



BRANCHEN- KLASSIFIKATION

STANDARD ZUR ERFASSUNG VON
NUTZUNGEN IN LEAN®

Köln, 2022





Branchenklassifikation in LeAn®

Zielsetzung

- Vereinheitlichung und Systematisierung der Bestandserfassung über sämtliche (Immobilien-) Nutzungen hinweg
- Eingruppierung von Nutzungen nach standardisierter Branchenklassifikation

Grundsätze

- **Schwerpunktprinzip**

Eingruppierung von Mischkonzepten nach der im Vordergrund stehenden Nutzung.

Beispiel: Buchladen mit integriertem Café → Eingruppierung im Regelfall als Buchhandlung in der Kategorie „Einzelhandel“, nicht als Café, Espresso-Bar, Stehcafé, Kaffee-/ Teehaus o. Ä.

- **Erdgeschossvorrang**

Zu erfassen sind primär Erdgeschosslagen bzw. Gesamtimmobiliennutzungen.

Beispiel: Bankfiliale im Erdgeschoss und Wohnnutzung im Obergeschoss → Eingruppierung in die Kategorie „Dienstleistung – Bank, Post, Versicherung“, nicht „Wohnen“.

- **Vollständigkeitsprinzip**

Zu erfassen sind alle Flur- bzw. Grundstücke mit Immobilienbesitz sowie Grün- und Brachflächen.

Sonderfall: Finden sich auf einem Flur-/Grundstück mehrere Nutzungen in Erdgeschosslage, sind diese einzeln zu erfassen, dies kann beispielsweise für Nutzungen in innerstädtischen Einkaufspassagen und Shopping-Centern gelten.



Branchenklassifikation in LeAn®

Anwendung

Schritt 1

Einordnung nach Nutzungsstatus in die Kategorien A) „Brachfläche/Schrottimmoblie“, B) „Leerstand“ & C) „in Nutzung“.

Hinweis: Park- und Grünanlagen, Kinderspielplätze u. Ä. werden der Unterkategorie „Spiel- und Freizeiteinrichtungen“ in der Kategorie „Kunst, Kultur, Unterhaltung, Sport, Spiel, Freizeit“ zugeordnet.

Hinweis: Bei Einordnung in die Kategorien A) oder B) ist die Bestandserfassung bzw. Klassifizierung beendet. Für Kategorie C) folgt Schritt 2.

Schritt 2

Einordnung nach Nutzungskategorie/-art in drei Varianten.

Variante 1: Schrittweise/systematische Eingruppierung nach Branchenklassifikation

#1 Einordnung in eine von 14 Nutzungskategorien (z. B. „Einzelhandel“, „Dienstleistung“, „Gastro/Beherbergung“).

#2 Weitere Differenzierung innerhalb der Nutzungskategorien (z. B. „Supermarkt“ als Unterkategorie von „Einzelhandel – Lebensmittel & Getränke“ oder „Eiscafé“ als Unterkategorie von „Gastronomie/Beherbergung“)

#3 Automatische Zuordnung eines WZ-Codes gemäß Branchenklassifizierungstabelle

Variante 2: Branchenklassifikation anhand des WZ-Codes

Ist der WZ-Code einer Nutzung bekannt, kann dieser direkt eingetragen werden und die Erfassung ist abgeschlossen.

Die Plausibilität der Nutzungszuordnung ist zu überprüfen.

Variante 3: In der Datenbank sind Branchen, Formate und bekannte Marken und Anbieter hinterlegt. Auf Basis dieser Angaben kann die Branchenzuordnung auch als Freitexteingabe erfolgen.

Die Plausibilität der Nutzungszuordnung ist zu überprüfen.



Branchenklassifikation in LeAn®

14 Nutzungskategorien

Einzelhandel	Kunst Kultur Unterhaltung Sport Spiel Freizeit	Handwerk Produktion Manufaktur	Sozialwesen Gemeinwohl	Verwaltung	Kreativwirtschaft	Bildung Lernen
Gastronomie Beherbergung	Dienstleistungen	Gesundheitswesen	Wohnen	Interessensvertretungen Vereine kirchliche Einrichtungen	Großhandel Handelsvermittlung	Parken Personenbeförderung Transport



Branchenklassifikation in LeAn®

Kategoriespezifische Zuordnung (2. Ebene der Branchenklassifikation: Branchenschwerpunkte)

Einzelhandel

Differenzierung nach Branchenschwerpunkten:

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> (1) Lebensmittel & Getränke (2) Kiosk, Büdchen, Trinkhalle o.Ä. (3) Drogeriewaren, Kosmetika, Parfümwaren (4) Apotheke, Sanitätshaus, Augenoptik (5) Buchhandlung (6) Schreib- & Papierwaren, Schul- & Büroartikel, Zeichenbedarf, Zeitungen/Zeitschriften etc. (7) Sport, Spiel, Hobby (8) Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Taschen (9) Unterhaltungselektronik, Tonträger, Computer/-spiele/-zubehör, Telekommunikation, Foto etc. | <ul style="list-style-type: none"> (10) Wohnen, Einrichten, Dekorieren (11) Uhren, Schmuck (12) Blumen, Garten, Heimwerken, Tier(bedarf) (13) Gemischte Sortimenten (Warenhäuser, Non-Food-Discounter, "1 €-Läden,, etc.) (14) Kunstgegenstände/-gewerbe, Bilder, Münzen, Briefmarken, Souvenirs, Geschenkartikel etc. (15) Antiquitäten, Second Hand, Antiquariat, Auktionshaus (16) Marktstände/Markthalle (17) Handel/Showrooms, Instandhaltung/Reparatur von Autos, Krafträdern, Elektrofahrrädern, E-Scootern, Pedelecs etc. (18) Tankstellen |
|---|---|



Branchenklassifikation in LeAn®

Kategoriespezifische Zuordnung (3. Ebene der Branchenklassifikation & Zuordnung WZ-Codes, Marke/Format)

Einzelhandel

Differenzierung nach Branchenschwerpunkten:

- (1) Lebensmittel & Getränke
 - i. Supermarkt, Discounter, Verbrauchermarkt, SB-Warenhaus, Bio-Supermarkt, Lebensmittelminimarkt u. Ä.
 - ii. Bäckerei
 - iii. Fleischerei/Metzgerei
 - iv. Fach-/Spezialgeschäft, Delikatessgeschäft, Feinkostladen, Süßwarengeschäft, Hofladen, Reformhaus u. Ä.
 - v. Tabakgeschäft, Geschäft für E-Zigaretten, Wasserpfeifen/Shishas
 - vi. Getränkemarkt, Weinhandlung, Spirituosengeschäft u. Ä.

...

+ WZ-Codes

+ Überregionale Marken/ Formate

ANSPRECHPERSONEN



Dr. Markus Preißner

Wissenschaftlicher Leiter

+49 (0) 221 943607-41
m.preissner@ifhkoeln.de



Dr. Susanne Eichholz-Klein

Mitglied der Geschäftsleitung

+49 (0)221/943607-46
s.eichholz@ifhkoeln.de



Uwe Krüger

Senior Consultant

+49 (0)221/943607-63
u.krueger@ifhkoeln.de

LeAn® ist ein Ergebnis von:



Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

LeAn®
c/o **IFH Köln GmbH**
Dürener Straße 401 b
50858 Köln
+49 (0) 221 943607-68
www.le-an.de