

## THEMEN + AUTOREN:

**DUE DILIGENCE:** Mietflächen-  
potentiale bei Transaktionen



**BERNHARD HOFFMANN**  
Inhaber  
H.I.C. Hoffmann  
Immobilien- Consult GmbH  
[www.hic-immo.de](http://www.hic-immo.de)

**PRAXISBERICHT:** Frühzeitig  
Klarheit bei den Mietflächen



**EDWARD T. MARTENS**  
Senior Development Manager  
IVG Immobilien AG  
[www.ivg.de](http://www.ivg.de)

**MIETFLÄCHENSTANDARD:**  
Wie Bestandsobjekte „auf gif  
umgestellt“ werden



**MARIO BONET**  
Herausgeber  
realUP expertises  
[www.realup.eu](http://www.realup.eu)

**MIETFLÄCHENOPTIMIERUNG:**  
Wertsteigerungspotential bei  
älteren Bestandsgebäuden



**CHRISTIAN WCKLMAYR**  
Director Asset Management  
Tishman Speyer Properties  
Deutschland GmbH  
[www.TishmanSpeyer.de](http://www.TishmanSpeyer.de)

## DUE DILIGENCE: Mietflächen- potentiale bei Transaktionen

Von Bernhard Hoffmann

Im umfangreichen Kriterienkatalog der Immobilienbeurteilung bei Transaktionen erfolgt die Überprüfung der Flächen oftmals in einem sehr späten Stadium, häufig mit Überraschungen.

Bezugsgröße für die Miethöhe ist zumeist die Fläche. Aber wie zuverlässig und nach welcher Flächendefinition wurde die Flächengröße ermittelt? Bei neuen Gewerbeobjekten sind die Flächengrößen für alle Flächenarten auf Basis von CAD-gestützten Plänen sorgfältig und nach den gängigen Normen oftmals alternativ nach DIN 277 (BGF oder NGF) und den Richtlinien der gif ermittelt. Professionelle Projektentwickler folgen den Anforderungen der institutionellen Investoren, die zumeist eine Flächenermittlung „nach gif“ verlangen, die sich für die gewerblich genutzte Immobilie durchgesetzt hat.

Mehr...

## PRAXISBERICHT: Frühzeitig Klarheit bei den Mietflächen

Von Edward T. Martens

Entwicklungsmaßnahmen im Bestand oder als Neubau werden in einer Wirtschaftlichkeitsberechnung bewertet und die Kosten den Einnahmen gegenübergestellt. Grundlage aller Berechnungen ist die Verlässlichkeit der Annahmen. Oft wird in der Planung ein wesentlicher Punkt unterschätzt, nämlich die Flächen.

Alle Kostenparameter leiten sich aus der Fläche ab, auch die Einnahmen, da wir am Ende nur die reine Mietfläche wirtschaftlich nutzen. Die BGF liefert die Kostenansätze, die Mietflächen die Einnahmen. Änderungen auf der Einnahmenseite haben daher einen enormen Hebel auf die Wirtschaftlichkeit.

Mehr...

## MIETFLÄCHENSTANDARD: Wie Bestandsobjekte „auf gif um- gestellt“ werden

Von Mario Bonet

Die Vereinheitlichung der Berechnungsgrundlage von Mietflächen erleichtert nicht nur die Vermietung, sondern birgt auch erhebliche Potentiale zur Verbesserung der Preisattraktivität und zur Steigerung der Rendite.

Insbesondere in Bestandsobjekten ist die Herkunft einer Mietflächenangabe häufig nicht nachvollziehbar. Historisch bedingte Werte werden von einem Mieter auf den nächsten übertragen, ohne dass verifiziert wurde, ob die Mietfläche tatsächlich stimmt oder ob gar eine Optimierung des Mietflächenausweises möglich wäre. In manchem Portfolio stecken mehrere Millionen Euro Mieteinnahme, die unentdeckt bleiben, weil die „Lust auf Arbeit“ fehlt.

Mehr...

## MIETFLÄCHENOPTIMIERUNG: Wertsteigerungspotential bei älteren Bestandsgebäuden

Von Christian Wcklmayr

Immobilien mit einem Alter von 10 Jahren und älter weisen bei Ankauf wie auch in den einzelnen Mietverträgen selbst meist eine Gesamtfläche (meist nach der DIN 277) auf. Bei genauerer Betrachtung ist häufig festzustellen, dass in den Mietverträgen eine sehr „weiche“ Definition vereinbart wurde.

Statt Netto- oder Brutto-Grundfläche findet sich oft eine Quadratmeterangabe zwischen diesen beiden Flächenarten vor, meist etwas mehr als die exklusiv genutzte NGF, doch in der Regel weniger als die Mietfläche „nach gif“.

Mehr...

AUTOR:



**BERNHARD HOFFMANN**  
Inhaber  
H.I.C. Hoffmann  
Immobilien- Consult GmbH  
[www.hic-immo.de](http://www.hic-immo.de)

>>> **Mietflächenpotentiale bei Transaktionen (Fortsetzung):** Bei älteren Bestandsimmobilien, ob privat, von Banken, Handelsunternehmen oder institutionellen Anlegern gehalten, ist die technische und damit auch die Flächen-Dokumentation nicht selten nur sehr unvollständig vorhanden.

Verkäufer älterer Bestandsimmobilien haben oftmals Pläne, die kaum lesbar sind und den ursprünglichen Ausbaustand mit veralteten Flächenberechnungen wiedergeben. Flächendefinitionen fehlen oder bleiben nebulös. Die Flächenangabe der Altmietverträge wird unbesehen für neue Mietverträge übernommen.

Gleichwohl ist erhebliche Überzeugungsarbeit erforderlich, um als verkaufsvorbereitende Maßnahme proaktiv diese Eigentümer von einer Neuerfassung der Pläne einschließlich einer Flächenermittlung nach gängigem Standard zu überzeugen.

Jeder Verkauf sollte mit einer sorgfältigen Vorbereitung in der Zusammenstellung der Unterlagen mit der kritischen Durchsicht als quasi interne Revision begonnen werden. Es ist ein offenes Geheimnis, dass zu einem hohen Prozentsatz Gebäudebestandspläne und Flächenberechnungen nicht stimmig sind. Die Flächengröße wird oft undifferenziert ohne Hinweis auf die Flächendefinition genannt.

Weil man über Jahre vermeintlich gut mit dem Zustand gelebt hat, fehlt häufig die Einsicht und ist das Beharrungsvermögen hoch, auch weil die Kosten für diese Dienstleistung gescheut werden, die eigentlich überschaubar und höchst wirtschaftlich sind.

#### **Vertrauensbildende Maßnahme**

Die vielfältigen Vorteile sind evident. Professionelle Unterlagen führen schnell zu einem berechtigten Vertrau-

en beim Kaufinteressenten in die Stimmigkeit der Flächenangaben und verkürzen so mit Erhöhung der Erfolgsaussichten den Due Diligence Prozess.

Außerdem zeigen Erfahrungen, dass ein Neuaufmaß der Flächen zumeist mit einer deutlichen Flächenmehrung verbunden ist. So kann eine zunächst als *overrented* eingestufte Fläche durch eine aufmaßbedingte Flächenmehrung ein marktübliches Mietniveau haben und ein Mietpotential für eine Nachfolgermietetung eröffnen.

#### **Vielfältiger Nachrüstungsbedarf**

Manchmal fehlen auch bei Objekten jüngeren Baualters Aufmäße, die mietvertraglich vereinbart sind. Dann besteht ein technischer Nachrüstungsbedarf, um bei langfristigen Mietverträgen durch erforderlichen Nachtrag die Vertragssicherheit zu haben.

Insbesondere bei Verwertungsobjekten, den NPL Immobilien, sind die verfügbaren Unterlagen oftmals dürftig bzw. bruchstückhaft vorhanden. Nicht selten werden diverse Flächenberechnungen aus unterschiedlichen Baujahren geliefert, manchmal ohne Datumsangaben. Was fehlt ist eine Planerfassung mit Flächenermittlungen bezogen auf die verschiedenen Nutzungsarten eines Gebäude, die durchgängig stimmig Um- und Anbauten nach gleicher Norm erfassen, um so u.a. eine einheitliche Grundlage für die Nebenkostenabrechnung zu haben.

Verwendbare Pläne und geprüfte Flächenermittlungen nach aktuellen Marktstandards sind das grundlegende Werkzeug der Immobilienbranche und stellen im Verkauf einen nicht zu unterschätzenden vertrauensbildenden Mehrwert für jeden Käufer und für den Verkäufer dar, der kaufvertragliche Flächenzusicherungen erklären kann.

\*\*\*

AUTOR:



**EDWARD T. MARTENS**  
Senior Development Manager  
IVG Immobilien AG  
[www.ivg.de](http://www.ivg.de)

>>> **Frühzeitig Klarheit bei den Mietflächen (Fortsetzung):** Die Baukosten verfeinern sich mit der Fortschreibung der Planung. Zunächst aber stellt man grob Erfahrungswerte für die Kosten ein und multipliziert diese mit der BGF. Architekten beginnen im zweiten Schritt zu planen und erstellen ihrerseits ein Budget, das im Laufe der Zeit verfeinert und schließlich in Form einer Ausschreibung fixiert werden kann. Sind die ursprünglichen Budgets eingehalten, kann begonnen werden.

Die Kunst besteht in der Einhaltung dieser Kosten. Wir haben einen groben Erfahrungsschatz, der uns bewerten lässt, inwiefern wir knapp oder auskömmlich kalkuliert haben. Ist der Auftragnehmer eines Gewerkes auf Nachträge angewiesen? Haben wir einen Mieter, der vielleicht weitreichende Änderungen wünscht? All diese Bestandteile kosten Geld. Wir stellen für diese Fälle eine Position Unvorhergesehenes ein und hoffen, dass diese Position ausreicht. Unvorhergesehenes findet sich in allen Kostenbestandteilen der Kalkulation. Bei den *Refurbishments* lohnt es sich den Betrag aufzustocken, schließlich erfährt man wirklich erst wie gut die Planung ist, nachdem man mit dem Bau begonnen hat. Der zuvor beschriebene Weg zeigt, dass noch vor Beginn einer Maßnahme BGF-basierte Budgets durch in der Vergabe fixierte Kosten ersetzt werden.

#### Mietfläche ist Ertrag

Der größte Hebel in der Wirtschaftlichkeit liegt häufig in der Mietfläche. Diese bestimmt mit der angesetzten Miete und dem Verkaufsfaktor den Gegenwartswert der gesamten Maßnahme. Meist beginnt man bei *Revitalisierungen* mit einem bestehenden Aufmaß. Architekten prüfen die Flächen in Stichproben und beginnen dann mit der Planung. Oft sind die Bestandsunterlagen unzureichend oder im Zuge von Transaktio-

nen verlorengegangen. Die Nachfrage beim Verkäufer führt oft zur Antwort, dass Unterlagen nicht verfügbar seien. Auf Verlässlichkeit durch ein erneutes Aufmaß wird nicht selten verzichtet.

Bei einem *Neubauprojekt* nimmt man ebenfalls zunächst Erfahrungswerte an, lang bevor ein Architekt eine erste Planung erstellt hat. In der Kalkulation taucht zunächst eine angenommene Mietfläche auf. Je nach Nutzung liegt diese zwischen 75% und 87,5%. Entwickelt sich das Projekt weiter, wird die Mietfläche auf Grundlage der ersten Architektenplanungen ermittelt, wofür in den Architekturbüros häufig junge Mitarbeiter eingesetzt werden. So wundert es kaum, dass sich die Flächen im Projektverlauf mitunter sprunghaft ändern. Ansätze zur Verteilung der Gemeinflächen variieren oder können nicht mehr nachvollzogen werden und neue Flächen kommen hinzu, nie ist man bei einer endgültigen Zahl. Dann liegt es allein an dem Projektteam Flächenverluste zu kontrollieren und Flächenpotentiale zu entdecken.

#### Die Überraschung kommt zum Schluss

Am Ende eines Projektes wird das Aufmaß meist mit großer Spannung erwartet. Eigentlich müsste es keine Änderung geben, da nach digitalen Plänen gebaut wurde, doch ist das nur selten der Fall. Folgt dann noch eine Analyse des Aufmaßes und der dazugehörigen Mietflächenberechnung, so ändern sich die Flächen in der Regel nochmals.

Fassadenelemente, Deckenanschlüsse, Vorsatzschalen usw. sind häufig der Auslöser für Flächenverluste und daher muss die Wirkung von baulichen Veränderungen auf die Mietfläche bereits in einer frühen Phase der Planung beachtet werden.

Was lernen wir daraus? Beim nächsten Projekt wird alles anders...

\*\*\*

AUTOR:



MARIO BONET  
Mietflächengutachter  
realUP expertises  
[www.realup.eu](http://www.realup.eu)

### >>> **Wie Bestandsobjekte „auf gif“ umgestellt werden (Fortsetzung):**

Natürlich gehört es nicht zu den angenehmsten Aufgaben, wenn man Pläne besorgen oder aktualisieren und die Berechnungsgrundlage zur Betriebs- und Nebenkostenabrechnung (BuNK) hinterfragen muss. Aber sind 3 - 8 % mehr Mietfläche es nicht wert, hier mit Elan anzusetzen?

Es ist eine simple Rechnung, denn bereits die Umstellung von den „alten“ gif-Richtlinien (MF/B, bzw. MF/H) auf die aktuelle MF/G (2004) bringt einen um 2-3 % verbesserten Mietflächenausweis. Bei einem Immobilienvermögen von z. B. 300 Mio. EUR und einem Optimierungspotential von ca. 3% geht es bereits um 9 Mio. EUR, die binnen 10 Jahren zusätzlich erwirtschaftet werden könnten.

Selbst bei weniger gefragten Objekten kann eine Veränderung des Mietflächenausweises Vorteile bringen, nämlich wenn der aufgerufene Mietzins günstiger ausfällt, weil der Ertrag auf mehr Fläche umgelegt werden kann.

### **gif ist Quasi-Standard!**

Der Markt hat sich auf gif geeinigt und so wundert es nicht, dass die großen Bürostandorte bereits als „gif-Hochburgen“ gelten. Sogar das von Brutto-Grundflächen geprägte München zeigt erste Ansätze für einen Wandel, der durch Mieternachfragen eingeläutet wird. Überregionale Immobilienunternehmen vermieten ggf. noch „nach BGF“, jedoch liegen die Vergleichszahlen nach gif (die nicht zwangsläufig schlechter sein müssen als die BGF-Werte) für das interne Benchmarking mit anderen Portfolio-Objekten häufig bereits vor.

Üblicherweise wird eine Umstellung nur in Betracht gezogen, wenn ein Großmieter oder mehrere Mieter wechseln und sich damit die Gelegenheit für eine

Standardisierung des Mietflächenausweises bietet.

Die schrittweise Umstellung jeweils bei Mieterwechsel generiert jedoch meist eine vorübergehende „Schieflage“, weil ein Mieter vorübergehend mehr Anteile an den Gemeinschaftsflächen und den BuNK erhält. Dieses kann vermieden werden, wenn die Vermietung zwar nach gif erfolgt, die Berechnung der BuNK jedoch weiterhin auf der alten Berechnungsgrundlage vereinbart wird.

### **Objekte insgesamt umstellen!**

Ein anderer Weg ist die Neuberechnung des kompletten Gebäudes. Zwar kann in die Bestandsmietverträge nicht eingegriffen werden, doch wenn die Ergebnisauswertung einen erheblichen Mehrwert zeigt, so kann es sich lohnen die Bestandsverträge über einen Nachtrag zu ändern, in dem eine neue Mietfläche bei gleichem Mietzins vereinbart wird. Dem Mieter entstehen dadurch keine Nachteile, sondern meist wird durch zusätzliche Mietflächen eine günstigere Quadratmetermiete abgebildet. Die Mietfläche wird somit im Vergleich attraktiver und ist sie auch noch „underrented“, so können daraus Performance-Potentiale in der Bewertung entstehen.

### **Kein Taschenspielertrick!**

Es handelt sich hierbei keineswegs um einen vorgetäuschten Wertzuwachs, sondern vielmehr ist es so, dass der Markt schrittweise auf eine einheitliche Mietflächenberechnung einschwenkt. Fortan konkurrieren Mietflächen über den Preis statt über „größgerechnete“ Flächen. Etwaige Einmaleffekte sind dabei der Lohn des Vermieters für seinen erhöhten Aufwand um die Mietflächenberechnung „glatt zu ziehen“. Danach profitiert der Mieter, weil er sich auf eine Mietfläche stützen kann, die von Hamburg bis München einheitlich definiert ist.

\*\*\*

AUTOR:



**CHRISTIAN WICKLMAYR**  
Director Asset Management  
Tishman Speyer Properties  
Deutschland GmbH  
[www.TishmanSpeyer.de](http://www.TishmanSpeyer.de)

### >>> Wertsteigerungspotential bei älteren Bestandsgebäuden (Fortsetzung):

Eine einheitliche Flächenangabe in allen Mietverträgen ist bei diesen Bestandsobjekten ohnehin nicht anzutreffen. Vielmehr kann anhand der unterschiedlichen Mietvertragsabschlussdaten eine sukzessive Flächenanpassung entsprechend der jeweiligen Marktgepflogenheiten zu den Zeitpunkten der jeweiligen Abschlüsse beobachtet werden. Durch die Umstellung auf einen Flächenstandard (z. B. gif) ergibt sich bei Vertragsverlängerungen und Neuvermietungen ein enormes Potential.

### Keine Angst vor Bestandsmietern!

Gerade bei Verlängerungen ist oftmals die konsequente Umstellung vermieden worden aus der Sorge, dass eine durch die Umstellung bedingte monetäre Mehrbelastung des Mieters die Verlängerung eines Vertrages verhindern könnte. Dies kann und muss natürlich über gewisse Incentives für den Mieter bei der Nettomiete ausgeglichen werden um einen erfolgreichen Abschluss zu generieren. Jedoch besteht gerade hier für das operative Asset Management ein sehr großer Hebel um Wertsteigerungen allein durch die Flächenanpassung gegenüber der Ankaufsfläche zu erzielen. Realisiert wird diese Mehrung letztendlich beim Verkauf der Immobilie, nämlich über die Mehrmiete und den Faktor. Je nach Objekt lassen sich hier Steigerungsraten zwischen 5% bis 30% erzielen.

### Mehr Ertrag, weniger Risiko

Die konsequente Umstellung bringt jedoch bereits im Tagesgeschäft relevante Vorteile mit sich: Die liquiden Mittel im Bereich der Nebenkosten erhöhen sich Zug um Zug, da die Vorauszahlung entsprechend steigt und der Vorfinanzierungsanteil für den Eigentümer bis zur Abrechnung und Anpassung der Vorauszahlung (i. d. R. 1,5 Jahre später) im Verhältnis sinkt. Des

Weiteren lassen sich die gesetzlichen Vorgaben zur gerechten und transparenten Nebenkostenabrechnung besser abbilden mit der Folge von stetig abnehmenden Einsprüchen der Abrechnung durch den Mieter.

### Verbesserte Vertragssicherheit

Durch eine exakte Flächendefinition im Mietvertrag selbst werden diesbezügliche Diskussionen mit dem Mieter wie auch einem künftigen Erwerber vermieden. Insbesondere im Verhältnis zu dem Mieter ist eine fristlose Kündigung des Vertrages aufgrund falscher vertraglicher Flächendefinitionen nahezu ausgeschlossen. Das Zusammenspiel zwischen Vermesser, Flächengutachter und Juristen ist hier zwingend erforderlich.

Um absolute Sicherheit über die tatsächliche Fläche des Objektes zu erlangen und belastbare Flächenangaben liefern zu können, sollten fehlende Datengrundlagen ggf. durch ein Aufmaß ergänzt werden. Die damit verbundenen Kosten sind im Hinblick auf den spätestens beim Verkauf erzielbaren Mehrwert überschaubar. Die Durchsetzung der „neuen“ Flächen ist insbesondere bei Bestandsmietern keine einfache Aufgabe und bedingt ein gutes Verhandlungsgeschick, jedoch lassen sich die gesetzten Ziele und Vorgaben erfahrungsgemäß durchweg umsetzen.

Ein weiterer wichtiger Aspekt der Standardisierung der Vertragsflächen bei älteren Bestandsobjekten ist die stetig verbesserte Transparenz und Vergleichbarkeit von Objekten sowohl für den Mieter wie auch den Vermieter. Der wichtigste Parameter eines Mietverhältnisses – die Fläche – wird auf eine einheitliche und objektive Basis gestellt.

\*\*\*