

# 1. Einleitung

Neun von zehn Millionären haben ihr Vermögen mit Immobilien und Immobilieninvestments verdient. Mehr als drei Viertel des privaten Vermögens ist weltweit entweder direkt oder indirekt in Immobilien veranlagt. In Deutschland beträgt das Immobilienvermögen rund neun Billionen (9.000.000.000.000) Euro, der Anteil der Immobilienwirtschaft an der Bruttowertschöpfung beträgt knapp 19% des BIP.<sup>1</sup> Im Jahr 2010 betrug der Investmentumsatz bei gewerblich genutzten Immobilien in Deutschland mehr als 19 Milliarden Euro.<sup>2</sup> Zum Zeitpunkt der zweiten Auflage dieses Werkes ist der Investmentumsatz auf 56,8 Milliarden Euro (Zahlen für 2017) angestiegen. Parallel dazu gibt es eine fast unglaubliche Renditekompression, so sind beispielsweise in Berlin die Renditen für Büroimmobilien mittlerweile auf 3% gesunken.<sup>3</sup> Die Analysen im Jahr 2011 ergaben, dass der DIX 2010<sup>4</sup> eine negative Wertänderungsrendite<sup>5</sup> beim Immobilienbestand institutioneller Investoren im neunten Jahr in Folge<sup>6</sup> aufweist. Dies bedeutet, dass in diesen neun Jahren die bestehenden Immobilieninvestitionen in Deutschland im Durchschnitt jedes Jahr weniger Wert geworden sind. Der im 1. Quartal 2018 veröffentlichte bulwiengesam-Index<sup>7</sup> zeigt einen seit 13 Jahren ansteigenden Kaufpreisindex bei deutschen Wohnimmobilien. Ist das tatsächlich so oder stimmt da etwas mit der Auswertung, der Berechnung oder mit den verwendeten Parametern nicht? Gibt es den berühmten Inflationsschutz des Immobilieninvestments tatsächlich? Gibt es Unterschiede zwischen bestimmten Asset-Klassen? Sind die Zahlen immer objektiv oder eher so, wie man sie interpretiert bzw. auswertet? Oder haben die Analysten einen Fehler gemacht? Woher stammt die Differenz zwischen verschiedenen Analysen? Eine logische Erklärung erscheint auf den ersten Blick schwierig.

Licht in derartige Fragestellungen zu bringen, das ist ein Ziel dieses Buches. Es soll helfen, die Realität nachvollziehbar zu beschreiben. Es kommt die (eigene) Analyse ins Spiel, also die selbständige Aufarbeitung objektiver Daten in systematischer Form und die Überführung dieser Daten in bestimmte Kennzahlen und Werte, die eine unabhängige Überprüfung (entweder eine Bestätigung oder eine Falsifizierung vorgegebener Meinungen oder Auswertungen) erlauben.

Nur mit klarer Analyse ist eine Abgrenzung von manchmal vorhandener Casino-Investment-Mentalität, also quasi dem Setzen auf Rot oder Schwarz, möglich. Bei einer Immo-

---

1 Immobilien Zeitung: Immobilienvermögen fast 9 Billionen Euro groß, Ausgabe 04/2009, S. 3.

2 Geschäftsbericht 2010, TLG Immobilien GmbH, Berlin, 2011, S. 16.

3 Vgl. JLL: Investmentmarktüberblick: Deutschland 4. Quartal 2017.

4 DIX: Deutscher Immobilien Index; Auswertung aus der IPD-Datenbank (Investment Property Databank Ltd.) für Immobilien in Deutschland.

5 Wertänderungsrendite: siehe Kap. 2.8.2.

6 Vgl. Der Immobilien Brief Nr. 242, 8.4.2011, S. 5 ff.

7 Vgl. Immobilienzeitung 15.3.2018: S. 28 bzw. Der Immobilienbrief Nr. 417, 9.2.2018 S. 2.

bilie gibt es grundsätzlich auch zwei Möglichkeiten, also eine „Fifty-Fifty-Chance“: entweder die Immobilie steigt im Wert oder sie fällt. Vielfach wird mit oberflächlichen Argumenten die Wahrscheinlichkeit einer Wertsteigerung deutlich höher eingeschätzt als die Wahrscheinlichkeit eines Wertverlustes.

Ob eine Wertsteigerung oder Wertreduktion wahrscheinlicher ist, dies lässt sich mit einer bestimmten Wahrscheinlichkeit auch errechnen und für die eigene Entscheidungsfindung nutzen.

### 1.1. Problemstellung

In der modernen betriebswirtschaftlichen Planung und Analyse haben sich Kennzahlen in den letzten Jahrzehnten als wesentliches, nicht mehr wegzudenkendes Analysewerkzeug etabliert. Auch in der Immobilienwirtschaft werden verstärkt Kennzahlen eingesetzt. Leider gibt es zu diesem Thema kaum immobilienpezifische Fachliteratur, zu bestimmten Fragestellungen findet man vereinzelt Erklärungen und Interpretationsversuche.<sup>8</sup> Zu dieser Diskrepanz kommt hinzu, dass jene spärlichen Unterlagen und Informationen, die vorhanden sind, nicht immer sehr einheitliche Interpretationen und Darstellungen ermöglichen. Auf der Suche nach einer Aufarbeitung der Kennzahlthematik für die Immobilienökonomie bin ich auf ein einziges dünnes Taschenbuch<sup>9</sup> gestoßen, das sich im Speziellen dieser Thematik widmet. Ansonsten werden immobilienbezogene Kennzahlen in unterschiedlichsten Zusammenhängen verwendet und dargestellt, jedoch immer ausschließlich in einem relativ limitierten Umfang. Bei der Bewertung ist einer der zentralen Dreh- und Angelpunkte die Rendite bzw. die Höhe der Yield und/oder, ob die Quadratmetermieten eine Over-rent- bzw. eine Under-rent-Situation<sup>10</sup> darstellen. In der Planung geht es um Flächen und Flächenausnutzungswerte. Beim Bau vergleicht man die Herstellungskosten bezogen auf bestimmte Quadratmeter oder Kubikmeter. Bei den Mieten geht es um Marktvergleiche in einer sogenannten Like-for-Like-Betrachtung,<sup>11</sup> bei Marktanalysen bspw. um die Höhe des Leerstandes als Prozentsatz des Gesamtmarktes. Für den Nutzer oder Mieter ist der Nutzflächenfaktor<sup>12</sup> relevant und für den Investor ist wesentlich, dass die **IRR-Hurdle Rate**<sup>13</sup> übertroffen wird. Den Fremdkapitalgeber fasziniert weniger die Hurdle Rate als vielmehr, ob die **Financial Covenants**<sup>14</sup> ausreichend definiert sind und ob die Kapitaleidenschaft eine bestimmte Mindestgröße übersteigt. Dies alles sind nur einige Beispiele für Kennzahlen, die interessant bzw. für bestimmte Personengruppen relevant sein können. Ein einheit-

---

8 Eine Quelle ist bspw. das Internet, insbesondere Wikipedia.

9 *Schultheiß*: 100 Immobilienkennzahlen, Wiesbaden, 2009.

10 Over-rent: die aktuellen Einnahmen aus der Vermietung liegen über jenen Mieteinnahmen, die erzielbar wären, wenn man die Flächen heute neu vermieten müsste. Under-rent: die aktuellen Einnahmen aus der Vermietung liegen unter jenen Mieteinnahmen, die erzielbar wären, wenn man die Flächen heute neu vermieten würde.

11 Like-for-Like: Gleiches miteinander messen, wie etwa der Vergleich der Entwicklung von Mieten und Erträgen jener Flächen, die sich bereits vorher im Portfolio befunden haben; die Mietentwicklung neu hinzugekommener Flächen ist außer Ansatz zu lassen.

12 Siehe Kap. 2.10.11.

13 IRR-Hurdle Rate: siehe Kap. 2.9.5.

14 Financial Covenants: Finanzkennzahlen, für die es eine Verpflichtung zur Einhaltung/Erreichung gibt.

liches Werk, in welchem die Einzelheiten und Zusammenhänge komprimiert erklärt und dargestellt werden, existiert noch nicht. Nachdem Kennzahlen allerdings in der Immobilienwirtschaft einen immer größeren Stellenwert einnehmen, ist es logisch und sinnvoll, ein Kompendium als Erklärungs- und Nachschlagewerk für den interessierten Leser zu verfassen.

Die Beschäftigung mit Kennzahlen erfordert als erstes eine einheitliche theoretische Basis, d.h. allgemein gültige Definitionen bestimmter Zahlen und auch eine nachvollziehbare Beschreibung der Berechnung und Zusammensetzung dieser Werte. Insbesondere aus der allgemeinen Betriebswirtschaftslehre ist bekannt, dass dies eine Herausforderung darstellt und nicht immer wirklich lösbar ist. Wenn man sich Kennzahlen wie **Cashflow** oder **Working Capital** zur Hand nimmt, ist nicht einheitlich geregelt, welche Positionen erfasst sind und welche nicht. Dies ist oftmals auch sehr stark anwenderabhängig. Die Geschäftsleitung eines Unternehmens wird das **EBIT** (Earnings before Interest and Taxes, d.h. Gewinn vor Zinsen und Steuern) oder die EBIT-Marge möglicherweise im Rahmen einer Investorenkonferenz deutlich positiver darstellen als dies der kritische Finanzanalyst auf Investorenseite in seinem Investmentmemorandum tun wird.

Ein Phänomen, welches allerdings nicht nur auf die Immobilienbranche zutrifft, ist das verstärkte Auftreten von Anglizismen. Bestimmte Termini werden oftmals in der englischen Sprache entwickelt und erstmals angewendet, eine korrekte Übersetzung ist fallweise schwierig und unzutreffend bzw. führt zur Verwirrung. Aus diesem Grund wird daher oftmals keine holprige Übersetzung gesucht, sondern der englischen Ausdruck wird einfach in die deutsche Fachsprache und Ausdrucksweise integriert. Häufig konkurrieren jedoch auch deutsche und englische Fachvokabeln, sie bedeuten entweder das Gleiche oder sind sehr ähnlich. Bei Fachausdrücken, für die es entsprechende eindeutige Übersetzungen gibt, kann es zudem zu gänzlich unterschiedlichen Ausprägungen in der jeweiligen Sprache kommen. Nicht nur für den Laien, sondern häufig auch für den Fachmann ist die Frage der Eindeutigkeit derartiger Fachtermini meist nicht vollständig zu klären. Wo gibt es Überschneidungen, wo eindeutige Unterschiede, welcher Ausdruck ist präziser, umfangreicher oder eindeutiger? Auch dieser Frage gilt es nachzugehen.

Kennzahlen sind auch Veränderungen und Anpassungsnotwendigkeiten unterworfen. Besonders im anglikanischen Raum werden immer wieder neue Profit- oder Cashflow-bezogene Kennzahlen entwickelt. Während meines Studiums vor vielen Jahren war bspw. die Gewinnkennzahl NOPLAT (Net Operating Profit Less Adjusted Taxes, d. h. Betriebsergebnis abzüglich bestimmter Anpassungen für Steuern) noch völlig unbekannt bzw. wurde diese in Europa nicht angewendet.

Neben Veränderungen in der Methode oder Berechnungsweise werden auch laufend neue Immobilienkennzahlen entwickelt. Für börsennotierte Immobilienunternehmen bspw. werden die Finanzmittel in der Kennzahl **Funds from Operations (FFO)** gemessen. Durch periodenübergreifende Ein- und Verkäufe sowie durch die Anwendung der Marktbewertung im Rahmen der Internationalen Rechnungslegungsvorschriften (IFRS: International Financial Reporting Standards)<sup>15</sup> und damit einhergehenden laufenden

Auf- und Abwertungen des Immobilienbestandes ist ein üblicherweise angewandter Cashflow nicht mehr sehr aussagekräftig. Die Kennzahl FFO sollte hier Abhilfe schaffen und mehr Transparenz in die Liquiditätsdarstellung der Immobiliengesellschaften bringen. Die Kennzahl ist relativ jung, daher ist auch ihre Anwendung nicht ganz einheitlich und von Ermessensspielräumen geprägt. Diese Kennzahl zeigt auch die Weiterentwicklung von Kennzahlen grundsätzlich. Zahlreiche Unternehmen messen die FFO nunmehr (2018) als FFO I und FFO II, wodurch eine weitere Präzisierung und Verbesserung der Aussagekraft der Kennzahl entstanden ist.

Für einige Kennzahlen und Definitionen bestehen Normen oder gesetzliche Regelungen. Gebäudeflächen und Gebäudekubaturen sind bspw. in ihren verschiedenen Ausprägungen in vielen Ländern, insbesondere in Österreich und Deutschland, durch Vorschriften geregelt. Ebenso betrifft dies die Vermietung bzw. das Mietrecht, das Grundbuch oder die Bebauungsmöglichkeiten. Die Regelungen wiederum teilen sich auf in landesgesetzliche und bundesgesetzliche Vorschriften oder bspw. in Normen nach DIN<sup>16</sup> oder ÖNORM.<sup>17</sup> Vergleiche sind oftmals schwierig, weil je nach Land oder Jurisdiktion andere Regeln zur Anwendung kommen. In Deutschland bspw. ist der **Beleihungswert** in einer Verordnung gesetzlich geregelt, in den anglikanischen Ländern spielt der Beleihungswert lediglich eine untergeordnete Rolle.

Insbesondere die Immobilienbewertung ist keine exakte Wissenschaft. Es bestehen Bestrebungen, länderübergreifend einheitliche Standards zu schaffen. National und international existieren verschiedenste Organisationen, Vereine, Verbände, Ausschüsse und Gremien, deren erklärtes Ziel die Verbesserung, Systematisierung, Objektivierung und Weiterentwicklung der Methoden der Immobilienbewertung ist.<sup>18</sup> Ebenso wird die einheitliche Qualifizierung der für die Immobilienbewertung zugelassenen Sachverständigen ständig weiterentwickelt. Dort, wo der Ermessensspielraum hinsichtlich der Ausprägung von Eingangsvariablen sehr hoch ist, dort ist auch das Endergebnis entsprechend volatil. Wenn dann die Eingangsvariablen nicht nur subjektiven, sondern tatsächlich auch objektiven Schwankungen unterliegen und auch noch methodisch unterschiedliche Ansätze gewählt werden dürfen, dann ist das Ergebnis annähernd unprognostizierbar. Gerade wenn es um die Anlageklasse Immobilien und die Immobilienbewertung geht, haben diese Qualitätsmängel seit Jahrzehnten ungebrochene Aktualität. Die althergebrachte Weisheit „valuation is more arts than science“ hat nach wie vor Gültigkeit. Manchmal führt diese „künstlerische Freiheit“ auch dazu, dass nicht ein objektiver Wert ermittelt wird, sondern vielmehr ein bestimmter gewünschter Wert bestätigt oder auch – in selteneren Fällen – falsifiziert wird.

Um bestimmte Unsicherheitsfaktoren zu reduzieren und die Entscheidungssicherheit zu erhöhen, kann man auf verschiedenste Kennzahlen oder ganze Kennzahlensysteme

---

15 [www.ifrs.com](http://www.ifrs.com).

16 Deutsches Institut für Normung e.V. ([www.din.de](http://www.din.de)).

17 Österreichische Norm des Austrian Standards Institute ([www.as-institute.at](http://www.as-institute.at)).

18 Zum Beispiel European Public Real Estate Association (EPRA), The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), International Valuation Standards Council (IVSC), HypZert GmbH u.a.

zurückgreifen. Ist die aktuelle Höhe der Kapitalwerte nicht exakt zu bestimmen oder die Entwicklung der Kapitalwerte schwer zu prognostizieren, dann können Kennzahlen und Ratios zur Verbesserung der Entscheidungsgrundlagen beitragen. Kennzahlen sind von hoher Relevanz, weil es immer um praktische Fragen wie investieren oder nicht investieren, finanzieren oder nicht finanzieren und verkaufen oder nicht verkaufen geht. Dem versierten Experten ermöglichen Kennzahlen auch Mängel und/oder Fehler in bestimmten Entscheidungsgrundlagen aufzudecken.

Derzeit kalkulieren die meisten Marktteilnehmer einzelne selbst entwickelte Immobilienkennzahlen, oftmals solche, die am besten in ihre Geschäftssystematik passen. Häufig werden die Zusammenhänge mit anderen Kennzahlen nicht evaluiert. Hinzu kommt ein für Immobilienkennzahlen besonders ausgeprägtes Definitionsdefizit. Mangels allgemein gültiger Normierung wird die Vergleichbarkeit schwierig, da die Abweichungen bei der Ermittlung meist sehr groß sind. Findet man z.B. in einem Geschäftsbericht eines börsennotierten Immobilienkonzerns im Rahmen der Immobiliendetaildarstellungen Tabellen, bei denen zu jeder Immobilie in einer Spalte eine „Rendite in %“ angeführt ist, dann ist mangels weiterer Beschreibung auf den ersten Blick nicht erkennbar, welche Rendite eigentlich gemeint ist (bspw. ganz einfach brutto oder netto). Bei der Beschreibung eines Entwicklungsprojektes könnte die Fläche mit rund 80.000 Quadratmeter BGF angeführt sein. Ist mit der Bezeichnung BGF nun die Bruttogeschossfläche oder die Bruttogrundfläche gemeint? Häufig fehlt bei diesen Darstellungen die entsprechende Definition.

Um Immobilienkennzahlen entsprechend anwenden zu können, ist es notwendig, sowohl die Korrektheit der Eingangsdaten zu gewährleisten als auch die Berechnungsmethodik zu verstehen. Ein weiterer Faktor ist die richtige Interpretation der jeweiligen Kennzahl und das Verständnis dafür, dass eine einzelne Kennzahl lediglich eine Information zu einer bestimmten Eigenschaft der jeweiligen Immobilie liefert.

Insbesondere zu prüfen ist bei der Kennzahlenberechnung die richtige Ableitung der Eingangsdaten. Bei vielen Immobilienkennzahlen ist die Datenqualität die Hauptfehlerquelle. Im Speziellen bei Marktkennzahlen finden sich unterschiedlichste Ergebnisse in namhaften, zumindest gleich seriösen und vertrauenswürdigen Quellen. Die Fehler entstehen meist schon bei der Recherche der Marktdaten aufgrund von Analysefehlern, Informationsmängeln, Zeitdruck oder unzureichenden Erhebungsmethoden.

## 1.2. Kennzahlendefinition

Zuerst ist die grundlegende Frage zu klären, was eine Kennzahl überhaupt ist. Welche Erklärungen oder Ausdrucksweisen können als Kennzahlen bezeichnet werden?

Kennzahlen sind Maßzahlen, die eine Quantifizierung bestimmter Tatsachen und Zusammenhänge ermöglichen. Es werden bestimmte Vorstellungen und Inhalte in eine mathematische bzw. mittels numerischer Größen beschreibbare Form gebracht.<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup> Vgl. [www.wirtschaftslexikon.gabler.de](http://www.wirtschaftslexikon.gabler.de).

## 1. Einleitung

---

Diese in Form von Zahlen ausgedrückten Informationen können für innerbetriebliche, überbetriebliche und zeitraumbezogene Vergleiche verwendet werden. Kennzahlen können grob eingeteilt werden in

- absolute Zahlen und
- relative Zahlen.

Zu den absoluten Kennzahlen gehören Einzelwerte, Summen, Differenzen, Mittelwerte und sonstige Basisgrößen.

Die relativen Kennzahlen entstehen durch bestimmte Rechenoperationen bzw. die Verknüpfung mehrerer absoluter Kennzahlen miteinander.

Alle Arten von Zahlen, die einen wirtschaftlichen Sachverhalt beschreiben, werden daher als Kennzahlen bezeichnet. Manche sind relativ einfach und mit geringer Komplexität versehen, andere sind nur mit viel Aufwand zu berechnen und die Fehleranfälligkeit ist aufgrund von Ermessensspielräumen hoch. Kennzahlen sollten folgende Anforderungen erfüllen können:<sup>20</sup>

- Validität
- Aktualität
- Objektivität
- Stabilität
- Automatisierbarkeit
- Wirtschaftlichkeit
- Flexibilität

Kennzahlen spiegeln das Bedürfnis nach möglichst rascher und genauer Information wider. Ein ganzes Kennzahlensystem, das für die gleichen Anwendungen immer wieder verwendet wird, ermöglicht eine systematische Abbildung der realwirtschaftlichen Zusammenhänge. Die Adressaten von Kennzahlen sind eine Vielzahl von möglichen Personen, wie bspw. Entscheidungsträger, Eigentümer, Investoren, Mieter, Finanziers, Rechnungsprüfer, Anleger, Wettbewerber, Wirtschaftsprüfer, Hausverwalter, Asset Manager, Behörden und Mitarbeiter. Dabei kann es je nach Adressatenkreis unterschiedliche Anforderungen an die Kennzahlensystematik geben.

### 1.3. Praxisbezug

Für den interessierten Leser ist der Bezug zur Praxis, also die Anwendungsmöglichkeit von gelesener Theorie anhand von praktischen Beispielen, ein wesentlicher Bestandteil der zum Lernerfolg und zur Erhöhung der Lernkurve beiträgt. Ziel dieses Buches ist es, eine Kombination aus Leitfaden, Nachschlagewerk, Kompendium und Enzyklopädie der verschiedenen, mehr oder weniger stark in der Praxis gebräuchlichen Immobilienkennzahlen zu schaffen. Es soll die Anwendung im täglichen Geschäft ermöglichen sowie helfen, die in der Praxis vorkommenden verschiedenen Kennzahlen richtig einordnen zu können.

---

<sup>20</sup> Vgl. *Hiesböck*: Immobiliencontrolling und -benchmarking für Immobilienunternehmen, in: *Bammer/Fuhrmann/Ledl* (Hrsg.): Handbuch Immobilienbewirtschaftung, Wien, 2011, S. 265.

Getrieben ist diese Vorgabe aus der eigenen Praxis, in der ich vielfach mit Unklarheiten in Bezug auf die Methodik, die Input-Variablen, das detaillierte Berechnungsschema oder einen bestimmten Fachausdruck konfrontiert war sowie verzerrende Darstellungen keine Seltenheit darstellen.

Immer wieder erlebe ich missverständliche und unbefriedigende Situationen. Egal ob beim Studium von Verkehrswertanalysen, Marktanalysen, Fachartikeln, Investment-Memoranden, Feasibility Studies (Machbarkeitsstudien), Analystenkommentaren, internen Anträgen und Darstellungen, Diplomarbeiten, Dissertationen oder Jahresberichten: Vielfach ist nicht anschaulich nachvollziehbar, welcher Begriff gemeint ist und wie sich die angegebene Kennzahl zusammensetzt. Manchmal ist die Zahl der offenen Fragen im Nachhinein größer als vorher. Für den Anwender relevant sind in der Praxis einerseits Quervergleiche oder Zeitreihenanalysen und andererseits Information darüber, inwieweit geringe Abweichungen nach oben oder unten bei den Eingangsdaten zu welchen genauen Folgewirkungen beim Analyseergebnis führen. Eine minimale Änderung einer Input-Variablen kann bspw. eine signifikante Änderung des Ergebnisses bewirken. Wo liegt man besser, wo schlechter, wie hat sich die Kennzahl über den Zeitablauf entwickelt und wie hoch liegt die interne oder externe Vorgabe für eine bestimmte Kennzahl, die es zu erreichen gilt? Ohne Detailwissen über Zusammensetzung und Berechnungsweise ist jedoch eine **Benchmarkanalyse**<sup>21</sup> nicht möglich. Um Benchmarking sinnvoll durchzuführen, ist stets Gleiches mit Gleichem zu messen. Dieses Buch kann als Werkzeug zur Schaffung der richtigen Voraussetzungen für die Anwendung von Kennzahlen dienen. Bei der Analyse von Investmentmöglichkeiten und Zielerreichungsgraden oder bei der Darstellung von Abweichungen von bestimmten Vorgaben kann das Benchmarking mit Hilfe von Kennzahlen die Entscheidungsfindung verbessern. Kennzahlen ermöglichen es auch, bestimmte Schwachstellen aus der Analyse aufzudecken und manipulative Darstellungen zu entlarven.

Ich selbst verwende in meinem beruflichen Umfeld zur Aufbereitung von Entscheidungsgrundlagen eine für meinen berufsspezifischen Prozess und Anspruch entwickelte Kennzahlentabelle. Zuerst erfolgt immer der Blick auf die Kennzahlen und deren Verhältnis zueinander sowie der Vergleich mit historischen Werten aus früheren Entscheidungsfindungsprozessen. Ohne vorher andere Faktoren oder Daten über die Immobilie zu betrachten ergibt sich, ausschließlich aus den Kennzahlen und deren Ausprägung, ein prägnanter erster Eindruck über die Immobilie und nach und nach ein auf quantitativen Grundlagen basierendes Bildnis bzw. eine Art „Röntgenbild“ der Immobilie.

Dieses Buch beschäftigt sich mit der Aufarbeitung und Zusammenfassung einer Vielzahl immobilienökonomischer Zusammenhänge. Die gesamte Branche weltweit hat tagtäglich mit diesen Fragestellungen zu tun. Es wird versucht, in übersichtlicher Form und strukturierter Detailliertheit die Mechanismen und Zusammenhänge praxisbezogen darzustellen.

---

21 Benchmarkanalyse: vergleichende Analyse, insbesondere Vergleiche mit bestimmten vordefinierten Referenzwerten.

### 1.4. Flächendefinitionen

Eine große Anzahl von Immobilienkennzahlen weist einen Flächenbezug auf. Die Fläche kann dabei einerseits eine rein additive Größe – eine Summe bestimmter Quadratmeter – sein, andererseits bei Ratios sowohl im Nenner als auch im Zähler vorkommen. Bevor man Kennzahlen mit Flächenbezug verwendet oder anwendet, ist es notwendig, sich über die verschiedenen Konventionen und Unterschiede bei Flächenberechnungen und Flächendefinitionen klar zu werden. Eine grundsätzliche Übereinstimmung besteht – mit der Ausnahme von Großbritannien – darin, dass Flächen in Quadratmetern (m<sup>2</sup>) dargestellt werden. Damit sind die Übereinstimmungen allerdings auch schon erschöpfend aufgezählt. Dass Quadratmeter zudem nicht gleich Quadratmeter sind, wird in den nachfolgenden Unterkapiteln dargestellt.

Bei den Flächendefinitionen liegen die Unterschiede in Feinheiten und Details, die sich jedoch mitunter sehr deutlich auswirken können. Ob bspw. Zugangsbereiche, innen liegende Gänge oder Vorräume von Aufzugsanlagen nun an den/die Mieter vermietet sind oder als allgemeine Flächen und somit als nicht vermietbar anzusehen sind, das kann auf die tatsächlichen Mieteinnahmen eine durchaus signifikante Auswirkung haben. Da kann es sich um bis zu 5 bis 10% der Gesamtflächen bzw. eine stattliche Anzahl von Quadratmetern, die einen Mietertrag abwerfen (oder auch nicht), handeln.

Flächen werden manchmal in unterschiedlichen Objektkategorien unterschiedlich errechnet. Häufig gibt es in unterschiedlichen Ländern verschiedenartige Usancen oder Gesetze, welche Flächen wie zuzuordnen sind. Es kann sogar sein, dass die Revision einer bereits lange in Kraft befindlichen Usance oder Norm zu einer völlig veränderten Sichtweise führt. Dies trifft bspw. in Deutschland zu, wo die DIN 283 durch die DIN 277 ersetzt wurde und seither völlig andere Flächenbezeichnungen verwendet werden.<sup>22</sup>

Ab welcher Raumhöhe bspw. bei Dachschrägen die Flächen zur Nutzfläche gezählt werden oder wie Balkone oder Terrassenflächen einbezogen werden, ist völlig unterschiedlich geregelt. Werden diese bspw. zur Hälfte oder zu einem Viertel hinzugerechnet oder eventuell überhaupt nicht oder eventuell einfach nur explizit dargestellt? In diesem Zusammenhang kommen oftmals regionale Gepflogenheiten und bestimmte Ermessensspielräume zur Anwendung.

Die wesentliche Frage in der Analyse von Flächen ist die nach der vermietbaren (Nutz-) Fläche. Da kann es auch nutzerspezifische Unterschiede geben. Je kleinteiliger ein Objekt vermietet wird, umso geringer wird die vermietbare Nutzfläche sein. Bei einem oder wenigen Mietern können möglicherweise die Verkehrs- und Funktionsflächen – die sonst Allgemeinflächen darstellen – mit vermietet werden.

Zu klären ist auch die Frage, wodurch die Nutzflächen bestimmt werden. Durch Planunterlagen,<sup>23</sup> durch tatsächliche Messung, durch eine über lange Jahre fortgeschriebene

---

22 Vgl. Pohnert/Ehrenberg/Haase/Joeris (Hrsg.): Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung, Köln, 2010, S. 152 ff.

23 Vgl. § 17 (3) MRG: Bei Objekten mit einer Baubewilligung nach dem 1.1.1985 ist die Nutzfläche grundsätzlich aufgrund des behördlich genehmigten Bauplans zu berechnen.

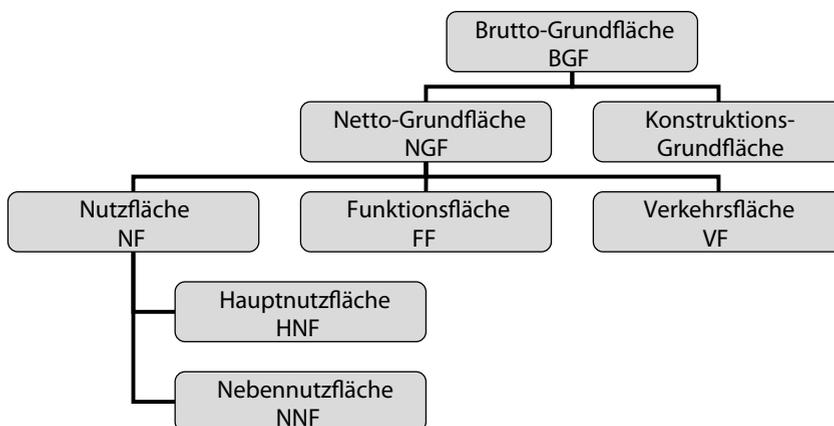
Mietzinsliste oder vielleicht aus Flächenangaben in Mietverträgen. Dazu muss man sich auch der Tatsache bewusst sein, dass ein Großteil der auf die Nutzer umlagefähigen Bewirtschaftungskosten auf Basis der genutzten Quadratmeter berechnet wird.

### 1.4.1. Flächendefinitionen nach ÖNORM B1800

Die aktuelle ÖNORM B 1800 stammt aus dem Jahr 2013.<sup>24</sup> Diese ÖNORM ist für die Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken anzuwenden. Für unsere Kennzahlenanalysen konzentrieren wir uns auf die Flächendarstellungen (nicht auf Rauminhalte). Nach der überholten Version dieser ÖNORM<sup>25</sup> bei Erstauflage dieses Buches sind geschossbezogene Grundflächen grundsätzlich einzuteilen in Brutto-Grundflächen (BGF), Netto-Grundflächen (NGF) und Konstruktions-Grundflächen (KGF). Nach der aktuellen Ausgabe dieser ÖNORM gibt es eine deutliche Erweiterung der Flächenbegriffe und auch mehrere Veränderungen in den Flächenzusammenhängen, die Neufassung der Norm ist etwas komplexer geworden. Der Oberbegriff sind nun Ebenenflächen (EF), die aufzuteilen sind in Brutto-Grundflächen (BGF) und Unverwendbare Grundflächen (UGF). Die BGF werden aufgeteilt in Innen-Grundflächen (IGF) und Außenwand-Konstruktions-Grundflächen (AKG). Die IGF lassen sich aufteilen in Innenwand-Konstruktions-Grundflächen (IKG) und Netto-Grundflächen (NGF). Aus den NGF sind die Trennwand-Grundflächen (TGF) und die Netto-Raumfläche (NRF) abzuleiten.

Die NRF ist nunmehr eine neue für die Nutzung maßgebliche Definition und diese NRF lässt sich aufteilen in Nutzflächen, Sanitärflächen, Technikflächen und Verkehrsflächen. Diese vier Flächenarten werden noch jeweils unterteilt in eine „unbeschränkt nutzbare Fläche“ und eine „beschränkt nutzbare Fläche“. Was beispielsweise eine beschränkt nutzbare Sanitärfläche ist, wird in der Norm allerdings nicht explizit dargestellt.

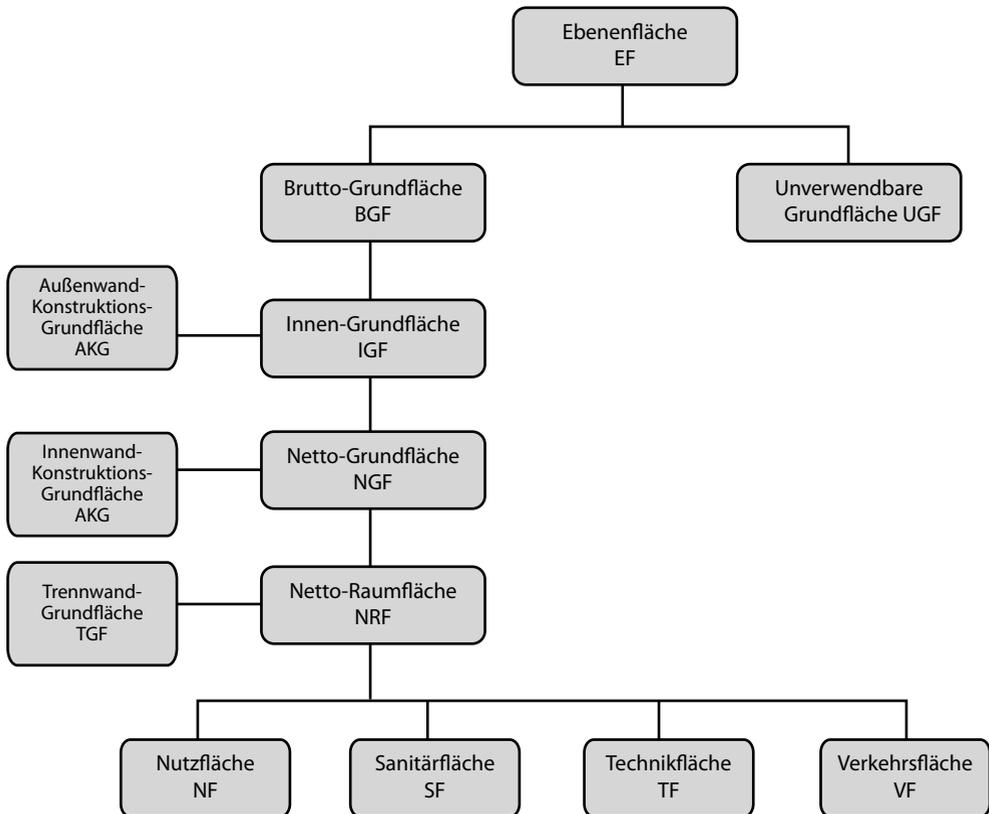
#### Flächeneinteilung nach der älteren Ausgabe der ÖNORM B 1800



<sup>24</sup> Vgl. ÖNORM B 1800, Wien, 2013, und ÖNORM B 1800 Beiblatt 1, Wien, 2014.

<sup>25</sup> Österreichisches Normungsinstitut (Hrsg.): ÖNORM B 1800, Wien, 2002, S. 5.

## Flächeneinteilung nach der aktuellsten Ausgabe der ÖNORM B 1800 vom 1.8.2013



Die NF, SF, TF und VF werden weiters unterteilt in unbeschränkt nutzbare und beschränkt nutzbare Flächen. Die beiden vorherigen, durchaus unterschiedlichen Flächendarstellungen für die gleiche ÖNORM zeigen, dass sich selbst so grundlegende Parameter wie Flächen bzw. Flächendefinitionen im Laufe der Zeit ändern bzw. es zu Präzisierungen aufgrund von rechtlichen, wirtschaftlichen oder technischen Notwendigkeiten kommt.

### Brutto-Grundfläche (BGF)

Die BGF ist die Summe aller verwendbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes und teilt sich in Innen-Grundfläche (IGF) und Außenwand-Konstruktions-Grundfläche (AKG).

### Innen-Grundfläche (IGF)

Die IGF ist die Summe aller verwendbaren Grundflächen im Innenbereich aller Grundrissebenen eines Bauwerkes und teilt sich in Netto-Grundfläche (NGF) und Innenwand-Konstruktions-Grundfläche (IKG).

### Netto-Grundfläche (NGF)

Die NGF ist die Summe aller vom Mieter oder Eigentümer nutzbaren Grundflächen im Innenbereich aller Grundrissebenen eines Bauwerkes ohne Berücksichtigung von Trennwänden sowie den aus konstruktionbedingten Gründen bebauten Flächen (Wände, Säulen, Pfeiler). Die NGF teilt sich in Netto-Raumfläche (NRF) und Trennwand-Grundfläche (TGF).

### Netto-Raumfläche (NRF)

Die NRF ist die Summe aller Bodenflächen aller Grundrissebenen, die sich zwischen den aufgehenden Bauteilen (Mauern, Stützen, Säulen, Pfeiler) befinden abzüglich der Trennwand-Grundflächen (TGF). Die TGF ist die Summe der bebauten Trennwandflächen. Die NGF gliedert sich in Nutzfläche (NF), Sanitärfläche (SF), Technikfläche (TF) und Verkehrsfläche (VF;  $NRF = NF + SF + TF + VF$ ).

Befinden sich die Flächen in einem begehbaren Dachgeschoß, dann ist zu beachten, dass die gesamte Fläche unabhängig von der Raumhöhe zur NRF zu rechnen ist (vgl. im Gegensatz dazu die Flächendefinitionen nach gif<sup>26</sup> oder RICS<sup>27</sup>). Raumhöhen unter 1,5 m sind eindeutig nutzungseinschränkend und somit nach gif speziell zu kennzeichnen oder nach RICS gänzlich außer Ansatz zu lassen.

### Sanitärfläche (SF)

Zu den SF gehören Sanitäranlagen, Umkleideanlagen, Garderoben oder Räume für das Reinigungspersonal. Hier ist darauf hinzuweisen, dass nach der MFG (vgl. Kap. 1.4.4) die SF zur Mietfläche bzw. Nutzfläche zu rechnen sind.

### Technikfläche (TF)

Die TF dient der Unterbringung der haus- und betriebstechnischen Anlagen und der für sie notwendigen Verkehrsflächen. Dazu gehören Heizräume, Kühlräume, Versorgungs- und Entsorgungsräume und Aufzugtriebwerksräume.

### Verkehrsfläche (VF)

Die VF dient dem Zugang und dem Verlassen der NF, SF und TF und dem Verkehr zwischen diesen Flächen. Dazu gehören beispielsweise Treppen, Hallen und Flure.

### Nutzfläche (NF)

Die NF dient der Nutzung des Bauwerkes aufgrund seiner Zweckbestimmung.<sup>28</sup> Die NF wird nach der aktuellen ÖNORM eingeteilt in eine beschränkt nutzbare Fläche (BNF) und eine unbeschränkt nutzbare Fläche (UNF):  $NF = UNF + BNF$ .<sup>29</sup> Diese Flächenkonzeption ist ähnlich wie jene der gif (vgl. Kap. 1.4.4).

26 gif: Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum, Wiesbaden, 2017, S. 9.

27 RICS: Code of Measuring Practice, London, 2015, S. 14

28 Österreichisches Normungsinstitut (Hrsg.): ÖNORM B 1800, Wien, 2002, S. 6.

29 Österreichisches Normungsinstitut (Hrsg.): ÖNORM B 1800, Wien, 2013, S. 14; Die Nettoraumfläche – manchmal lediglich die Nutzfläche – sind üblicherweise jene Flächen, die im Rahmen eines Miet- bzw. Nutzungsvertrages gemietet werden.

In Machbarkeitsstudien und Planunterlagen ist es auch üblich, dass die NGF aus der BGF abgeleitet wird: nach einem bestimmten Schlüssel NGF als Prozentsatz der BGF (vgl. Kap. 2.10.11 Nutzflächenfaktor) bzw. BGF abzüglich eines bestimmten Prozentsatzes (bspw. 8 bis 15%). Zur Ableitung der vermietbaren Nutzflächen werden dann bestimmte Verkehrsflächen (auch bezeichnet als Kernflächen) abgezogen. In derartigen Studien und Plänen ist die Ableitung der Flächen auch eine Schätzung bzw. eine Annäherung.

Es ist durchaus von der Vermietungssituation abhängig, welche Flächen nun tatsächlich als die „vermietbare Nutzfläche“ in Betracht kommen. Bei einer kleinteiligen Vermietung in einem Büroobjekt oder einem gemischt genutzten Objekt wird oftmals nur die NF tatsächlich als vermietbare Nutzfläche angesehen werden können. Mieter in einem Shopping-Center mieten bspw. fast ausschließlich die NRF oder die NGF. Hinzu kommen regionale Unterschiede, beispielsweise werden in manchen Ländern die vermietbaren Flächen in Bruttoflächen und Nettoflächen eingeteilt, wobei die Differenz sich auf bestimmte Nebennutzflächen (bspw. Allgemeinflächen) bezieht, die ebenfalls mit einem Quadratmeterpreis versehen werden.

Bei einer Vermietung an wenige größere Mieter werden oftmals auch die Nebennutzflächen mitvermietet werden können. In diesem Fall ist häufig die gesamte Nutzfläche als tatsächlich vermietbare Fläche anzusehen.

Bei einer Vermietung eines derartigen Objektes an einen einzelnen Großmieter oder im Falle von logistisch genutzten Objekten werden häufig auch die SF, TF und VF mitvermietet, somit erhöht sich die vermietbare Fläche und die gesamte NGF kann vermietet werden.

In Zeiten extremer Marktungleichgewichte, wenn bspw. die Flächennachfrage das Angebot deutlich übersteigt, wird im Falle von großen Einzelvermietungen durchaus auch die gesamte IGF als Mietfläche vermietet.

Es ist anzumerken, dass die **vermietbare Nutzfläche** mittlerweile zwar ein definierter oder genormter Begriff ist, der allerdings einerseits einer laufenden Anpassung unterworfen ist und andererseits situationsabhängig und nutzerabhängig ausgestaltet wird. Das gilt es auch zu berücksichtigen, wenn man bei Immobilien über alternative Nutzungen nachdenkt. Kleinflächige versus großflächige Vermietung, Wohnnutzung versus Büronutzung, Großraumbüros versus Zweipersonenbüros, Dachflächennutzung ja oder nein: Diese und ähnliche Fragen gilt es zu berücksichtigen.

Bei der Berechnung von Grundflächen werden jene Grundflächen, die eine Verbindung zwischen Geschossen herstellen, zum jeweils oberen Geschoss dazu gezählt (bspw. Treppen oder Rolltreppen).

Im Zusammenhang mit den Flächenabkürzungen ist darauf hinzuweisen, dass es dabei oft zu Verwechslungen und Missverständnissen kommt. Das Kürzel NGF wird zum Beispiel manchmal als Netto-Geschossfläche, manchmal auch als Netto-Grundrissfläche bezeichnet. Dabei dürfte der Begriff der Netto-Grundrissfläche dem der Netto-Grundfläche sehr ähnlich sein. Der Begriff der Netto-Geschossfläche stammt aus dem Bauord-

nungsrecht.<sup>30</sup> Ein Hauptgeschoss beschreibt jene Fläche, die über der Grundstücksoberfläche liegt. Alle unterirdischen Gebäudeteile wie Keller, Lager oder Garagen sind daher nicht Teil der Netto-Geschossfläche, sehr wohl aber Teil der NGF. Unter der Geländeoberfläche liegende Flächen sind nur in wenigen Fällen ein Teil der NF. Diese Flächen werden als Nebengeschosse bezeichnet.

Ob sich die Nebengeschosse zur Vermietung oder zum Verkauf eignen, ist Teil der Nutzer- und Nutzflächenanalyse.

Durch die Neuauflage der ÖNORM B 1800 im Jahr 2013 ist jedenfalls eine Präzisierung bestimmter Flächen und Begriffe entstanden, die zu etwas mehr Klarheit über die verwendbaren Flächen führt und sich etwas an den im Ausland üblichen Begrifflichkeiten orientiert.

### 1.4.2. Nutzflächendefinitionen im Mietrechtsgesetz

Das Mietrechtsgesetz (MRG) definiert in § 17 Abs. 2: *Die Nutzfläche, die in Quadratmetern auszudrücken ist, ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder eines sonstigen Mietgegenstandes abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen). Keller und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, sowie Treppen, offene Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.*<sup>31</sup>

Immobilienflächen, die dem MRG unterliegen, haben also insbesondere bei den Nebenflächen eine andere Zusammensetzung als bspw. nicht dem MRG unterliegende Flächen oder Flächen in anderen Jurisdiktionen. Obwohl bestimmte Teile laut Gesetz nicht zur Nutzfläche zählen, wird in der Praxis oftmals ein Wert für derartige Flächen angesetzt.

Werden bspw. Immobilien zur Vermietung errichtet, dann sind Balkone oder Terrassen nicht Teil der Nutzflächenberechnung. Werden die gleichen Immobilien nicht vermietet, sondern an die Nutzer verkauft, und es wird Wohnungseigentum nach WEG (Wohnungseigentumsgesetz 2002) begründet, dann werden jedoch Balkone, Terrassen und sonstige Zubehörobjekte im Rahmen des Nutzwertgutachtens sehr wohl in die Darstellung der nutzbaren Teile einbezogen – es handelt sich also im Fall des Verkaufes zumindest um eine explizite Darstellung dieser Flächen.

Manchmal erfolgt die Darstellung auch in Form einer Flächengewichtung. Dabei werden diese vom Gesetz nicht als Nutzflächen vorgesehenen Flächen in den Verkaufspräsentationen mit einem Viertel oder der Hälfte der Nutzfläche angesetzt und zur NF hinzugezogen.<sup>32</sup> Somit erhöht diese Gewichtung im aliquoten Ausmaß den Verkaufspreis. Im freien Geschäftsverkehr ist dies, solange die guten Sitten nicht verletzt werden, möglich.

30 Vgl. Bauordnung für Wien, LGBl. 11/1930, § 87 (8) ff.

31 Vgl. auch § 2 (7) WEG (Wohnungseigentumsgesetz 2002): *Die Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche eines Wohnungseigentumsobjekts abzüglich der Wandstärken sowie der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen. Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie Zubehörobjekte im Sinne des Abs. 3 sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen; für Keller- und Dachbodenräume gilt dies jedoch nur, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind.*

32 Vgl. dazu auch die deutsche Wohnflächenverordnung Kap. 1.4.3.

Keller und Dachbodenräume werden sehr häufig vollständig zur Nutzfläche hinzugerechnet, obwohl diese Flächen meist nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind. Insbesondere beim Einfamilienhaus werden die Keller als Nutzfläche angepriesen, obwohl es bspw. keine (ordentliche) Heizung oder keine natürliche Belichtung gibt. Auch die ausgebauten Dachräume vieler Wohnimmobilien werden meist hinzugerechnet, obwohl manchmal ein wesentlicher Teil der Fläche, aufgrund einer Raumhöhe von weniger als 1,5 Metern, kaum ordentlich nutzbar ist. Es existiert keine grundsätzliche Regelung oder Norm, welche Raumhöhen mindestens gegeben sein müssen, um als Nutzfläche Berücksichtigung zu finden. Insbesondere im Dachgeschoßbereich, wo Dachschrägen oder gänzlich geringere Raumhöhen vorhanden sind, führt dies zu Auslegungsproblemen. In diesem Zusammenhang ist bei Differenzen jedenfalls zu prüfen, ob sich die Darstellung im Rahmen der Ortsüblichkeit und der regionalen Usancen befindet.

### 1.4.3. Wohnflächendefinitionen in Deutschland

Die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV)<sup>33</sup> definiert in § 2 als Wohnfläche alle Grundflächen der Räume, die zur Wohnung oder zum Wohnheim gehören. Explizit hinzuzuzählen sind Wintergärten, Schwimmbäder, Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen. Diese sind mit einem Viertel bis maximal zur Hälfte anzusetzen. Diese deutsche gesetzliche Regelung steht bspw. im völligen Gegensatz zu den österreichischen Regelungen.

Explizit ausgeschlossen sind Zubehörräume wie Keller, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Heizräume oder Garagen, aber auch Treppen oder Türnischen. Die österreichische Usance, Kellerflächen als Wohnflächen zu behandeln, ist nach der WoFlV nicht vorgesehen.

Bei den Raumhöhen genügt nach § 4 WoFlV eine lichte Raumhöhe von 2 Metern, um vollständig und eine lichte Raumhöhe von 1 Meter, um zur Hälfte zur Wohnfläche zu zählen. Insbesondere ist daher nach der deutschen WoFlV klar geregelt, welche Flächen im Wohnbereich in welchem Ausmaß zur Nutzfläche hinzuzurechnen sind.

### 1.4.4. Flächendefinition für den gewerblichen Raum nach gif<sup>34</sup>

Die MFG (Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum) der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif) hat im Jahr 2004 Vorgaben gemacht, mit welchen gewerbliche Flächen definiert werden sollen. Die MFG wurde im Juni 2017 neu aufgelegt. Die Änderungen sind jedoch sehr überschaubar. Die Richtlinie baut dabei auf dem Definitionsvorrat der DIN 277-1 (2016) auf. Es ist an dieser Stelle zu erwähnen, dass es auch eine Richtlinie für die Vermietung von Wohnraum gibt (MFW) sowie eine Richtlinie für Verkaufsflächen im Handel (MFV). Bei gemischt genutzten Gebäuden sind die MFG und MFW gemeinsam anzuwenden.

---

33 BGBl I S.2346, Wohnflächenverordnung, 2003: verbindlich nur dort, wo rechtliche Nachweispflichten zu erfüllen sind.

34 gif: Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.

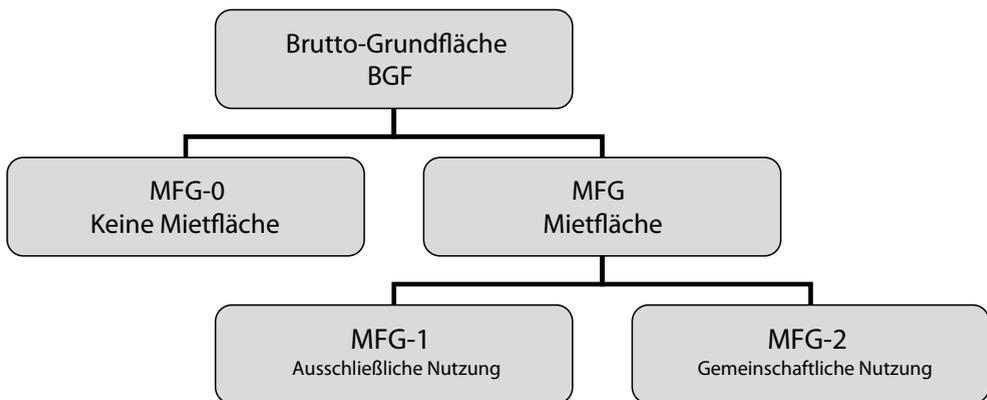
Die Richtlinie gliedert die BGF auf in eine Mietfläche nach gif (MFG) und keine Mietfläche nach gif (MFG-0).

Die MFG teilt sich nach der Richtlinie weiter in eine Mietfläche zur exklusiven Nutzung (MFG-1) und eine Mietfläche zur gemeinschaftlichen Nutzung (MFG-2).

Dabei ist auch hier darauf hinzuweisen, dass die tatsächliche Einordnung in MFG-1 oder MFG-2 natürlich von der Art der Nutzung des Objektes und der Art und Weise der Vermietung abhängt.

Nach der Richtlinie MFG zählen bestimmte Nutzungsflächen (z.B.: KFZ-Abstellflächen, Schutzräume), Verkehrsflächen (VF), Technikflächen (TF) und Konstruktions-Grundflächen (KGF) nicht zur Mietfläche. Es besteht jedoch auch hier die Möglichkeit, dass aufgrund der Art der Vermietung und Verwendung der Flächen die TF als Mietfläche MFG definiert werden. Es gibt also auch im Rahmen der MFG keine endgültige und eindeutige Definition der vermietbaren Flächen.

### Flächeneinteilung nach MFG



Die Richtlinie erfordert einen exakten Mietflächenspiegel, der die MFG-0 und MFG exakt voneinander abgrenzt. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die nicht tragenden Konstruktionsflächen (Trennwände) zur Mietfläche hinzugerechnet werden, sofern sie keine MFG-0-Flächen umschließen. Sanitärflächen, bestimmte nutzernotwendige VF und nutzernotwendige TF werden in der novellierten Richtlinie aus 2017 eindeutig zur MFG zugeordnet und somit als Mietfläche definiert. Dies bedeutet, dass sich gegenüber der Erstaufgabe dieses Buches die Definition der Mietflächen nach der MFG und nach der ÖNORM B 1800 inhaltlich deutlich angenähert haben. Somit sollten Berechnungen von Mietflächen in Österreich und Deutschland bei gewerblich genutzten Immobilien mittlerweile zu sehr ähnlichen Ergebnissen kommen. Abweichungen könnten sich insbesondere bei den Sanitärflächen oder bei Flächen im Dachgeschoß ergeben.

### 1.4.5. Flächendefinitionen nach RICS<sup>35</sup>

Der **Code of Measuring Practice** liefert ebenfalls verschiedene Flächendefinitionen. Dabei unterscheidet die RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) Guidance Note die folgenden drei zentralen Begriffe:

- a) Gross External Area (GEA)
- b) Gross Internal Area (GIA)
- c) Net Internal Area (NIA)

Der Code of Measuring Practice wird vor allem in Großbritannien bzw. von britischen Fachleuten angewendet. Nachdem viele Mitglieder der Royal Institution in den Ländern Zentral- und Osteuropas tätig sind, kommt der Code auch dort zur Anwendung.

Insbesondere weist der Code of Measuring Practice unterschiedliche Bestimmungen für die Flächendefinitionen von unterschiedlichen Assetklassen auf. Das heißt, dass Nutzflächen bei Wohnimmobilien explizit anders definiert sind als bei Bürohäusern und diese wiederum anders bei Handelsflächen oder Logistik-Objekten.

Die GEA ist dabei identisch mit der BGF nach ÖNORM. Die GIA entspricht in etwa der NGF bzw. IGF nach ÖNORM, wobei im Rahmen der GIA Flächen mit einer Raumhöhe von weniger als 1,5 Metern explizit ausgeschlossen werden (Ausnahme: unter Treppen) und Treppen sowie Treppenhäuser einbezogen werden. Insbesondere Industrieobjekte, Logistikkimmobilien, Lagerhallen, Großmärkte, aber auch Wohnobjekte werden mittels GIA flächenmäßig definiert.

Man möchte annehmen, dass die NIA einer Nutzfläche nach der österreichischen Definition entsprechen sollte. Dies ist jedoch nicht der Fall, da bestimmte Flächen, die nicht zweckentsprechend genutzt werden können aus der Nutzfläche bereinigt werden. Zum Beispiel werden Flächen hinter tragenden Säulen oder Wänden, die maximal Platz für einen Regenschirmständer oder einen Blumentopf finden, nach dem Code of Measuring Practice nicht zur Nutzfläche gezählt.

Zur NIA findet sich folgende Definition:<sup>36</sup> *Net Internal Area is the usable area within a building to the internal face of the perimeter walls at each floor level.*

Interessant erscheint bei der Definition der NIA, welche Flächen explizit nicht einbezogen werden: gemeinsame Eingangshallen, Toiletten, Lobbies, Bäder, Treppenhäuser, Aufzugsräume und -schächte, Gänge, Geh- und Verkehrswege, Brüstungen, Flächen, die mit Heizungs- oder Kühlungsaggregaten belegt sind diemindestens eine Tiefe von 0,25 Meter haben, Flächen mit einer Raumhöhe von weniger als 1,5 Metern<sup>37</sup>, Flächen, die eine Durchgangsbreite von weniger als 0,25 Meter aufweisen, Garagenflächen.

Zur NIA gehören jedenfalls Flächen von nicht tragenden Wänden sowie Küchen innerhalb einer Nutzungseinheit. Die Definition der NIA entspricht am ehesten der MFG nach gif. Beim Vergleich der NIA mit der NF nach ÖNORM ist festzustellen, dass Flä-

---

35 RICS: Royal Institution of Chartered Surveyors.

36 RICS: Code of Measuring Practice, 6<sup>th</sup> Edition, London, 2015, S. 14.

37 Raumhöhen zwischen 1,5 Meter und voller Raumhöhe sollten explizit ausgewiesen werden; ebenda S. 17.

chen mit einer Raumhöhe von weniger als 1,5 m nach RICS explizit nicht zur NIA gerechnet werden und Trennwandflächen inkludiert sind.

Des Weiteren existieren einige besondere technische Definitionen sowie spezielle Definitionen für Shop-Flächen und Wohnflächen. Zum Beispiel wird die Verkaufsfläche (Retail Area) als die NIA definiert.

Im Wohnbauträgerbereich (Errichtung von Eigentumswohnungen) gibt es den Begriff der Nettoverkaufsfläche (Net Sales Area). Diese wird definiert als die GIA. Dabei werden Keller hinzugerechnet, jedoch werden Garagen, Balkone, Terrassen und Flächen mit einer Raumhöhe von weniger als 1,5 Metern nicht berücksichtigt.

Dazu gibt es noch den Begriff der „tatsächlichen Grundfläche“ (Effective Floor Area – EFA). Bei der EFA werden Bäder, Duschen, Toiletten, Treppenhäuser, Korridore, Wände (tragende und nicht tragende), Raumhöhen unter 1,5 Meter, Schrankflächen und Technikflächen nicht mit berücksichtigt. Dieser Begriff scheint ähnlich dem Begriff der NF in der ÖNORM zu sein.

### 1.4.6. Zusammenfassung

Die verschiedenen Arten von Flächendefinitionen machen deutlich, dass es verschiedenste Möglichkeiten gibt, die Fläche oder Nutzflächen oder „vermietbare Nutzfläche“ von Objekten und Mieteinheiten zu ermitteln. Die Ermittlung der Flächen hängt ab von:

- der Objektkategorie,
- der Art der Nutzung,
- der Größe der genutzten Fläche,
- der Anzahl der Nutzer,
- der regionalen Usancen,
- den anzuwendenden Flächenermittlungsstandards.

Manchmal kann die Definition auch sehr einfach und trotzdem für alle denkbaren Fälle anwendbar sein. Dies trifft bspw. auf die Kurzdefinition der EPRA (European Public Real Estate Association) für die vermietbare Fläche zu: *lettable space: Any part of a property that can be leased to a tenant.*<sup>38</sup>

Für jede Analyse oder Objektprüfung ist es daher wichtig abzuklären, wie und in welcher Form die verschiedenen Flächen ermittelt werden und wie sie verwendet werden können. Für eine Bebauung sind möglicherweise Baukosten auf Basis einer BGF als Kalkulation sinnvoll. Für eine Erfolgsrechnung sind jedoch die laufenden Einnahmen oder Verkaufserlöse relevant, und diese berechnen sich am sichersten auf Basis einer „vermietbaren Nutzfläche“ (verkaufbare Nutzfläche).

Ein Großteil der umlagefähigen Bewirtschaftungskosten, jedenfalls aber jene Betriebskosten, die nicht mittels expliziter Zähler direkt zugeordnet werden können, werden meistens auf Basis der tatsächlichen Flächennutzung an die Nutzer verrechnet. Werden alle Flächen in einem Gebäude nach der gleichen Methodik ermittelt, dann sollten sich

<sup>38</sup> Vgl. EPRA: Best Practice Recommendations, October 2010, p. 22.

## 1. Einleitung

---

mögliche Abweichungen ausgleichen. Wenn es allerdings zu unterschiedlichen Flächenermittlungsgrundlagen kommt, dann könnte der Nutzer nicht nur eine zu hohe Miete, sondern möglicherweise auch aliquot zu hohe Betriebs- oder Bewirtschaftungskosten bezahlen.