



# Falsche Flächenangaben von Immobilien bergen Potential statt Risiken

## für Bestandshalter, Investoren, Eigentümer, Verwalter und Interessenten

### **Problem - 90% der Flächenangaben von Bestandsimmobilien sind fehlerhaft**

Bei 90 Prozent der Bestandsimmobilien stimmen die Flächenberechnungen nicht. Das bedeutet: Fast alle Flächenangaben sind fehlerhaft und weisen Abweichungen in Größenordnungen auf. Damit verfügen Immobilieneigentümer, -verwalter, -käufer und -verkäufer in vielen Fällen über falsche Daten zum Gebäudebestand. Oft stehen verlässliche aktuelle Daten überhaupt nicht zur Verfügung.

### **Folgen - Weniger Sicherheit, erhöhte Risiken, ungenutztes Optimierungspotenzial**

Falsche Flächenangaben im Gebäudebestand können erhebliche Risiken für Bestandshalter, Investoren, Eigentümer, Verwalter und Interessenten bedeuten. Die Auswirkungen und Folgen sind vielfältiger Art. Sie reichen von rechtlichen Konsequenzen bei falschen Flächenangaben in Verträgen über wirtschaftliche Konsequenzen bei Forderungen nach Mietminderung in Größenordnungen bis hin zu nicht genutzten Optimierungspotenzialen im Gebäudebestand. So zeigt die Praxis, dass die **tatsächliche** Bestandsfläche oft deutlich größer ist, als in vorliegenden Unterlagen angegeben wird.

### **Lösung - Vereinfachte Erfassung der Bruttogrundfläche (BGF)**

Bereits die Erfassung der Bruttogrundfläche (BGF) von Gebäuden ist ein wichtiger Ansatz und eine sinnvolle Maßnahme um exakte Flächenangaben zu ermitteln. Die Gegenüberstellung von vorgegebenen Flächen und der tatsächlichen IST-Fläche ermöglicht fundierte und sichere Aussagen zum Gebäudebestand. Diese Aussagen können Grundlage für die Abschätzung von Risiken, Erkennen von Potenzialen und Optimierung des Portfolios herangezogen werden.

### **Zukunft - Gebäudebewirtschaftung und Kosten optimieren**

Durch die exakten Kenntnisse über den aktuellen Immobilienbestand sind nun fundierte Aussagen und Entscheidungen möglich. Wie sehen aber die Möglichkeiten einer Optimierung des Gebäudebestandes hinsichtlich der Bewirtschaftung aus?

Lesen Sie mehr...

▪ Der Lösungsweg

▪ Auswirkungen falscher Flächenangaben

▪ Exakte und aktuelle Flächenangaben schaffen Sicherheit und mindern Risiken

▪ Sicherheit für Investoren und Anleger - Risikominimierung

▪ Mehr Flächen im Portfolio“ - 15-26% mehr Flächen als angegeben

▪ Praxisbeispiel

▪ Wertsteigerung ohne Investition in die Immobilie

▪ Gebäudebewirtschaftung und Kosten optimieren mit CAFM



## Der Lösungsweg

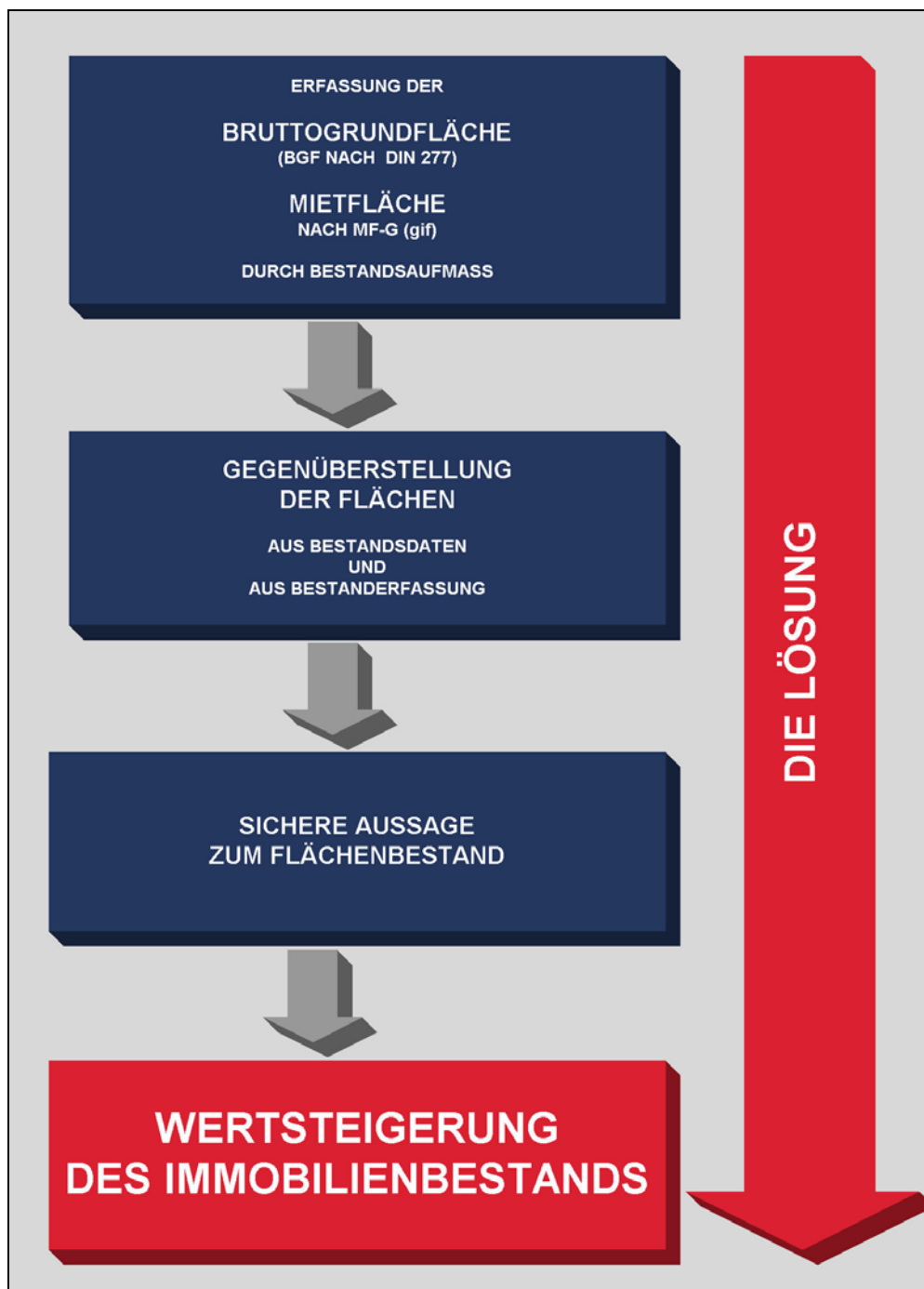


Schaubild 1: Der Weg von der Ermittlung genauer Flächen nach DIN 277 und MF-G als Ergebnis zur Wertsteigerung.



## **Auswirkungen falscher Flächenangaben**

Die Folgen können u. a. falsche Kalkulationsgrundlagen für Investitionen und Sanierungen oder falsche (zu geringe) Mietflächen mit entsprechenden Konsequenzen sein.

Falsche Flächenangaben können sich u. a. auswirken auf:

- Minderung des Veräußerungswertes
- Minderung des Mietertrages bei zu gering angegebenen Flächen
- Falsche Bilanzen sowie falsche Miet- und Immobilienkaufverträge und evtl. rechtliche Konsequenzen
- Falsche Kalkulationsgrundlagen für Bewirtschaftung, Umnutzung, Neuplanung und Belegung
- Falsche Kalkulationsgrundlage für Sanierung und Investitionsplanungen
- Forderungen nach Rückzahlung von bisher gezahlten Mieten und dauerhafter Herabsetzung des Mietzinses in Größenordnungen bei überhöhten Flächenberechnungen
- Fehlende Sicherheit bei Neuvermietung – Optimierungspotenzial im Bestand

Die Ursachen für falsche Flächenangaben sind unterschiedlicher Natur und reichen von veralteten und ungenauen Bestandsdokumenten (Plänen) über nicht auffindbare Daten bis hin zu nicht durchgeführten Aktualisierungen von Gebäudeplänen nach Umbauten. Oft werden auch falsche Berechnungsgrundlagen zugrunde gelegt bzw. Berechnungsvorschriften falsch interpretiert. Es kommt vor, dass die vorliegenden Datengrundlagen vor vielen Jahren, manchmal Jahrzehnten erhoben wurden und einfach immer wieder weitergegeben werden.

[zurück](#)

## Exakte und aktuelle Flächenangaben schaffen Sicherheit und mindern Risiken

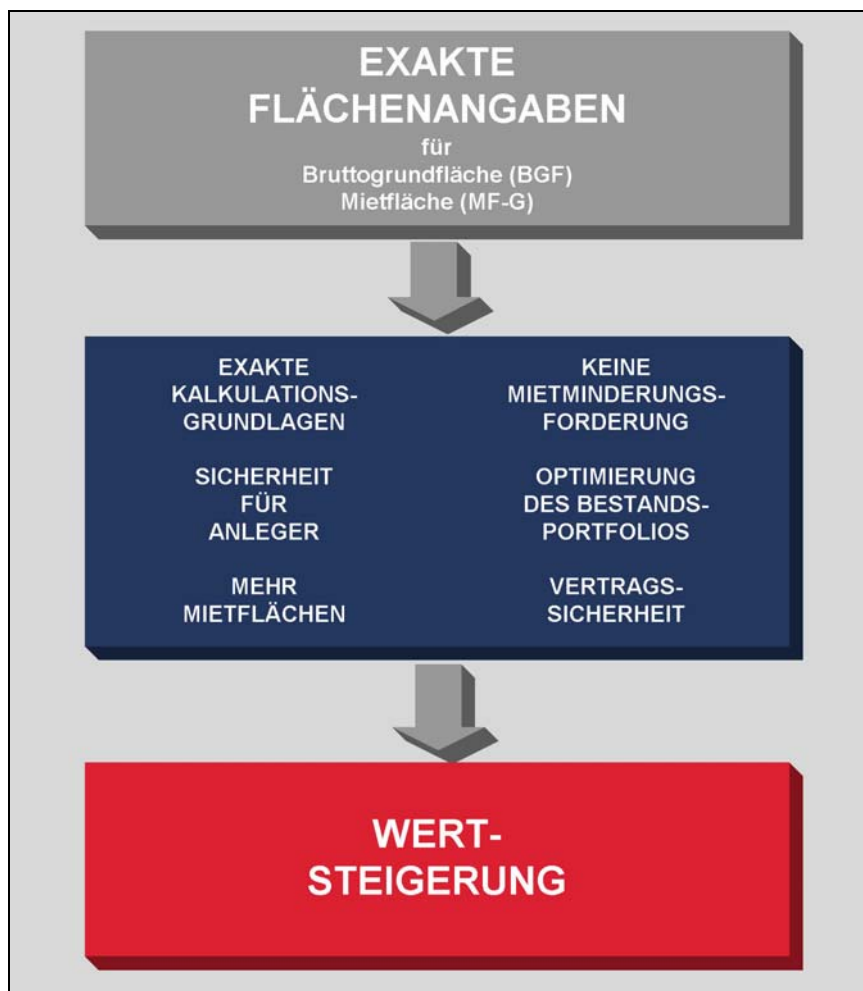


Schaubild 2: Auswirkungen von exakten Flächenangaben durch Ermittlung der Bruttogrundfläche nach DIN 277 und der Mietfläche nach MF-G

Präzise, verlässliche und aktuelle Flächenangaben bilden bei Immobilientransaktionen die Grundlage dafür, Risiken zu vermeiden und Sicherheit für Käufer und Verkäufer zu schaffen. Dies betrifft insbesondere die Thematik „Vertragssicherheit“ oder „Minderung des Veräußerungswertes“. Im Bestand sind aktuelle und exakte Flächenangaben ebenso notwendig, u. a. um folgende Risiken auszuschließen:

- Minderung des Mietertrages
- Forderungen nach Mietminderung in Größenordnungen
- falsche Kalkulationsgrundlagen für Umnutzung, Sanierung, Neuplanung und Belegung
- falsche Kalkulationsgrundlage für Sanierung und Investitionsplanungen



### „Immobilienfonds“ - Sicherheit für Investoren und Anleger und Risikominimierung

Eine zentrale Größe für die Einstufung der Verlässlichkeit von Immobilienfonds ist das professionelle Risikomanagement mit entsprechenden Risikopotenzialanalysen und Risikominimierung.

Falsche Flächenangaben von Immobilien in Bestandsportfolios können ein hohes Risiko sein, weil die damit verbundenen möglichen Folgen vielfältiger Natur sind und schwer abzuschätzen sind. Negative Auswirkungen für eine wirtschaftlich positive Entwicklung sind dadurch nicht auszuschließen. Exakte Flächenangaben des Immobilienportfolios stellen verlässliche Grundlagedaten dar, die Risiken minimieren können und damit die Sicherheit für Anleger deutlich erhöhen.

<b>Objektblatt</b>	
Objekt-ID: 102 Objekt-Name: Bürogebäude Straße: Erich-Zeigner-Allee 68 Straßenschlüssel: 3068 PLZ / Ort: 04249 Leipzig Gemeinde: Leipzig Gemarkung: Flagwitz Flur: 2 Flurstück: 50/6	
<b>Angaben zum Objekt gesamt:</b> Grundstückgröße: 13.768 m <sup>2</sup> Bebaute Fläche gesamt: 3.712 m <sup>2</sup> BGF gesamt: 4.822 m <sup>2</sup> Anzahl Parkplätze: 31 davon behindertengerecht: 2	
<b>Fotoübersicht</b> 	
Erstellt: Kefler Real Estate Solutions GmbH Bearbeiter: Wagner Datum: 01.10.2009	

<b>Gebäudeblatt</b>	
Objekt-ID: 102 Objekt-Name: Bürogebäude Straße: Erich-Zeigner-Allee 68 PLZ / Ort: 04249 Leipzig Gemeinde: Leipzig Gemarkung: Flagwitz Flur: 2 Flurstück: 50/6	
<b>Allgemeine Angaben zum Gebäude / Bauteil:</b>	<b>Gebäudeteil / Bauteil:</b> A
Nutzung: Büro (fremd genutzt) Mieter: Stadt Baujahr: 1934	
Bebaute Fläche: 2.286 m <sup>2</sup> Anzahl der Geschosse: 4 BGF: 3.496 m <sup>2</sup>	
Barrierefreiheit: ja	
Keller: vollunterkellert Dachform: Mansarddach	
Bauweise: Massiv	
<b>Bauzustandsbewertung:</b> Allgemeine Bauzustand: 2	
<b>Speziell:</b> Baustoffe: Fassade: 3 Ziegleichtmauerwerk Dach: 2 Schiefer Fenster: 2 Kunststoff Eingangstür: 2 Kunststoff	
Bauschaden: Wasserschaden Südseite	Foto-Nr.: 102-01
<b>Bemerkungen:</b> Saniert 1933	
Erstellt: Kefler Real Estate Solutions GmbH Bearbeiter: Wagner Datum: 01.10.2009	

Schaubild 3: Beispiel eines Gebäudepasses mit Objekt- und Gebäudeblatt



### Mehr Flächen im Portfolio“ - 15-26% mehr Flächen als angegeben

In über 15 Jahren Bestandsdatenerfassung, -strukturierung und -bewertung konnten wir feststellen, dass im Durchschnitt immer mehr Fläche ermittelt wurde, als in vorliegenden Datengrundlagen angegeben war. In Flächenaufmaßen und Auswertungen für namhafte Immobilieneigentümer in Deutschland haben wir Flächenabweichungen von **15-26% nach oben** festgestellt. Die festgestellten Abweichungen nach oben erlauben Rückschlüsse auf signifikante Mietflächenerhöhung. Dies kann Auswirkungen auf die Mieteinnahmesituation haben.



Schaubild 4: Ableitung von Differenzen der Mietflächen nach MF-G aus erfassten Bruttogrundflächen nach DIN 277.

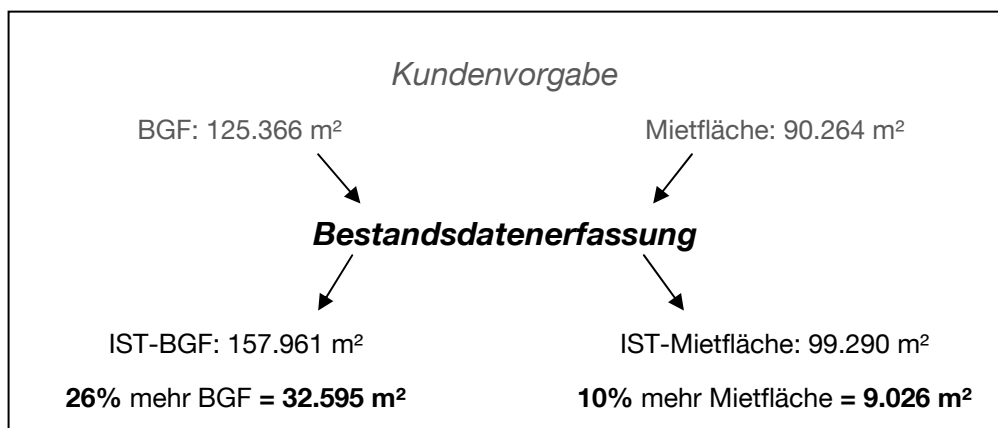
[zurück](#)

### Das Praxisbeispiel

Im folgenden Praxisbeispiel werden mögliche Auswirkungen falscher Flächenangaben der Bruttogrundfläche (BGF) und bei Mietflächen aufgezeigt.



Schaubild 5: Beispiel einer Mietflächenermittlung nach MF-G



Das könnte bis zu **649.872 € Mietmehreinnahmen** pro Jahr (bei 6,-€/m<sup>2</sup> Mietfläche) bedeuten.

**Flächenermittlung nach DIN 277 in m<sup>2</sup>**  
**Zusammenstellung Bauwerk**

Objekt: Bürogebäude  
Erich-Zeigner-Allee 69  
04249 Leipzig

Geschoss	Vorgabe	Bestandsaufmaß	Gesamt	Abweichung
Kellergeschoss	850,00	1298,06	448,06	35%
Erdgeschoss	850,00	1023,91	173,91	17%
1. Obergeschoss	940,00	1041,66	101,66	10%
2. Obergeschoss	741,00	819,19	78,19	10%
Dachgeschoss	250,00	739,18	489,18	66%
<b>Bauwerk gesamt</b>	<b>3631,00</b>	<b>4922,00</b>	<b>1291,00</b>	<b>26%</b>

Schaubild 6: Beispiel einer Gegenüberstellung der vorgegebenen Flächen und der nach Bestandsaufmaß ermittelten Bruttogrundfläche

[zurück](#)

### Wertsteigerung ohne Investition in die Immobilie!

Die tatsächliche Bestandsfläche ist also oft deutlich größer, als in vorliegenden Unterlagen angegeben wird. So kann Ihr Immobilienbestand eine enorme Wertsteigerung erfahren.

Hier dazu ein Beispiel:

### Wertsteigerungspotential von 7,2 Mio. €!

Bei beispielsweise einem Mietflächenbestand von 100.000 m<sup>2</sup> ergab die Flächenermittlung 10 % Abweichung. Ausgehend von einer Miete von 6 €/m<sup>2</sup> ergibt sich ein jährliches Anpassungspotential von 720.000 € - Bei Annahme eines Vervielfältigers vom 10-fachen des Ertrages bedeutet dies eine Wertsteigerung von 7,2 Mio. €.

[zurück](#)



## Gebäudebewirtschaftung und Kosten optimieren mit CAFM

80 Prozent der Gesamtkosten im Lebenszyklus einer Immobilie entfallen auf deren Bewirtschaftungsphase. Bei der werterhaltenden Bewirtschaftung von Immobilien als strategische Ressourcen spielen infrastrukturelle (bspw. Flächenoptimierung, Liegenschaftsverwaltung, Reinigungsmanagement), technische (bspw. Instandhaltung) und kaufmännische (bspw. Vermietung) Prozesse eine Rolle. Die Optimierung der unterschiedlichen Immobilien-Bewirtschaftungsprozesse trägt wesentlich zur nachhaltigen Kostensenkung und zur Werterhaltung von Immobilien bei.

Für eine optimale Verwaltung bzw. Bewirtschaftung von Immobilien, Flächen und technischen Anlagen stehen heute moderne, professionelle, computerunterstützte Lösungen zur Verfügung. Diese sog. CAFM-Systeme (Computer Aided Facility Management) unterstützen die Gebäudebewirtschaftung im infrastrukturellen, technischen und kaufmännischen Bereich effektiv und effizient. Nutzen für den Anwender: Volle Daten-, Prozess- und damit Kostentransparenz für eine nachhaltige, kostenoptimierende und werterhaltende Bewirtschaftung von Immobilien, Flächen und technischen Anlagen.

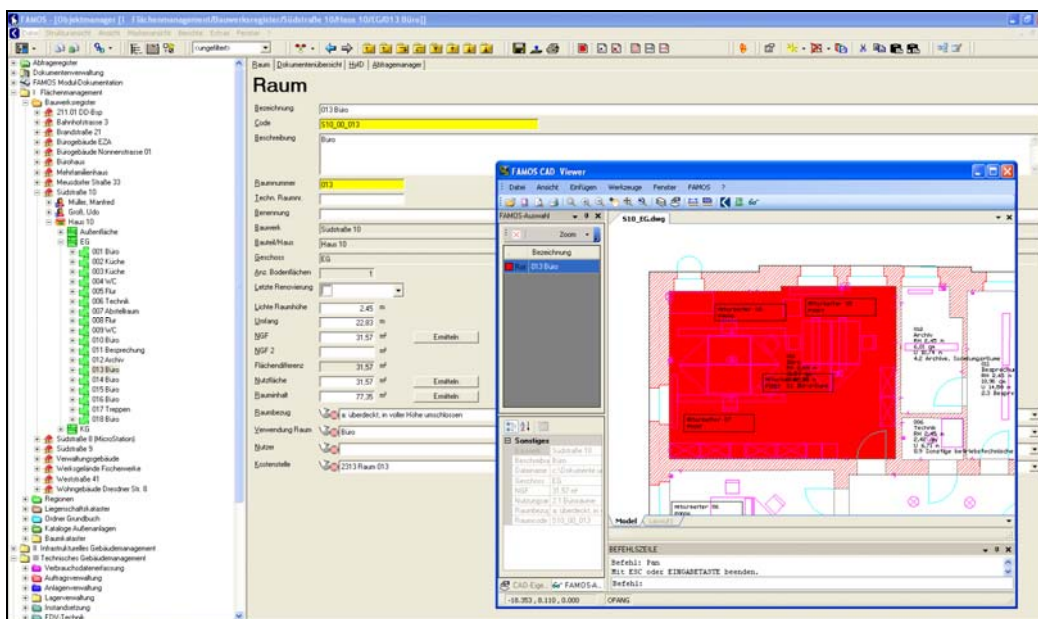


Schaubild 7: CAFM-System FAMOS zur professionellen Bewirtschaftung und Verwaltung von Immobilien

[zurück](#)

Dipl.-Ing. (FH) Dana Wagner

Projektleiterin

Keßler Real Estate Solutions GmbH

Erich-Zeigner-Allee 69 - 73

04229 Leipzig

e-mail: [dwagner@kessler-solutions.de](mailto:dwagner@kessler-solutions.de)

Telefon: 03 41 – 2 35 90 00