



GESELLSCHAFT FÜR
IMMOBILIEN-
WIRTSCHAFTLICHE
FORSCHUNG E.V.

Society of Property
Researchers, Germany

Wilhelmstraße 12
D- 65185 Wiesbaden

Phone +49 611 33449-70
Fax +49 611 33449-75

E-Mail info@gif-ev.de
Internet <http://www.gif-ev.de>

Forschungsprojekt
**Kennzahlen der Flächeneffizienz –
von der BGF zur Mietfläche**

gif-Arbeitskreis 1 Flächendefinition
gif-Arbeitskreis 2 Marktanalysen und Bedarfsprognosen

Inhalt

1. Projektbeschreibung
2. Ziele und Nutzen
3. Projektbeteiligte
4. Datengrundlagen und Anonymität
5. Sponsoring und Teilnahme
6. Ansprechpartner



GESELLSCHAFT FÜR
IMMOBILIEN-
WIRTSCHAFTLICHE
FORSCHUNG E.V.

Society of Property
Researchers, Germany

Wilhelmstraße 12
D- 65185 Wiesbaden

Phone +49 611 33449-70
Fax +49 611 33449-75

E-Mail info@gif-ev.de
Internet <http://www.gif-ev.de>

1. Projektbeschreibung

In vielen Bereichen der Immobilienwirtschaft werden Flächenangaben in qm auf unterschiedliche Definitionen abgestellt. Es kursieren Bezüge wie Bürofläche, Mietfläche, Brutto-Geschoßfläche, Nettofläche und viele mehr, die miteinander vermengt werden und deshalb äußerst unpräzise Informationen produzieren können.

Die gif hat im Oktober 2006 eine Forschungs Kooperation gestartet, die das Ziel verfolgt, eine Gebäudetypen-spezifische Schätzgrundlage zu erarbeiten. Diese soll die Möglichkeit schaffen, innerhalb eines engen Toleranzkorridors von der Brutto-Grundfläche (BGF) eines Gebäudes auf dessen Nutz-, Miet- und Nettogrundfläche zu schließen.

Zunächst werden die Cluster Rhein-Main, Rhein-Ruhr, sowie in einer zweiten Phase Standorte wie Hamburg, Berlin, Stuttgart und München untersucht. Es ist vorgesehen ein Flächenvolumen von 30 Mio. m² BGF zu bearbeiten, bzw. solange fortzufahren bis sich die Ergebnisstrukturen verfestigen und eine weitere Auswertung nicht mehr notwendig erscheint.



GESELLSCHAFT FÜR
IMMOBILIEN-
WIRTSCHAFTLICHE
FORSCHUNG E.V.

Society of Property
Researchers, Germany

Wilhelmstraße 12
D- 65185 Wiesbaden

Phone +49 611 33449-70
Fax +49 611 33449-75

E-Mail info@gif-ev.de
Internet <http://www.gif-ev.de>

2. Ziele und Nutzen

Mit dem Forschungsprojekt wollen die Projektbeteiligten einen Beitrag dazu leisten, daß die immobilienwirtschaftlichen Prozesse auf konkretere Flächengrundlagen abstellen können. Insbesondere in den nachfolgend genannten Bereichen wurde ein besonderer Bedarf formuliert:

Bei der Projektentwicklung referenzieren wirtschaftliche Kenngrößen häufig auf grobe Flächenfaktoren (z. B. BGF – 15% = NGF) und beinhalten somit eine Ungenauigkeit, die sich in erheblichen Umfang auf die Investitionsrechnung auswirken kann.

Auch Marktberichte und Studien verwenden zum Teil undefinierte QM-Bezugsgrößen und so kann es vorkommen, daß Flächenbewegungen dokumentiert werden, die möglicherweise gar nicht stattgefunden haben, sondern durch Toleranzen der Flächengrundlagen entstanden sind.

Die Forschungsergebnisse werden die Plausibilisierung und Standardisierung von Flächenbezugsgrößen fördern und liefern so wichtige Kennzahlen für die Beurteilung der Flächeneffizienz. Die Ergebnisse sollen als Studie in schriftlicher Form veröffentlicht werden.

Darüberhinaus ist angedacht eine Software-Oberfläche zu entwickeln, die mittels Eingabe von Objektbeschreibungen und BGF-Werten eine parametrisierte Online-Auswertung ermöglicht.



GESELLSCHAFT FÜR
IMMOBILIEN-
WIRTSCHAFTLICHE
FORSCHUNG E.V.

Society of Property
Researchers, Germany

Wilhelmstraße 12
D- 65185 Wiesbaden

Phone +49 611 33449-70
Fax +49 611 33449-75

E-Mail info@gif-ev.de
Internet <http://www.gif-ev.de>

3. Projektbeteiligte

Das Forschungsprojekt wird von den gif-Arbeitskreisen 1 und 2 geleitet und durch Datenaufnahmen von verschiedenen Institutionen und Kooperationen unterstützt. Insbesondere haben die Frankfurter Makler und Immobilienverwalter einen Datenpool geschaffen, der in einem erheblichen Umfang einfließen soll.

Die Datenauswertung wird von der WiBiNet-Gruppe der TU Darmstadt übernommen und die FH Mainz beteiligt sich mit dem Fachbereich Architektur an der Ausarbeitung von Gebäudestrukturen.

Da das Projekt vorhandene Datenquellen bündeln soll, wird sich auch das Baukosteninformationszentrum der Deutschen Architektenkammern (BKI) an der Forschungsk Kooperation beteiligen.



GESELLSCHAFT FÜR
IMMOBILIEN-
WIRTSCHAFTLICHE
FORSCHUNG E.V.

Society of Property
Researchers, Germany

Wilhelmstraße 12
D- 65185 Wiesbaden

Phone +49 611 33449-70
Fax +49 611 33449-75

E-Mail info@gif-ev.de
Internet <http://www.gif-ev.de>

4. Datengrundlagen und Anonymität

In der Startphase werden Datenbestände aus der Rhein-Main-Region das Projekt dominieren. Ein erheblicher Flächenpool wird aus einer aktuellen Erfassungsmaßnahme der Frankfurter Makler / Immobilienverwalter in das Projekt einfließen.

Die Firma Mideon aus Aschaffenburg stellt Daten für 3 Mio. qm BGF von der Hessischen Immobilienverwaltung und aus eigenen Beständen zur Verfügung.

Weiterhin ist vorgesehen überregionale Datenbestände von Immobilienbestandshaltern und Institutionen zu akquirieren. Aus dem Datenpool des BKI sollen die dort verfügbaren Grundlagen einfließen.

Grundsätzlich müssen die Datenbestände folgende Voraussetzungen erfüllen:

1. Verifizierbarkeit (Herkunft, Pläne, Bezugsgrößen etc.)
2. Zuordnung der DIN 277-Nutzungsart, 1. Ebene
3. Objektbeschreibung (Baujahr, Bauart, Geschossigkeit, vorwiegende Nutzung, ggf. Fotos, Pläne etc.)
4. Vorhandene Grundstruktur (möglichst geringer manueller Aufwand)

Die Daten werden von universitären Forschungsgruppen anhand von Fotos, Beschreibungen und Plänen untersucht um die Gebäude den Kategorien zuzuordnen. Die weitere Auswertung erfolgt in statistisch anonymisierter Form zur Bildung von Ergebnisfaktoren. Es werden keine Einzelobjekt-bezogenen Details publiziert.



GESELLSCHAFT FÜR
IMMOBILIEN-
WIRTSCHAFTLICHE
FORSCHUNG E.V.

Society of Property
Researchers, Germany

Wilhelmstraße 12
D- 65185 Wiesbaden

Phone +49 611 33449-70
Fax +49 611 33449-75

E-Mail info@gif-ev.de
Internet <http://www.gif-ev.de>

5. Sponsoring und Teilnahme

Die Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) ist ein eingetragener Verein und verfolgt keine kommerziellen Interessen. Das Forschungsprojekt wird initierend aus Vereinsmitteln finanziert und von ehrenamtlichen Mitarbeitern getragen. Ein Sponsoring kann sowohl durch finanzielle Unterstützung, als auch durch die Bereitstellung von Daten erfolgen und bietet folgende Vorteile:

1. Die Forschungsergebnisse sind für viele Geschäftsprozesse von wirtschaftlichem Nutzen.
2. Sponsoren, die 2.000 EUR oder Daten von mind. 0,5 Mio. qm BGF zur Verfügung stellen, erhalten die schriftliche Studie kostenfrei und werden im Rahmen von Publikationen als Projektförderer benannt.
3. Sponsoren erhalten zusätzlich eine detaillierte Datenauswertung, wenn sie
 - einen Betrag von 5.000 EUR oder
 - 2.000 EUR und Daten von mind. 0,5 Mio. qm BGF oder
 - Daten von mind. 1 Mio. qm BGF zur Verfügung stellen.

Die Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung bedankt sich bei allen Projektbeteiligten und Förderern.



GESELLSCHAFT FÜR
IMMOBILIEN-
WIRTSCHAFTLICHE
FORSCHUNG E.V.

Society of Property
Researchers, Germany

Wilhelmstraße 12
D- 65185 Wiesbaden

Phone +49 611 33449-70
Fax +49 611 33449-75

E-Mail info@gif-ev.de
Internet <http://www.gif-ev.de>

6. Ansprechpartner

gif-Arbeitskreis 1 Flächendefinition

Mario Bonet
Leiter des Arbeitskreises

Tel.: 06021-31090-11
Fax: 06021-31090-71
forschungsprojekt@mideon.de

gif-Arbeitskreis 2 Marktanalysen und Bedarfsprognosen

Dr. Thomas Beyerle
Leiter des Arbeitskreises

Tel.: 069-2635 1295
Fax: 069-2635 1765
thomas.beyerle@degi.com