

THEMEN + AUTOREN:

FLÄCHENDEFINITIONEN: Alles neu oder doch beim Alten?



**Mario Bonet**  
Herausgeber  
realUP expertises GmbH  
[www.realup.eu](http://www.realup.eu)

Quartiersmanagement 2.0



**NICO PREINDL**  
Geschäftsführer REALLEASE  
Real Estate Advisors GmbH  
[www.reallease.de](http://www.reallease.de)

IPMS: Aktueller Stand und Verbreitungsgrad



**RÜDIGER HORNUMG**  
FRICS, Geschäftsführer TÜV SÜD  
ImmoWert GmbH, Mitglied  
Vorstand RICS Deutschland  
[www.tuev-sued.de](http://www.tuev-sued.de)

IPMS: Top oder Flop?



**Prof. ULRICH ELWERT**  
Architekturbüro  
Elwert + Stottele, Ravensburg  
[www.elwert-stottele.de](http://www.elwert-stottele.de)

**Flächendefinitionen: Alles neu oder doch beim Alten?**

Von Mario Bonet

Im Januar 2016 erfolgte die gebotene Harmonisierung der DIN277-1 mit der DIN EN 15221-6 und in der Konsequenz wurde auch die auf der DIN277-1 aufbauende gif-Richtlinie MFG im Juni 2017 novelliert. Parallel präsentierte die IPMSC eine Neuentwicklung auf internationaler Ebene, die den Anspruch erhebt die nationalen Flächenstandards ersetzen zu wollen.

Es wird also alles anders? Oder bleibt doch alles beim Alten? Wer in Vermietung und Verkauf mit den Flächen zu „kämpfen“ hat, weiß um die Sensibilität dieses Themas. Umso weniger wünscht man sich fremdgesteuerte Auslöser, die eine Anpassung von Bestandsdaten, Betriebskostenumlagen oder EDV-Systemen erfordern. Braucht also der Markt umwälzende Änderungen bei der Flächenermittlung oder haben wir unsere gemeinsame „Flächensprache“ nicht gerade erst gefunden?

Mehr...

**IPMS: Aktueller Stand und Verbreitungsgrad**

Von Rüdiger Hornung

Es gibt Länder, die entweder bisher gar keine etablierten Flächenstandards hatten oder sich nun mit IPMS für die direkte Einführung eines internationalen Standards entschieden haben. Zu den Regierungen, die sich für die Implementierung von IPMS in ihrem Territorium entschieden haben gehören neben Dubai, Bahrain, Jamaica und New Zealand auch das United Kingdom.

Aber auch internationale Investoren haben ein großes Interesse daran, weltweit vergleichbare Flächenstandards für ihre Immobilien zu erhalten.

Mehr...

**Quartiersmanagement 2.0**

Von Nico Preindl

Internationale Kapitalanleger richten ihren Anlagefokus zunehmend mehr auf große Quartiersentwicklungen mit Wohnen, Büro, Einzelhandel, Gastronomie und Hotellerie aus. Bei Ankäufen im Projektstadium steht insbesondere das spätere Management dieser Quartiere auf dem Prüfstand. Doch welche Benchmarks sind anzusetzen, um die zukünftige Wirtschaftlichkeit eines Quartiers bereits heute zu bewerten? Neue Herausforderungen bedingen digitale Lösungen für Quartiersbetreiber.

Der Trend zu immer größeren Immobilienentwicklungen wird nicht allein durch den Anlagedruck der großen Kapitalsammelstellen getrieben. Gesellschaftlich durchleben wir eine Trendwende, die die tradierten Geschäftsmodelle reiner Wohn- oder Gewerbeentwicklungen unterwandert und gemischt genutzte Quartiere stärker in den Fokus rückt.

Mehr...

**IPMS: Top oder Flop?**

Von Prof. Ulrich Elwert

Eine „Koalition zur Entwicklung internationaler Flächenermittlungsstandards für Immobilien“ (IPMSC) hat sich zum Ziel gesetzt, „nationale Standards für Flächenermittlungen im Immobilienbereich zu harmonisieren und internationale Standards für die Vermessung von Gebäuden zu erarbeiten und einzuführen“ und im November 2014 zunächst den IPMS für Bürogebäude veröffentlicht.

Schon wieder eine Methodik der Flächenberechnung mit dem hehren Anspruch der weltweiten Anerkennung und Gültigkeit. Doch das Rad neu zu erfinden, davon träumt nur derjenige, der nicht weiß, dass es das bereits gibt.

Mehr...

AUTOR:



**Mario Bonet**  
Herausgeber  
realUP expertises GmbH  
[www.realup.eu](http://www.realup.eu)

**>>> Flächendefinitionen (Fortsetzung):**  
Bereits im Dezember 2011 wurde durch das Technische Komitee CEN/TC 348 „Facility Management“ die DIN EN 15221-6 veröffentlicht und im Januar 2016 die DIN277-1 für dieses Flächenkonzept angepasst. Nun können Konstruktions-Grundflächen (KGF) optional in Außen-, Innen- und Trennwand-Grundflächen unterschieden werden. Die bisherige Struktur mit Nutz-, Verkehrs- und Technischen Funktionsflächen bleibt in der DIN277-1 erhalten, doch wurden diese neu benannt (NUF: Nutzungsflächen, TF: Technikflächen). Die DIN EN 15221-6 unterscheidet zudem zwischen Nutz- und Sanitärflächen, wobei letztere Kategorie an die 2005 aus der DIN277 verbannten Nebennutzflächen erinnert. Nicht jeder Fortschritt erscheint als Neuerung.

Bei der Novellierung der DIN277 (früher 3-teilig, nun zu Teil 1 zusammengefasst) hat der Normenausschuss die Chance für Verbesserungen verpasst, die denen geholfen hätten, die in der Vermietung auf die Definition nach DIN277 zurückgreifen. Dabei darf nicht unerwähnt bleiben, dass die DIN277 den Begriff der ‚Mietfläche‘ gar nicht abbildet und auch nicht dafür konzipiert ist, dennoch hätte es das Zusammenspiel der am Markt etablierten Instrumente –und die Mietflächen-Richtlinien der gif gehören sicher dazu– zu erleichtern.

Die normativen Schwächen der DIN277, sind Formulierungen wie z. B. „Vor- und Rücksprünge bleiben unberücksichtigt“ (wo ist die Mitte?) oder ein „Querschläger“, der besagt, dass Flächen, die nur Wartung und Instandhaltung dienen, keine BGF seien (Widerspruch: Doppelfassade [=KGF] mit Gitterrosten für die Instandhaltung [=keine BGF?]). Auch hätte es einer Erläuterung bedurft, wann „nutzbare“ Dachflächen als BGF und damit ggf. als Nutz(ungs)- oder Verkehrsflächen gelten können (sind bepflanzte/bekieste, aber begehbare

Flächen einer für den Personenaufenthalt zulässigen „Dachterrasse“ BGF?).

Die gif-Richtlinie MFG hat im Juni 2017 nachgezogen, um die neuen Begrifflichkeiten der DIN277-1 aufzunehmen. Zum Glück hat man der Versuchung widerstanden definitorische Neuerungen zu platzieren, die eine Verwischung von Bestandsdaten in „gif-neu“ und „gif-alt“ zur Folge gehabt hätten. Zwar gibt es auch zwischen MF-G:2005 und MF/G:2012 Unterschiede, doch haben diese in der Praxis meist nur eine minimale Wirkung.

Ganz neu auf's Tapet springt eine internationale Koalition, der neben der RICS seltsamerweise auch die gif angehört. Die IPMSC möchte nationale Standards mit einem globalen Ansatz verdrängen und tarnt diese Absicht unter dem Deckmantel der „Dokumentation von Flächenberechnungen“. Wer aber genauer hinsieht, erkennt, dass die nationalen Standards nur als zu überwindende Hindernisse betrachtet werden.

Weltweit nur eine Flächendefinition, das klingt verlockend, doch im Detail zeigen sich die Nachteile, denn ein solcher Ansatz ignoriert marktspezifische Besonderheiten und verliert sämtliche Bezüge zu nationalen Regelwerken, die über Jahrzehnte weiterentwickelt wurden und benötigt werden, damit der Bau und die Bewirtschaftung von Immobilien gut funktionieren können.

Aus dem IPMS-Board war zu hören, dass es den US-Vertretern schwer gefallen sei, KGF als relevante Flächengruppe zu betrachten, obwohl Tragkonstruktion mit bis zu 8% der Grundflächen ein wesentlicher Faktor für Gebäudeeffizienz ist. „Globalisierende“ Toleranzen in der Definition können zu Fehleinschätzungen führen. Daher sollte bewahrt werden, was sich bewährt hat, denn sonst fliegt man zur Bewertung wieder mit dem Hubschrauber.

\*\*\*

AUTOR:



**RÜDIGER HORNING**  
FRICS, Geschäftsführer TÜV SÜD  
ImmoWert GmbH, Mitglied  
Vorstand RICS Deutschland  
[www.tuev-sued.de](http://www.tuev-sued.de)

>>> **IPMS-Status (Fortsetzung):** Deutsche Fondgesellschaften wie *CommerzReal*, *Union Invest*, *Real I.S.* und *Deutsche Asset & Wealth Management* gehen hier mit einer Partnerschaftsbekundung beim IPMSC mit gutem Vorbild voran und verpflichten sich IPMS einzusetzen sobald die entsprechenden Standards vorliegen.

Viele weitere Firmen (Investoren, Entwickler, Vermesser) testen die Anwendung von IPMS aktuell intern. In Summe steht die Umsetzung des Standards in der Fläche jedoch gerade in Deutschland noch an ihren Anfängen. Insbesondere der zuletzt veröffentlichte Standard für Wohnflächen wird sich hierzulande vermutlich schwertun.

#### **Welche Intention hat der IPMS in Bezug auf nationale Standards?**

Geht es um deren Verdrängung oder um deren Kompatibilität, bzw. Dokumentation zur Vergleichbarkeit?

Es geht nicht um die Verdrängung, viel mehr um die Möglichkeit unterschiedliche Flächenstandards miteinander vergleichbar zu machen. So ist die Idee beim Reporting der einzelnen Teilflächen nach IPMS, dass hieraus - ohne weiteres Aufmaß - alle relevanten nationalen Standards abgeleitet werden können. Kurzfristig wird angestrebt, dass es Umrechnungstools von IPMS in alle gängigen Flächenstandards zur Verfügung stehen.

Nationale etablierte Standards sollen also durchaus auch in Zukunft weiter Anwendung finden. Die RICS hat z.B. in seinem eigenen Standard für Flächenermittlung, dem "Property Measurement Professional Statement", die Anwendung von IPMS Standards, sofern sie verfügbar sind, vorgeschrieben, aber in Märkten in denen nationale Flächenstandards etabliert sind ein "Dual Reporting" empfohlen. Der Idealfall wäre aber sicherlich, dass IPMS auf lange Sicht Teil von nationalen Standards wird, so wie die *International*

*Valuation Standards* Teil des *RICS Red Book* geworden sind und so wie die *International Financial and Reporting Standards* (IFRS) inzwischen weltweit Verbreitung gefunden haben.

IPMS ist dabei ein High-level Standard, was bedeutet, dass auf nationaler Ebene ggf. noch genauere Spezifizierungen notwendig sein können. Zum Beispiel sind die Voraussetzungen für die rechtliche Nutzung von Büroflächen oder Wohnflächen von Land zu Land durchaus unterschiedlich (siehe z.B. natürliche Belichtung von Arbeitsplätzen).

#### **Welche Pläne hat die RICS für den IPMS und welche weiteren „Codes“ stehen vor der Fertigstellung?**

Zuerst eine Klarstellung, die RICS entwickelt nicht die IPMS's, diese werden seit 2013 von der *IPMS Coalition* (siehe auch [www.IPMSC.org](http://www.IPMSC.org)) entwickelt. Die RICS ist aber seit Beginn der Bewegung Mitglied dieser *Coalition* und unterstützt die Entwicklung mit Nachdruck, u.a. durch Verpflichtung ihrer Mitglieder Vermessungsaufträge nach IPMS zu beauftragen bzw. anzunehmen. Weitere deutsche Mitglieder der IPMSC sind z. B. HypZert, gif, BIIS und ZIA.

Aktuell sind zwei Standards entwickelt, der erste für Büroflächen wurde bereits 2014 veröffentlicht, der zweite Standard für Wohnimmobilien wurde 2016 veröffentlicht. Zwei weitere Standards sind in Planung. Der Standard für Industrieimmobilien ist derzeit in der zweiten Abstimmungsrunde, der Entwurf ist derzeit auf der Webseite des IPMSC einsehbar. Ein weiterer geplanter Standard ist für Einzelhandelsimmobilien vorgesehen. Wenn alle vier geplanten Standards veröffentlicht sind, soll das weitere Vorgehen entschieden werden. Denkbar wäre ein fünfter Standard für gemischt genutzte Immobilien oder die Zusammenfassung der vier Standards in einem Dokument.

\*\*\*

AUTOR:



**NICO PREINDL**  
Geschäftsführer REALLEASE  
Real Estate Advisors GmbH  
[www.reallease.de](http://www.reallease.de)

>>> **Quartiersmanagement 2.0 (Fortsetzung):** Dabei suchen sowohl Unternehmen als auch Privathaushalte verstärkt das urbane Umfeld, in dem sich Arbeit, Freizeit und soziale Interaktion synergetisch vermischen. Die bestehenden Core-Lagen lassen sich nicht beliebig erweitern, so dass die Entwicklung neuer attraktiver Standorte nachfrageseitig befeuert wird.

Quartiersentwicklungen versuchen urban gewachsene Stadtteilzentren mit Wohnungen, Büros, Einzelhandel, Dienstleistungen, Hotel und Gastronomie zu imitieren. Im Unterschied zu diesen über Dekaden „natürlich gewachsenen“ Strukturen muss eine Quartiersentwicklung von Beginn an funktionieren und Erträge generieren. Nur wenn sich Projektentwickler frühzeitig Gedanken zum Betrieb eines Quartiers machen, kann den potenziellen Investoren die spätere Wirtschaftlichkeit bereits in der Projektierungsphase verdeutlicht werden.

Hierzu genügt nicht, lediglich das Property- und Facility-Management zu organisieren. Viel entscheidender ist das Kommunikations- und Servicekonzept eines Quartiers. Mit sensibler Führung und stringenter Organisation übernimmt der Quartiersmanager gegenüber den Nutzern gleichermaßen die Rolle des Motivators, Moderators und Beschwerdemanagers.

Der Quartiersmanager steuert alle hausinternen Services, wie Property- und Facility-Management, Concierge, Sicherheit, Cleaning sowie dem Management zentraler Serviceflächen, wie Konferenz- oder CoWorking-Spaces. Er übernimmt die Kommunikation zu Networking-Events und sonstigen Veranstaltungen. Ergänzt wird das Ganze durch zahlreiche externe Dienstleistungen, wie Fitness, Reinigung, Lieferservices etc., die ebenfalls zu koordinieren sind.

Den Herausforderungen eines wirtschaftlichen und sinnvollen Quartiersmanagements lässt sich im zukünftigen Wettbewerbsumfeld nur durch umfassende Digitalisierung begegnen. Kommunikationsplattformen, die alle Gebäudeinformationen sowie interne und externe Services intelligent miteinander vernetzen und Bedarfe frühzeitig erkennen, werden das rein manpowerorientierte Quartiersmanagement schnell ersetzen. Verwaltungskosten können reduziert und Abnehmermärkte für Services erweitert werden, wenn die Plattform auch in anderen Immobilien zum Einsatz kommt. Nur so entsteht ein Mehr an Service zum geringeren Preis.

Der Erfolg eines Quartiers wird zukünftig nicht mehr durch Alleinstellung, sondern vielmehr durch Integration gemeinsam genutzter Kommunikationsplattformen geschaffen. Diese Sichtweise ist für die Immobilienbranche relativ neu. Entsprechend werden sich auch die Bewertungsstandards verändern und auf die dann führenden Systeme abstellen.

Die Entwickler dieser Plattformen und Management-Systeme kommen aus der wachsenden PropTech-Szene und verstehen es, die aus dem Technologie-Umfeld bekannten Impulse von Social Media und Big Data sinnvoll auf die Immobilienbranche zu übertragen.

Durch den gleichzeitigen Einsatz in vielen Immobilien werden die Geschäftsmodelle skalierbar und deren Ergebnisse zu Benchmarks. Das kommt dem Ziel einen einheitlichen Marktstandard zu entwickeln näher und eröffnet komplett neue Geschäftspotenziale.

\*\*\*

AUTOR:



**Prof. ULRICH ELWERT**  
Architekturbüro  
Elwert + Stottele, Ravensburg  
[www.elwert-stottele.de](http://www.elwert-stottele.de)

>>> **Top oder Flop (Fortsetzung):** In jedem sich verändernden Stadium sind die marktrelevanten Werte zu ermitteln und dazu gehören neben zahlreichen wertbestimmenden Faktoren, insbesondere die Summen der Grundflächen als Indikator für die Größe und somit auch für den Wert der Immobilie. Insofern ist nur schwer verständlich, warum man Grundflächen vor Vermarktung neu ‚vermessen‘ sollte um z. B. den Anforderungen des IPMS-3 gerecht werden zu können.

Die „Allgemeinen Grundsätze für die Ermittlung und Berechnung“ der Flächen nach IPMS lassen viele Fragen der genauen Vermessung bzw. Anrechenbarkeit erkennen. Begriffe wie ‚sollte‘ oder ‚nötigenfalls‘ erlauben eine nicht akzeptable individuelle Interpretation und machen die ‚Schaffung einheitlicher Grundlagen für die Vermessung und Flächenermittlung von Immobilien‘ unglaubwürdig.

Exemplarische aufgelistete Nutzungseinschränkungen führen zu unterschiedlichen Bewertungen und Ergebnissen und beeinträchtigen die gewollte Einheitlichkeit im Sinne von Benchmarking. Die Messregeln sind nicht präzise genug, um als Standard weltweit zu gelten. Andere Bezugsstandards ergeben auf Grund ‚unterschiedlicher Messstandards‘ und unterschiedlicher Begriffsauslegungen keine verwertbaren Flächenangaben.

Die vom IPMS empfohlene Verwertung dieser Flächenberechnung zur Kostenkalkulation im Planungsprozess von Bauvorhaben ist unrealistisch, sie kann bestenfalls zur Wertermittlung bestehender Objekte verwendet werden

Jedes Objekt wird im Stadium der Planung über die regional bzw. national vorgeschriebenen Regelwerke oder Normen auf Grund der vorgegebenen Netto-Raumflächen der Raumprogramme zeichnerisch entworfen und mit den dazugehörigen Verkehrs- und

Technikflächen fortgeschrieben. Schon zum Zeitpunkt der Entwurfsbearbeitung werden vermarktbar Grundflächen erfasst und als kalkulatorische Parameter der Immobilienbranche zur Verfügung gestellt, meistens dank vertraglich vereinbarter Toleranzen als endgültige Werte. Jedes fertige Objekt, ob Neu- oder Umbau verfügt mit Fertigstellung und Nutzungsbeginn über ausreichend genaue Grundflächenberechnungen und bedarf keiner zweifelhaften bzw. nicht vergleichbaren Vermessung von Flächen durch IPMS. Da Bestandsimmobilien grundsätzlich auf einer vorausgehenden Planung beruhen, sind somit sämtliche Flächenwerte aller Objektteile vorhanden, auch die von Büros. Sofern ein Zugriff auf diese Flächendaten besteht, stellt eine erneute Flächenvermessung nach IPMS 1, 2 oder 3 einen überflüssigen zeitlichen und finanziellen Aufwand dar.

Weitere Kommentare zur Polarisierung der IPMS zu geltenden Regelwerken führen zur Erkenntnis, dass jeder auf seine Art glücklich werden kann, aber nicht erwarten darf, dass alle seine Meinung teilen. Außerdem ist anzunehmen, dass die Einführung des IPMS weltweit so schleppend bis gar nicht erfolgen wird, wie es den optimistisch angelegten Mietflächenrichtlinien der *gif* zu Beginn ihrer Veröffentlichung erging, zumal diese beiden Regelwerke um Akzeptanz auf dem Markt konkurrierend kämpfen müssen. Dass sich auch die *gif* selbst im IPMS engagiert, ist ein Paradoxon, welches nur mit Bedauern zur Kenntnis genommen werden kann.

Zitat aus dem IPMS: „*Nutzer und Dritte sollten insbesondere beachten, dass die Einbeziehung von ermittelten Flächen in die Flächendokumentation nach IPMS nicht notwendigerweise bedeutet, dass diese Flächen rechtmäßig nutzbar oder vermietbar sind.*“. Was für ein... Flop!

\*\*\*

Herausgeber:  
**Mario Bonet**  
**Der Mietflächengutachter**  
realUP expertises GmbH  
c/o MBE  
Ridinger Str. 1  
63739 Aschaffenburg

Sitz der Gesellschaft:  
Liebigstr. 2  
63743 Aschaffenburg

T: 06021 – 310900  
E: [bonet@realup.eu](mailto:bonet@realup.eu)  
W: [www.realup.eu](http://www.realup.eu)