

Immobilienbewertung

Untersuchungen zu den Internationalen Flächenermittlungsstandards (IPMS)

Eigentlich sollte man annehmen, dass überall auf der Welt – abgesehen von den abweichenden Maßsystemen – gleiche Messungen die gleichen Ergebnisse bringen. Doch das ist weit gefehlt, wie die Autoren berichten. Die Differenzen seien teils immens, belegen sie im Rahmen einer Bachelor-Arbeit. Erst jetzt seien internationale Standards festgelegt worden. Insbesondere IPMS 2, mit denen Büros kategorisiert und die Innenfläche von Bürogebäuden nach ihrer Raumnutzung gemessen werden, wiesen jedoch zahlreiche unterschiedliche Messpraktiken auf, auf die ausführlich eingegangen wird. Die Verfasser beurteilen die Schaffung eines Standards eindeutig positiv, da ein solcher die Vergleichbarkeit und Transparenz von Immobilientransaktionen verbessere und so zu einer Reduzierung von Investitionsrisiken führe.

Immobilien entwickeln sich in einer zunehmend globalisierenden Welt zu einem internationalen Handelobjekt. Dabei ist die Kenntnis über die Größe des Gebäudes wichtig. Zum einen ist die Fläche entscheidend um den zukünftig zu erzielenden Ertrag durch Mieteinnahmen einzuschätzen und zum anderen um abzuschätzen, wie viele Arbeiter in dem Gebäude Platz haben. Die Flächenermittlung erfolgt in vielen Teilen der Welt auf heterogenen Grundlagen. Standards zur Flächenermittlung gibt es viele, wobei die Definitionen nach der Mietfläche höchst unterschiedlich ausfallen.

Die lokalen Flächenermittlungen sorgen auf dem globalen Immobilienmarkt für Verwirrung. Die bisher verwendeten Begriffe für die Bürofläche, wie Nutz- oder Mietfläche, werden zwar auf der ganzen Welt benutzt, allerdings unterschiedlich definiert. Ein Gebäude mit einer Bürofläche von 10 000 Quadratmetern nach einem Standard gemessen, kann in einem anderen Land mit einem anderen Standard als 12 000 Quadratmeter groß bezeichnet werden. Bei grenzüberschreitenden Geschäften bleibt beim Benchmarking somit immer ein Restrisiko.

Aus diesem Grund zögern Investoren vor dem Erwerb einer Immobilie in fremden Märkten, was den globalen Immobilienmarkt schwächt. Mieter verwenden eigene Benchmarkingansätze, um die Fläche zu ermitteln. Diese Situation auf dem Weltmarkt führte 2013 bei einem Treffen der Weltbank, das von der RICS initiiert wurde, zu den ersten Bestrebungen, einen international einheitlichen Flächenermittlungsstandard zu entwickeln. Der Erste der International Property Measurement Standards (IPMS) wurde Ende 2014 für Bürogebäude veröffentlicht.

Erste Analyse auf diesem Gebiet

Im Rahmen einer Bachelorarbeit der HafenCity Universität Hamburg wurde in Zusammenarbeit mit der Union Investment Real Estate GmbH und mit Unterstützung der RICS dieser erste der International Property Measurement Standards (IPMS) analysiert, anhand

exemplarisch ausgewählter Bürogebäude ausgewertet und mit anderen bestehenden Flächenstandards verglichen.

Im IPMS: Office Buildings werden einheitliche Messregeln und Ermittlungsgrundlagen geschaffen und festgelegt, welche Flächen zu der Bürofläche gezählt werden. An der Entwicklung des Standards haben zahlreiche Berufsverbände mitgewirkt, die sich in der IPMS-Coalition (IPMSC) zusammengefunden haben. Mittlerweile sind 63 Organisationen aus der ganzen Welt an der Koalition beteiligt, neben der RICS unter anderem die gif und BOMA. Jede Organisation stellt einen Vertreter für die IPMSC. Innerhalb der IPMSC ist das Standards Setting Committee (SSC) verantwortlich für die Entwicklung der Standards. Die Gruppe besteht aus 18 unabhängigen Experten mit weitreichender Erfahrung in Flächenermittlungsstandards. Der IPMS für Bürogebäude ist in drei Standards aufgeteilt.

Der IPMS 1 gilt nicht spezifisch für Bürogebäude, sondern ist für alle Gebäudeklassen gültig. Er ist definiert als die Summe der Flächen aller Ebenen, gemessen am äußeren Rand des Gebäudes. Da alle Flächen inbegriffen sind, wird der Standard für Planungszwecke und Kostenkalkulation von Bauvorhaben verwendet. Ausgenommen sind nur Flächen wie Innenhöfe, Terrassen, Veranden auf Erdgeschossenebene, Außenparkplätze, Abstellflächen, Kühlgeräte, Müllcontainer, offene Außentreppe und der Luftraum des Atriums. Die Flächen von Balkonen, Dachterrassen und Laubengängen müssen zwar ermittelt werden, werden aber gesondert von der IPMS 1 Fläche ausgewiesen.

Der IPMS 2 – Büro kategorisiert die Innenfläche von Bürogebäuden nach ihrer Raumnutzung. Dabei wird die Fläche von der maßgeblich inneren Raumbegrenzung aus gemessen. Normalerweise ist dafür die innere Fertigoberfläche bis zum Wand-Boden-Anschluss zu messen, wobei Fußboden- und Sockelleisten unberücksichtigt bleiben. Nimmt jedoch ein Objekt, wie ein Fenster, mehr als 50 Pro-

Die Autoren

Nils Warnecke



MRICS, Senior Valuation Expert,
Union Investment Real Estate GmbH,
Hamburg

Leonard Kunze



Hochschule Anhalt, Bernburg

zent eines vertikalen Abschnitts ein, ist die Fensterscheibe die maßgebliche innere Raumbegrenzung. Ein vertikaler Abschnitt geht vom Boden bis zur Decke einer Etage. Säulen werden nicht berücksichtigt.

Innenwände zählen zu IPMS 2 Fläche

Innenwände werden zu der IPMS 2 Fläche gezählt. Ausgenommen sind die gleichen Flächen, wie bei dem IPMS 1. Die acht Komponentenflächen sind: Vertikale Durchdringungen, Konstruktive Elemente, Technische Einrichtungen, Sanitärflächen, Verkehrsflächen, Serviceeinrichtungen, Arbeitsbereiche und sonstige Flächen.

Der IPMS 3 – Büro bezeichnet die Fläche, die einem Mieter exklusiv zur Verfügung steht. Die Fläche wird geschossweise berechnet, kann aber auch zusätzlich in Mieterbereiche unterteilt werden. Bei einem einzelnen Mieter erstreckt sich die IPMS 3 Fläche über das gesamte Gebäude, bei mehreren Mietern besteht das Gebäude aus entsprechend mehr IPMS 3 Flächen. Wenn ein gesamtes Gebäude komplett an nur einen Mieter vergeben ist, ist dennoch anzunehmen, dass es sich geschossweise um verschiedene Mieter handelt. So sollen gemeinschaftliche Flächen von der IPMS 3 Bürofläche ausgeschlossen werden, auch wenn Treppen und der Eingangsbereich eigentlich dem Mieter exklusiv zu Verfügung stehen.

Innerhalb der exklusiven Fläche ist jeder Flur genauso wie Teeküchen und Arbeitsflächen Teil der Bürofläche. Alle Verkehrs- und gemeinschaftlich genutzten Flächen sind ausgenommen. Zu den gemeinschaftlichen Flächen gehören auch WC-Anlagen, Treppen und technische Funktionsräume innerhalb eines Mietbereichs. Gemessen wird die Fläche bis zu der maßgeblichen inneren Raumbegrenzung.

Wände und Säulen sind Teil der IPMS 3 Fläche, solange sie von der exklusiven Grundfläche eines Mieters umgeben sind. Wände zu anderen Flächen gehören nicht zu der IPMS 3 Bürofläche. Grenzen sie an die Mietfläche eines anderen Mieters werden bis zur Mittellinie der Trennwand gemessen und jedem zur Hälfte angerechnet. Balkone, Dachterrassen und Laubengänge werden gemessen und dokumentiert, jedoch nicht zu der Grundfläche kalkuliert. Die Aufteilung in

drei oder mehrere Standards gibt es auch bei den Flächendefinitionen des RICS, der BOMA und der gif.

Da sie jedoch nicht gänzlich einander entsprechen, sollen nachführend die Unterschiede aufgezeigt werden. Ein grundsätzlicher Unterschied ist bereits die Verfügbarkeit des IPMS. Er ist kostenfrei im Internet herunterzuladen, während für viele andere Standards Gebühren verlangt werden. Die Verbreitung wird somit erleichtert.

Bei IPMS 1 einfache Umstellung

Die IPMS 1 und äquivalente Flächendefinitionen entsprechen weitestgehend einander. Unterschiede zeigen sich nur im Bezug zu Balkone und Dachterrassen auf, welche nach dem IPMS 1 nicht zu der Grundfläche zählen, jedoch gesondert dokumentiert werden müssen. Die Regeln der Flächenermittlung sind somit nach allgemeinem Interesse entstanden, wodurch sich eine Umstellung von bisherigen Standards als problemlos darstellt.

Der Vergleich mit der IPMS 2 Fläche birgt größere Unterschiede. Die IPMS 2 ähnlichen Flächen sind als die inneren Grundflächen ohne Außenmauern definiert. Innovativ bei dem IPMS 2 ist die Aufteilung in acht Komponentenflächen. Dieser Wunsch stammt aus der Immobilienwirtschaft, um durch die Kategorisierung von Flächen einfacher zu vergleichen. Diese fördert Transparenz und Übersichtlichkeit im Benchmarking, bringt allerdings einen erhöhten Arbeitsaufwand in der Flächenberechnung mit sich. Andere Standards unterteilen die Fläche nicht derart. Die NGF und GIA wird von dem Wand-Boden-Anschluss der inneren Außenwand umschlossen, die IGA und IPMS 2 Fläche von der maßgeblichen inneren Raumbegrenzung. Für die NGF-Ermittlung werden alle Säulen und tragende Innenwände exkludiert.

Die Definitionen der nutzbaren Büroflächen sind teilweise sehr verschieden und führen zu größeren Unterschieden. Die verschiedenen Messgrundsätze des Wand-Boden-Anschlusses und der maßgeblich inneren Raumbegrenzung sind auch hier vorhanden. IPMS 3 und FUA enthalten Säulen und tragende Wände, die NIA und MF-G nicht. Dafür zählt die MF-G WC-Anlagen und Putzräume zu der Bürofläche. Balkone werden nur bei der MF-G komplett einberechnet, solan-

ge sie vollständig überdeckt sind. Bei der IPMS 3 Fläche müssen sie wieder gesondert ausgewiesen werden.

Geschossweise versus mieterweise Dokumentation

Weiter beeinflusst die Wahl zwischen einer geschossweisen und einer mieterweisen Flächendokumentation die Größe der Grundfläche. Eine geschossweise Dokumentation wird eine größere Gesamtfläche ergeben als eine mieterweise. Wird ein Stockwerk von zwei oder mehreren Mietern beansprucht, ist aufzuklären, welche Flächen nur einem Mieter exklusiv zu Verfügung stehen. Flure innerhalb eines Mietbereichs sind Teil der Bürofläche. Flure mit Türen zu mehreren Mietern sind ausgeschlossen. Die geschossweise Dokumentation schließt weniger Verkehrsflächen aus. Die IPMS 3 Fläche kann im Vergleich zu bisherigen Standards die größten Unterschiede hervorrufen.

Im Rahmen der Untersuchung wurden Flächenvergleich zwischen bestehenden Standards und dem IPMS aufgestellt. Der IPMS 3 hat bei einem Bürogebäude in Washington D.C. im Vergleich zu der Floor Usable Area der BOMA einen rund 489 Quadratmeter, beziehungsweise 0,9 Prozent kleinere Fläche ergeben. In einem Bürogebäude in Düsseldorf ist die IPMS 3 Fläche mit rund 178 Quadratmetern um 2,2 Prozent kleiner als nach der Flächendefinition der gif gemessen. Der IPMS bringt deutlich messbare Unterschiede gegenüber bestehenden Standards hervor. Pauschal lassen sich jedoch keine zuverlässigen Aussagen über die Umrechnung zwischen den jeweiligen Standards treffen. Jede Büroimmobilie ist aufgrund ihrer Individualität als Einzelfall zu betrachten.

Für international agierende Investoren, aber auch die grenzüberschreitende Immobilienbewertung ist die Einführung der IPMS in jedem Fall positiv zu beurteilen, da ein global verbreiteter Flächenstandard die Vergleichbarkeit und Transparenz von Immobilientransaktionen verbessert und damit zu einer Reduzierung von Investitionsrisiken führt. Für die Etablierung der IPMS sind deshalb auch engagierte Organisationen erforderlich, die wie die RICS den Einsatz der IPMS nicht nur propagieren, sondern durch die Aufnahme in die eigenen Flächenermittlungsnormen sogar die praktische Anwendung des neuen Standards fördern.