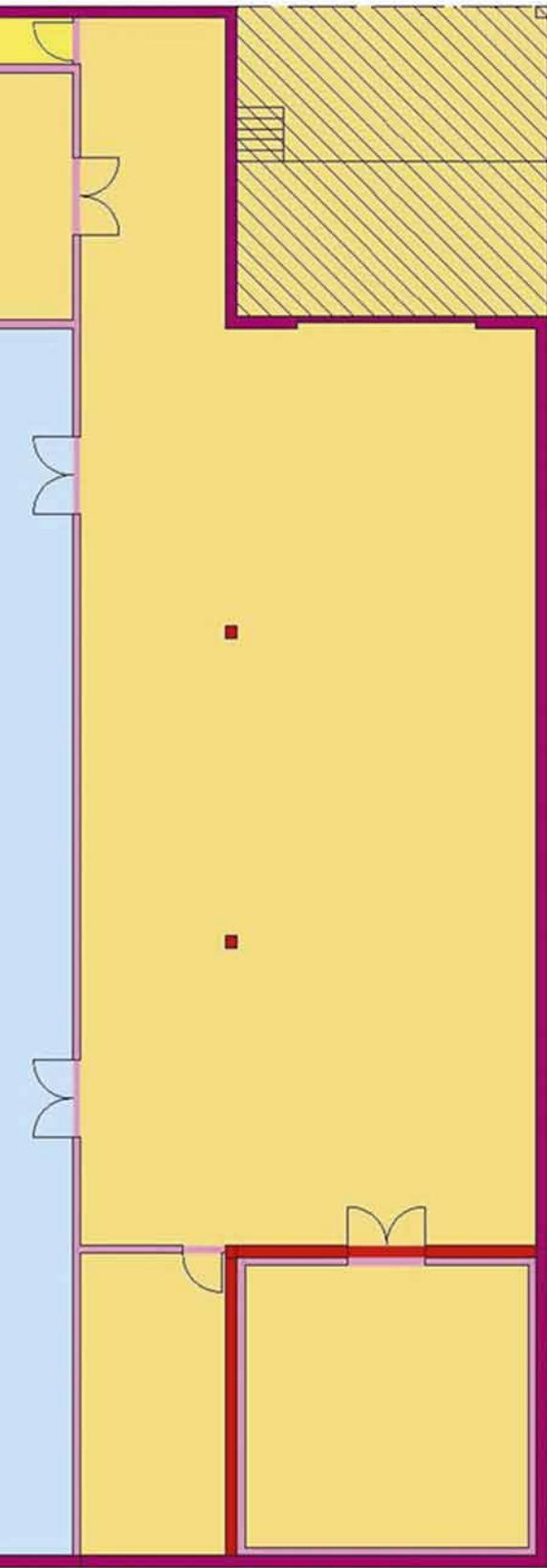




Gebäude- flächen

AUTOR
Wolfgang Glunz | Ratingen



Der unterschätzte Werteeinfluss ... und ein Lösungsansatz

Wenn Gebäudedaten wie Preise, Mieten, Kosten mit einem »m²« unterlegt werden, hört selbst bei vielen Immobilienprofis, erst recht bei Laien, die weitere Überlegung auf. Na klar, der Quadratmeter! Aber was ist damit eigentlich gemeint? Die Wohnfläche, die Bruttogrundfläche oder gar – was regelmäßig für einen kalten Schauer auf meinem Rücken sorgt – die Bruttogeschossfläche? Und auf welcher Basis wird beispielsweise die Wohnfläche ermittelt? Natürlich immer auf den Zehntelquadratmeter. Auch in Unter- und Dachgeschossen? Und was ist mit Büroflächen? Nach gif, DIN 277, geschätzt, geraten? Was in Deutschland schon ein Problem ist, hebe ich jetzt noch auf eine größere, internationale Bühne. Was ist, wenn man beispielsweise in Spanien eine Eigentumswohnung kauft? Das ist dann ein echtes Schnäppchen im Vergleich zu Preisen in Deutschland, denkt man vielleicht. Doch der spanische Quadratmeter Wohnung unterscheidet sich deutlich vom deutschen Quadratmeter Wohnung, da nach Außenmaßen gerechnet, inklusive Anteilen an Allgemeinflächen und sogar Schwimmbecken. Die landesüblichen Regelungen, Eigentums- oder Mietflächen zu berechnen, unterscheiden sich weltweit drastisch. Sogar die Art, Flächen zu messen, differiert stark.

»



Abbildung 1 | Messauftrag: Ermittlung einer Bürofläche

IPMS – WELTWEITE STANDARDS – DIE LÖSUNG?

Im letzten Jahr wurde der weltweite Standard für Gebäudeflächen »International Property Measurement Standard« (IPMS: All buildings) veröffentlicht, der nun für alle Immobilienklassen gilt. Dieser Standard definiert nicht nur eine einheitliche Vorgehensweise, sondern fungiert auch als eine Art »Übersetzer« zwischen den weltweit sehr unterschiedlichen regionalen und lokalen Standards. Dies führt natürlich wiederum zu mehr Transparenz auf dem Immobilienmarkt durch ein zuverlässigeres internationales Benchmarking, insbesondere bei grenzüberschreitenden Investitionen. Denn Transparenz bedeutet auch Vergleichbarkeit und umgekehrt. Was macht es für einen Sinn, wenn man weiß, dass eine Immobilie überall auf der Welt 5.000 Euro pro Quadratmeter kostet, aber die Definition der Fläche nicht dieselbe ist? Gerade in Zeiten wachsender automatisierter Bewertungen oder gar KI, ist dies ein wichtiges, aber immer noch völlig unterschätztes Thema, denn selbst in einem Land ist die Definition von Wohn- oder Gewerbeflächen nicht einheitlich.

Neben einem kurzen Blick auf die Unterschiede in den weltweiten Definitionen von Wohn- und Gewerbeflächen und deren Auswirkungen auf die Immobilienwerte erwartet Sie in diesem Artikel ein Überblick über den neuen Standard.

Aber warum erzähle ich Ihnen das?

Als Vermesser sind wir Immobilienexperten oder sollten zumindest welche sein. Und Flächen ermitteln können wir! Also wer sollte sich damit beschäftigen, wenn nicht wir? Insbesondere sind

wir hier als Berater für unsere Kunden gefragt. Nun, jetzt könnte noch der Einwand kommen, was wir in Deutschland mit einem internationalen Standard wollen. Wir haben doch selbst genug davon bzw. Richtlinien, Regelungen, Verordnungen. Wann soll denn der komische IPMS in Deutschland ankommen? Ich kann Sie hier beruhigen, er ist schon da!

Sollten Sie jetzt den Auftrag erhalten, die in **Abbildung 1** gezeigte Bürofläche nach der im letzten Jahr erschienenen MF-GIF der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. zu ermitteln, müssen Sie sich mit einer neuen Messregel für die Innenkante der Außenwand, welche die Mietfläche begrenzt, beschäftigen. Vorher war das noch der Schnittpunkt Boden/Wand über der Fußleiste, jetzt die überwiegende innere Struktur der Außenwand. Also quasi ein 3-D-Laserscan-Blick auf die Wand. Dieses Messprinzip basiert auf der internationalen Sichtweise »Internal Dominant Face (IDF)«, was Teil von IPMS ist.

IPMS – WELTWEITE STANDARDS – DIE ENTWICKLUNG BIS HEUTE

Während z. B. die in 120 Ländern verwendeten International Financial Reporting Standards bereits eine gemeinsame globale Sprache für die Wirtschaft bieten, gibt es keinen einheitlichen Standard für Gebäudeflächen. Neben einer Vielzahl von nationalen Regelungen gibt es auch zahlreiche internationale Normen, die jedoch keine globale Bedeutung haben. Neben Standards international tätiger Organisationen gibt es professionelle Standards, z. B. für das Facility-Management, die sich aber alle unterscheiden (**Abbildung 2**).



Abbildung 2 | Beispiele internationaler Standards

Untersuchungen haben ergeben, dass die Größe ein und derselben Immobilie je nach Methode um bis zu 24 % abweichen kann. Einige Normen messen die Büro- und Wohnflächen nach den Außenmaßen eines Gebäudes, während andere Vorgaben sie nach der Innenfläche, ohne Wände und Pfeiler, messen. Darüber hinaus gibt es große Unterschiede bei der anteiligen Einbeziehung von Gemeinschaftsflächen in gemietete oder eigene Flächen. Dies führt zu den großen Unterschieden.

Aus den oben beschriebenen Gründen ist ein globaler Standard notwendig, um

- die Konsistenz der Dokumentation (Transparenz der Daten),
- die Vergleichbarkeit über verschiedene Märkte hinweg und
- eine geringere Verzerrung bei der Analyse von Immobilienbewertungen zu ermöglichen sowie
- um die Auswirkungen von Schwankungen auf dem globalen Immobilienmarkt zu reduzieren.

Natürlich kann ein solcher Standard eine Bewertung nicht ersetzen, die in erster Linie die Nutzbarkeit von Flächen widerspiegeln sollte.

Aus den o. g. Gründen hatte der europäische Verband der Vermesserorganisationen CLGE bereits zwischen 2008 und 2012 einen europäischen Messkodex für die Fläche von Gebäuden (euREAL) geschaffen. Auf dieser Grundlage wurde auf Initiative der drei Verbände BOMA (Building Owners and Managers Association, Nordamerika), CLGE (Council of European Geodetic

Surveyors) und RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors, Großbritannien) der globale Standard IPMS entwickelt. Die IPMS-Koalition (IPMSC) wurde im Mai 2013 gegründet und ist inzwischen auf rund 90 Verbände aus der ganzen Welt und mehreren Berufen angewachsen. Die konstituierende Sitzung des IPMS-Standardsetzungsausschusses (SSC), dessen Mitglied ich seit 2019 bin, fand im September 2013 statt.

Seitdem wurden die folgenden Standards veröffentlicht und sind im Internet frei zugänglich unter www.ipmsc.org:

| | |
|----------------|---|
| November 2014 | Veröffentlichung IPMS: Office Buildings (Büro) |
| September 2016 | Veröffentlichung IPMS: Residential Buildings (Wohnen) |
| Januar 2018 | Veröffentlichung IPMS: Industrial Buildings (Gewerbe/Industrie) |
| Oktober 2019 | Veröffentlichung IPMS: Retail Buildings (Einzelhandel) |

Sie sind ähnlich strukturiert und verfolgen die Entwicklung hin zu einem einzigen Standard für alle Gebäudeklassen (s. *Abbildung 3*).

Nach der Entwicklung der vier Standards für bestimmte Gebäudeklassen bestand die ursprüngliche Idee darin, einen Standard für



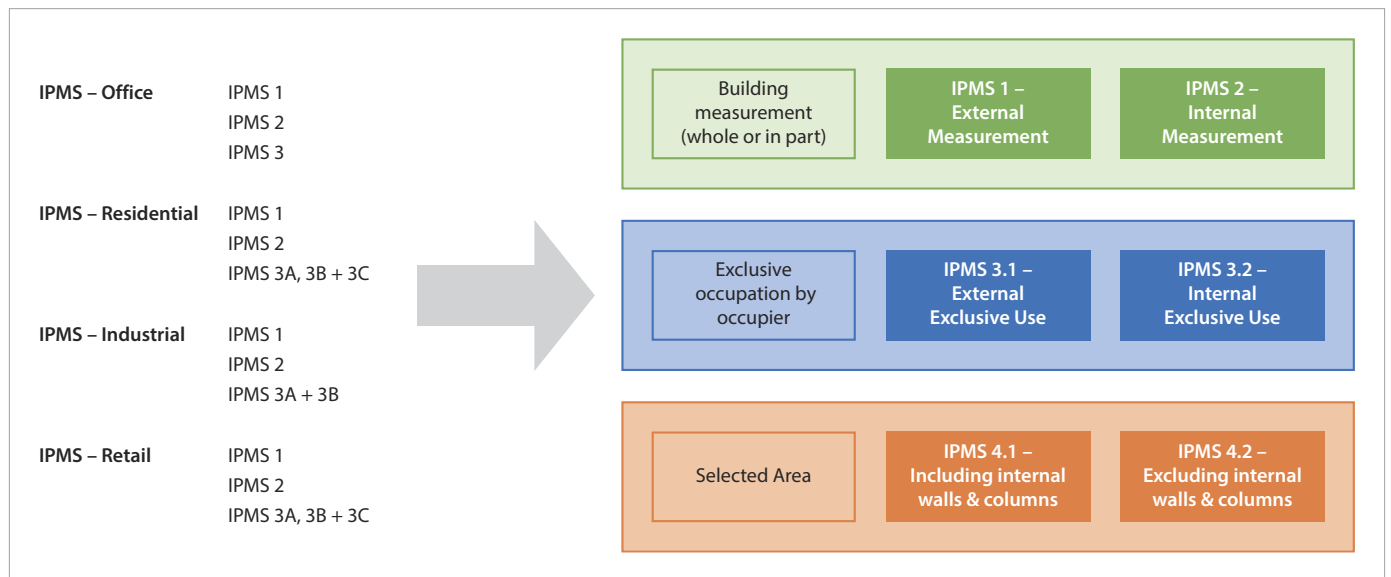


Abbildung 3 | Aufbau der bisherigen Standards



Abbildung 4 | Bisherige IPMS für unterschiedliche Immobilienarten

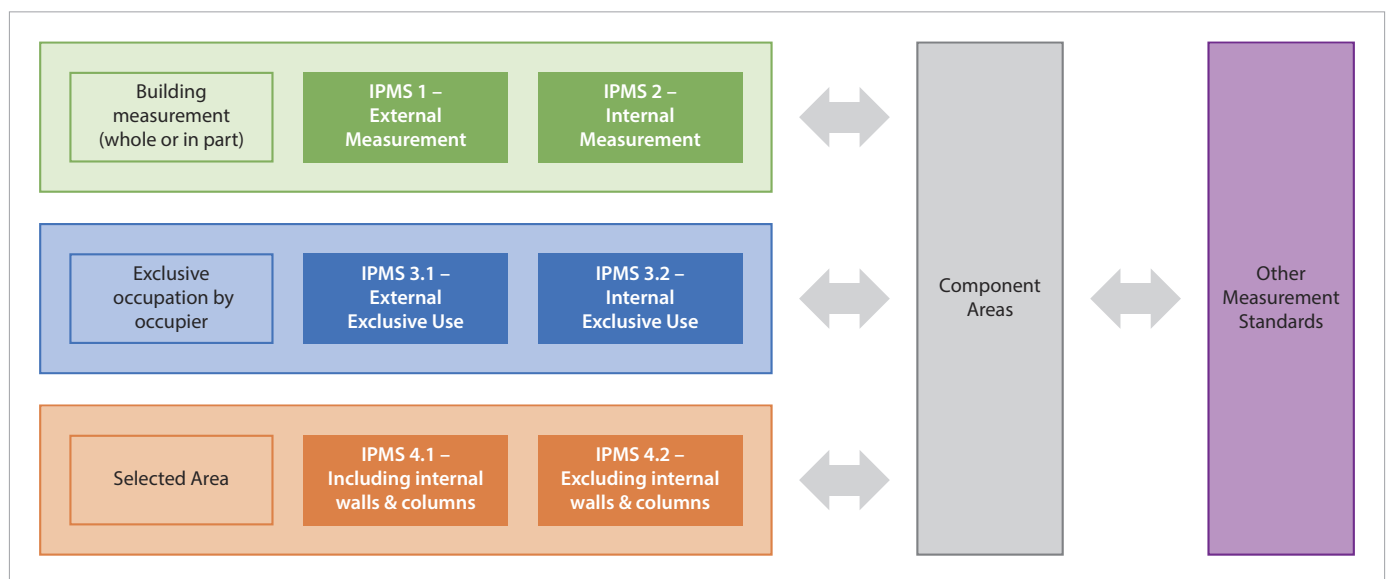


Abbildung 5 | Flächenarten des neuen Standards

gemischte Nutzungen zu entwerfen. Im Laufe der Jahre wurde jedoch auch eine Harmonisierung der bisherigen Standards notwendig. Daher wurde stattdessen ein neuer Standard für alle Gebäudetypen entwickelt, »IPMS: All Buildings« (Alle Gebäudeklassen), der im Januar 2023 veröffentlicht wurde (*Abbildung 4*).

IPMS – WELTWEITE STANDARDS – DER NEUE STANDARD

Der neue Standard ersetzt alle zuvor veröffentlichten IPMSC-Standards und gilt für alle Gebäudeklassen, einschließlich gemischt genutzter und spezieller Gebäude. Die Überarbeitung umfasste das vollständige Redigieren der Texte sowie eine Überarbeitung und Vereinfachung der Abbildungen. Darüber hinaus wurden die beiden neuen Flächenarten IPMS 4.1 und 4.2 integriert, die sich auf die Messung von Flächen innerhalb eines Gebäudes auf der Grundlage einer von den Normen 2, 3A und 3B abweichenden Messregel beziehen.

IPMS soll die Bedürfnisse des Marktes befriedigen, indem man sich auf die Zwecke konzentriert, für die IPMS angewendet werden kann. Der Zweck oder die Verwendung wird jedoch nicht vorgeschrieben. IPMS kann immer dann verwendet werden, wenn die Messung und Dokumentation einer Fläche erforderlich oder wesentlich sind, um einen genauen Nachweis über die Fläche innerhalb eines Gebäudes zu ermöglichen, wie z. B. bei Bewertung, Planung, Benchmarking, Kostenverteilung, Immobilienverwaltung und -bewirtschaftung oder Umrechnung zwischen Messstandards. IPMS bietet die Flexibilität, nur einen Teil eines Gebäudes zu messen oder alle Flächen in einem Gebäude ganzheitlich zu erfassen und diese Flächen in separate Komponenten (Bauteile) aufzuschlüsseln (*Abbildung 7*). Diese Flexibilität bietet eine gemeinsame Sprache, die mit bereits bestehenden Messstandards verbunden werden kann. IPMS verwendet eine eindeutige Nomenklatur, um Verwechslungen mit bestehenden Begriffen zu vermeiden, die leider auf den Märkten in aller Welt uneinheitlich verwendet werden. Die IPMS-Struktur und die Schnittstelle zu anderen Messnormen werden in einem Flussdiagramm dargestellt (*Abbildung 5*).

IPMS ist in drei grundlegend verschiedene Flächenarten unterteilt:

1 | IPMS 1, Fläche nach Außenmaßen, vergleichbar mit der deutschen BGF

IPMS 2, Innenfläche, vergleichbar mit der deutschen NRF (ehemals NGF)

2 | IPMS 3.1 und IPMS 3.2 sind die Flächen nach Außen- bzw. Innenmaßen für eine ausschließliche Nutzung bzw. Vermietung.

3 | IPMS 4.1 und IPMS 4.2 sind die Flächen nach Innenmaßen, die für ausgewählte Bereiche erforderlich sind, einschließlich Innenwände und Stützen bzw. ausschließlich Außenwände und Stützen, vergleichbar mit der NRF gemäß DIN 277.

Der Einfachheit halber werden die einzelnen Flächenarten mit dem Präfix IPMS bezeichnet, um die Nomenklatur IPMS 1, IPMS 2, IPMS 3.1, IPMS 3.2, IPMS 4.1 und IPMS 4.2 benutzerfreundlicher zu gestalten.

IPMS wendet die folgenden grundlegenden Mess- und Berechnungsverfahren an:

- 1 | Messungen und Berechnungen sollten in der Maßeinheit erfolgen, die in der jeweiligen Rechtsordnung üblich ist.
- 2 | Alle Messungen, mit Ausnahme der Höhe, sind horizontal vorzunehmen.
- 3 | IPMS-Messungen sollten durch computergenerierte Zeichnungen unterstützt werden, wenn diese verfügbar sind. Wenn jedoch andere Zeichnungen als Grundlage für Messungen verwendet werden, sollten kommentierte Maße auf den Zeichnungen verwendet werden, anstatt sich nur auf die Skalierung zu verlassen.
- 4 | Wenn möglich, sollten die Messungen unabhängig vom Ort überprüft werden.
- 5 | Die Mess- und Rechenverfahren müssen so genau sein, dass sie den Anforderungen und dem Zweck, für den die Messung verwendet wird, genügen.
- 6 | Gebäude oder ausgewählte Bereiche sind einzeln und ebenebeneise zu messen.
- 7 | In Situationen, die nicht ausdrücklich von IPMS behandelt werden, sind die Grundsätze mithilfe eines logischen und konsistenten Ansatzes zu extrapolieren, der auf diesen Grundprinzipien basiert und durch eine Erklärung unterstützt wird.



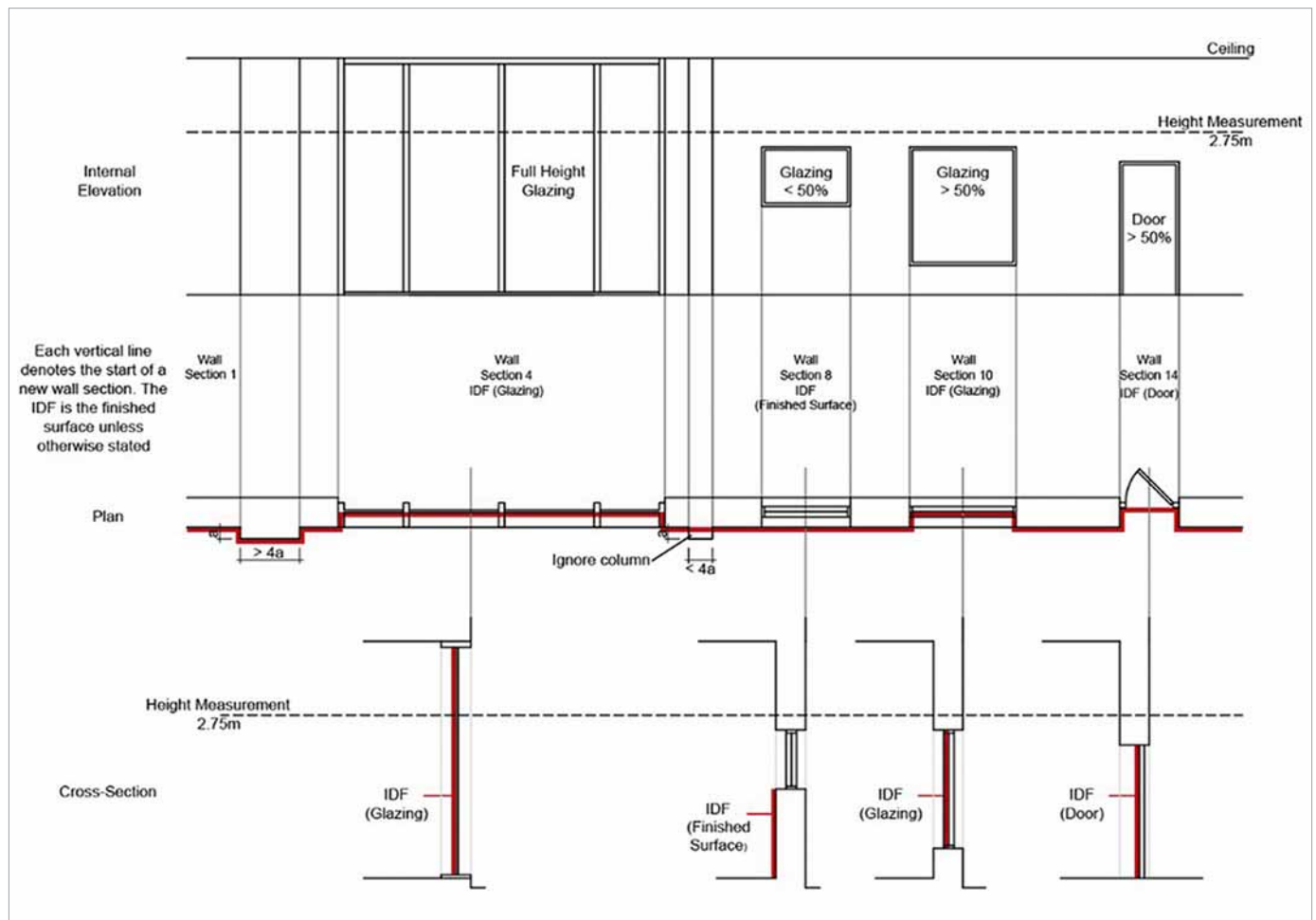


Abbildung 6 | Messkonzept 1: Internal Dominant Face

IPMS: ALLE GEBÄUDEKLASSEN

Es gibt zwei Messkonzepte innerhalb von IPMS:

Messkonzept 1 | Die überwiegende innere Struktur der Außenwand als innere Flächenbegrenzung (Internal Dominant Face, IDF) für IPMS 2, 3A und 3B, wenn sie für einen Wandabschnitt mehr als 50 % (bis zu einer Höhe von 2,75 m) ausmacht. Ist dies nicht der Fall oder ist der Wandabschnitt nicht vertikal, so gilt der Schnittpunkt Boden/Wand als innere Flächenbegrenzung (s. Messkonzept 2).

Messkonzept 2 | Der Schnittpunkt Boden/Wand (Finished Surface) als innere Flächenbegrenzung, ohne Berücksichtigung von halbhohen Wänden, Verkleidungen, Armaturen, Fußleisten, Kabelkanälen, Rohrleitungen und Heiz- oder Kühlgeräten für IPMS 4A und 4B.

Es folgt eine kurze Beschreibung der Flächenarten:

IPMS 1, die Grundfläche, gemessen an den Außenwänden und bis zu Begrenzungen von etwaigen fiktiven (z. B. rechtlich begründeten) Flächen, Außenbereichen oder überdachten Flächen. (Abbildung 8)

IPMS 2, die Fläche, gemessen an den Außenwänden und bis zu Begrenzungen von etwaigen fiktiven (z. B. rechtlich begründeten) Flächen, Außenbereichen oder überdachten Flächen. (Abbildung 9)

IPMS 3.1, die Grundfläche, die ausschließlich einem Nutzer zur Verfügung steht, gemessen an den Außenwänden und bis zu Begrenzungen von etwaigen fiktiven (z. B. rechtlich begründeten) Flächen, tragenden bzw. trennenden Wänden, Außenbereichen, überdachten Flächen und Nebenflächen. (Abbildung 10)

IPMS 3.2, die dem Nutzer exklusiv zur Verfügung stehende Fläche, gemessen nach Messkonzept 1 und bis zu Begrenzungen von etwaigen fiktiven (z. B. rechtlich begründeten) Flächen, tragenden bzw. trennenden Wänden, Außenbereichen, überdachten Flächen und Nebenflächen. (Abbildung 11)

IPMS 4.1, die gesamte oder ausgewählte Fläche in einem Gebäude, gemessen nach Messkonzept 2 und bis zu Begrenzungen von etwaigen fiktiven (z. B. rechtlich begründeten) Flächen, tragenden bzw. trennenden Wänden, Außenbereichen, überdachten Flächen und Nebenflächen, inklusive aller von Wänden und Pfeilern belegten Flächen. (Abbildung 12)

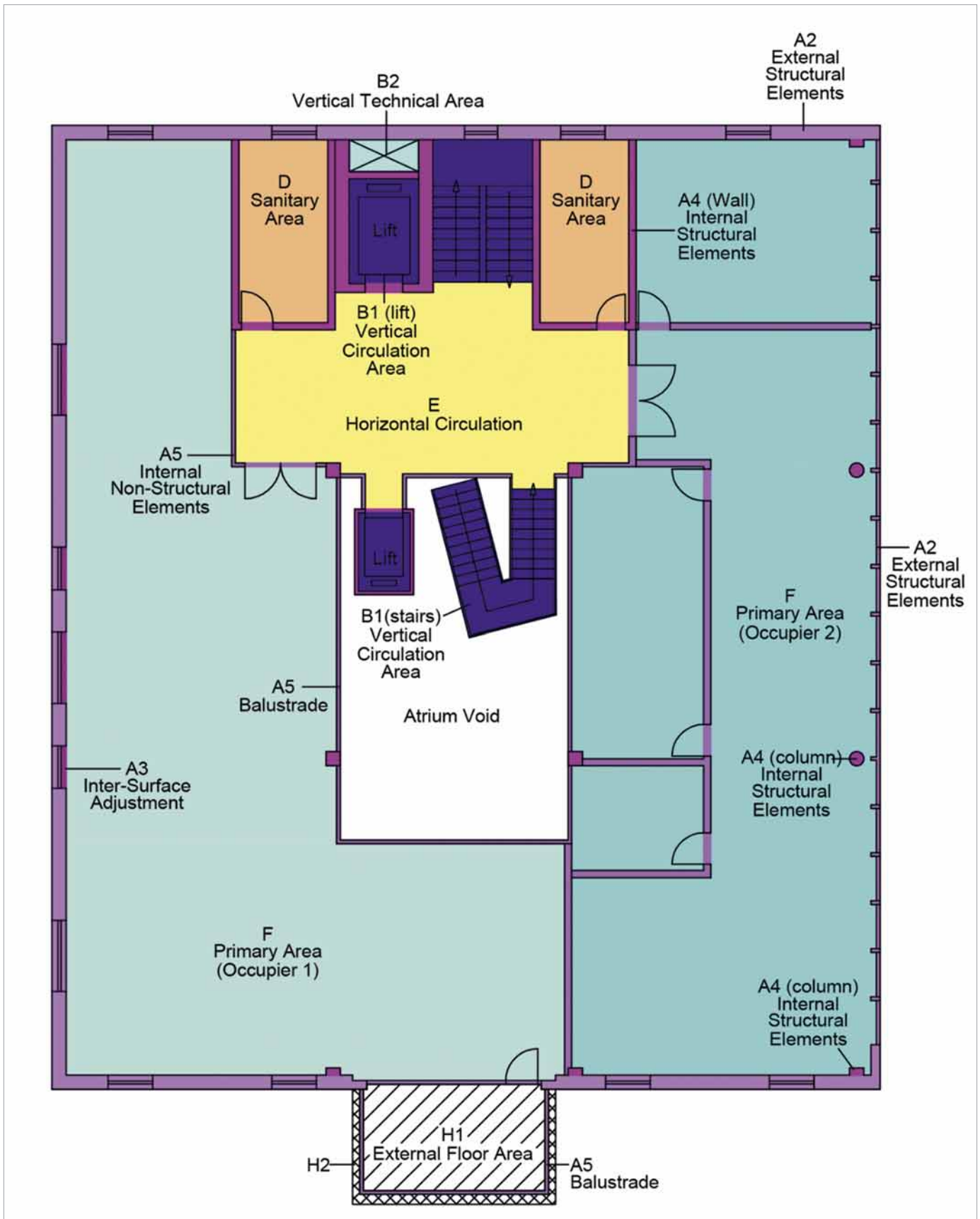


Abbildung 7 | Aufschlüsselung von IPMS in Komponenten, aus denen sich die einzelnen Flächenarten zusammensetzen



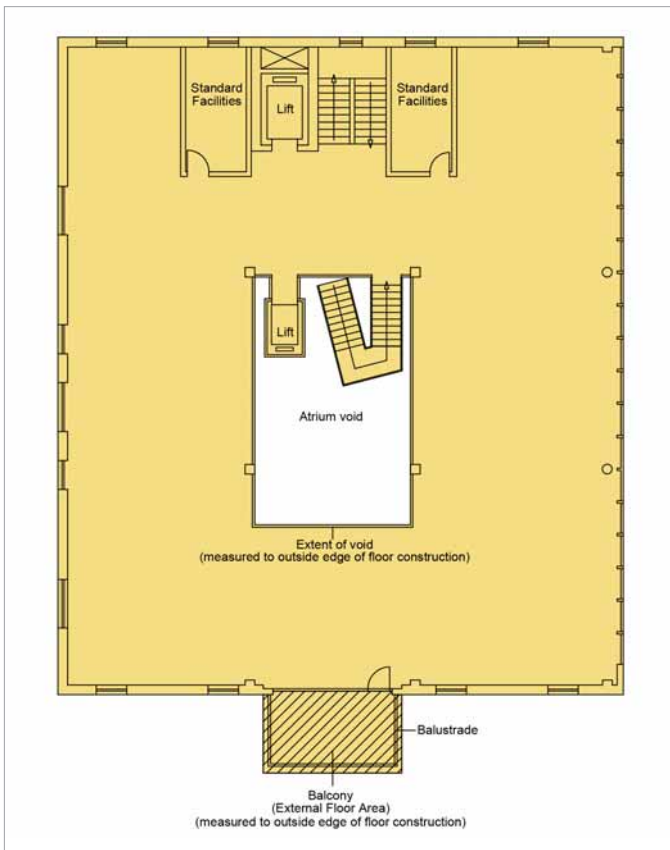


Abbildung 8 | IPMS 1

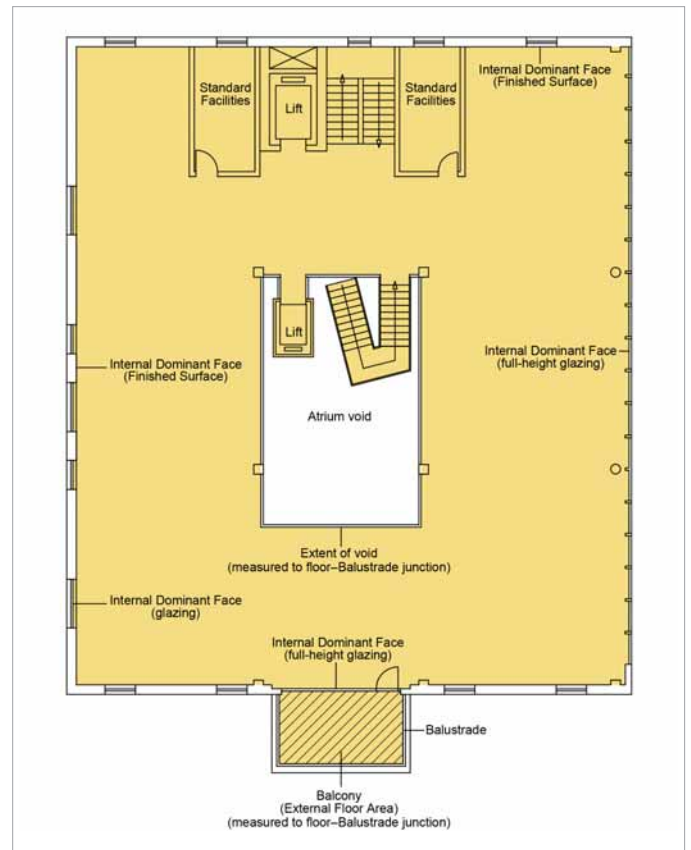


Abbildung 9 | IPMS 2

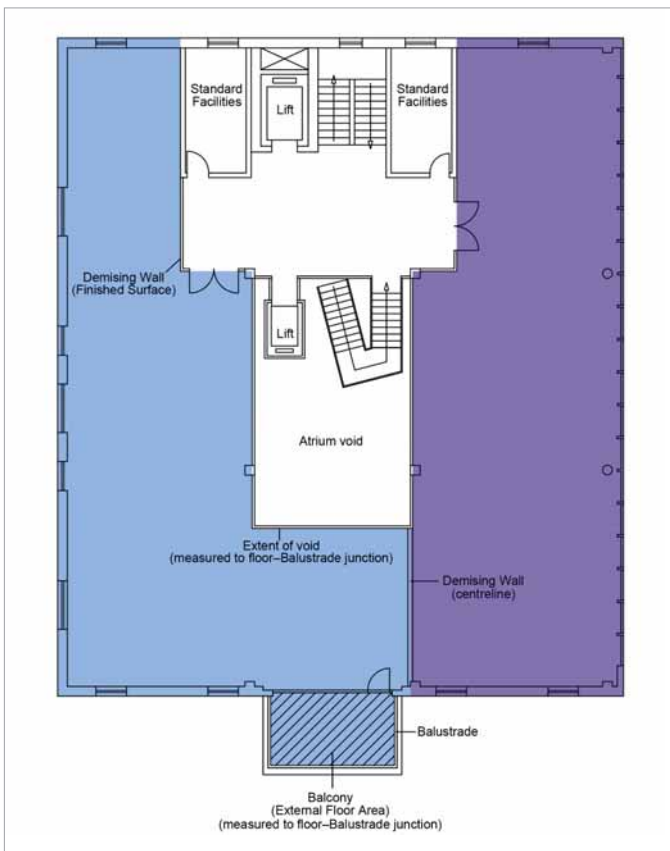


Abbildung 10 | IPMS 3.1

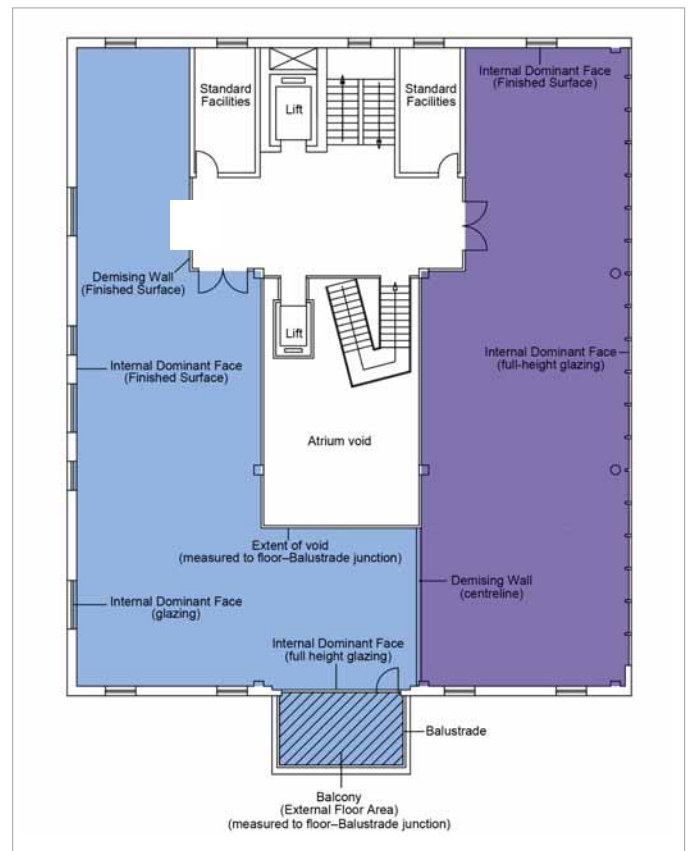


Abbildung 11 | IPMS 3.2

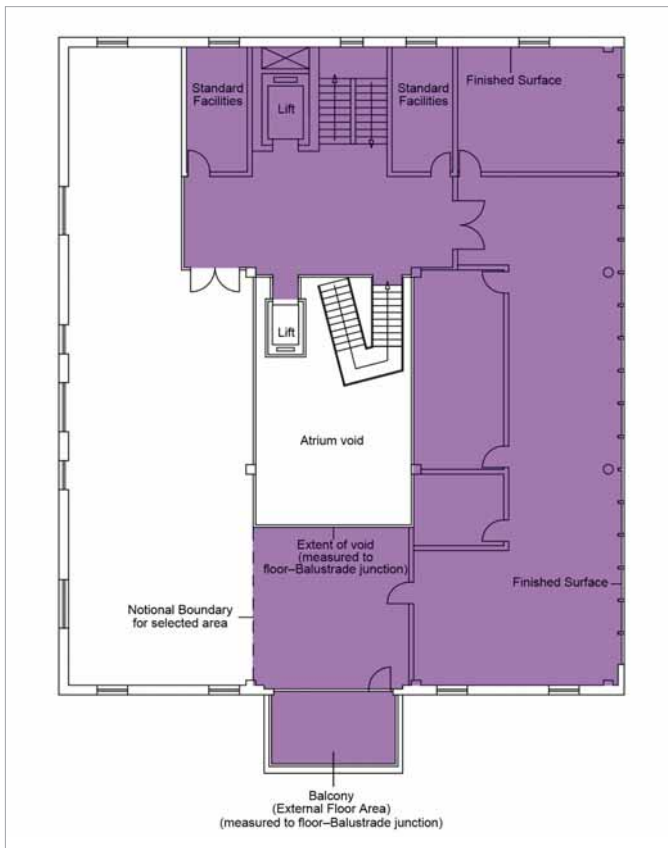


Abbildung 12 | IPMS 4.1



Abbildung 13 | IPMS 4.2

IPMS 4.2, die gesamte oder ausgewählte Fläche in einem Gebäude, gemessen nach Messkonzept 2 und bis zu Begrenzungen von etwaigen fiktiven (z. B. rechtlich begründeten) Flächen, tragenden bzw. trennenden Wänden, Außenbereichen, überdachten Flächen und Nebenflächen, exklusive aller von Wänden und Pfeilern belegten Flächen. (Abbildung 13)

Neben der Anwendung der einzelnen Gruppen können alle Gebäude(teile) in Komponenten (Bauteile) unterteilt werden. Komponenten sind horizontale Bereiche innerhalb eines Gebäudes, die entsprechend ihrer Struktur und Funktion bezeichnet werden. Die Summe aller Komponentenflächen entspricht IPMS 1 für das zu messende Gebäude oder die Ebene eines Gebäudes. Die Komponenten (Bauteile) erleichtern die Analyse eines Gebäudes und können auch für die Umrechnung zwischen IPMS und anderen Messstandards verwendet werden. (Abbildung 7)

FAZIT UND AUSBLICK

Es wird nicht möglich sein, dass internationale, regionale oder lokale Gebäudeflächen-Standards weltweit vereinheitlicht werden. Nicht zuletzt aufgrund Branchenbesonderheiten oder gesetzlicher Vorgaben, die strikt eingehalten werden müssen. Es ist jedoch wichtig, dass die Berechnungsregeln nachvollziehbar sind, um Transparenz und Vergleichbarkeit zu erreichen.

»IPMS: All Buildings« bietet eine Plattform, um Gebäudeflächen-Standards zu vereinfachen und zu vergleichen. Wenn sich Bewertungsparameter, z. B. Mieten oder Kaufpreise, auf diesen Standard beziehen oder auf ihn »umgerechnet« werden, sind die Bewertungsergebnisse endlich vergleichbar, was grenzüberschreitende Investitionen in Zukunft vereinfachen kann.

In den Niederlanden soll IPMS als Flächenstandard eingeführt werden, in Teilen entspricht dieser bereits der Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Gebäude der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (MF-GIF). Daher ist es wichtig, dass man auch als Dienstleister sowohl in der Flächenerfassung als auch Immobilienbewertung mit diesem Thema vertraut ist. 📍

REFERENZEN

IPMS: All Buildings, www.ipmsc.org



Dipl.-Ing. Wolfgang Glunz
ÖbVI und Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von Immobilien
wolfgang.glunz@brauer-glunz.de