

THEMEN + AUTOREN:

OFFENE IMMOBILIENFONDS: Performancesteigerung über die Mietfläche



WOLFGANG KESSLER
Geschäftsführer
Union Investment Institutional Property GmbH
www.union-investment.de

CROSS-BORDER I: gif-Richtlinie MF/G in der Schweiz



Dr. Andreas Meister
Präsident der FM-Kammer des Schweizerischen Verbandes der Immobilienwirtschaft SVIT
www.svit.ch

CROSS-BORDER II: gif-Richtlinie RA/C in Rumänien



Rob Stewart
President
Genesis Development, Bukarest
www.idgrup.ro

AUSBLICK: gif-Richtlinie MF/G als Standard für Europa?



MARIO BONET
Herausgeber
realUP expertises
www.realup.eu

AUSBLICK: gif-Richtlinie MF/G als Standard für Europa?

Von Mario Bonet

In Kürze vervollständigt die gif ihre Flächendefinitionen mit den neuen Richtlinien MF/W für Wohnraum und MF/V für Verkaufsfläche. Zudem steht eine moderate Novellierung der MF/G ins Haus. Mit diesen Ergänzungen umspannen die gif-Richtlinien das gesamte Spektrum der am deutschen Markt üblichen Flächendefinitionen. Doch was passiert jenseits der Grenzen?

In Deutschland hat sich die MF/G zum de-facto-Standard für die Berechnung von Mietflächen im gewerblichen Raum entwickelt. Dieser Expertenbrief stellt deshalb die Frage, inwieweit sich der Wirkungsgrad der MF/G auch auf ausländische Märkte ausdehnt und ob die gif-Richtlinie das Potential hat zu dem europäischen Standard zu werden.

[Mehr...](#)

CROSS-BORDER I: gif-Richtlinie MF/G in der Schweiz

Von Dr. Andreas Meister

Wo 100 m² drauf stehen sollten auch 100 m² drin sein. Nur wie sind diese Quadratmeter zu messen und was gehört dazu? Hier schafft die Richtlinie MF/G der gif Klarheit und macht sie bei Geschäftsflächen in der Schweiz immer mehr zur allseits akzeptierten Vorgabe.

Die Immobilienbranche hat in den letzten Jahren international, wie auch aus Sicht der Schweiz, in jeder Beziehung eine beachtliche Professionalisierung durchlaufen. Nicht zuletzt unter Druck von Investoren aber auch Kunden und Mietern wurden grosse Anstrengungen bezüglich der Verbesserung von Transparenz und Vergleichbarkeit von Immobilien und ihren Flächen ergriffen.

[Mehr...](#)

OFFENE IMMOBILIENFONDS: Performancesteigerung über die Mietfläche

Von Wolfgang Kessler

Für die Lagerhaltung in Industrie und Handel kommen ausgeklügelte Managementsysteme als wesentlicher Erfolgsfaktor im Leistungserstellungsprozess zum Einsatz. Neben Aspekten der Distribution und der Minimierung von Kapitalbindungskosten gewährleisten sie einen jederzeit exakten Überblick über die Menge der zur Umsatzgenerierung vorhandenen Güter.

Trotz fragender Blicke - auch für den Leistungserstellungsprozess eines professionellen Immobilieninvestors und Bestandsimmobilienhalters liefert die „Lagerhaltung“ wichtige Hinweise zur Steigerung von Rendite und Performance.

[Mehr...](#)

CROSS-BORDER II: gif-Richtlinie RA/C in Rumänien

Von Rob Stewart

Eastern Europe's real estate development industry remains in its early stages since the change from communism to democracy around 1989/1990.

The focus of this article is mostly a result of the findings and experience with in the Bucharest, Romanian real estate market and in order to address the presence of gif-Standard for calculating the Rental Area of Commercial Premises RA/C (German: MF/G) in Eastern Europe, one needs to appreciate and understand the evolution of the real estate industry in this part of the world.

[Mehr...](#)

AUTOR:



WOLFGANG KESSLER
Geschäftsführer
Union Investment Institutional Property GmbH
www.union-investment.de

>>> **Performancesteigerung (Fortsetzung):** Die institutionelle Immobilieninvestition stellt einen finanzwirtschaftlichen Vorgang dar, dessen Erfolg die Vermietung von Flächen zugrunde liegt. Regelmäßig mündet dabei der Erfolgsausweis in finanzwirtschaftlichen Renditegrößen und verstellt so den Blick auf eine eher produktionsorientierte Sichtweise. Bildet man den Prozess produktionsorientiert ab, so lassen sich u.a. folgende Feststellungen treffen:

- Das **Produkt** im Rahmen der Flächenvermietung bildet der Quadratmeter vermietbare Fläche.
- Die **Leistung** aus einer Immobilieninvestition ist das bewertete Ergebnis der zur Verfügung gestellten Flächen (in Gebäuden oder auf Grundstücken) an Nutzer.
- Die **Produktionsmenge** bildet die verfügbare Gesamtmietfläche. Produktivitätssteigerungen können z.B. dadurch erzielt werden, dass bei gleichen Kosten die vermietbare Fläche optimiert ausgewiesen wird.
- Als **Absatzmenge** kann die jeweils in einer Periode vermietete Fläche verstanden werden. Leistungssteigerungen werden hauptsächlich durch Absatzsteigerungen erzielt.
- Der **Umsatz** setzt sich zusammen aus der Absatzmenge multipliziert mit dem erzielten Preis.

Hinter den häufig blendenden Begriffen von „der Immobilie“ (als Produkt) oder „dem Mietvertrag“ (als Leistung) steht eigentlich der m² Mietfläche als wahrer verantwortlicher Faktor für das Ergebnis und damit an einen institutionellen Investor verbundene Anforderungen. Wird der m² Mietfläche in seiner spezifischen Ausprägung (wie z.B. Lage, Qualität, Funktionalität) in geeigneten (Flächen-) Managementsystemen vorgehalten, so schließt sich der Kreis zu den hochmodernen Lagerhaltungssystemen von Industrie und Handel.

Mit breit akzeptierten Mietflächenstandards hat die Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (*gif*) einen erheblichen Beitrag für die Immobilienwirtschaft geleistet. Nicht nur, dass es seither verlässliche und für Vermieter und Mieter ausgewogene Beschreibungen der Mietsache gibt, sondern auch für institutionelle Investoren und die dahinter stehenden Anleger im Hinblick auf die vorhandenen Vermögenswerte. Damit verbindet sich neben Klarheit und Transparenz auch die kalkulierbare und nachvollziehbare betriebswirtschaftliche Grundlage für den Leistungserstellungsprozess.

Es obliegt nun den institutionellen Investoren mit dieser Errungenschaft im Interesse ihrer Anleger sorgsam umzugehen. Die detaillierte Abbildung der Mengengerüste ihres Produktes in entsprechend leistungsstarken und gut auswertbaren Systemen schafft die Basis für Erträge und Vermögenswerte und damit für Rendite und Performance. Dabei sind die in vielen Fällen gegebenen Möglichkeiten der Flächensteigerung konsequent auszuschöpfen. Dies schafft Ertragsstärke und Wertsteigerungspotentiale. Bereits kleine Flächenoptimierungen führen bei (im Konstrukt eines Offenen Immobilienfonds fortlaufend vorzunehmenden) Verkehrswertermittlungen zu deutlichen Vermögensmehrungen. Diese steigern in guten Marktphasen die Performance und helfen in weniger guten Marktphasen die Wertminderungen abzufedern.

Durch eine konsequente Verbesserung unserer „Lagerhaltung“ seit nunmehr über zehn Jahren und die kontinuierliche Umsetzung der sich ergebenden Flächenpotentiale konnten wir das Vermögen unserer Anleger mehren und uns das Vertrauen von Investoren, Mietern und Käufern unserer Immobilien verdienen.

AUTOR:



Dr. Andreas Meister
Geschäftsführer
Move Consultants AG, Basel und
Präsident der FM-Kammer des
Schweizerischen Verbandes der Im-
mobilienswirtschaft SVIT
www.movecons.ch



>>> **Performancesteigerung über die Mietfläche (Fortsetzung):** Ziel der Eigentümer ist es, die Potenziale ihrer Liegenschaften besser und genauer messbar zu machen und daraus Ertrags- und Wertsteigerungspotenziale aber auch Risiken zu erkennen. Erfolgreiche und gewinnbringende Umsetzungen von Portfolio- und Objektstrategien ohne genaue Kenntnisse des Wertschöpfungsguts Fläche sind in der Regel mehr Wunsch als Wirklichkeit.

Die Schweiz zeichnet sich durch einen Gebäudebestand mit vielfach hohem Durchschnittsalter der Bauten in den Zentren aus. Mit einher geht bei den meisten Eigentümern die Unsicherheit bezüglich Qualität und angewandter Erfassungsmethodik bei den in den Mietverträgen totalisierten Flächen bei den Bestandsobjekten. Nur zu verständlich, dass immer mehr professionelle Eigentümer einen einheitlichen Standard bei der Mietflächenermittlung priorisieren und diesen auch umfassend umsetzen wollen. Nicht zuletzt auch um latente Risiken für immer häufigere und teure gerichtliche Regressansprüche von Mietern wegen Minderflächen gegenüber den Mietverträgen präventiv zu verhindern.

Als Marktführer für Flächenmeasurement in der Schweiz setzt Move Consultants auf einen Flächenstandard, welcher auf der stringenten Anwendung der Richtlinie SIA 0165 (analog DIN 277) in Kombination mit der Richtlinie MF/G der *gif* basiert. Während die DIN 277 eine technische Betrachtung der Fläche ist, verfolgt die *gif* die primäre Dimension und Zielsetzung der kommerziellen

und wirtschaftlich motivierten Betrachtung der Vermietbarkeit von Flächen.

Dabei enthält die MF/G zwei ganz wesentliche und unverzichtbare Qualitäten, die im Dialog zwischen Mieter und Vermieter Klarheit und in der Regel auch Eindeutigkeit schaffen: Zum einen ist dies die bedeutende Abgrenzung zwischen *Mietfläche* (MF/G-1+2) und *Keine Mietfläche* (MF/G-0, i. d. R. Allgemeinflächen), welche von der Gliederung der Mietobjekte unabhängig ist. Die Summe der Mietflächen bei Geschäftsgebäuden ist und bleibt immer die gleiche, unabhängig ob man sich in einer Single- oder Multi-Tenant Situation befindet. Das ist mitunter von Bedeutung bei Bewertungen, wo sonst die ermittelten Immobilienwerte bei veränderter Mietobjektunterteilung grundlos und fälschlicherweise variieren würden. Darüber hinaus und als angenehmer Nebeneffekt, lassen sich die identifizierten und bisher vielfach nicht vermieteten sog. ‚Zuschlagsflächen‘ (MF/G-2) als attraktive und zusätzliche Flächen und Potenziale zur Ertrags- und damit auch zur Wertsteigerung nutzen.

Zweite Qualität und wichtiges Alleinstellungsmerkmal der MF/G ist das Prinzip der anteilmäßigen Aufteilung der ‚Zuschlagsflächen‘ auf die nutzenden Mietverhältnisse innerhalb einer Liegenschaft (Wirtschaftseinheit) im Verhältnis der MF/G-1. Mit Berufung auf die *gif* bei der einheitlichen Definition und Berechnung der Mietfläche, schaffen institutionelle Eigentümer eine klare und auch mieterseitig immer besser akzeptierte Basis. Waren Mieter bis vor kurzem noch unwillig für Flächen mit anteilmäßigem Nutzungsrecht zu bezahlen, ist hier dank der Regelungen der *gif* eine laufend verbesserte Akzeptanz zu erkennen und so haben diesbezügliche Mieterdiskussionen eine abnehmende Tendenz.

AUTOR:



Rob Stewart
President of Genesis
Development, Bucharest
www.idgrup.ro

>>> **Romania (Fortsetzung):** It was only around 2003 when the first enclosed shopping mall was developed in Bucharest. Since then, several additional large shopping malls have been constructed so now the shopping mall saturation point maybe near, however the retail saturation point or “over retailing” is still far from happening.

With respect to the office market, in 2007 the office vacancy rate for the entire City of Bucharest was essentially 0% and new office projects couldn't be constructed fast enough in order to absorb the office space demand. However, this office developer's heaven was too good to be true as in 2008 the USA financial crisis quickly found its way across the Atlantic Ocean through Western Europe to Eastern Europe. As a result, the demand for office space came to a complete halt and the office projects that were being developed had to either stop in mid-construction in order to save money or be finished to basic shell condition.

Unfortunately, in late 2008 and 2009 the office vacancy rate grew from 0% to 19% in a very short period of time. The office vacancy rate peaked at about 19% to 20% in 2009 and 2010. However, depending upon which real estate broker's statistics that are published, the office vacancy in Q3, 2011 has now decreased to about 14% and continues to drop.

Our group is one of the largest office developers in Romania with a present portfolio of approximately 150,000 sqm of office space. We recently completed a 12,000 sqm office refurbishment on an older existing office building in order to accommodate a 10,000 sqm office requirement with *UniCredit*. We also

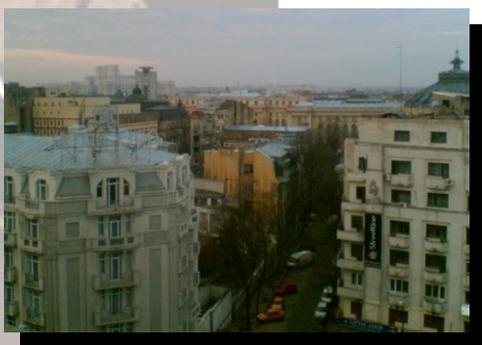
have two other office buildings under construction. Our tenants consist of the who's who of multinational companies and our vacancy rate is 0%.

Since the beginning of our first office project in 2005, we have found that most of our tenants are willing to use the North American BOMA standard of office measurement. Some tenants use a modification or hybrid of BOMA, however only two leasing transactions were done with us using the *gif* standard of measurement RA/C which is the English version of MF/G.

There are many various advantages and disadvantages to each standard of measurement depending upon whether you are a tenant or landlord. For example one major tenant advantage of *gif* is the deduction of all the columns located within the tenant's premises, were BOMA does not include columns as deductions, which bodes well for landlords.

We found that the *gif* standard of measurement is usually, but not always a requirement for companies that are headquartered in Germany or in a country near Germany. Approximately 10% of our office space was measured based upon the *gif* standard with the remainder of the space representing 90% being content using the BOMA standard of measurement.

Also, in discussing various measurement standards with other office developers in Eastern Europe, we discovered that BOMA appears to be the landlord's first choice. We also found that Europe is quite fragmented with many different measurement standards being used in different countries or areas. It's up to see if *gif* standard can become more important in the future.



AUTOR:



MARIO BONET
Mietflächengutachter
realUP expertises
www.realup.eu

>>> **Standard für Europa (Fortsetzung):**

Internationale Investoren werden beim Erwerb deutscher Immobilien immer häufiger mit der MF/G konfrontiert, bzw. nutzen die englischsprachige Übersetzung RA/C um die deutsche Definition von Mietfläche zu verstehen. Wie Dr. Andreas Meister in seinem Artikel ausführt, hat sich die *gif* in der Schweiz ebenfalls etabliert, was u. a. auch daran liegt, dass sich die zugrunde gelegten Normen DIN 277, bzw. SIA 418 sehr ähnlich sind. Rob Stewart weist am Beispiel von Rumänien darauf hin, dass deutsche Investoren „ihre“ MF/G auf ihre internationalen Investments übertragen und dort teilweise auch danach vermieten.

EN 15221 für Facility Management

Auf europäischer Ebene gibt es die neue Norm EN 15221, die sich insofern auf die DIN 277 auswirken wird, als dass sie in Teil 6 auch die Flächenbemessung definiert. Der zuständige Arbeitskreis ‚area and space measurement‘ wurde vom Obmann des Normenausschusses DIN 277 geleitet und die *gif*-Richtlinie MF/G stand bei den Definitionen Pate.

Es ist zu erwarten, dass die Grundsätze dieser europäischen Norm im Rahmen der Harmonisierung in die DIN 277 eingepflegt werden und natürlich wird die *gif*-Richtlinie MF/G dann damit kompatibel sein.

Flächeneffizienz im Green Building

Eine interessante Neuerung, die auf diesem Wege Einzug in die deutsche Flächendefinition finden wird, ist die sog. *Innen-Grundfläche* (IGF) analog des Umringes an der Innenseite der Außenwand. Die IGF ermöglicht die Messung der Flächeneffizienz unabhängig von der Dicke der äußeren Umschließungen. Dies ist insofern von Bedeutung, als dass sich im Zuge des nachhaltigen Bauens die Konstruktionshohlräume der Fassaden oft stark verbreitern

und somit ein ungünstiges Verhältnis von BGF zu Nutz-, bzw. Mietfläche entsteht. Bei einer Effizienzmessung auf Grundlage der *Innen-Grundfläche* stünden „Green Buildings“ deutlich besser da, weil der Vergleich des nutzbaren Innenraumes nun losgelöst von technischen Konstruktionshohlräumen in der Fassade erfolgen kann.

Harmonie auf der Metaebene

Bei der Arbeit an der EN 15221 hat sich gezeigt, dass die beteiligten Länder sehr unterschiedliche Auffassungen von Nutzbarkeiten und Qualitäten haben und so wurden nationale Besonderheiten mit guten Gründen vorgetragen. Im Ergebnis kam dennoch eine gemeinsame Norm zustande, weil die Flächenbemessung auf einer Metaebene definiert wurde und darunter weiterhin nationale Besonderheiten fortbestehen können (z. B. die Unterscheidung der „offenen“ Bereiche nach DIN 277 b/c oder ‚unusable space‘ < 0,25 m² nach RICS). Dieses Konzept der Metaebene findet sich übrigens auch im *IPD-Space Code* wieder, welcher die Grundlage zur Ermittlung der Nutzungskosten einer Immobilie nach dem *International Total Occupancy Cost Code* (ITOCC) bildet.

Quo vadis – gif?

Die *gif*-Arbeitskreis Flächendefinition wird sich im neuen Jahr mit den internationalen Flächenstandards beschäftigen und somit Grundlagenarbeit leisten um die Unterschiede und Gemeinsamkeiten zwischen den verschiedenen nationalen Standards zu ermitteln. Aus diesem Projekt heraus könnte eine Art „Umrechnungskatalog“ entstehen, der Flächen miteinander vergleichbar macht und eine (zumindest auf europäischer Ebene) allgemeingültige Mietflächendefinition nach *gif* auf Grundlage der EN 15221 ermöglichen würde.
