvertrag zwischen den Ländern oder eine Grundgesetzänderung nicht herstellbar. Ähnliche Auswirkungen hat auf dem Sektor des Gutachterausschusswesens der § 199 BauGB (Ermächtigungen); dieser sorgt dafür, dass die Länder für die konkrete Umsetzung der bundeseinheitlichen Regelungen in den einschlägigen Paragrafen des BauGB und der ImmoWertV verantwortlich sind. Dass hier in Teilen sechzehn unterschiedliche Auslegungen der Rechtsnormen entstehen, liegt auf der Hand, führt aber zu einem uneinheitlichen Bild und in manchen Bereichen zu verfassungsrechtlichen Herausforderungen, die in der Regel im Zusammenhang mit steuerlichen Bewertungen zutage treten (siehe auch BVerfG 2018 zur Grundsteuer).

Das Grundbuch schließlich unterliegt der Landesjustizverwaltung, ist bundesrechtlich in der Grundbuchordnung (GBO) geregelt, wird aber landesrechtlich geführt. Das Einsichtsrecht ist eng gefasst: Wer kein berechtigtes Interesse nachweisen kann, erhält keinen Einblick. Eine systematische Auswertung für Marktbeobachtung, Geldwäschebekämpfung oder Investitionsanalyse ist damit rechtlich versperrt.

Das Ergebnis: Sechzehn Datenhaushalte ohne oder mit sehr eingeschränktem automatisiertem Austausch, kein einheitlicher Standard, keine bundesweit zugängliche Kaufpreissammlung zum Immobilienmarkt und überhaupt keine Mietpreissammlung, obwohl in Deutschland mehr als die Hälfte der Bevölkerung in Mietwohnungen leben (Abb. 4). Der Föderalismus jedoch ist nicht das Problem – er ist die Rahmenbedingung, in der Lösungen gefunden werden müssen. Dass dies möglich ist, zeigt z. B. das SAPOS-Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder (AdV): bundesweite Einheitlichkeit durch freiwillige Koordination, ohne Souveränitätsverlust der Länder (vgl. Kap. 7.2). Zugleich bietet das Landesrecht Erprobungsräume: Einige Länder (z.B. Berlin) haben im Bereich der Datenbereitstellung Pilotlösungen entwickelt, die bundesweit Schule machen könnten.

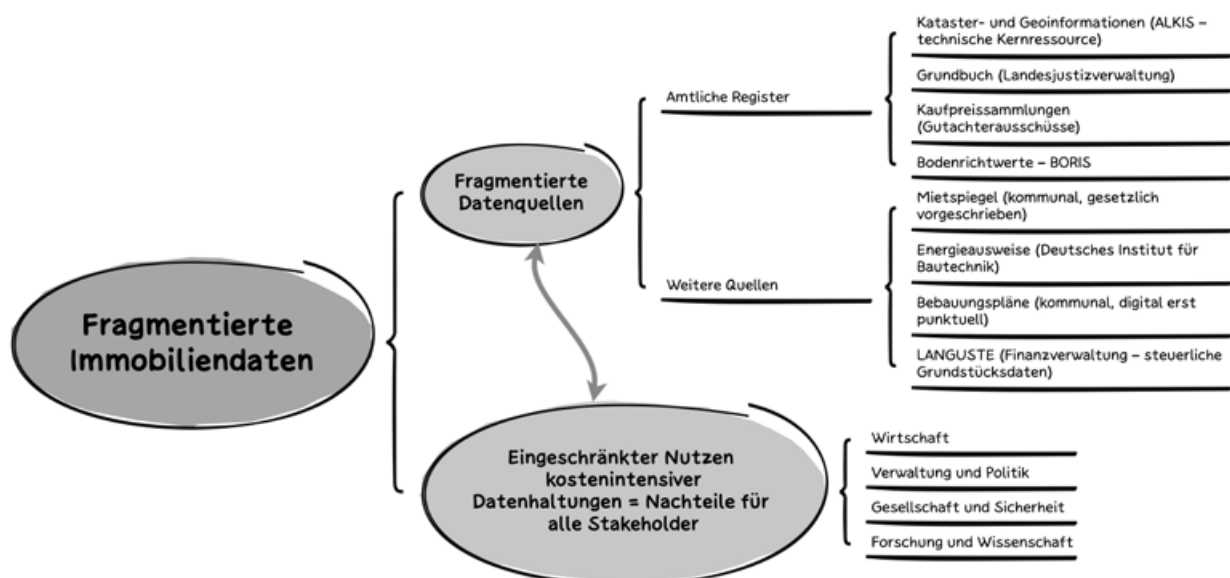


Abb. 4: Fragmentierte Immobiliendaten führt zu kostenintensiver Datenhaltung vs eingeschränktem Nutzen

(Quelle: Real Estate Lab @INTERGEO 2025, Grafik: P. Ache)

3.2 Das Gutachterausschusswesen: Stärken und strukturelle Grenzen

Das Gutachterausschusswesen ist das institutionelle, seit 1960 staatliche implementierte Rückgrat der deutschen Immobilienmarktbeobachtung. Rund 400 Gutachterausschüsse führen derzeit auf kommunaler, Kreisebene oder über Kreisebenen hinaus Kaufpreissammlungen, ermitteln Bodenrichtwerte und veröffentlichen Immobilienmarktinformationen. Immobilienmarktinformationen werden in der Regel in Form von zweijährlich, jährlich und in wenigen Fällen auch unterjährig erscheinenden Marktberichten publiziert. Auf Länderebene bündeln Obere Gutachterausschüsse oder zentrale Geschäftsstellen diese Daten teilweise und erstellen überregionale Marktberichte. Das System ist historisch gewachsen, methodisch ausgereift und in der Fachgemeinschaft anerkannt.

Die Stärken der Institution „Gutachterausschuss“ sind in der Fachwelt als Vorteile anerkannt: hohe Ortskenntnis, methodische Tiefe in der traditionellen Wertermittlung, rechtlich abgesicherte Verarbeitung Datenschutz-sensibler Kaufpreissammlungen und eine durch langjährige Praxis entwickelte lokale Fachexpertise. Die Kaufpreissammlung ist die einzige öffentlich-rechtliche Datenquelle, die georeferenzierte Transaktionspreise mit Objektmerkmalen erfasst – und damit die methodisch unverzichtbare Grundlage für Vergleichswertverfahren, Liegenschaftszinssätze und KI-gestützte Bewertungsverfahren.

Die strukturellen Grenzen sind ebenso deutlich.

Erstens: **Zersplitterung.** Rund 400 Gutachterausschüsse bedeuten 400 lokale Datenhaushalte, teilweise ohne automatischen Austausch und ohne den aktuellen Anforderungen entsprechende bundesweite Aggregation. An dieser Stelle ist auch der alle zwei Jahre veröffentlichte Immobilienmarktbericht Deutschland der Gutachterausschüsse nicht mehr zeitgemäß. Wer überregionale Vergleichspreise benötigt – etwa für Sportanlagen, Photovoltaikflächen oder Logistikimmobilien –, stößt auf 16 Länderorganisationen mit unterschiedlichen Gebührenregelungen, Zugangsmöglichkeiten und inhomogenen Datentiefen.

Zweitens: **Ressourcenbindung durch Gutachtenpflicht.** Das Gesetz verpflichtet Gutachterausschüsse zur Erstellung von Einzelgutachten (§ 193 Abs. 2 BauGB). Diese Aufgabe bindet Personal, das für die prioritäre Kaufpreissammlung benötigt würde – in Zeiten des Fachkräftemangels ein gravierendes Strukturproblem obwohl sich das System der Sachverständigen in Deutschland seit 1960 erheblich gewandelt hat.

Drittens: **fehlende KI-Readiness.** Für maschinelle Lernverfahren und automatisierte Bewertungsmodelle fehlen bundesweit homogenisierte, vollständig maschinenlesbare Datenstrukturen einerseits und geeignete Qualifikationen und erforderliches Wissen an den Umsetzungsstellen andererseits.

Der Referentenentwurf des BMWSB „Gesetz zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts“ vom 1. April 2026 (BMWSB 2026) erkennt diese Probleme in Teilen an: § 192 Abs. 1 verankert Grundstücksmarkttransparenz als gesetzliches Ziel; § 193 n.F. rückt die Kaufpreissammlung als Kernaufgabe in den Vordergrund. Das ist ein richtiger Schritt – aber kein ausreichender. Der DVW e.V. hat dazu umfassend und kritisch Stellung genommen (DVW e.V. 2026).

Auch der Digitalverband Bitkom bewertet die BauGB-Novelle in seiner Stellungnahme vom April 2026 als richtungsweisend, aber unvollständig: „Der Entwurf enthält wichtige Ansätze, bleibt aber teilweise hinter den bestehenden Bedarfen zurück.“ Konkret fordert Bitkom die vollständige Di-

gitalisierung des Bauleitplanverfahrens mit dem verbindlichen Standard **XPlanung** sowie schnittstellenoffene Verwaltungsportale für Bauanträge und Genehmigungen – ab 2028 OZG-pflichtig. Diese Forderungen decken sich mit den Anforderungen des Real Estate Lab an Interoperabilität und Medienbruchfreiheit und zeigen: Die in diesem White Paper formulierte Kritik an der Reichweite der BauGB-Novelle steht nicht allein (Bitkom 2026).

3.3 Strukturelle Defizite beseitigen: §§ 192–199 BauGB (Wertermittlung) im Blick

Die Wirksamkeit eines Gesetzes hängt von seinen kritischen Regelungsstellen ab. Im geltenden Recht – und im aktuellen Novellenentwurf des BauGB – lassen sich in Hinblick auf das amtliche Gutachterausschusswesen vier strukturelle Defizite identifizieren, die eine moderne Immobilienmarktbeobachtung verhindern.

Eingeschränktes Grundbuch-Einsichtsrecht. Die Grundbuchordnung (GBO) knüpft den Zugang an ein berechtigtes Interesse (§ 12 GBO). Was im Einzelfall sinnvoll ist, wird systemisch zum Hemmnis: Gutachterausschüsse können die für eine vollständige Kaufpreissammlung notwendigen Eigentümerdaten in der Regel nicht automatisiert abrufen. Eine bundesweit vernetzte Immobiliendateninfrastruktur ist ohne eine Modernisierung des Einsichtsrechts nicht denkbar.

Fehlende Mietpreissammlung. Deutschland hat nach der Schweiz die niedrigste Wohneigentumsquote in Europa (ca. 43–44 %; Eurostat 2023): Mehr als die Hälfte der Bevölkerung lebt also zur Miete. Die Kaufpreissammlung erfasst damit nur einen kleinen Ausschnitt des Immobilienmarktes. Eine gesetzliche Pflicht zur Führung einer Mietpreissammlung – analog zu § 195 BauGB (Kaufpreissammlung) – fehlt. Mietspiegel sind rechtlich vorgeschrieben, methodisch heterogen und lokal begrenzt. Eine bundesweite Mietpreiserfassung existiert nicht. Damit fehlt die Grundlage für Liegenschaftszinssätze, Marktbeobachtung und wohnungspolitische Evaluation. Das BBSR fördert seit Dezember 2025 ein Forschungsprojekt zu bundesweit einheitlicher Mietenberichterstattung (Auftragnehmer: empirica ag; BBSR 2025) – das unterstreicht den Handlungsbedarf, der im Novellenentwurf unbeantwortet bleibt.

Share-Deal-Meldepflicht nicht verankert. Werden Gesellschaftsanteile statt Grundstücke übertragen, entsteht keine Kaufpreismeldepflicht – der Gutachterausschuss erfährt von dieser Transaktion nichts. Im gewerblichen Segment und bei Großprojekten ist dieser Weg strukturell bevorzugt: Er ist steuerschonend (Grunderwerbsteuer) und umgeht die Meldepflicht. Das Marktbild der Kaufpreissammlung wird dadurch systematisch verzerrt.

Auskunftspflicht mit weit gefasstem Ausnahmetatbestand. § 197 Abs. 2 BauGB verpflichtet Behörden zur Auskunft gegenüber Gutachterausschüssen – erlaubt aber die Verweigerung bei „unverhältnismäßigem Aufwand“. In der Praxis wurde dieser Ausnahmetatbestand regelmäßig und pauschal angeführt; die wenigsten Anfragen werden tatsächlich beantwortet. Die Auskunftspflicht ist damit faktisch wirkungslos – im direkten Widerspruch zum in § 192 Abs. 1 BauGB n.F. verankerten Transparenzgebot. Hinzu kommt eine weitere Lücke: § 197 Abs. 1 BauGB regelt zwar eine Auskunftspflicht von Eigentümern und sonstigen Personen gegenüber den Gutachterausschüssen, bezieht diese jedoch nicht ausdrücklich auf die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung. Auch diese Lücke beschränkt die Datenqualität systematisch.

Wissenschaftszugang zur Kaufpreissammlung nicht bundesweit geregelt. § 195 Abs. 3 BauGB erlaubt grundstücksbezogene Auskünfte aus der Kaufpreissammlung bei berechtigtem Interesse. Die landesrechtlichen Umsetzungen sehen eine entsprechende Auskunftserteilung für Hochschulen und Forschungseinrichtungen jedoch in der Praxis weitgehend nicht vor. Universitäten erhalten damit keinen bundesweit einheitlichen Zugang zu den für Methodenentwicklung und KI-Forschung unverzichtbaren Rohdaten. Das hat erhebliche negative Auswirkungen auf die fundierte Ausbildung des Nachwuchses und auf Forschung und Entwicklung – gerade im Bereich KI-gestützter Immobilienbewertung.

3.4 Gemeinwohl vs. Datenschutz: Wo das öffentliche Interesse Vorrang haben muss

Der häufigste Einwand gegen mehr Immobilienmarkttransparenz lautet: Datenschutz. Dieser Einwand ist ernst zu nehmen – und zugleich dort zu entkräften, wo er vorgeschoben ist oder wo das Gemeinwohl Vorrang haben muss.

Datenschutz schützt Personen, nicht Märkte. Die Differenzierung zwischen personenbezogenen Daten und Marktdaten ist entscheidend: Der Name eines Grundstückseigentümers ist ein persönliches Datum. Der Preis, zu dem ein Grundstück in einer bestimmten Region, einem Quartier oder einer Bodenrichtwertzone den Eigentümer wechselte, ist ein Marktdatum. Beides wird in der öffentlichen Debatte häufig vermengt – mit dem Ergebnis, dass Datenschutzbedenken als Generalvorbehalt gegen jede Form der Transparenz eingesetzt werden. Dies möglicherweise auch, um Gutachterausschüssen, die auch auf dem privatwirtschaftlichen Sektor der Erstellung von Sachverständigengutachten tätig sind, wettbewerbliche Vorteile zu gestatten.

Drei Bereiche, in denen das öffentliche Interesse verfassungsrechtliches Gewicht besitzt und den Datenschutz strukturell überwiegt:

Geldwäschebekämpfung. Immobilientransaktionen sind nach wie vor ein bevorzugter Kanal für Geldwäsche. Das Verschleiern wirtschaftlicher Eigentümer hinter Treuhandkonstruktionen und Share Deals ist ohne Zugang zu Eigentümerdaten nicht aufdeckbar. Die EU-Geldwäscherichtlinie (EU 2024/1640) verlangt Transparenz über wirtschaftliche Eigentümer – die deutschen Registerdaten reichen dafür nicht aus.

Bodenpolitik und Wohnraumversorgung. Wer den Bodenmarkt steuern will – durch Vorkaufsrecht, Bodenfonds oder Wohnraumförderprogramme –, braucht vollständige Marktdaten. Ohne sie ist evidenzbasierte Bodenpolitik nicht möglich. Das Bundesverfassungsgericht hat wiederholt bekräftigt, dass **Eigentum sozialpflichtig ist (Art. 14 Abs. 2 GG)** – die staatliche Einflussnahme auf Immobilienpreise durch die Schaffung tatsächlicher und zeitgemäßer Transparenz ist damit verfassungsrechtlich legitim und damit auf die Definition eines zeitgemäßen Transparenzbegriffs angewiesen. Ist die Transparenz an dieser Stelle eingeschränkt, besteht die Gefahr fehlgeleiteter staatlicher Steuerung, z. B. im Mietrecht.

Förderevaluation. Die Wirkung staatlicher Eingriffe – Mietpreisbremse, KfW-Programme, städtebauliche Sanierung – lässt sich nur messen, wenn Marktdaten vorliegen. Wer Förderprogramme ohne Wirkungsnachweis verstetigt, handelt gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit öffentlicher Mittel.

Die rechtliche Grenzziehung ist damit klar: Personenbezogene Daten schützen, Marktdaten öffnen. Wo Marktdaten aggregiert, anonymisiert oder auf sachlicher und räumlicher Teilmarktebene bereitgestellt werden, entsteht kein Eingriff in Persönlichkeitsrechte – aber ein erheblicher volkswirtschaftlicher und gesellschaftlicher Nutzen.

3.5 Mindestanforderungen an einen modernen Rechtsrahmen

Die Diagnose in Kap. 2 und die Analyse der vorangegangenen Abschnitte führen zu einem klaren Forderungskatalog. Ein moderner Rechtsrahmen für die Immobiliendateninfrastruktur Deutschlands muss sechs Mindestanforderungen erfüllen.

1. **Mietpreissammlung gesetzlich verankern.** Analog zur Kaufpreissammlung (§ 195 BauGB) ist eine gesetzliche Grundlage für die bundesweite Erfassung von Mietpreisdaten zu schaffen. Eine vollständige Immobilienmarktbeobachtung ist ohne Mietdaten strukturell unvollständig.
2. **Share-Deal-Meldepflicht einführen.** § 195 BauGB ist auf wirtschaftlich gleichwertige Übertragungsformen auszudehnen. Wer Gesellschaftsanteile überträgt, muss eine Transaktion melden, die der Kaufpreissammlung zuzurechnen ist. Das wachsende Dunkelfeld darf nicht dauerhaft gesetzlich toleriert werden.
3. **Auskunftspflicht tatsächlich durchsetzen.** Der Ausnahmetatbestand „unverhältnismäßiger Aufwand“ in § 197 BauGB ist zu streichen oder auf enge, klar definierte Ausnahmen zu begrenzen. Das gesetzlich verankerte Transparenzziel (§ 192 Abs. 1 BauGB n.F.) darf nicht durch eine faktisch wirkungslose Auskunftspflicht konterkariert werden.
4. **Bundesgeschäftsstelle institutionalisieren.** Eine gesetzlich verankerte Bundesgeschäftsstelle der Gutachterausschüsse – vielleicht ähnlich dem Governance-Modell AdV/SAPOS, mit Aufsicht bei den Ländern und zentraler Koordination durch eine beauftragte Länderbehörde – ist die organisatorische Voraussetzung für eine bundesweit nutzbare Kaufpreissammlung. Wer diesen Schritt nicht bis 2030 einleitet, verpasst das Zeitfenster für eine KI-fähige Dateninfrastruktur (vgl. Kap. 2.4 und Kap. 7.1).
5. **KI-Vorbereitung als Gesetzgebungsauftrag.** Das BauGB sollte einen expliziten Auftrag zur Schaffung maschinenlesbarer, interoperabler Datenstrukturen als Voraussetzung für den KI-Einsatz in der Wertermittlung enthalten. Ziele zum Einsatz von KI, Automation und Digitalisierung bei der Datenerhebung, -auswertung und -bereitstellung sind gesetzlich zu normieren. Der Aufbau dieser Strukturen benötigt erfahrungsgemäß fünf Jahre – der gesetzliche Impuls muss jetzt gesetzt werden.
6. **Offenen Datenzugang für Wissenschaft normieren.** Eine bundesweit einheitliche und offene Regelung für den Zugang zur Kaufpreissammlung für wissenschaftliche und nichtkommerzielle Datenauswertung ist im BauGB zu verankern (Weiterentwicklung von § 195 Abs. 3 BauGB – Auskünfte aus der Kaufpreissammlung). Universitäten und Forschungseinrichtungen benötigen Zugang zu grundstücksbezogenen Rohdaten – als unverzichtbare Grundlage für Methodenentwicklung, Ausbildung und KI-Forschung. Das Vorbild Frankreichs zeigt, dass ein solcher Zugang rechtssicher und ohne Preisgabe personenbezogener Daten realisierbar ist: Die Direction générale des finances publiques (DGFIP) führt seit 2014 die nationale Datenbank „Demandes de Valeurs Foncières“ (DVF), die seit Mai 2019 als Open Data frei zugänglich ist und vollständige Transaktionsdaten ohne Käufer- oder Verkäufernamen enthält (vgl. Kap. 4).

Die BauGB-Novelle 2026 n.F. ist das konkrete parlamentarische Prozessfenster. Sie setzt mit §§ 192 und 193 BauGB wichtige Impulse – bleibt aber weit hinter diesen sechs Mindestanforderungen zurück. Der DVW hat diese Forderungen in seiner Stellungnahme zur Verbändebeteiligung vom 28. April 2026 an das BMWSB adressiert (DVW e.V. 2026). Kap. 7 formuliert die konkreten Handlungsfelder.

4 INTERNATIONALE VORBILDER: WAS DEUTSCHLAND LERNEN KANN

4.1 Dateninfrastruktur im Vergleich: Fünf Länder, drei Modelle

Der internationale Vergleich ist für die Lage in Deutschland eher ernüchternd – nicht weil andere Länder perfekte Lösungen gefunden haben, sondern weil sie Probleme gelöst haben, die Deutschland bereits über einen langen Zeitraum und – leider – immer noch nur diskutiert. Fünf Länder illustrieren beispielhaft drei grundlegende Governance-Modelle für die Immobiliendateninfrastruktur: das zentralisierte öffentliche Register (Niederlande, Schweden), Open Data ohne Personenbezug (Frankreich) und das privatwirtschaftlich dominierte System ohne staatlichen Anker (Schweiz). Serbien zeigt, dass Länder außerhalb der EU in kurzer Zeit funktionsfähige digitale Preisregister aufbauen können.

Internationale Vorbilder im Vergleich

Immobiliendateninfrastruktur: sechs Länder, drei Bewertungsdimensionen

	Datenzugang	Institutionelle Basis	Vollständigkeit & Einheitlichkeit
 NL Niederlande	 Open Data	 gesetzlich	 flächendeckend
 SE Schweden	 Open Data	 gesetzlich	 flächendeckend
 FR Frankreich	 Open Data	 gesetzlich	 flächendeckend
 RS Serbien	 Fachnutzer	 koordiniert	 im Aufbau
 CH Schweiz	 kommerziell	 fragmentiert	 im Aufbau
 DE Deutschland	 Fachnutzer	 gesetzlich / fragmentiert	 lückenhaft

Ist-Zustand - Deutschland

Transparenz:  hoch  nicht zeitgemäß  nicht akzeptabel

Abb. 5: Europäische Länder im Vergleich
(Grafik und internetbasierte Recherche: P. Ache)

Niederlande. Das niederländische *Kadaster* führt seit Jahrzehnten ein zentralisiertes Immobilien-transaktionsregister auf Basis notarieller Kaufurkunden. Über das Produkt *Koopsom informatie* sind Verkaufspreise nach Adresse, Postleitzahl und Verkaufsdatum seit 2003 für jedermann zugänglich – monatlich aktualisiert, für eine Abfrage ab 3,70 Euro. *Kadasterdata.nl* ergänzt dies mit dem *Koopsommenoverzicht*: Transaktionspreise kombiniert mit WOZ-Werten, Baujahr und Preis pro Quadratmeter für die umliegenden Postleitzahlgebiete.

Der **WOZ-Wert** (*Waardering Onroerende Zaken* – Bewertung unbeweglicher Sachen) ist der jährlich von den niederländischen Gemeinden amtlich festgesetzte Verkehrswert einer Immobilie zum Stichtag 1. Januar des Vorjahres. Er dient als Bemessungsgrundlage für mehrere Abgaben gleichzeitig: die kommunale Grundsteuer (*onroerendezaakbelasting*, OZB), Wasserverbandsabgaben, die Einkommensteuer auf fiktive Mieterträge sowie sozialpolitische Leistungen wie Wohngeld und Krankenkassenbeiträge. Da nahezu alle niederländischen Immobilien einen jährlichen WOZ-Bescheid erhalten, entsteht eine landesweit vollständige, aktuelle Bewertungsdatenbank – eine Grundlage, die in Deutschland trotz des Gutachterausschussystems nicht existiert.

Die Qualitätssicherung dieses Systems obliegt der *Waarderingskamer* (Rat für Grundstücksbewertung), einer unabhängigen Aufsichtsbehörde, die die korrekte Umsetzung des *Wet waardering onroerende zaken* (WOZ-Gesetz) durch alle niederländischen Gemeinden überwacht. Die *Waarderingskamer* prüft die von Gemeinden ermittelten WOZ-Werte und die dafür herangezogenen Daten, setzt verbindliche Qualitätsstandards für die Bewertungsmethodik und kann Gemeinden bei Unterschreiten dieser Standards zur Rechenschaft ziehen. Für die Prüfung setzt die *Waarderingskamer* Massenbewertungsverfahren mit automatisierten Bewertungsmodellen ein, mit denen sie gemeindeübergreifend die Konsistenz und Qualität der Bewertungen validiert. Dieses System – öffentliche Dateninfrastruktur, gesetzlich normierte Qualitätsstandards und AVM-gestützte Kontrolle – macht die Niederlande zum europäischen Referenzmodell für staatlich verantwortete Massenimmobilienbewertung.

Das Modell belegt: Ein öffentliches Register, das sowohl Verwaltung als auch Privatpersonen dient, ist technisch und rechtlich realisierbar – und wirtschaftlich effizient.

Schweden. *Statistics Sweden* (SCB) veröffentlicht unter dem Statistikprogramm BO0501 umfassende Immobilienpreisindizes kostenlos als Teil der offiziellen Statistik: monatlich und vierteljährlich, auf Gemeindeebene aufgelöst, mit einem Zeitreihenindex, der bis 1981 zurückreicht. Das *Lantmäteriet* (Schwedische Vermessungsbehörde) führt das Eigentumsregister und stellt Grundstücksinformationen öffentlich bereit. Die Kombination aus amtlicher Eigentumsregistrierung und freier Preisstatistik macht Schweden zum Musterbeispiel für Markttransparenz ohne Eingriff in Persönlichkeitsrechte: Käufer- und Verkäufernamen werden nicht publiziert – Preisdaten sehr wohl. Die Zeitreihenlänge von über vier Jahrzehnten ermöglicht Trendaussagen, Indexberechnungen und Konjunkturanalysen, die in Deutschland strukturell nicht möglich sind.

Frankreich. Das für Deutschland konzeptuell relevanteste Vorbild. Die *Direction générale des finances publiques* (DGFIP) – die dem Finanzministerium nachgeordnete Generaldirektion der öffentlichen Finanzen – führt seit 2014 die nationale Datenbank *Demandes de Valeurs Foncières* (DVF) zentral in eigener Verantwortung. Die Datenbasis entsteht automatisiert aus zwei Pflichtquellen: Notarielle Kaufurkunden werden nach jeder Transaktion obligatorisch an die DGFIP übermittelt; parallel werden die Transaktionen mit Katasterdaten der *Direction générale des finances publiques* verknüpft, die das nationale Grundstückskataster führt. Die DGFIP bereinigt, standardisiert und ver-

öffentlich die Daten auf der nationalen Open-Data-Plattform *data.gouv.fr*. Erfasst werden Transaktionstyp, Fläche, Kaufpreis und Lagekoordinaten – aber keine Namen von Käufern oder Verkäufern.

Seit Mai 2019 ist DVF vollständig als Open Data frei zugänglich. Cerema und die *Direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature* (DGALN) haben darauf aufbauend *DVF+* entwickelt: eine georeferenzierte, in 17 standardisierte Tabellen strukturierte Datenbank, direkt in GIS-Systeme integrierbar, kostenlos unter offener Lizenz (Licence Ouverte 2.0) abrufbar. Das Frankreich-Modell liefert den empirischen Beweis für eine zentrale These dieses White Papers: Vollständige Markttransparenz und Datenschutz schließen sich nicht aus – sie müssen nur konsequent strukturiert werden.

Serbien. Außerhalb der EU hat die *Republički geodetski zavod* (RGZ), die serbische Geodätische Behörde, ein digitales Immobilienpreisregister aufgebaut und institutionalisiert. RGZ veröffentlicht regelmäßige Marktberichte sowie einen eigenen *RGA Apartment Price Index*, der die Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt landesweit nachverfolgt. Datenauszüge aus dem Preisregister sind für Fachnutzer zugänglich.

Das Beispiel Serbien ist für Deutschland instruktiv: Der Aufbau eines zentralen digitalen Registers erfordert politische Entscheidungen, institutionelle Priorisierung – und wo nötig – externe Fachunterstützung. Was Serbien mit Weltbank-Hilfe in einem Jahrzehnt aufgebaut hat, kann Deutschland als konzeptionelles Vorbild zur Verfügung stehen: Der Aufbau der serbischen Infrastruktur war kein nationaler Alleingang. Die Weltbank unterstützt Serbiens Grundstücksregistrierungs- und Immobilienverwaltungsinfrastruktur seit 2015 mit aufeinanderfolgenden Projekten – vom *Real Estate Cadastre and Registration Project* bis zum aktuellen *Real Estate Management Project* (World Bank 2015, 2024). In diesem Reformprozess hat der britische Gutachterexperte Richard Grover von der Oxford Brookes University, zusammen mit der serbischen Sachverständigen Olivera Jordanović, im Rahmen des *World Bank ECA Region Programmatic Trust Fund* grundlegende Vorarbeiten geleistet. Die 2019 publizierte Studie – die Serbien als einen von vier Länderfällen analysiert – arbeitet vier Kernbedingungen für erfolgreiche fiskalische Immobilienreformen heraus: flächendeckende Eigentumsregistrierung, verlässliche Transaktionspreisdaten, eine nach internationalen Standards konforme Bewertungsinfrastruktur und ein effizientes Steuererhebungssystem (Grover et al. 2019). Grover hat 2016 zudem grundlegend belegt, dass Massenbewertungsverfahren ein entwickeltes, transparentes Marktdatensystem sowie eine leistungsfähige institutionelle Infrastruktur zur Datenpflege voraussetzen (Grover 2016). Genau diese Bedingungen hat Serbien im Rahmen der Weltbank-Projekte sukzessive aufgebaut – Deutschland erfüllt sie bislang nicht. Diese Anforderungen decken sich unmittelbar mit den in Kap. 3.5 dieses White Papers formulierten Mindestanforderungen.

Schweiz. Die Schweiz steht für ein alternatives Modell, dessen Grenzen für die Übertragbarkeit auf Deutschland zu beachten sind. Ein zentrales öffentliches Transaktionsregister existiert nicht. Stattdessen aggregiert das privatwirtschaftliche Unternehmen *Wüest Partner* veröffentlichte Transaktionsdaten: jährlich über 20.000 Kauftransaktionen im Wohneigentumsmarkt, rund 500 Investmenttransaktionen und nahezu 20.000 Mietverträge. Das System funktioniert – für Marktteilnehmer, die sich kommerzielle Datenzugänge leisten können. Es versagt strukturell dort, wo gesellschaftliche Interessen auf dem Spiel stehen: bei der öffentlichen Wohnungsmarktbeobachtung, der Evaluierung staatlicher Eingriffe oder der Bekämpfung von Geldwäsche. Die Schweiz illustriert exemplarisch, was auch Deutschland droht, wenn der öffentliche Infrastrukturauftrag zugunsten privater Marktlösungen aufgegeben wird: ein effizienter, aber exklusiver Datenmarkt – mit systematischen Lücken genau dort, wo das Gemeinwohl Transparenz verlangt.

4.2 Internationaler Rahmen: IVSC-Standards, FIG Transparency Initiative und das Memorandum of Understanding

Während die nationalen Systeme unterschiedliche Governance-Modelle widerspiegeln, setzt das *International Valuation Standards Council* (IVSC) mit den *International Valuation Standards* (IVS) den übergeordneten konzeptionellen Rahmen – und verknüpft damit Datenverfügbarkeit direkt mit Bewertungsqualität.

Die aktuellen IVS erkennen maschinelle Lernverfahren und automatisierte Bewertungsmodelle (AVMs) ausdrücklich als legitime Bewertungsmethodik an. Sie knüpfen diese Anerkennung aber an klare Qualitätsanforderungen: eine **kritische Datenmasse** (repräsentative, vollständige Vergleichstransaktionen), eine **Modellvalidierung** (Rücktestung an historischen Daten), eine **Unsicherheitsangabe** zum Bewertungsergebnis (Konfidenzintervall) sowie eine vollständige **Dokumentation der Modellgrenzen und Datenannahmen**.

Die Konsequenz dieser Standards für Deutschland kann recht klar wie folgt eingeschätzt werden: Nach IVS-Anforderungen können derzeit keine qualitätsgesicherten AVMs für den deutschen Markt betrieben werden – weil die dafür notwendige bundesweit homogenisierte Datenbasis fehlt.

Länder mit zentralisierten Dateninfrastrukturen haben diese Anforderungen längst erfüllt und setzen AVMs bereits regulär ein: die *Waarderingkamer* für die steuerliche Massenbewertung aller niederländischen Immobilien, Dänemark und Australien für öffentliche Marktbeobachtung und Portfolioanalysen institutioneller Investoren.

FIG Transparency Initiative. Parallel zur Standardsetzung des IVSC arbeitet die *International Federation of Surveyors* (FIG) mit ihrer Commission 9 „Valuation and the Management of Real Estate“ seit 2022 programmatisch an einer systematischen Definition und Operationalisierung von Immobilienmarkttransparenz. Das Ergebnis ist das FIG-Positionspapier „*Viewpoint on Transparency of Real Estate Markets*“ (Ache et al. 2024), das einen dreidimensionalen Transparenzbegriff einführt: **Access** (wer kann Immobilienmarktinformationen abrufen?), **Availability** (welche Informationen existieren?) und **Quality** (Aktualität, Granularität, Verlässlichkeit und Konsistenz der Daten). Diese dreiteilige Definition überwindet die in der Praxis häufig anzutreffende Verengung des Transparenzbegriffs auf reine Preiszugänglichkeit und macht ihn für Policy-Entscheidungen operationalisierbar. Das Positionspapier betont zudem, dass Immobilienmärkte keine vollständig rationalen Märkte sind – Informationsasymmetrien, spekulative Verzerrungen und politische Eingriffe sind strukturell – und dass Transparenz deshalb nicht optional, sondern als institutionelle Infrastrukturaufgabe zu verstehen ist.

MoU FIG – IVSC (2025). Am 25. Februar 2025 haben FIG und IVSC ein *Memorandum of Understanding* unterzeichnet, das die komplementären Ansätze beider Organisationen institutionell verankert: IVSC bringt Bewertungsstandards und Qualitätsanforderungen ein, FIG die Expertise in Vermessung, Geodaten und Eigentumsregistrierung. Das MoU wurde unterzeichnet von IVSC-CEO Nicholas Talbot und dem Chair der FIG Commission 9, Peter Ache, bezeugt von FIG-Präsidentin Dr. Diane Dumashie. Ein expliziter Schwerpunkt der vereinbarten Kooperation – die bis 2030 läuft – ist die Stärkung der **Immobilienmarkttransparenz**, die thematische Klammer, welche IVS-Standards und FIG Transparency Initiative verbindet. Für den DVW als nationales FIG-Mitglied schafft dieses MoU eine direkte institutionelle Rückendeckung für die in diesem White Paper formulierten Forde-

rungen – und erlaubt es, sie gegenüber dem deutschen Gesetzgeber als Teil eines internationalen Standards zu benennen.

Der internationale Rahmen macht damit deutlich: Die Datenfrage ist keine Verwaltungsdetailfrage, sondern eine Vorbedingung für die Teilnahme Deutschlands an einem internationalen Bewertungs- und Finanzmarkt, der sich methodisch weiterentwickelt. Wer den Anschluss verliert, verliert ihn strukturell – und nicht nur vorübergehend.

4.3 Schlussfolgerungen: Hier liegt das größte Potenzial für Deutschland

Der Ländervergleich ergibt vier direkt übertragbare Lehren für Deutschland – jede mit einem klaren Bezug zu den in Kap. 3.5 formulierten Mindestanforderungen.

Erstens: Open Data ist kein Datenschutzrisiko. Das Frankreich-Modell (DVF) zeigt empirisch, dass vollständige Transaktionsdaten publiziert werden können, ohne Käufer- oder Verkäufernamen preiszugeben. Die empirische Evidenz spricht dafür, dass die häufig vorgetragene Befürchtung, Transparenz gefährde Persönlichkeitsrechte, sich faktisch nicht halten lässt. Deutschland könnte ein strukturell analoges System auf Basis der bestehenden Kaufpreissammlungen aufbauen – die Daten sind vorhanden, es fehlt der gesetzliche und politische Rahmen zur Öffnung (vgl. Mindestanforderung 6, Kap. 3.5).

Zweitens: Zentrale Koordination ist im Föderalismus möglich. Die Niederlande sind ein Einheitsstaat – ihr Kadaster-Modell ist nicht unmittelbar übertragbar. Aber Schweden zeigt, dass offizielle Preisstatistiken als freie amtliche Daten auch ohne unitarische Strukturen funktionieren, wenn eine institutionell verankerte Zuständigkeit besteht. Die AdV als Koordinierungsstelle der Vermessungsverwaltungen bietet hier eine vergleichbare Ausgangsbasis – die Analogie zum SAPOS-Modell (vgl. Kap. 3.1 und 7.2) ist strukturell tragfähig. Entscheidend ist der politische Wille zur Vereinbarung (vgl. Mindestanforderung 4).

Drittens: Zeitreihen brauchen Zeit. Schweden hat seinen Preisindex seit 1981 kontinuierlich aufgebaut – 44 Jahre Datenkontinuität. Wer heute beginnt, verfügt in einem Jahrzehnt über belastbare Zeitreihen. Wer nicht beginnt, verliert diesen Vorsprung unwiederbringlich. Die Dringlichkeit des Handelns ist damit nicht strategisch, sondern arithmetisch (vgl. Mindestanforderung 5).

Viertens: Privatwirtschaft ersetzt keine öffentliche Infrastruktur. Die Schweiz ist das Warnsignal: Ein kommerzieller Datenmarkt ohne öffentlichen Anker produziert selektive Transparenz – für die, die zahlen können. Gesellschaftliche Interessen – Mieterschutz, Geldwäschebekämpfung, Förder-evaluation – werden systematisch unterversorgt. Deutschland muss diesen Weg nicht einschlagen, weil die institutionellen Voraussetzungen für eine öffentliche Infrastruktur – Gutachterausschüsse, AdV, GDI-DE – bereits vorhanden sind (vgl. Mindestanforderungen 1–4).

Die Konsequenz ist klar: Deutschland benötigt keine neue Idee – es braucht den politischen Entschluss, Bewährtes zu implementieren. Frankreich hat 2014 begonnen, Schweden in den 1980er Jahren, die Niederlande noch früher. Der Rückstand ist messbar. Er ist aber auch aufholbar – wenn jetzt gehandelt wird.

5 NUTZEN FÜR ZENTRALE STAKEHOLDERGRUPPEN

Während die Kapitel 3 und 4 den rechtlichen Rahmen sowie die internationalen Vorbilder geklärt haben, beleuchtet Kapitel 5 den konkreten Nutzen einer modernisierten Dateninfrastruktur. **Immobiliendaten sind kein Selbstzweck.** Ihr Wert bemisst sich daran, was sie ermöglichen: wirtschaftliche Entscheidungen mit besserem Informationsstand, staatliche Eingriffe mit messbarer Wirkung, Forschung mit reproduzierbarer Grundlage, gesellschaftliche Kontrolle mit realem Durchsetzungsvermögen. Kap. 5 zeigt, für wen dieser Nutzen konkret entsteht – und was verloren geht, solange die Datenlücken bestehen.

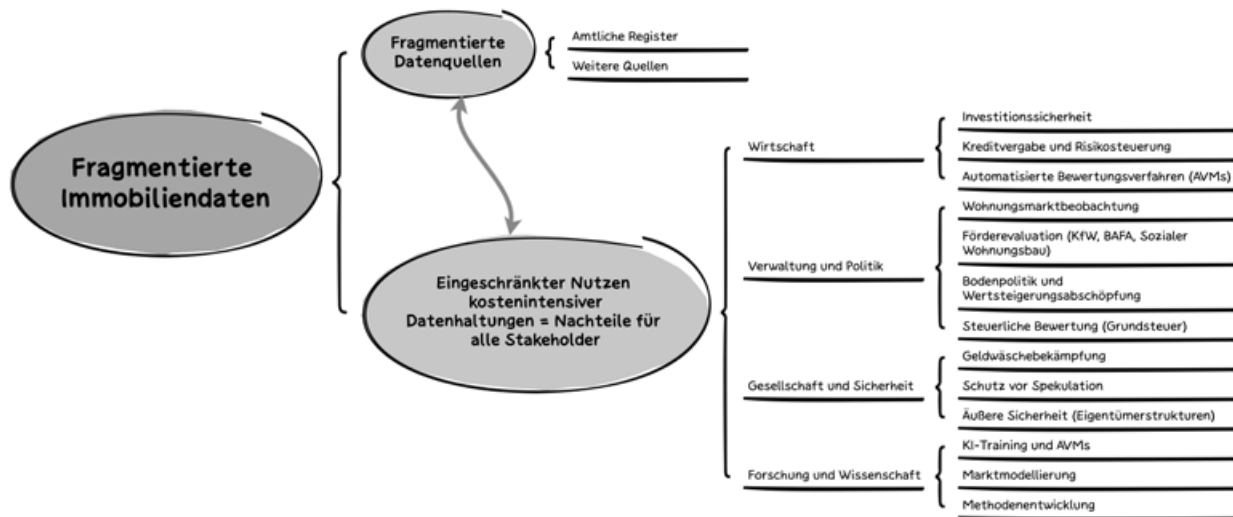


Abb. 6: Fragmentierte Immobilien- und Datenquellen = eingeschränkte Nutzung für konkrete Aufgaben der Stakeholdergruppen

(Quelle: Real Estate Lab @INTERGEO 2025, Grafik: P. Ache)

Die wirtschaftspolitische Dimension zieht sich dabei durch alle vier Stakeholdergruppen: Ein opaker Immobilienmarkt ist nicht nur ein Verwaltungsproblem, sondern ein strukturelles Wettbewerbshindernis für den Wirtschaftsstandort Deutschland.

5.1 Wirtschaft: Investitionssicherheit, Kreditvergabe, Marktliquidität

Der Immobilienmarkt ist kein Nischenmarkt. Das Immobilienvermögen privater Haushalte allein beläuft sich nach den Gesamtwirtschaftlichen Vermögensbilanzen der Deutschen Bundesbank auf rund neun Billionen Euro – ohne die Bestände institutioneller Investoren wie Versicherungen, Pensionskassen und offene Immobilienfonds (Deutsche Bundesbank 2021). Damit repräsentiert der Immobilienbestand den mit Abstand größten Einzelposten im gesamtwirtschaftlichen Sachvermögen Deutschlands. Rund 60 Prozent der Sicherheiten im deutschen Bankensystem sind immobilienbesichert (Deutsche Bundesbank 2024). Wer den Immobilienmarkt betrachtet, betrachtet die Grundlage der deutschen Kreditwirtschaft – und damit einen der zentralen Mechanismen zur Finanzierung von Investitionen, Unternehmen und öffentlicher Infrastruktur.

Investitionssicherheit entsteht nur dort, wo Marktdaten belastbar sind. Institutionelle Investoren – Versicherungen, Pensionsfonds, REITs und Immobilien-Spezialfonds – treffen Kauf- und Finanzierungsentscheidungen auf Basis von Portfoliobewertungen, Due-Diligence-Analysen und Marktprognosen. Diese Verfahren setzen voraus, dass Vergleichstransaktionen in ausreichender Zahl, Tiefe und Aktualität verfügbar sind. Fehlen sie, steigt die Bewertungsunsicherheit – und mit ihr der Risikoaufschlag. Ein ineffizienter Informationsmarkt ist ein teurer Markt, es folgen: höhere Finanzierungskosten, geringere Investitionsbereitschaft und ein Abfluss von Kapital in transparentere Märkte.

Kreditvergabe ist das unmittelbare Verbindungsglied zwischen Immobilienmarkt und Realwirtschaft. Die Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) sowie die europäische Bankenregulierung (CRR/CRD IV, Basel III/IV) verpflichten Kreditinstitute zur Ermittlung sowohl des Beleihungswerts als auch des Marktwerts (= Verkehrswert nach § 194 BauGB). Diese doppelte Anforderung hat eine strukturell bedeutsame Reaktion ausgelöst. Da die fragmentierten Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für eine bundesweit einheitliche, automatisierbare Marktdatenbasis nicht ausreichen, haben die führenden Bankenverbände – der Verband Deutscher Pfandbriefbanken (vdp) und der Deutsche Sparkassen- und Giroverband (DSGV) – eigene zentrale Datenbanken aus ihren Beleihungsdaten aufgebaut. Diese operieren vollständig unabhängig vom amtlichen Kaufpreissammlungssystem. Diese Parallelinfrastruktur ist bankenwirtschaftlich notwendig und fachlich wertvoll – sie illustriert aber auch, welche volkswirtschaftlichen Kosten das Versagen der öffentlichen Dateninfrastruktur verursacht: Die Volkswirtschaft zahlt zweimal – einmal für einen öffentlichen Datenhaushalt, der seinen Vollständigkeitsanspruch nicht einlöst, und einmal für die private Ersatzstruktur, die diese Lücke schließt.

Die systematische Lücke der öffentlichen Dateninfrastruktur hat den Finanzsektor zu einer eigenen politischen Initiative veranlasst: Im Mai 2026 haben Bankenverband, vdp, Sparkassen-Finanzgruppe, ZIA, DKB, ING und weitere institutionelle Akteure gemeinsam ein Konzeptpapier zur nationalen „Datenverfügbarkeitsstrategie für den Gebäudesektor“ beim Bundesministerium für Digitales und Staatsmodernisierung eingereicht. Das Papier formuliert unmissverständlich: „Für Banken, Versicherer und Investoren ist die grundlegende Lücke der Datenverfügbarkeit mittlerweile ein regulatorisches und ökonomisches Problem.“ Die Initiative fordert ein nationales Trust Framework, standardisierte Datenpfade und eine Roadmap in drei Phasen (0–36 Monate) – und belegt damit, dass die Parallelinfrastrukturen des Finanzsektors keine nachhaltige Lösung sind, sondern Ausdruck eines institutionellen Marktversagens, das die Betroffenen selbst nicht mehr hinnehmen wollen (Made in Germany 2030 2026).

Marktliquidität hängt direkt von Markttransparenz ab. Informationsasymmetrien – wenn Verkäufer weit mehr über eine Immobilie wissen als potenzielle Käufer – senken die Transaktionsbereitschaft und verringern den Wettbewerb. Die ökonomische Forschung ist eindeutig: Transparentere Märkte sind liquidere Märkte – ein seit Akerlofs Analyse der Informationsasymmetrien (Akerlof 1970) etabliertes Grundtheorem. Das gilt für Aktien ebenso wie für Immobilien. Das FIG-Positionspapier „*Viewpoint on Transparency of Real Estate Markets*“ (Ache et al. 2024) benennt dabei eine oft übersehene Konsequenz: Intransparenz schadet nicht nur dem Markt insgesamt – sie schadet den Eigentümern unmittelbar. Informationsasymmetrien schlagen sich als Risikoabschläge auf der Käuferseite in niedrigeren erzielbaren Transaktionspreisen nieder. Intransparenz reduziert nachweisbar erzielbare Transaktionspreise (Ache et al. 2024). Eine funktionierende Preisinfrastruktur zieht zudem private Investitionen in Analyse, Finanzprodukte und PropTech an – Sektoren, die in Ländern mit offenen Dateninfrastrukturen wie den Niederlanden und Dänemark deutlich stärker entwickelt sind als in Deutschland.

Die wirtschaftspolitische Konsequenz ist klar: Hohe Immobilienpreise und Mieten sind nicht nur ein sozialpolitisches Problem – sie sind ein Faktor der wirtschaftlichen Wettbewerbsfähigkeit. Unternehmen, die im internationalen Wettbewerb stehen, tragen Standortkosten, die sich direkt in Gewerbe- und Büroraummieten niederschlagen. In einem Markt, in dem Preisbildungsprozesse intransparent sind und Angebotspreise von tatsächlich erzielten Preisen erheblich abweichen können, fehlt selbst großen Unternehmen die Grundlage für fundierte Standortentscheidungen. Ein opaker Immobilienmarkt ist kein Standortvorteil – er ist ein strukturelles Wettbewerbshindernis für den Wirtschaftsstandort Deutschland.

5.2 Verwaltung und Politik: Effizienz, Transparenz, evidenzbasierte Entscheidungen und Politikevaluation

Öffentliche Verwaltung und deren politischen Gremien treffen nahezu täglich Entscheidungen, die unmittelbar auf den Immobilienmarkt wirken: Sie setzen Bodenrichtwerte fest, verwalten öffentliche Grundstücke, vergeben Fördermittel, erlassen Bebauungspläne, überwachen Mietpreisbremsen und erheben Grundsteuer. Die Qualität dieser Entscheidungen hängt direkt von der Qualität der verfügbaren Marktdaten ab. Der aktuelle Zustand – fragmentierte Datenhaushalte, kein zentraler Zugang, fehlende Zeitreihen – bedeutet: Die öffentliche Verwaltung entscheidet häufig auf Basis eines strukturell unvollständigen Marktbildes.

Wohnungsmarktbeobachtung ist das Steuerungsinstrument staatlicher Wohnungspolitik. Das BBSR, die Landesinstitute und wissenschaftliche oder private Researcher erstellen Wohnungsmarktberichte auf Basis der verfügbaren Daten – deren Vollständigkeit ist jedoch regelmäßig begrenzt. Mietpreise sind nicht flächendeckend erfasst, Leerstände nicht regelmäßig erhoben, Share Deals bleiben unsichtbar, Zeitreihen beginnen spät – wenn überhaupt. Eine evidenzbasierte Wohnungspolitik, wie sie in Koalitionsverträgen gefordert und in Förderprogrammen versprochen wird, ist auf der bestehenden Datenbasis strukturell nicht vollständig realisierbar.

Förderevaluation ist das wirtschafts- und finanzpolitisch folgenreichste Feld. Milliarden schwere Förderprogramme im Wohnungs- und Gebäudesektor (u.a. BEG-Bundesförderung für effiziente Gebäude, ergänzende KfW-Sanierungs- und -Klimaschutzförderung, Neubau- und Wohneigentumsförderung, Förderung des altersgerechten Umbaus, Städtebauförderung, soziale Wohnraumförderung, Wohnungsbauprämien) werden regelmäßig aufgelegt, verlängert und aufgestockt. Ihre Wirkung auf Preise, Neubautätigkeit, Sanierungstiefe und Mietentwicklung lässt sich auf der bestehenden Datenbasis nicht belastbar messen. Das ist – mit Blick auf das Gebot der Wirtschaftlichkeit öffentlicher Mittel (§ 7 BHO) – haushaltsrechtlich problematisch und in Zeiten angespannter Haushalte von wachsender Relevanz. Der Gebäudesektor verursacht einschließlich der dem Sektor zurechenbaren Strom- und Wärmeerzeugung rund 30 Prozent der deutschen CO₂-Emissionen (Umweltbundesamt 2024). Klimapolitik ohne empirisch ausreichend fundierte Wirkungsmessung verbleibt strukturell ohne Steuerungsrückkopplung.

Abschöpfung von Wertsteigerungen ist ein politisch schwieriges Handlungsfeld für eine aktive Bodenpolitik. Staatliche Maßnahmen – Infrastrukturprojekte, Bebauungsplanänderungen, städtebauliche Sanierungen, Klimaschutzinvestitionen – schaffen Wertsteigerungen, die in erheblichem Maß privaten Eigentümern zugutekommen. Die §§ 153 ff. BauGB (Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung) bieten Instrumente, um diese Wertsteigerungen für die Allgemeinheit zu sichern; eine perspektivische Bodenwertsteuer ist seit Jahren im politischen Diskurs. Beide Instrumente setzen voraus, was derzeit fehlt: ein flächendeckendes, aktuelles und differenziertes

Monitoring der Preisentwicklung nach staatlichen Eingriffen. Ohne diese Grundlage bleibt der Gedanke der Abschöpfung von privaten Gewinnen durch staatliches Handeln eine rechtliche Option von geringer praktischer Durchsetzbarkeit und ist das Gegenteil von Vertrauensbildung durch Transparenz im staatlichen Handeln.

Grundsteuer und kommunale Finanzierung schließen das Bild. Die Grundsteuerreform 2022 hat die Abhängigkeit der kommunalen Finanzierung von validen Immobilienbewertungen deutlich erhöht. Das Bundesverfassungsgericht hatte 2018 die alte Einheitsbewertung für verfassungswidrig erklärt – unter anderem wegen ihrer systematischen Abweichung von Marktwerten (BVerfG 2018). Eine Neuauflage dieses Fehlers zu verhindern setzt kontinuierliche, bundesweit harmonisierte Marktdaten voraus – die Grundlage, deren Aufbau dieses White Paper fordert.

5.3 Gesellschaft: Vertrauen, Resilienz, Bekämpfung von Geldwäsche und Spekulation, innere und äußere Sicherheit

Der Immobilienmarkt ist kein rein wirtschaftliches System. Er ist der räumliche Ausdruck gesellschaftlicher Verhältnisse: Wer wo wohnt, wem Land gehört, wie Eigentum verteilt ist – das sind keine rein privatwirtschaftlichen Fragen, sondern Grundfragen des gesellschaftlichen Zusammenhalts, der Sicherheit und der Wirtschaftskraft eines Landes. Markttransparenz ist in diesem Sinne nicht allein eine ökonomische Effizienzforderung, sondern vielmehr eine Bedingung demokratischer Legitimität staatlicher Steuerung.

Geldwäschebekämpfung ist eine besonders dringliche gesellschaftliche Dimension – und eine parlamentarische Bestandsaufnahme aus dem Frühjahr 2026 zeigt, wie weit die Realität hinter dem Anspruch zurückbleibt. Auf die Kleine Anfrage der Fraktion Die Linke zum Immobilientransparenzregister (BT-Drs. 21/5109) hat das Bundesministerium der Finanzen mit ernüchternden Zahlen geantwortet (BMF 2026). Das seit dem Sanktionsdurchsetzungsgesetz II (2022) um eine Immobiliendimension erweiterte Register soll wirtschaftliche Eigentümer hinter Rechtseinheiten mit konkretem Immobilienbesitz verknüpfen. Zwei Befunde dokumentieren das Vollzugsdefizit:

- **Technische Blockade.** Von 62,3 Millionen zu verarbeitenden Datensätzen sind 13,2 Prozent technisch blockiert, weil der automatisierte Grundbuchabruf mangels Rechtsgrundlage nicht möglich ist.
- **Faktische Leerstelle.** Von 5.081 im Register erfassten Rechtseinheiten mit Immobilienzuordnung haben 4.518 (knapp 89 Prozent) keine einzige Immobilie zugeordnet bekommen.

Die Vollzugslage stellt sich darüber hinaus auch im internationalen Bezug ernüchternd dar. Nach Angaben von Transparency International (Oktober 2025, zit. nach BMF 2026) meldet mehr als ein Drittel der EU-ausländischen Rechtseinheiten nur „fiktive wirtschaftlich Berechtigte“, also keine real identifizierbaren Personen. Von 23 eingeleiteten Bußgeldverfahren gegen ausländische Vereinigungen wurden 20 eingestellt. Eine BBSR-Hauptstudie zu ausländischen Immobilienkäufern soll nicht in Auftrag gegeben worden sein, was nicht am mangelnden Erkenntnisinteresse gelegen haben wird, sondern andere Gründe gehabt haben mag. Die Bundesregierung räumt dazu ein, dass empirisch eindeutig belegbare Erkenntnisse über geldwäschebedingte Preiseffekte nicht vorliegen – obwohl dieser Zusammenhang für angespannte Wohnungsmärkte wie Berlin in der Fachliteratur beschrieben wird.

Dieser Befund ist Folge einer strukturellen Lücke: Das Immobilientransparenzregister ist auf Grundbuchdaten angewiesen – und diese sind weder vollständig digitalisiert noch automatisiert abrufbar. Kaufpreise liegen weitgehend in Papierform in Grundakten vor, ohne maschinenlesbare Verfügbarkeit. Das Transparenzregister und die Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse sind komplementäre Instrumente der Marktkontrolle – beide sind ohne verknüpfte, maschinenlesbare Dateninfrastruktur nicht vollständig funktionsfähig. Das ist die unmittelbare Verbindung zum Kernanliegen dieses White Papers.

Spekulation und Wohnraumversorgung sind die soziale Dimension, die seit Jahren nicht bewältigt wird. Wenn Kaufpreissammlungen Share Deals nicht erfassen, wenn Mietpreise nicht systematisch dokumentiert werden, wenn Leerstand und Zweckentfremdung nicht flächendeckend erfasst sind, verliert die öffentliche Hand ihre Steuerungsfähigkeit. Vorkaufsrechte werden ausgehöhlt, Bodenfonds können nicht evidenzbasiert operieren, Zweckentfremdungsverbote lassen sich nicht wirksam durchsetzen. Das Ergebnis sind strukturelle Verdrängungsprozesse in angespannten Wohnungsmärkten – mit messbaren Folgen für soziale Kohäsion und politisches Vertrauen.

Dass diese Folgen das Wahlverhalten direkt beeinflussen, belegen mehrere jüngere empirische Studien. Furtado & Flynn (2025) zeigen auf Basis europäischer Vergleichsdaten, dass Wohnkostenbelastungen bei Jungwählerinnen und Jungwählern signifikant linke Umverteilungspräferenzen stärken. Ansell & Cansunar (2021) belegen für europäische Städte, dass Wohnkostenbelastung die Unterstützung für staatliche Wohnungsmarkteingriffe erhöht. Die politisch folgenreichsten Befunde betreffen Mietbelastungen und Rechtspopulismus: Eine aktuelle Studie zum deutschen Wohnungsmarkt zeigt, dass steigende lokale Mietpreise die Unterstützung für die AfD insbesondere bei einkommensschwächeren Langzeitmietern in städtischen Gebieten erhöhen – wobei rechtspopulistische Parteien das Wohnungsproblem regelmäßig über ein kulturelles Rahmungsangebot (Konkurrenz mit Zuwanderern um Wohnraum) politisch instrumentalisieren (Abou-Chadi, Cohen & Kurer 2024). Hilbig (2026) zeigt im *American Journal of Political Science* am Beispiel des kommunalen sozialen Wohnungsbaus, warum politischer Wille allein nicht genügt: Kommunalpolitikerinnen und -politiker stehen vor harten Budgetabwägungen („budget trade-offs“). Investitionen in sozialen Wohnungsbau binden Mittel, die anderen, kurzfristig sichtbarer und unmittelbar wahlwirksamen Aufgaben entzogen werden, während sich der wohnungspolitische Nutzen diffus verteilt und erst langfristig einstellt. Diese Anreizstruktur führt systematisch dazu, dass Kommunen weniger sozialen Wohnungsbau fördern, als gesellschaftlich erforderlich wäre – selbst dort, wo der Bedarf unstrittig ist. Der Befund unterstreicht, dass wohnungspolitisches Versagen nicht primär an fehlender Einsicht, sondern an strukturellen Fehlanreizen liegt, und dass es überörtlicher Steuerung und belastbarer Marktdaten bedarf, um diese Anreize zu korrigieren. Wohnungspolitisches Versagen ist damit kein neutrales Verwaltungsproblem – es hat eine politische Bedeutung, die demokratische Systeme und die innere Sicherheit destabilisieren kann.

Äußere Sicherheit schließlich ist eine Dimension, die erst in jüngerer Zeit, spätestens nach Beginn des russischen Angriffs auf die Ukraine im Jahr 2022 sehr hohe politische Aufmerksamkeit erhält. Die Bundesregierung weist in ihrer Antwort auf die Kleine Anfrage (s.o.) darauf hin, dass allein 469 US-amerikanische und 88 chinesische Vereinigungen im Transparenzregister mit deutschem Immobilienbesitz erfasst sind – neben 409 aus dem Vereinigten Königreich und 336 aus Luxemburg (BMF 2026). Welche dieser Rechtseinheiten in der Nähe kritischer Infrastrukturen – Häfen, Energieversorger, Militärstandorte, Datenzentren – Immobilien halten, ist derzeit nicht systematisch auswertbar. Die zentrale Zugangsstelle für Immobilieninformationen, die Art. 11–14 der EU-Geldwäscherichtlinie 2024/1640 verpflichtend vorschreibt, soll nach aktuellem Planungsstand erst bis zum 10. Juli 2029 eingerichtet sein. Das Außenwirtschaftsgesetz (AWG) bietet Prüfinstrumente – setzt

aber voraus, was fehlt: eine systematisch auswertbare, aktuelle und flächendeckende Kenntnis wirtschaftlicher Eigentümer hinter Transaktionsstrukturen.

Die Datenfrage ist damit nicht nur eine Frage des Marktversagens, sondern eine Frage der inneren und äußeren Sicherheit. Die parlamentarische Bestandsaufnahme zeigt: Das bestehende Instrumentarium greift dort nicht, wo ihm mangels verknüpfter Immobiliendaten die erforderliche Datengrundlage fehlt.

5.4 Forschung und Wissenschaft: Methodenentwicklung, Rohdatenzugang, KI-Training

Wissenschaftliche Forschung ist die Voraussetzung für methodischen Fortschritt. Das gilt in der Immobilienwirtschaft in besonderer Weise: Die Weiterentwicklung von Wertermittlungsverfahren, die Kalibrierung automatisierter Bewertungsmodelle (AVM) und die Entwicklung KI-gestützter Marktanalysen hängen unmittelbar von der Verfügbarkeit qualitativ hochwertiger, georeferenzierter Rohdaten ab. Deutschland verfügt über leistungsfähige Hochschulen und Forschungseinrichtungen in der Immobilienwirtschaft – aber der Zugang zu den für empirische Forschung unerlässlichen Transaktionsdaten ist strukturell beschränkt, oftmals nicht möglich.

Methodenentwicklung in der Wertermittlung setzt Vergleichsdaten, mindestens zur Validierung vorhandener und praktizierter theoretischer Modelle und Methoden voraus. Neue Bewertungsansätze – ob maschinelles Lernen, Regressionsmodelle oder hybride Verfahren – müssen an realen Transaktionsdaten validiert werden. Ohne bundesweiten, einheitlichen Zugang zur Kaufpreissammlung sind solche Validierungen entweder lokal begrenzt (und damit nicht generalisierbar) oder auf privatwirtschaftliche Datensätze angewiesen (und damit nicht reproduzierbar). Der international anerkannte Standard für Forschungsvalidität – Reproduzierbarkeit und offener Datenzugang – ist unter den aktuellen deutschen Bedingungen für die Immobilienwertforschung strukturell kaum erreichbar.

KI-Training ist in diesem Kontext die dringlichste Forschungsaufgabe der nächsten Jahre. Maschinelle Lernverfahren benötigen Trainingsdaten in kritischer Masse, hoher Qualität und räumlicher Auflösung. Wie in Kap. 2.4 dargelegt, fehlt in Deutschland genau diese Basis. Die Konsequenz: Algorithmische Bewertungsmodelle, die heute an ausländischen Universitäten und von internationalen PropTech-Unternehmen entwickelt und trainiert werden, basieren auf Daten aus Ländern mit offener Infrastruktur – Niederlande, Dänemark, Australien. Deutsche Marktbesonderheiten – Gutachterausschusssystem, Bodenrichtwertmethodik, Mietrendite – werden in diesen Modellen systematisch unterrepräsentiert. Das benachteiligt die deutsche Immobilienwirtschaft beim Einsatz KI-gestützter Verfahren und gefährdet ihre methodische Wettbewerbsfähigkeit.

Ausbildung und Nachwuchsförderung sind die langfristige Dimension. Sachverständige, Gutachter, Banksachverständige und Kommunalplaner der nächsten Generation werden mit digitalen Werkzeugen und datengetriebenen Methoden arbeiten müssen. Universitäten, die heute keinen Zugang zu realen Marktdaten haben, können diese Kompetenzen nicht systematisch vermitteln. § 195 Abs. 3 BauGB erlaubt grundstücksbezogene Auskünfte bei berechtigtem Interesse – die landesrechtliche Umsetzung verhindert jedoch in der Praxis einen systematischen Hochschulzugang. Das Frankreich-Modell zeigt, dass dieser Zugang rechtssicher und ohne Offenlegung personenbezogener Daten realisierbar ist (vgl. Kap. 4). Kap. 3.5 fordert deshalb die bundesweite Normierung eines offenen Wissenschaftszugangs als sechste Mindestanforderung.

6 ZIELBILD 2030: VERNETZTE IMMOBILIENDATENINFRASTRUKTUR

Die Diagnose ist gestellt (vgl. Kap. 2), der rechtliche Rahmen ist analysiert (vgl. Kap. 3), die internationalen Vorbilder sind konkretisiert (vgl. Kap. 4) und der gesellschaftliche wie wirtschaftliche Nutzen ist belegt (vgl. Kap. 5). Kapitel 6 führt diese Fäden zu einem Zielbild zusammen: Was soll 2030 anders sein als heute? Die Antwort ist ein erreichbares Architekturprinzip – aufgebaut auf bestehenden Strukturen, orientiert an internationalen Vorbildern und ausgerichtet auf den praktischen Nutzen aller Stakeholder.

Zielbild 2030: Vernetzte Real-Estate-Datenlandschaft Leitprinzip: Praktischer Nutzen

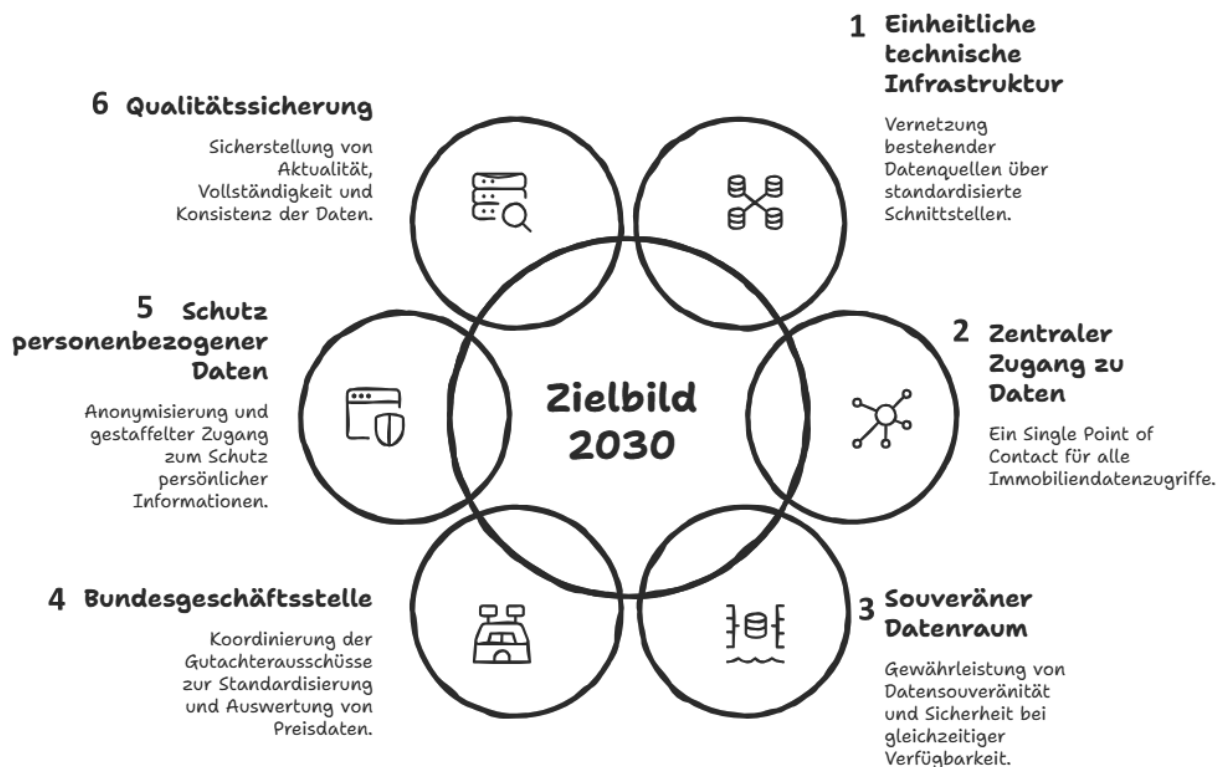


Abb. 7: Zielbild 2030 – Vernetzte Immobiliendateninfrastruktur
(Quelle: Real Estate Lab @INTERGEO 2025, Grafik: P. Ache)

6.1 Einheitliche technische Infrastruktur und Interoperabilität

Das strukturelle Kernproblem der deutschen Immobiliendatenlandschaft ist kein Erkenntnisproblem. Daten existieren. Kaufpreissammlungen werden geführt, Bodenrichtwerte ermittelt, ALKIS flächendeckend gepflegt, Energieausweise ausgestellt, Grundbücher digital geführt. Das Problem ist, dass diese Datenquellen nicht miteinander verbunden sind: semantisch inkompatibel, technisch

fragmentiert, rechtlich gesperrt (vgl. Kap. 2.3, 3.1). Das Zielbild 2030 beginnt deshalb nicht mit dem Aufbau neuer Datenbestände, sondern mit der Vernetzung des Bestehenden.

Die technische Basis ist sehr eindeutig: **Kataster- und Geoinformationen (ALKIS)** sind das Basisregister, auf dem alle weiteren Datenquellen aufsetzen. Jede Immobilie ist über Flurstücks- und Objektkennzeichen eindeutig identifizierbar – das ist die Grundvoraussetzung für jede Form von Datenverknüpfung. Auf dieser Basis entsteht 2030 eine **föderierte Datenarchitektur**, in der Kaufpreissammlungen, Grundbuch, BORIS, Mietspiegeldaten, Energieausweise und das Immobilien-transparenzregister über standardisierte Schnittstellen (APIs) miteinander kommunizieren – nicht zentral gespeichert, sondern dezentral vernetzt.

Das Schlüsselwort ist **Interoperabilität**. Internationale Vorbilder zeigen, dass dies kein Wunschtraum ist: Die niederländische PDOK-Plattform verknüpft Katasterdaten, Transaktionspreise und Gebäudeinformationen über offene APIs (vgl. Kap. 4.1). Das französische DVF-System verbindet Notarsdaten mit der nationalen Steuerverwaltung und macht alle Transaktionen zeitnah öffentlich verfügbar (vgl. Kap. 4.2). Was dort über Jahre aufgebaut wurde, ist in Deutschland durch das Gutachterausschussystem bereits in Teilen vorhanden – es fehlt der verbindende Rahmen.

Die technische Interoperabilität schafft zudem die Voraussetzung für **KI-fähige Datenqualität**. Maschinelle Lernverfahren und automatisierte Bewertungsmodelle benötigen strukturierte, georeferenzierte, zeitreihenfähige Daten in bundeseinheitlicher Qualität (vgl. Kap. 2.4). 2030 existiert dafür die Grundlage – sie muss jetzt unmittelbar gelegt werden.

6.2 „One-Stop-Shop“: Zentraler Zugang zu Objekt-, Rechts- und Preisdaten

Die vernetzte Dateninfrastruktur allein schafft noch keinen Mehrwert. Nutzen entsteht erst durch Zugang. Das Zielbild 2030 sieht deshalb einen **differenzierten, aber einheitlich organisierten Datenzugang** vor – einen One-Stop-Shop für alle Formen des Zugriffs auf Immobiliendaten, unabhängig davon, ob Nutzende aus der Verwaltung, der Wirtschaft, der Forschung oder der Zivilgesellschaft stammen.

Das Modell ist international erprobt: Die niederländische Kadaster-Plattform, der schwedische Lantmäteriet-Zugang und das französische data.gouv.fr zeigen, dass ein differenziertes Zugangssystem mit abgestuften Rechten – öffentlich zugängliche Grundinformationen, kostenpflichtige Detailabfragen für professionelle Nutzer, Vollzugang für Behörden und Wissenschaft – funktionsfähig und rechtskonform realisiert werden kann (vgl. Kap. 4). Das deutsche Äquivalent könnte die **GDI-X-Plattform** sein, die als Bestandteil der europäischen GAIA-X-Datenrauminitiative geplant war und föderale Datenhoheit mit bundeseinheitlichem Zugang verbinden sollte.

Das Zielbild 2030 operationalisiert diesen Ansatz für den Immobiliensektor: Ein **nationales Immobiliendatenportal** – kein Zentralregister, sondern eine föderierte Zugangsstelle – bietet differenzierte Zugangsstufen. Für die breite Öffentlichkeit sind Bodenrichtwerte, aggregierte Preisindizes und Marktberichte kostenfrei und ohne Registrierung abrufbar. Für **professionelle Nutzer** – Sachverständige, Banken, Immobilienunternehmen, PropTech-Startups – steht ein API-Zugang zu transaktionsbasierten Daten zur Verfügung, der auf Basis einheitlicher nationaler Lizenzmodelle verlässlich und rechtssicher nutzbar ist. Für **Behörden und Forschung** gilt ein privilegierter Zugang zu den Kaufpreissammlungen mit vollständigen, georeferenzierten Datensätzen nach § 195 BauGB – zweckgebunden, DSGVO-konform und bundeseinheitlich.

Der wirtschaftliche Effekt liegt auf der Hand: Verlässlicher, plattformbasierter Datenzugang senkt Transaktionskosten, ermöglicht die Entwicklung digitaler Dienste und zieht private Investitionen in Analyse und PropTech an (vgl. Kap. 5.1). Der institutionelle Effekt ist ebenso bedeutsam: Bundesbehörden, die z.B. Klimaschutzprogramme aufzulegen haben, können deren Wirkung nur messen, wenn Marktdaten bundesweit in vergleichbarer Qualität verfügbar sind (vgl. Kap. 5.2). Das One-Stop-Shop-Modell ist die Antwort auf das Interoperabilitätsdefizit – und die Bedingung für evidenzbasierte Politik.

6.3 Souveräner Datenraum für Immobilien- und Geodaten

Daten zu öffnen bedeutet nicht, Kontrolle aufzugeben. Das ist die entscheidende konzeptionelle Weichenstellung für das Zielbild 2030: **Datensouveränität und Datenverfügbarkeit** sind kein Widerspruch – sie sind die zwei Seiten einer modernen Datenpolitik.

Der Begriff des souveränen Datenraums beschreibt eine Architektur, in der Daten dort gespeichert und verwaltet werden, wo sie entstehen – bei Gutachterausschüssen, Grundbuchämtern, Landesvermessungsbehörden, Notaren – aber über standardisierte, regulierte Schnittstellen für autorisierte Nutzende zugänglich sind. Daten verlassen ihren Entstehungskontext nicht, werden aber interoperabel. Das europäische GAIA-X-Projekt setzt dieses Prinzip für industrielle und öffentliche Daten um; für den Immobiliensektor fehlt bislang ein branchenspezifisches Ökosystem.

Das Zielbild 2030 sieht die Entwicklung eines **Immobilien-Datenraums** innerhalb der GAIA-X-Architektur vor. Drei Anforderungen sind dabei konstitutiv:

- **Datensouveränität:** Keine personenbezogenen Daten verlassen den deutschen oder europäischen Rechtsraum; alle Verarbeitungsschritte sind nachvollziehbar und revidierbar.
- **Sicherheitsanforderungen:** Der Zugang zu Daten über Immobilienbesitz in der Nähe kritischer Infrastruktur (Häfen, Energieversorger, Datenzentren, Militärstandorte) unterliegt einem gesonderten Berechtigungssystem, abgestimmt mit dem Außenwirtschaftsgesetz und den zuständigen Sicherheitsbehörden (vgl. Kap. 5.3).
- **Interoperabilität mit europäischen Systemen:** Die bis 2029 von der EU vorgeschriebene zentrale Zugangsstelle für Immobilieninformationen (EU-Geldwäscherichtlinie 2024/1640, Art. 11–14) wird in die nationale Architektur integriert, nicht als separates System danebengestellt.

Der souveräne Datenraum ist kein technisches Nebenprodukt, sondern ein strategisches Kernziel. In einem Markt, in dem mehr als ein Drittel der EU-ausländischen Rechtseinheiten nur fiktive wirtschaftlich Berechtigte meldet und 13,2 Prozent der Transparenzregisterdatensätze mangels abrufbarer Grundbuchdaten unverarbeitbar sind (vgl. Kap. 5.3), ist Datensouveränität keine akademische Forderung, sondern Bedingung für Rechtsstaatlichkeit und innere Sicherheit.

6.4 Bundesgeschäftsstelle der Gutachterausschüsse als nationale Koordinierungsstelle für Preisdaten

Das institutionelle Kernproblem der deutschen Immobiliendatenlandschaft ist die **institutionelle Heterogenität der 16 Länderlösungen**. Das Gutachterausschussystem ist die institutionelle Stärke des deutschen Ansatzes – flächendeckend, amtlich, methodisch fundiert. Seine systemische Schwäche ist die fehlende nationale Koordinationsebene (vgl. Kap. 2.1, 3.1).

Das Zielbild 2030 sieht eine **Bundesgeschäftsstelle der Gutachterausschüsse** vor – keine neue Bundesbehörde, die in Konkurrenz zu den Ländern tritt, sondern eine Koordinierungsstelle mit drei klar definierten Aufgaben.

1. **Standardsetzung:** Bundeseinheitliche Mindeststandards für Kaufpreissammlungen – Erfassungstiefe, Merkmalsset, Aktualisierungsfrequenz, digitale Formate – werden festgelegt und durchgesetzt. Was § 199 BauGB dem Bund als Ermächtigungsgrundlage für die ImmoWertV gibt, reicht nicht aus, um die operative Heterogenität der 16 Ländersysteme zu überwinden.
2. **Aggregation und bundesweite Auswertung:** Überregionale Marktberichte, bundesweite Preisindizes und KI-geeignete Trainingsdatensätze können nur entstehen, wenn eine Stelle die dezentralen Kaufpreissammlungen zu einem kohärenten nationalen Datensatz zusammenführt. Das Vorbild ist der bestehende Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse (AK OGA) – aber ohne eigene Datenbankinfrastruktur und ohne Verbindlichkeit gegenüber den Ländersystemen bleibt diese Funktion strukturell unterfinanziert.
3. **KI-Readiness:** Die Bundesgeschäftsstelle entwickelt und pflegt die bundeseinheitlichen Qualitäts- und Formatstandards, die Transaktionsdaten für maschinelles Lernen und automatisierte Bewertungsverfahren nutzbar machen. Ohne diese institutionelle Heimat bleiben private Datenbanken wie jene des vdp und des DSGV die einzigen bundesweit konsistenten Datensätze – ein Zustand, der volkswirtschaftlich doppelte Kosten erzeugt (vgl. Kap. 5.1).

Die Bundesgeschäftsstelle ist kein Selbstzweck. Sie ist die institutionelle Antwort auf das Interoperabilitätsdefizit und die Voraussetzung dafür, dass die unter 6.1 und 6.2 beschriebene Architektur auf Dauer betrieben und weiterentwickelt werden kann. Ihre gesetzliche Verankerung in den §§ 192 ff. BauGB, vorzugsweise durch die BauGB-Novelle 2026, ist der erste und wichtigste legislative Schritt.

6.5 Schutz personenbezogener Daten und einheitliche Nutzungsbedingungen

Kein Ziel des Real Estate Lab steht im Widerspruch zum Schutz personenbezogener Daten. Das ist keine Relativierung des Datenschutzes – es ist der Nachweis seiner Vereinbarkeit mit einer modernen Dateninfrastruktur. Das internationale Beispiel belegt es: Frankreich, die Niederlande und Schweden verfügen über offene Transaktionsdatenbanken, ohne den Schutz personenbezogener Daten zu gefährden. Die Lösung liegt in einem technischen und rechtlichen Konzept, das seit Jahren erprobt ist: **Anonymisierung, Zweckbindung und gestaffelter Zugang** (vgl. Kap. 4).

Der erste Schritt ist der konsequente Einsatz von **Anonymisierungstechniken**. Das französische DVF-System veröffentlicht alle Transaktionsdaten inklusive Kaufpreis und Objektmerkmalen – ohne Namen, Adressen oder andere personenidentifizierbare Merkmale. Der Kaufpreis einer Immobilie ist eine Marktinformation, keine persönliche Mitteilung; seine Veröffentlichung ohne Personenbezug ist DSGVO-konform. In Deutschland verhindert die aktuelle Auslegung des § 22 der niedersächsischen Durchführungsverordnung zum BauGB und analoger Ländernormen diese Transparenz.

Der zweite Schritt ist die **Harmonisierung der Lizenzmodelle**. Derzeit gelten für die Nutzung von Geodaten, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerten in jedem Bundesland unterschiedliche Nutzungsbedingungen, Gebührenmodelle und Zugangspflichten. Für bundesweite Analysen, für KI-Training, für PropTech-Anwendungen ist das ein strukturelles Hindernis: Wer 16 verschiedene

Lizenzverträge verwalten und 16 verschiedene Gebührenmodelle bedienen muss, entwickelt keine skalierbaren digitalen Produkte. Das Zielbild 2030 sieht ein einheitliches, bundesweites Lizenzmodell für Immobilien- und Geodaten vor – differenziert nach Nutzungsart und Zugangsstufe, aber national konsistent.

Der dritte Schritt ist die **Klarstellung des Forschungszugangs**. § 195 Abs. 3 BauGB erlaubt grundstücksbezogene Auskünfte bei berechtigtem Interesse – die landesrechtliche Umsetzung bleibt hinter diesem Potenzial zurück. Im Zielbild 2030 ist ein bundesweit einheitlicher, verlässlicher Datenzugang für die wissenschaftliche Forschung sichergestellt – als Voraussetzung für methodischen Fortschritt und KI-Trainingsdaten aus dem amtlichen System (vgl. Kap. 5.4).

6.6 Qualitätssicherung und Aktualisierungsprozesse

Aktualität und dokumentierte Datenqualität sind konstitutive Eigenschaften nutzbarer Marktdaten. Ohne sie verlieren Datenbestände ihren operativen Informationswert. Das Zielbild 2030 verknüpft daher die Datenverfügbarkeit untrennbar mit **messbaren Qualitätsstandards und verbindlichen Aktualisierungszyklen**.

Der internationale Vergleich (vgl. Kap. 4) zeigt, dass Datenverfügbarkeit und Datenqualität untrennbar zusammengehören: Die niederländischen Kaufpreissammlungen werden innerhalb von Wochen nach Transaktion veröffentlicht. Das schwedische Lantmäteriet aktualisiert seine Transaktionsdatenbank laufend. In Deutschland vergehen zwischen Transaktionsdatum und Auswertung in den Gutachterausschüssen häufig Monate – in denen Kaufpreissammlungen akkumulieren, aber nicht ausgewertet werden.

Das Zielbild 2030 definiert vier messbare Qualitätsdimensionen. **Aktualität:** Transaktionsdaten werden innerhalb von maximal 90 Tagen nach Vertragsabschluss in die Kaufpreissammlung übertragen und für autorisierte Nutzer verfügbar gemacht. **Vollständigkeit:** Jede beurkundete Transaktion – einschließlich Share Deals, die die BauGB-Novelle 2026 meldepflichtig machen soll – ist erfasst. **Tiefe:** Das bundeseinheitliche Merkmalsset einer Transaktion umfasst Objektmerkmale, Lagebeschreibung, Baujahr, Energieeffizienzklasse und rechtliche Belastungen in strukturierter, maschinenlesbarer Form. **Konsistenz:** Dieselbe Immobilie, ausgewertet in zwei verschiedenen GA-Bezirken, ergibt durch bundeseinheitliche Methodik vergleichbare Wertermittlungsdaten.

Diese vier Dimensionen sind keine akademische Forderung – sie sind die Mindestanforderung für **KI-taugliche Trainingsdaten**. Maschinelle Lernverfahren brauchen nicht mehr Daten, sondern bessere Daten: strukturiert, vollständig, konsistent, zeitreihenfähig (vgl. Kap. 2.4). Die Qualitätssicherung 2030 schafft dieses Fundament. Die Bundesgeschäftsstelle (vgl. 6.4) überwacht die Einhaltung der Standards und veröffentlicht jährlich einen bundesweiten Qualitätsbericht – als Instrument institutioneller Selbstauskunft über die Datenqualität.

6.7 Leitprinzip als Fazit: Praktischer Nutzen

Alle vorangegangenen Unterkapitel beschreiben Architektur, Institutionen, Standards und Prozesse. Das Leitprinzip 2030 ist daran zu messen, ob diese Architektur im Alltag funktioniert – für die Sachverständigen, die einen Verkehrswert ermitteln muss, für den Bürgermeister, der eine Wohnungsbau-

förderung evaluieren will, für das PropTech-Unternehmen, das einen Marktmonitor entwickelt, für die Staatsanwaltschaft, die einem Geldwäscheverdacht nachgeht.

Praktischer Nutzen ist das einfachste und strengste Prüfkriterium für jede Dateninfrastruktur: Hilft sie Menschen und Institutionen, die konkrete Aufgaben haben? In den in Kapitel 5 beschriebenen Stakeholdergruppen lassen sich spezifische Nutzensignale benennen, die 2030 messbar sein sollen.

1. In der **Wirtschaft**: Portfoliobewertungen basieren auf bundesweit einheitlichen, aktuellen Transaktionsdaten – kein institutioneller Investor muss mehr auf proprietäre Alternativdatenbanken ausweichen.
2. In der **Verwaltung**: Förderprogramme können wesentlich fundierter konzipiert und evaluiert werden. Immobilienberichte können einheitlicher, mit offenen Zugängen und regional fokussierter dargestellt werden. Kommunale Wärmeplanung kann mit standardisierten, flächendeckenden Daten arbeiten.
3. In der **Forschung**: Dissertationen und Methodenentwicklungen setzen auf realen deutschen Transaktionsdaten auf, ohne bürokratische Einzelzugänge. Wohnungsmarktberichte des BBSR basieren auf vollständigen, verknüpften Daten.
4. In der **Gesellschaft**: Das Immobilientransparenzregister kann die wirtschaftlich Berechtigten hinter allen registrierten Rechtseinheiten mit Immobilien verknüpfen – statt, wie 2026, bei 89 Prozent keine Zuordnung herzustellen (vgl. Kap. 5.3).

Das Zielbild 2030 ist der **Ausgangspunkt für Kapitel 7** – in dem die Handlungsfelder beschrieben werden und in dem dargestellt wird, welche Entscheidungen heute getroffen werden müssen, damit dieses Zielbild 2030 erreichbar ist. Der internationale Vergleich zeigt: Was hier als Zielbild formuliert ist, existiert anderswo bereits als Realität. Deutschland ist nicht zu groß, zu kompliziert oder zu föderalistisch, um diesen Weg zu gehen – es fehlt der politische Wille, die institutionelle Koordination und vor allem die Bereitschaft, einen über 60 Jahre alten Status quo grundlegend zu verändern.

7 HANDLUNGSFELDER UND EMPFEHLUNGEN

Kapitel 6 hat das Zielbild 2030 in sieben Dimensionen entfaltet: eine föderierte, interoperable technische Infrastruktur auf Basis von ALKIS (6.1), ein differenzierter One-Stop-Shop-Datenzugang (6.2), ein souveräner Datenraum mit klaren Rechten (6.3), eine gesetzlich verankerte Bundesgeschäftsstelle der Gutachterausschüsse als institutionelles Dach (6.4), ein verbindlicher Datenschutz- und Lizenzrahmen (6.5), messbare Qualitätsdimensionen (6.6) und – als Leitmaßstab – ein praktischer Nutzen für alle Stakeholdergruppen (6.7). Dieses Zielbild ist erreichbar. Es setzt allerdings konkrete Entscheidungen voraus, die heute getroffen werden müssen. Kapitel 7 beschreibt diese Entscheidungen als sieben Handlungsfelder.

Handlungsfelder/ Empfehlungen (BauGB als Prozessfenster)

Mindset-Wandel Führungsverantwortung (Bund + Länder) Führungsverantwortung in Wirtschaft Machbarkeit ist schon bewiesen KI-Vorbereitung: 5-Jahres-Horizont	Rechtlichen Rahmen modernisieren & Governance klären BauGB §§ 192–199 modernisieren Kataster- & Geoinformationen anpassen und verbessern Governance-Klarheit EU-Geldwäscherichtlinie 2024 im Blick behalten	Datenlandschaft verknüpfen & standardisieren ALKIS als Basisreferenz akzeptieren Bundeseinheitliches Merkmalsset für Kauf-/Mietpreise und Geodaten Standardisierte APIs (Schnittstellen) Länder-Staatsvertrag / Rahmengesetz Grundbuch vollständig digitalisieren
Zugang öffnen: Lizenzen & Nutzungsrechte Bundeseinheitliches Lizenzmodell zur Nutzung Harmonisierte Gebührenmodelle in den Ländern Bundesweit einheitliche Anonymisierungsstandards Forschungszugang normieren Stufenzugang (öffentlich – professionell – Behörden/Forschung)	Qualität definieren & sichtbar machen Vier Mindeststandards Öffentlicher Qualitätsbericht (jährlich) KI-Tauglichkeitskriterien umsetzen	ALKIS als Basis ALKIS: Fundament der Immobiliendateninfrastruktur Vier Maßnahmen Koordination: BKG + AdV + Gutachterausschüsse-Bundesgeschäftsstelle Showcases: Real Estate Lab 2026 München

Abb. 8: Handlungsfelder und Empfehlungen
(Quelle: Real Estate Lab @INTERGEO 2025, Grafik: P. Ache)

7.1 Mindset-Wandel: Führungsverantwortung, KI-Vorbereitung und Praxisorientierung

Der erste und wichtigste Schritt zur Überwindung der deutschen Immobiliendatendefizite ist kein technischer, kein rechtlicher und kein finanzieller. Es ist ein mentaler. **Immobiliendaten sind eine strategische Ressource** – vergleichbar mit digitaler Infrastruktur oder Energieversorgung. Sie werden derzeit noch, ebenso wie andere Geoinformationen, als Verwaltungsnebenprodukt verstanden, das in großen Teilen unstrukturiert bei 16 Länderbehörden und Hunderten von Gutachterausschüs-

sen lagert. Dies ist ein konzeptioneller Fehler, der sich in jedem der oben genannten Defizite widerspiegelt.

Der erforderliche Mindset-Wandel, hat im Wesentlichen drei Dimensionen.

1. **Führungsverantwortung:** Politische und administrative Entscheidungsträger auf Bundes- und Länderebene müssen die Immobiliendatenfrage konkret und zügig nach vorne treiben. Gleiches gilt jedoch auch für die Verantwortlichen in den Wirtschaftsunternehmen. Nicht weil es technisch aufregend ist, sondern weil Wohnungspolitik, Klimaschutz, Geldwäschebekämpfung und Investitionssicherheit ohne belastbare Datenbasis strukturell nicht richtig funktionieren. Das ist eine politische und wirtschaftliche Grundsatzentscheidung, die nicht in Fachreferaten oder in Vorzimmern von Konzernspitzen verschwinden darf.
2. **Die Machbarkeit ist anhand vorhandener Verwaltungsprojekte dokumentiert.** Die Argumente, die routinemäßig gegen Digitalisierungsprojekte vorgebracht werden – zu komplex, zu föderalistisch, zu teuer – werden durch Beispiele aus der deutschen Verwaltungspraxis empirisch entkräftet. Das Verfahren LANGUSTE (Liegenschafts- und Grundstücksdatenbank) im Rahmen des Bund-Länder-Vorhabens KONSENS zeigt, dass eine bundesweite, behördenübergreifende Datenstandardisierung realisierbar ist (Vorhaben KONSENS o.J.). Das Digitale Liegenschaftskataster 4.0 in Baden-Württemberg belegt, dass technische Modernisierung auch im landesamtlichen Umfeld gelingt (LGL BW 2024). Was in der Finanz- und Katasterverwaltung möglich ist, ist im Gutachterausschussystem ebenso möglich.
3. **KI-Vorbereitung ist eine Zeitfrage.** Der Aufbau einer KI-fähigen Datenbasis – strukturiert, vollständig, zeitreihenfähig, bundeseinheitlich – benötigt erfahrungsgemäß mindestens fünf Jahre. Wer 2030 automatisierte Marktanalysen, AVM-gestützte Massenbewertungen und KI-basierte Marktbeobachtung einsetzen will, muss 2025 die Weichen stellen. Eine Vertagung dieser Entscheidung verschiebt den Realisierungshorizont entsprechend; die kumulierten Anpassungskosten steigen über die Zeit, und der Abstand zu Märkten, die diesen Weg bereits gegangen sind, wächst. Der Mindset-Wandel ist damit nicht nur eine kulturelle Forderung: Er ist die Grundvoraussetzung für alle folgenden Handlungsfelder.

7.2 Rechtlichen Rahmen modernisieren und Governance klären

Der rechtliche Rahmen ist der Ausgangspunkt aller anderen Handlungsfelder. Ohne gesetzliche Grundlage gibt es keine Bundesgeschäftsstelle, ohne Meldepflicht keine vollständige Kaufpreissammlung, ohne klare Zuständigkeiten keine funktionsfähige Datenpolitik. Das Gutachterausschussrecht der §§ 192–199 BauGB (Wertermittlung) wurde in seinen Grundzügen 1960 geschaffen – in einer Zeit ohne digitale Märkte, ohne europaweite Kapitalströme und ohne KI-gestützte Wertermittlung. Eine grundlegende Modernisierung ist überfällig.

Vier legislative Maßnahmen in Hinblick auf die Verbesserung von Preisinformationen sind prioritär.

1. **Mietpreissammlung in § 195 BauGB verankern.** Mietdaten sind derzeit kein verbindlicher Bestandteil der Kaufpreissammlung – obwohl sie für eine vollständige Marktanalyse unabdingbar sind (vgl. Kap. 2.2). Die BauGB-Novelle 2026 oder kurzfristig folgende bietet die Gelegenheit, diese Lücke zu schließen.

2. **Share-Deal-Meldepflicht einführen.** Der aktuelle Referentenentwurf zur BauGB-Novelle 2026 enthält erste Ansätze; sie müssen konsequent umgesetzt werden. Ein Marktbild ohne Share Deals ist strukturell verzerrt und für evidenzbasierte Wohnungspolitik unbrauchbar.
3. **Bundesgeschäftsstelle der Gutachterausschüsse gesetzlich verankern** – als neuer § 192a BauGB. Ihre Einrichtung ist die institutionelle Voraussetzung für Standardsetzung, Aggregation und KI-Readiness (vgl. 6.4).
4. **Grundbuchordnung (GBO) modernisieren**, um einen automatisierten, kontrollierten Datenabruf für das Transparenzregister und die Kaufpreissammlung zu ermöglichen. Die fehlende Rechtsgrundlage blockiert heute ca. 13 Prozent der Transparenzregisterdatensätze (vgl. Kap. 5.3).

Zusätzlich wird das Handlungsfeld **Governance-Klarheit** benötigt. Die Zuständigkeiten zwischen Bund, Ländern und Gutachterausschüssen sind durch einen Staatsvertrag oder ein Rahmengesetz verbindlich zu klären – ohne verbindliche Koordinationsstruktur bleibt jeder Standardisierungsversuch freiwillig und damit unzuverlässig.

Hinzu kommt die europäische Frist: Die EU-Geldwäscherichtlinie 2024/1640 verpflichtet Deutschland bis zum 10. Juli 2029 zur Einrichtung einer zentralen Zugangsstelle für Immobilieninformationen. Die nationale Umsetzungsgesetzgebung muss jetzt initiiert werden, damit Konzeption, Ausschreibung und Umsetzung rechtzeitig abgeschlossen werden können.

Ein bisher unterschätztes Handlungselement liegt in der besseren Nutzbarkeit der Kataster- und anderen Geoinformationen auf Bundesebene. Das **Bundesamt für Kartographie und Geoinformation (BKG)** nimmt als zentrale Bundesbehörde eine Schlüsselrolle bei der Koordination und Bereitstellung von Geobasisdaten ein. Die BKG-Dienste und -Produkte – INSPIRE-konforme Dienste, bundesweite Referenzgeodaten, topographische Grundlagendaten – werden bislang zu wenig mit den Immobilien- und Gutachterausschüssen und dem Grundbuch verknüpft. Eine gesetzliche Klarstellung der Koordinierungsfunktion des BKG bei der Vernetzung amtlicher Geobasisdaten mit Immobiliendaten, sowie darüber hinausgehend auch der Funktion einer Erfassung und Bereitstellung abgestimmter, bundesweit einheitlicher Geofachdaten im Gebäudebereich würde das Handlungsfeld sinnvoll ausweiten: von der reinen Wertermittlung auf die gesamte Breite der amtlichen Geoinformationsinfrastruktur. Der gesetzliche Auftrag an das BKG könnte konkret über eine Ergänzung des Gebäudebezugs im geplanten Bundesgeodatengesetz (BGeoDG) § 4 als „Gebäude- und Liegenschafts-Basisinformationssystem“ gelenkt werden. Diese Ansätze bereiten direkt auf das dritte Handlungsfeld vor (vgl. 7.3).

7.3 Datenlandschaft verknüpfen und technisch standardisieren

Recht schafft Rahmen – Technik schafft Realität. Das dritte Handlungsfeld überführt die legislativen Maßnahmen in eine konkrete technische Architektur. Ihr Ausgangspunkt ist der Grundsatz, der in 6.1 formuliert wurde: **Keine neue Datenhaltung, sondern Vernetzung des Bestehenden.**

Das technische Fundament dieser Architektur ist **ALKIS – das Amtliche Liegenschaftskataster-Informationssystem**, das jede Immobilie bundesweit eindeutig referenziert und damit als Basisregister für die Verknüpfung aller weiteren Datenquellen dient. Wie ALKIS von einem Fachinformationssystem der Vermessungsverwaltung zu einem offenen Basisregister der Immobiliendateninfrastruktur weiterzuentwickeln ist, wird als eigenständiges Handlungsfeld in Kap. 7.6 ausgeführt.

Das zweite Handlungselement ist die **Einführung eines bundeseinheitlichen und verbindlichen Merkmalssets** für Kaufpreissammlungen. Derzeit erfassen die Gutachterausschüsse Transaktionen nach länderspezifischen Vorgaben – mit unterschiedlichen Merkmalen, Formaten und Tiefengraden. Für bundesweite Auswertungen, für KI-ausgerichtetes Modell-Training und für internationale Vergleichbarkeit ist das ein strukturelles Hindernis. Ein bundeseinheitliches Merkmalsset – Baujahr, Grundstücksgröße, Wohnfläche, Energieeffizienzklasse, Lage-Georeferenz, Rechtszustand – ist keine technische Utopie: Es ist eine normative Entscheidung, die durch Handlungsempfehlung der Bundesgeschäftsstelle und Anpassung der ImmoWertV-Anlage realisiert werden kann.

Dass bundeseinheitliche Digitalisierungsstandards für Planungsdaten politisch durchsetzbar sind, belegt der Standard **XPlanung** für das Bauleitplanverfahren. Bitkom fordert in seiner BauGB-Novellen-Stellungnahme 2026 dessen verbindliche Einführung als Pflichtformat für alle Bebauungspläne. XPlanung ist damit ein Präzedenzfall: Er zeigt, dass Standardisierung im föderalen Raum möglich ist – wenn ein einheitliches Format normiert und politisch verbindlich gemacht wird. Dasselbe Prinzip muss für das bundeseinheitliche Kaufpreissammlungs-Merkmalsset gelten (Bitkom 2026).

Das dritte Element sind **standardisierte Datenschnittstellen (APIs)**. Die Vernetzung von Kaufpreissammlungen, BORIS, Grundbuch, Mietspiegel und Energieausweis setzt nicht voraus, dass alle Daten an einem Ort zusammengeführt werden – es setzt voraus, dass sie über definierte, stabile Schnittstellen abfragbar sind. Das PDOK-Modell der Niederlande zeigt, wie offene APIs auf öffentliche Daten eine breite Nutzerbasis erschließen und gleichzeitig Datensouveränität wahren (vgl. Kap. 4.1).

Das strukturelle Problem der föderalen Datenhaltung löst kein technisches Tool sondern ein politisches Instrument: ein **Länder-Staatsvertrag** oder ein **Rahmen-Bundesgesetz**, das bundeseinheitliche Mindeststandards für Formate, Schnittstellen und Aktualisierungszyklen verbindlich fest schreibt. Die vollständige Digitalisierung und maschinenlesbare Erschließung des Grundbuchs – heute noch teilweise papierbasiert und rechtlich schwer zugänglich – ist der technisch aufwändige, zugleich aber unverzichtbare Baustein dieser Architektur.

7.4 Zugang öffnen: Lizenzmodelle und Nutzungsbedingungen harmonisieren

Daten, die technisch vorhanden und rechtlich zugänglich sind, aber durch 16 verschiedene Lizenzmodelle, Gebührenordnungen und Nutzungsbedingungen in ihrer Verwertbarkeit fragmentiert werden, erfüllen ihren Zweck nicht. Die Harmonisierung des Datenzugangs ist deshalb nicht weniger wichtig als seine technische Vernetzung – sie ist die Voraussetzung dafür, dass aus einer vernetzten Infrastruktur ein nutzbarer Markt entsteht.

Das Kernproblem ist bekannt: Wer heute bundesweite Analysen auf Basis von Geodaten, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerten durchführen möchte, muss bis zu 16 unterschiedliche Lizenzverträge schließen und 16 Gebührenordnungen bedienen. Dieses Hindernis trifft nicht nur Prop-Tech-Startups, sondern auch Kreditinstitute, Forschungseinrichtungen und Bundesbehörden (vgl. Kap. 5.1–5.4). Es erzeugt Transaktionskosten, die Innovation verhindern und die Entstehung eines deutschen Immobilienmarktes systematisch hemmen.

Das Handlungsfeld umfasst vier Maßnahmen.

1. **Bundeseinheitliches Lizenzmodell** für alle amtlichen Immobilien- und Geodaten – differenziert nach Nutzungsart (privat, kommerziell, Behörde, Wissenschaft), nicht nach Bundesland.
2. **Harmonisierung der Gebührenmodelle.** Nicht zwingend kostenfrei – aber bundesweit einheitlich und für alle Nutzergruppen kalkulierbar. Der Grundsatz: Kostendeckung ja, Einnahmemaximierung nein.
3. **Anonymisierungsstandards für Transaktionsdaten.** Das französische DVF-Modell zeigt, wie Transaktionsdaten inklusive Kaufpreise öffentlich zugänglich gemacht werden können, ohne personenbezogene Merkmale preiszugeben (vgl. Kap. 4.2). Ein bundeseinheitlicher Anonymisierungsstandard – ergänzend zu z. B. der niedersächsischen Durchführungsverordnung zum BauGB (§ 22 DVO-BauGB) und seinen Länderäquivalenten (oftmals auch als Gutachterausschussverordnungen bezeichnet) – schafft die rechtliche Klarheit, die heute fehlt.
4. Und besonders dringlich: **Forschungszugang bundesweit normieren.** § 195 Abs. 3 BauGB erlaubt grundstücksbezogene Auskünfte bei berechtigtem Interesse – die Umsetzung in den Ländern ist heterogen und oft restriktiv. Ein bundeseinheitlicher, verlässlicher Wissenschaftszugang zu Transaktionsdaten – modelliert nach dem Vorbild der Forschungsdatenzentren der Statistischen Ämter – ist die Grundlage für methodischen Fortschritt und für KI-Trainingsdaten aus dem amtlichen System (vgl. Kap. 5.4). Ein differenzierter **Stufenzugang** (öffentlich – professionell – Behörden/Forschung) sichert dabei den Datenschutz und ermöglicht gleichzeitig die größtmögliche Nutzbarkeit.

7.5 Qualität definieren und sichtbar machen

Eine Infrastruktur, deren Qualität unbekannt ist, schafft kein Vertrauen. Das gilt für Brücken ebenso wie für Datensysteme. Wer auf Basis von Immobiliendaten Investitionsentscheidungen trifft, Förderprogramme konzipiert oder KI-Modelle trainiert, muss wissen: Wie aktuell sind diese Daten? Wie vollständig? Wie konsistent? Solange diese Fragen nicht beantwortet sind, bleibt jede Datennutzung mit struktureller Unsicherheit belastet – und jedes Ergebnis angreifbar.

Das fünfte Handlungsfeld fordert, was in 6.6 als Zielbild beschrieben ist: **verbindliche Qualitätsstandards und ihre öffentliche Sichtbarmachung.** Vier Mindeststandards sind zu definieren und durchzusetzen.

1. **Aktualität:** Transaktionsdaten werden innerhalb von ca. 90 Tagen nach Beurkundung in die Kaufpreissammlung übernommen und für autorisierte Nutzer verfügbar gemacht.
2. **Vollständigkeit:** Die Erfassungsquote ist bundesweit auf mindestens 95 Prozent aller beurkundeten Transaktionen zu steigern – einschließlich Share Deals nach Novellierung des § 195 BauGB (Kaufpreissammlung).
3. **Tiefe:** Ein bundeseinheitliches Kerndatensatz-Modell definiert Pflichtmerkmale und optionale Merkmale – beide maschinenlesbar.
4. **Konsistenz:** Methodische Grundlagen für Wertermittlungsdaten werden durch die Bundesgeschäftsstelle harmonisiert, sodass GA-Bezirksgrenzen keine Datenbrüche erzeugen.

Diese Qualitätsstandards müssen nicht nur existieren – sie müssen **sichtbar sein**. Die Bundesgeschäftsstelle veröffentlicht jährlich einen bundesweiten Qualitätsbericht, der für jeden GA-Bezirk die Erfassungsquote, die durchschnittliche Bearbeitungszeit und die Tiefenabdeckung ausweist. Diese institutionelle Selbstauskunft über die Datenqualität schafft Anreize für Verbesserungen und gibt Datennutzern die Möglichkeit, die Eignung eines Datensatzes für ihren Verwendungszweck selbst zu beurteilen.

Ein besonderes Qualitätskriterium ist die **KI-Tauglichkeit**. Für den Einsatz maschineller Lernverfahren gelten spezifische Anforderungen: zeitreihenförmige Verfügbarkeit, Merkmalstiefe für Feature Engineering, räumliche Auflösung und ausreichende Stichprobengröße. Die Bundesgeschäftsstelle entwickelt KI-Tauglichkeitskriterien als Teil ihres Qualitätsrahmens und weist diese als Metadaten jedes Datensatzes aus. Das ermöglicht Forschung, Verwaltung und Wirtschaft, gezielt zu beurteilen, welche Datensätze für welche Anwendungen geeignet sind – und schließt den Bogen zu dem in 7.1 formulierten Kernanliegen: Daten als strategische Ressource zu begreifen.

7.6 ALKIS als Basisregister: Geobasisdaten und Immobiliendaten zusammenführen

ALKIS – das Amtliche Liegenschaftskataster-Informationssystem – ist das technisch ausgereifteste und fachlich solideste Register Deutschlands im Bereich der Immobiliendaten. Es erfasst flächendeckend und bundesweit jede Immobilie mit eindeutigen, stabilen Identifikationsmerkmalen (Flurstücks- und Gebäudekennzeichen), ist gesetzlich zur ständigen Fortführung verpflichtet und liegt in allen 16 Bundesländern in einem definierten, technisch austauschbaren Format vor – der NAS (Normbasierten Austauschschnittstelle). Diese Eigenschaften machen ALKIS zum einzigen realistischen Basisregister für eine Immobiliendatenarchitektur.

Das strategische Handlungsfeld besteht darin, ALKIS von einem Fachinformationssystem der Vermessungsverwaltung zu einem **offenen Basisregister der Immobiliendateninfrastruktur** weiterzuentwickeln – ohne seine inhaltliche Zuständigkeit aufzugeben. Konkret bedeutet das vier Maßnahmen.

1. **Bundeseinheitliche Öffnung des ALKIS-Datenzugangs.** Die länderspezifisch unterschiedlichen Lizenzmodelle und Preisstrukturen für ALKIS-Daten sind das strukturelle Hemmnis für eine bundesweite Nutzung. Ein harmonisiertes Nutzungsrecht – angelehnt an die Open-Government-Da-ta-Prinzipien nach dem IDA-Gesetz und der EU-Richtlinie 2019/1024 – würde ALKIS als offenes Basisregister zugänglich machen und private sowie wissenschaftliche Nutzung erheblich vereinfachen.
2. **ALKIS als Basisreferenz für alle Verknüpfungen.** Kaufpreissammlungen, Grundbuch, Mietspiegel, Energieausweise und Transparenzregister werden über die ALKIS-Objektidentifikatoren referenziert. ALKIS ist damit der gemeinsame Schlüssel aller Datenquellen – nicht ein weiteres Silo neben anderen. Diese Funktion setzt voraus, dass die ALKIS-Führung in allen Ländern auf einem einheitlichen technischen Stand gehalten und fortlaufend qualitätsgesichert wird.
3. **Erweiterung des NAS-Standards.** Die bestehende NAS-Schnittstelle wird um Erweiterungen ergänzt, die die Verknüpfung mit Fremd- und Fachdaten ermöglichen. Das BKG koordiniert diese Erweiterung als Teil seiner Bundeszentrafunktion in enger Abstimmung mit der AdV.

4. **Pilotprojekt „ALKIS und Kaufpreise“.** In Kooperation von AdV, BKG, ausgewählten Gutachterausschüssen und der zukünftigen Bundesgeschäftsstelle wird ein Pilotprojekt durchgeführt, das die technische Verknüpfung von ALKIS-Objekten mit Kaufpreistransaktionen erprobt und auf Bundesebene standardisiert. Das Real Estate Lab 2026 ist der geeignete Rahmen, erste Ergebnisse dieses Pilotprojekts öffentlich zu präsentieren.

Der Digitalverband Bitkom entwickelt in seiner Stellungnahme zur BauGB-Novelle 2026 ein kompletteres Konzept: die **digitale Gebäudeakte** als dauerhafter, lebenszyklusbegleitender Datenspeicher – von der Baugenehmigung über BIM-Planung und Katasterdaten bis zum **digitalen Zwilling** und **digitalen Gebäuderessourcenpass**. Dieses Konzept ergänzt die ALKIS-Integrationsschicht um eine gebäudebezogene Dimension: ALKIS bildet die räumlich-rechtliche Grundreferenz, die digitale Gebäudeakte die immobilien spezifische Informationsschicht darüber. Eine Verknüpfung beider Konzepte – technisch über die ALKIS-Objektidentifikatoren, rechtlich durch ein bundeseinheitliches Datenmodell – würde die Immobiliendateninfrastruktur um die bislang fehlende Lebenszyklusperspektive ergänzen und den Datenbestand auch für KI-gestützte Gebäude- und Marktanalysen erschließen (Bitkom 2026).

ALKIS ist nicht das einzige Handlungsfeld – aber es ist das Fundament, auf dem alle anderen Handlungsfelder stehen. Ohne eine bundesweit harmonisierte, offene Nutzung von ALKIS als Basisregister bleibt jede Vernetzungsstrategie eine Sammlung regionaler Insellösungen. Das Real Estate Lab fordert deshalb, ALKIS als erstes und prioritäres Element der nationalen Immobiliendateninfrastruktur zu behandeln.

7.7 Jetzt handeln: BauGB-Novelle als Prozessfenster für die Kauf- und Mietpreisdatenbanken

Alle sechs vorangegangenen Handlungsfelder teilen ein Problem: Sie benötigen politische Entscheidungen, die getroffen werden müssen und dies in kurzer Frist. Das siebte und letzte Handlungsfeld ist deshalb kein inhaltliches, sondern ein prozessuales: Es geht um das **Nutzen des richtigen Moments**.

Dieser Moment ist jetzt. Die **BauGB-Novelle 2026** – der Referentenentwurf zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts, der seit dem 1. April 2026 in der Länder- und Verbändebeteiligung ist – bietet das erste konkrete parlamentarische Prozessfenster seit Jahren, um die in 7.2 beschriebenen legislativen Maßnahmen zu realisieren. Der DVW e. V. hat in seiner Stellungnahme vom 28. April 2026 die zentralen Forderungen – Mietpreissammlung, Share-Deal-Meldepflicht, Bundesgeschäftsstelle – in den Gesetzgebungsprozess eingebracht. Dieses Fenster schließt sich, wenn die Novelle ohne die notwendigen Ergänzungen verabschiedet wird.

Dass die BauGB-Novelle 2026 branchenübergreifend als unzureichend eingestuft wird, zeigt die Stellungnahme des Digitalverbands Bitkom vom April 2026. Bitkom begrüßt die Stoßrichtung der Novelle – Planungs- und Genehmigungsverfahren zu beschleunigen und zu digitalisieren –, stellt aber fest, dass der Entwurf „bei der Nutzung digitaler Möglichkeiten zur Vereinfachung, Beschleunigung und Effizienzsteigerung von Bauprojekten hinter seinen Möglichkeiten zurückbleibt“. Die externe Einschätzung aus der Digitalwirtschaft verstärkt den Befund des Real Estate Lab: Das Prozessfenster der BauGB-Novelle 2026 muss konsequent genutzt werden – jetzt, nicht bei der nächsten Novelle (Bitkom 2026).

Parallel zur BauGB-Novelle öffnet sich im Mai 2026 ein zweites politisches Prozessfenster: Die Initiative „**Made in Germany 2030**“ – Träger: Bankenverband, vdp, Sparkassen-Finanzgruppe, ZIA, DKB, ING und weitere Akteure der Transformationspartnerschaft Immobilien – hat dem Bundesminister für Digitales und Staatsmodernisierung (BMDS), ein Konzeptpapier zur nationalen Datenverfügbarkeitsstrategie für den Gebäudesektor vorgelegt. Die geforderte Architektur – fördert, wallet-fähig, auf eIDAS 2.0 und Datenraumsouveränität aufbauend – ist strukturell kompatibel mit dem Zielbild dieses White Papers (vgl. Kap. 6.3). DVW-Initiative und Immobilienfinanzierungssektor adressieren denselben Handlungsbedarf auf zwei komplementären Politikpfaden: Bau- und Planungsrecht (BauGB, BMWBS) und Digitalpolitik (BMDS). Beide gemeinsam erzeugen politisches Momentum für eine nationale Immobiliendateninfrastruktur (Made in Germany 2030 2026).

Parallel begrenzt eine europarechtliche Frist den Zeitraum: Die EU-Geldwäscherichtlinie 2024/1640 verpflichtet Deutschland bis zum 10. Juli 2029 zur Einrichtung einer zentralen Zugangsstelle für Immobilieninformationen. Das klingt nach ausreichend Zeit – aber Gesetzgebungsvorhaben dieser Komplexität benötigen in Deutschland typischerweise drei bis fünf Jahre von der Konzeption bis zur operativen Umsetzung. Wer 2029 liefern will, muss jetzt unmittelbar beginnen.

Der **Handlungsauftrag ist dreistufig**:

1. Kurzfristig (2025–2026): Einbringung der zentralen Forderungen in die BauGB-Novelle; Einrichtung einer Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Datenstandards-Harmonisierung; Start der Pilotprojekte für maschinenlesbare Grundbuchdaten.
2. Mittelfristig (2027–2028): Inkrafttreten der novellierten §§ 192 ff. BauGB; Gründung und Betrieb der Bundesgeschäftsstelle; erste bundesweite, standardisierte Marktberichte auf Basis harmonisierter Kaufpreissammlungen.
3. Langfristig (2029–2030): Operativer Betrieb des nationalen Immobiliendatenportals; Erfüllung der EU-Zugangsstellen-Pflicht; erste KI-gestützte bundesweite Marktanalysen auf Basis amtlicher Transaktionsdaten.

Das Real Estate Lab hat diesen Prozess angestoßen – die Fachgemeinschaft aus Geodäsie, Immobilienwirtschaft, Verwaltung und Forschung steht bereit. Die Entscheidungen liegen bei den politischen Akteuren auf Bundes- und Länderebene. Sie haben die Instrumente, die Vorbilder und den Zeitplan vor sich. Die Realisierung hängt damit nicht mehr von technischen oder konzeptionellen Vorarbeiten ab, sondern von der politischen Priorisierung.

8 FAZIT UND HANDLUNGSAUFFORDERUNG

8.1 Kernaussagen: Was das Real Estate Lab fordert

Deutschland verfügt über eine der dichtesten Datenlandschaften zu Immobilien in Europa – und nutzt sie systematisch unter ihrem Potenzial. Nicht weil Daten fehlen, sondern weil sie fragmentiert, schlecht zugänglich und nicht für die Anforderungen einer datengetriebenen Wirtschaft ausgelegt sind. Das Real Estate Lab @INTERGEO 2025 hat diese Diagnose gestellt. Dieses White Paper zieht die Konsequenzen.

Die **fünf Kernforderungen** lassen sich in einem Satz zusammenfassen: Deutschland braucht eine handlungsfähige Immobiliendateninfrastruktur – rechtlich fundiert, technisch vernetzt, lizenzrechtlich harmonisiert, qualitätszertifiziert und politisch priorisiert.

Im Einzelnen:

1. **Mindset-Wandel** (Kap. 7.1): Immobiliendaten sind keine Verwaltungsnebenprodukte – sie sind strategische Infrastruktur. Führungsverantwortung auf Bundes- und Länderebene ist die Grundvoraussetzung für alle anderen Schritte. Das KI- Zeitfenster ist geöffnet – wer 2030 handlungsfähig sein will, muss jetzt entscheiden.
2. **Rechtliche Modernisierung des Gutachterausschusswesens** (Kap. 7.2): §§ 192–199 BauGB (Wertermittlung) sind grundlegend zu modernisieren. Kernelemente: Mietpreissammlung, Share-Deal-Meldepflicht, gesetzliche Verankerung einer Bundesgeschäftsstelle (§ 192a BauGB neu), digitaler Grundbuchzugang. Die BauGB-Novelle 2026 ist das Prozessfenster.
3. **Technische Vernetzung mit Kataster- und Geodaten** (Kap. 7.3): ALKIS als Basisregister; bundeseinheitliches Kerndatensatz-Modell; standardisierte APIs als Zugangspunkte für Wirtschaft, Verwaltung und Wissenschaft.
4. **Zugangsharmonisierung** (Kap. 7.4): Ein bundeseinheitliches Lizenzmodell, einheitliche Gebührenstrukturen und ein normierter Forschungszugang nach dem Vorbild der Forschungsdatenzentren der Statistik. Differenziert nach Nutzungsart, nicht nach Bundesland.
5. **Qualitätssicherung** (Kap. 7.5): Verbindliche Standards für Aktualität, Vollständigkeit, Tiefe und Konsistenz – dokumentiert in einem jährlichen Qualitätsbericht zu Immobiliendatenqualität der Bundesgeschäftsstelle. KI-Tauglichkeit als Pflichtmetadatum.

Diese fünf Kernforderungen sind nicht unabhängig voneinander: Der Mindset-Wandel schafft den politischen Willen, die Rechtsgrundlage schafft die institutionelle Basis, die Technik vernetzt den Bestand, die Lizenzharmonisierung öffnet den Zugang, und die Qualitätszertifizierung sichert das Vertrauen. Die Handlungsfelder bedingen sich wechselseitig; das Auslassen einzelner Elemente kompromittiert die Funktionsfähigkeit des Gesamtsystems. Das ist die Botschaft des Real Estate Lab.

8.2 Zeitplan: Erste Ergebnisse bis 2030, Weiterentwicklung ab 2031

Der Aufbau einer handlungsfähigen Immobiliendateninfrastruktur ist kein Projekt mit einem definierten Enddatum – es ist ein strukturpolitischer Prozess. Er folgt jedoch einer Logik: Erst Recht, dann Technik, dann Markt. Und er hat einen externen Fixpunkt: die EU-Geldwäscherichtlinie 2024/1640, die Deutschland bis zum 10. Juli 2029 zur Einrichtung einer zentralen Zugangsstelle für Immobilieninformationen verpflichtet. Dieser Termin ist durch EU-Recht fixiert.

Der Handlungsauftrag ist dreistufig. Der **Zeitplan** orientiert sich an realistischen Gesetzgebungs- und Verwaltungszyklen.

- **Kurzfristig (2026–2027): Grundlagen legen.** Die BauGB-Novelle 2026 muss die prioritären Änderungen an §§ 192 ff. BauGB enthalten: Mietpreissammlung, Share-Deal-Meldepflicht, Bundesgeschäftsstelle (§ 192a BauGB). Parallel: Start einer Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Datenstandards-Harmonisierung; Pilotprojekte für maschinenlesbare Grundbuchdaten; Abstimmung eines bundeseinheitlichen Lizenzmodells für amtliche Immobiliendaten.
- **Mittelfristig (2027–2028): Infrastruktur aufbauen.** Inkrafttreten der novellierten §§ 192 ff. BauGB; Gründung und Betrieb der Bundesgeschäftsstelle; erste bundesweit harmonisierten Marktberichte auf Basis standardisierter Kaufpreissammlungen; Einführung des bundeseinheitlichen Merkmalssets als verbindliche ImmoWertV-Anlage; Start des Qualitätsberichtswesens.
- **Langfristig (2028–2030): Systemreife erreichen.** Operativer Betrieb des nationalen Immobilienportalportals; Erfüllung der EU-Zugangsstellen-Pflicht; erste KI-gestützte bundesweite Marktanalysen auf Basis amtlicher Transaktionsdaten; vollständige Digitalisierung und maschinenlesbare Erschließung des Grundbuchs auf Länderebene.

Ab 2030: Verstetigung und Weiterentwicklung. Eine handlungsfähige Infrastruktur ist kein statischer Zustand – sie muss gepflegt, weiterentwickelt und an neue Anforderungen angepasst werden. Die Bundesgeschäftsstelle übernimmt diese Rolle dauerhaft: Standardsetzung, Qualitätsmonitoring, internationale Vernetzung und die kontinuierliche Anpassung des Systems an neue rechtliche, technische und gesellschaftliche Rahmenbedingungen. Das Real Estate Lab und seine Folgeveranstaltungen liefern den fachlichen Input.

Dieser Zeitplan ist ambitioniert – aber er ist realistisch, wenn der politische Wille vorhanden ist. Die Beispiele aus den Niederlanden, Schweden, Frankreich und Serbien zeigen, dass nicht das technische, sondern das politisch-administrative Entscheidungsproblem im Vordergrund steht.

8.3 Nächste Schritte: Vom White Paper zum Handlungskonzept

Ein White Paper, das gelesen, diskutiert und archiviert wird, hat seinen Zweck nicht erfüllt. Sein Zweck ist die Veränderung. Das Real Estate Lab ist nicht als einmaliges Diskussionsforum konzipiert – es ist der Auftakt zu einem strukturierten Prozess, in dem Fachexpertise in politisch wirksame Forderungen übersetzt und verfolgt wird. Dieser Abschnitt beschreibt, wie der Übergang vom Papier zur Praxis gestaltet werden soll.

Schritt 1: Fachexpertengruppen einrichten. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer des Real Estate Lab @INTERGEO 2025 bilden den Kern thematischer Arbeitsgruppen, die die in Kap. 7 beschriebenen Handlungsfelder weiter ausarbeiten. Mindestens drei Gruppen sind zu bilden: (1) Recht und Governance (BauGB, GBO, Staatsvertrag), (2) Technik und Standards (ALKIS-Integration, APIs,

Merkmalsset), (3) Zugang und Qualität (Lizenzmodelle, Qualitätsbericht, KI-Tauglichkeit). Die Bundesgeschäftsstelle der Gutachterausschüsse – sofern sie gesetzlich verankert wird – ist das natürliche institutionelle Dach dieser Arbeit.

Schritt 2: Koordinationsstelle einrichten. Die Fachexpertengruppen aus Schritt 1 benötigen eine dauerhafte institutionelle Klammer. Eine **Koordinationsstelle für Immobiliendateninfrastruktur** – angesiedelt beim DVW oder, nach Gründung, bei der Bundesgeschäftsstelle der Gutachterausschüsse – übernimmt vier Kernaufgaben: Sie **koordiniert** die thematischen Expertengruppen und vermittelt zwischen den Zuständigkeitsbereichen von Bund, Ländern und Gutachterausschüssen. Sie **entwickelt eine gemeinsame Leitlinie**, die die in Kapitel 7 formulierten Handlungsfelder in verbindliche Umsetzungsschritte überführt und den beteiligten Verbänden – ZIA, BVS, HypZert, gif, RICS, AdV, BKG – als Referenzdokument dient. Sie **konkretisiert einen Zeitplan** mit klaren Meilensteinen, Zuständigkeiten und Ressourcenplanung – orientiert am Dreistufenplan aus 8.2. Und sie **etabliert ein Monitoring**, das die Umsetzung der BauGB-Novelle, die Einrichtung der Bundesgeschäftsstelle und den Aufbau der Dateninfrastruktur kontinuierlich verfolgt und öffentlich berichtet. Ohne diese Koordinationsstruktur riskiert der Prozess das Schicksal früherer Initiativen: Engagierte Facharbeit ohne institutionellen Anker, die in Zuständigkeitsdiffusion versickert.

Schritt 3: Real Estate Lab 2026 durchführen. Das Real Estate Lab @INTERGEO 2026 in München ist die nächste Möglichkeit, den Prozess öffentlich fortzuführen, Ergebnisse zu berichten und neue Akteure einzubeziehen. Inhaltlicher Schwerpunkt: die Vorstellung der in diesem White Paper dokumentierten Ergebnisse sowie die Erprobung konkreter Anwendungsfälle. Am Vormittag werden das White Paper Real Estate Lab 2025, das FIG Transparency Paper sowie die Rolle von GDI-DE und BKG in der Geodateninfrastruktur präsentiert; die AdV stellt die Verknüpfung von ALKIS und Kaufpreissammlungen vor. Am Nachmittag stehen Use Cases im Mittelpunkt: die Nutzung von Geoinformationen und kommerziellen Preisdaten für Marktanalysen (Sprengnetter/ESRI), 3D-Modelle im Sachwertverfahren (VALUE AG), KI-gestützte Strukturerkennung (KIT) sowie internationale Praxisbeispiele – Serbien (RGZ), Schweden und die Niederlande. Das Real Estate Lab 2026 ist damit der erste öffentliche Nachweis, dass die in diesem White Paper formulierten Forderungen nicht nur politisch, sondern auch technisch und praktisch umsetzbar sind.

Das Real Estate Lab hat die Frage gestellt: **Wer trägt Verantwortung für eine handlungsfähige Immobiliendateninfrastruktur in Deutschland?** Die Antwort lautet: Alle. Behörden, Unternehmen, Verbände und Wissenschaft gemeinsam – koordiniert, verbindlich, auf Zeit. Mit diesem White Paper richtet sich die Initiative an Bundes- und Länderebene, Fachverbände und Wissenschaft, diese Verantwortung gemeinsam wahrzunehmen.

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

- Abb. 1: Umfassender Bewertungsbegriff (Kap. 1.2)
- Abb. 2: Transparenz des Immobilienmarktes – Dimensionen und Einflussbereiche (Kap. 1.2)
- Abb. 3: Diagnose – Deutschlands Immobiliendaten: Zwischen Fragmentierung und Potenzial zum Nutzen der Gesellschaft (Kap. 2)
- Abb. 4: Fragmentierte Immobiliendaten führt zu kostenintensiver Datenhaltung vs eingeschränktem Nutzen (Kap. 3.1)
- Abb. 5: Europäische Länder im Vergleich (Kap. 4.1)
- Abb. 6: Fragmentierte Immobiliendaten = eingeschränkte Nutzung für konkrete Aufgaben der Stakeholdergruppen (Kap. 5)
- Abb. 7: Zielbild 2030 – Vernetzte Immobiliendateninfrastruktur (Kap. 6)
- Abb. 8: Handlungsfelder und Empfehlungen (Kap. 7)

QUELLENVERZEICHNIS

Abou-Chadi, T., Cohen, D., Kurer, T. (2024). Rental market risk and radical right support. *Comparative Political Studies*, 58(13), 2866–2901. <https://doi.org/10.1177/00104140241306963>

Ache, P., Wiejak-Roy, G., Kavanagh, J., Korinke, E.K., Reydon, B. (2024, Oktober 25). *Viewpoint on Transparency of Real Estate Markets* [Position Paper FIG Commission 9]. International Federation of Surveyors (FIG), Kopenhagen. Quelle: https://www.fig.net/resources/monthly_articles/2024/November_2024/FIG-Viewpoint_Transparency.pdf

Akerlof, G.A. (1970). The market for „lemons“: Quality uncertainty and the market mechanism. *The Quarterly Journal of Economics*, 84(3), 488–500. <https://doi.org/10.2307/1879431>

Ansell, B., Cansunar, A. (2021). The political consequences of housing (un)affordability. *Journal of European Social Policy*, 32(1). <https://doi.org/10.1177/09589287211056171>

Bitkom e.V. (2026, April). *Digitalisierung beschleunigen: Städtebau- und Raumordnungsrecht für digitale Infrastrukturen und Gebäude modernisieren* [Stellungnahme zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts]. Bitkom e.V., Berlin.

BPIE (Buildings Performance Institute Europe). (2026). Koordinierungsbedarf für eine integrierte Gebäudedatenbank für Deutschland. https://www.bpie.eu/wp-content/uploads/2026/03/BPIE-Marz-2026_Koordinierungsbedarf-fur-eine-integrierte-Gebaudedatenbank-in-Deutschland.pdf

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). (2025). *Forschungsprojekt „Bundesweit einheitliche Mietenberichterstattung“* [Auftragnehmer: empirica ag]. BBSR im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn.

Bundesministerium der Finanzen (BMF). (2026, April 14). *Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Fraktion Die Linke – Drucksache 21/5109: Immobilientransparenzregister*. BT-Drs. 21/5416 (Vorabfassung). Bundesministerium der Finanzen, Berlin. <https://dip.bundestag.de/vorgang/immobilientransparenzregister/333272>

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB). (2026, April 1). *Referentenentwurf: Gesetz zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts* (Länder- und Verbändebeteiligung). BMWSB, Berlin.

Bundesverfassungsgericht. (2018, April 10). *Urteil des ersten Senats vom 10. April 2018 – 1 BvL 11/14: Verfassungswidrigkeit der Bewertungsvorschriften der Grundsteuer*. Bundesverfassungsgericht, Karlsruhe. https://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Entscheidungen/DE/2018/04/1s20180410_1bvl001114.html

Cerema / Direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN). (o.J.). *DVF+ open-data*. Datafoncier. <https://datafoncier.cerema.fr/donnees/autres-donnees-foncieres/dvfplus-open-data>

dbb Beamtenbund und Tarifunion. (2025). *Monitor öffentlicher Dienst 2025*. dbb Beamtenbund und Tarifunion, Berlin. https://www.dbb.de/fileadmin/user_upload/globale_elemente/pdfs/2025/dbb_monitor_oeffentlicher_dienst_2025.pdf

Deutsche Bundesbank. (2021). *Gesamtwirtschaftliche Vermögensbilanzen 2021*. Deutsche Bundesbank, Frankfurt am Main. <https://www.bundesbank.de/de/statistiken/gesamtwirtschaftliche-rechenwerke/vermoegensbilanzen>

Deutsche Bundesbank. (2024). *Finanzstabilitätsbericht 2024*. Deutsche Bundesbank, Frankfurt am Main. <https://www.bundesbank.de/de/publikationen/berichte/finanzstabilitaetsberichte>

Die Linke – Fraktion im Deutschen Bundestag. (2026, März 31). *Kleine Anfrage: Immobilitätsregister*. BT-Drs. 21/5109. Deutscher Bundestag, Berlin. <https://dip.bundestag.de/vorgang/immobilitaetsregister/333272>

Direction générale des finances publiques (DGFIP). (o. J.a). *Demandes de valeurs foncières*. data.gouv.fr. <https://www.data.gouv.fr/datasets/demandes-de-valeurs-foncieres>

Direction générale des finances publiques (DGFIP) / DGALN. (o. J.b). *DVF – Demandes de valeurs foncières*. cadastre.data.gouv.fr. <https://cadastre.data.gouv.fr/dvf>

DVW e.V. – Gesellschaft für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement. (2026, April 28). *Stellungnahme des DVW e.V. zur Verbändebeteiligung: Referentenentwurf „Gesetz zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts“*. DVW e.V., Berlin. <https://dvw.de/neuigkeiten/dvw-nimmt-stellung-zur-baugb-novelle>

Europäisches Parlament und Rat der EU. (2024, Juni 19). *Richtlinie (EU) 2024/1640 des Europäischen Parlaments und des Rates über die von den Mitgliedstaaten einzurichtenden Mechanismen zur Verhinderung der Nutzung des Finanzsystems zum Zwecke der Geldwäsche oder der Terrorismusfinanzierung*. Amtsblatt der Europäischen Union, L-Serie 2024/1640.

Eurostat. (2023). *Anteil der Bevölkerung nach Wohnverhältnis* [Datensatz ILC_LVHO02; EU-SILC-Erhebung]. Europäische Kommission, Luxemburg. https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_LVHO02

FIG / IVSC. (2025, Februar 25). *Memorandum of Understanding between the International Federation of Surveyors (FIG) and the International Valuation Standards Council (IVSC)*. FIG, Kopenhagen / IVSC, London.

Furtado, J., Flynn, L.B. (2025). Housing unaffordability and political preferences among young people in Europe. *International Journal of Comparative and Applied Social Policy*. <https://doi.org/10.1177/00207152241295976>

Grover, R. (2012). Valuation and land governance. *Journal of Property Investment & Finance*, 30(1), 88–98. <https://www.emerald.com/insight/content/doi/10.1108/14635781211194836/full/html>

Grover, R. (2016). Mass valuations. *Journal of Property Investment & Finance*, 34(2), 191–204. <https://doi.org/10.1108/JPIF-01-2016-0001>

Grover, R., et al. (2019). Property valuation and taxation for fiscal sustainability – lessons for Poland [Fallstudien: Polen, Serbien, Moldawien, Türkei; finanziert durch World Bank ECA Region Programmatic Trust Fund]. *Real Estate Management and Valuation (REMAV)*, 27(1). <https://doi.org/10.2478/remav-2019-0004>

Hilbig, H. (2026). How budget trade-offs undermine electoral incentives to build public housing. *American Journal of Political Science*. <https://doi.org/10.1111/ajps.12939>

Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW Köln). (2025). *Kompetenzbarometer: Fachkräftesituation in Digitalisierungsberufen – Beschäftigungsaufbau und Fachkräftemangel bis 2028* [Autoren: Burstedde, A., Tiedemann, J.]. IW Köln, Köln. <https://www.iwkoeln.de/studien/alexander-burstedde-jurek-tiedemann-fachkraeftesituation-in-digitalisierungsberufen-beschaeftigungsaufbau-und-fachkraeftemangel-bis-2028.html>

Institut für Weltwirtschaft Kiel (IfW Kiel). (2024). *Der Fachkräftemangel in Schleswig-Holstein: Entwicklungen und Perspektiven* (Kieler Beiträge zur Wirtschaftspolitik, Nr. 46). IfW Kiel, Kiel. <https://www.ifw-kiel.de/de/publikationen/kieler-beitraege-zur-wirtschaftspolitik/>

Kadaster. (o.J.). *Koopsominformatie*. Kadaster. <https://www.kadaster.nl/producten/woning/koopsominformatie>

Kadasterdata. (o.J.). *Koopsommenoverzicht*. Kadasterdata. <https://www.kadasterdata.nl/producten/koopsommenoverzicht>

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (LGL BW). (2024). *Digitales Liegenschaftskataster 4.0*. LGL Baden-Württemberg, Stuttgart. <https://www.lgl-bw.de/>

Lantmäteriet. (o.J.). *Real property*. Lantmäteriet. <https://www.lantmateriet.se/en/real-property/>

Made in Germany 2030 (Jeromin, K., Kopp, M.). (2026, Mai). *Konzeptpapier Datenverfügbarkeit – zur Diskussion mit dem BMDS / Eine Datenverfügbarkeitsstrategie für den Gebäudesektor* [Konzeptpapier und Brief an Bundesminister Dr. Wildberger, Bundesministerium für Digitales und Staatsmodernisierung (BMDS)]. Initiative Made in Germany 2030 / Transformationspartnerschaft Immobilien, Berlin.

Republički geodetski zavod (RGZ). (o.J.a). *Data from the Real Estate Price Register*. RGZ. <https://www.rgz.gov.rs/data-from-the-real-estate-price-register>

Republički geodetski zavod (RGZ). (o.J.b). *Market Reports*. RGZ. <https://www.rgz.gov.rs/market-reports>

Republički geodetski zavod (RGZ). (o.J.c). *Property Price Register*. RGZ. <https://www.rgz.gov.rs/property-price-register>

Republički geodetski zavod (RGZ). (o.J.d). *RGA Apartment Price Index*. RGZ. <https://www.rgz.gov.rs/rga-apartment-price-index>

Statistics Sweden (SCB). (2026). *Real estate prices and registrations of title (BO0501)*. SCB. <https://www.scb.se/BO0501-en>

Surrogate's Court, Saratoga County. (2024, Oktober 10). *Matter of Weber, 2024 NY Slip Op 24258* [Grundsatzurteil zur KI-Beweisulässigkeit in der Immobilienbewertung; Richter: Jonathan G. Schopf]. Surrogate's Court, Saratoga County, New York. <https://law.justia.com/cases/new-york/other-courts/2024/2024-ny-slip-op-24258.html>

Umweltbundesamt (UBA). (2024). *Treibhausgasemissionen Deutschlands nach Sektoren – Auswertung 2023*. Umweltbundesamt, Dessau-Roßlau. <https://www.umweltbundesamt.de/daten/klima/treibhausgas-emissionen-in-deutschland>

Vorhaben KONSENS (Koordinierte neue Software-Entwicklung der Steuerverwaltung). (o.J.). *Die Verfahren: Made by KONSENS – LANGUSTE (Liegenschafts- und Grundstücksdatenbank)*. Bund-Länder-Vorhaben KONSENS. <https://www.steuer-it-konsens.de/ueber-konsens/die-verfahren>

World Bank. (2015, März 16). *World Bank supports Serbia in creating better real estate management for its citizens and investors* [Pressemitteilung]. World Bank. <https://www.worldbank.org/en/news/press-release/2015/03/16/world-bank-supports-serbia-in-creating-better-real-estate-management-for-its-citizens-and-investors>

World Bank. (2024, Juli 29). *Serbia to enhance real estate management with climate change risk data with World Bank support* [Pressemitteilung]. World Bank. <https://www.worldbank.org/en/news/press-release/2024/07/29/serbia-to-enhance-real-estate-management-with-climate-change-risk-data-with-world-bank-support>

Wüest Partner. (o.J.). *Transaction Data*. Wüest Partner. <https://www.wuestpartner.com/expertise/data/transaction-data/>

REAL ESTATE LAB @INTERGEO 2025

Dieses White Paper ist auf der Basis des ersten Real Estate Lab auf der INTERGEO 2025 in Frankfurt entstanden. Die nahezu 40 deutschen und internationalen Expertinnen und Experten haben die Immobiliendatenstruktur in Deutschland analysiert und Wege entwickelt, damit in notwendigen kurz- und mittelfristigen Zeithorizonten die fragmentierte Immobiliendateninfrastruktur in Deutschland aufgelöst werden kann.

Das Zielbild 2030: eine förderierte, interoperable Immobilien-dateninfrastruktur mit einer gesetzlich verankerten Bundes-geschäftsstelle der Gutachterausschüsse als institutionellem Dach. Mit sieben konkreten Handlungsfeldern – von einer erforderlichen BauGB-Novelle über ALKIS-Integration bis zur KI-Readiness – ruft das Paper Bund, Länder, Fachverbände und Wirtschaft auf, gemeinsam Verantwortung für eine leistungsfähige Dateninfrastruktur als strukturelle Grundlage des deutschen Immobilienmarktes zu übernehmen.