



gif

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
Society of Property Researchers, Germany

MIETFLÄCHEN IN GEWERBLICH VERMIETETEN ODER GENUTZTEN GEBÄUDEN

Kompetenzgruppe Flächendefinition

Einführung

UPDATE

Stand Juli 2017

WOZU BRAUCHEN WIR EINE EINDEUTIGE DEFINITION DER MIETFLÄCHE ?

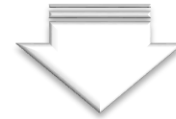


Wie ist die Mietfläche
heute definiert ?



DIN ~~277~~-1

und gesetzlich NICHT geregelt !!



Keine Definition = erhöhtes RISIKO



WELCHE PROBLEME KÖNNEN BEI NICHT EXAKT DEFINIERTEN MIETFLÄCHEN OHNE EINHEITLICHEN STANDARD ENTSTEHEN?

Firma Gewerbebau verfügt über einen Standort, das nötige Kapital und möchte sich im gewerblichen Büromarkt engagieren.

Flächenbedarf ca. 16.000 m² Mietfläche

Nachfrager Firmen aus Deutschland, Europa und USA

Prämisse risikoavers, marktübliches Angebot

Frage 1:

Welche „Mietfläche“ wird Firma Gewerbebau dem Markt anbieten, nach welchem Standard (DIN 277-1 – NUF/BGF) oder eine Mietfläche nach Eigendefinition?

Frage 2:

Verstehen die Marktteilnehmer in Süd- und Norddeutschland, in England, Frankreich etc. das gleiche unter „Mietfläche“ und was muss beachtet werden, um risikoavers vermieten zu können?

1



WELCHE PROBLEME KÖNNEN BEI NICHT EXAKT DEFINIERTEN MIETFLÄCHEN OHNE EINHEITLICHEN STANDARD ENTSTEHEN?

Firma Gewerbebau entscheidet sich zur Realisierung eines Bürogebäudes und muss die Wirtschaftlichkeit der Investition nachweisen.

Parameter 1 Wie hoch sind die Gesamtkosten der Investition?

Parameter 2 Wie hoch sind die Erlöse aus der Vermietung?

Parameter 3 Nachweis der Wirtschaftlichkeit (DCF, VoFi ...)

Frage 1:

Welche Flächen („Mietflächen“ in m²) können (müssen) auf der Ertragsseite „quantitativ“ angesetzt werden?

Frage 2:

Sind die auf der Ertragsseite in Ansatz gebrachten Flächen tatsächlich die Flächen, die ich als „Mietfläche“ ansetzen kann bzw. absetzen (vermarkten) kann?

2



WELCHE PROBLEME KÖNNEN BEI NICHT EXAKT DEFINIERTEN MIETFLÄCHEN OHNE EINHEITLICHEN STANDARD ENTSTEHEN?

Firma ABC möchte neue Büroflächen anmieten und fragt Angebote am Markt nach.

Angebot 1 1.000 m² MF zu 16 €/m² zzgl. 3,00 €/m²MF NK

Angebot 2 1.000 m² MF zu 18 €/m² zzgl. 2,85 €/m²MF NK

Angebot 3 1.000 m² MF zu 21 €/m² zzgl. 3,00 €/m²MF NK

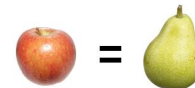
Frage 1:

Welche „Mietfläche“ wurde Firma ABC angeboten, NUF (Nutzungsfläche nach DIN 277-1), BGF (Bruttogrundfläche nach DIN 277-1), irgendetwas aus beidem, oder gar eine Fläche per Definition Vermieter?

Frage 2:

Sind die Angebote überhaupt vergleichbar und ist evtl. das anscheinend teurere Angebot ggfs. das günstigste?

3



WELCHE PROBLEME KÖNNEN BEI NICHT EXAKT DEFINIERTEN MIETFLÄCHEN OHNE EINHEITLICHEN STANDARD ENTSTEHEN?

Firma ABC hat eine Bürofläche angemietet und es kommt zu einem Streit mit dem Vermieter.

- | | |
|---------------|--|
| Sachverhalt 1 | die Größe der Mietfläche ist ungenau definiert |
| Sachverhalt 2 | andere Mieter haben gleiche Flächen mit anderem Flächenansatz (in m ²) |
| Sachverhalt 3 | dem Mietvertrag liegen keine Grundrisspläne bei |

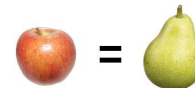
Frage 1:

Auf welcher Grundlage erfolgt die Auseinandersetzung?

Frage 2:

Wäre es nicht besser gewesen - vor Abschluss des Mietvertrages - den Mietinhalt präzise zu definieren und gibt es nicht einheitliche Standards?

4



ZUSAMMENFASSUNG

Die richtige Definition und Anwendung des Begriffs Mietfläche in gewerblich vermieteten oder genutzten Gebäuden ist ein elementarer Bestandteil über den Lebenszyklus einer Immobilie.

Die Mietfläche von der „ersten Idee“, über die Planung, die Realisierung und Vermietung muss exakt definiert und zwischen den beteiligten Parteien als solche GLEICH verstanden werden (Apfel oder Birne?).

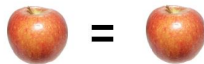
Die Definition der Mietfläche schafft Planungssicherheit, Kostensicherheit und Vertragssicherheit.

Ergebnis:

- / **Der Begriff Mietfläche muss definiert sein.**
- / **Die definierte Mietfläche muss zwischen den Parteien vereinbart werden.**
- / **Die Mietfläche muss transparent und nachvollziehbar dokumentiert sein**



LÖSUNG



Die MFG definiert die Mietfläche von gewerblich vermieteten oder genutzten Gebäuden.

Sie geht mit den Begriffen und Wesenszügen der DIN 277-1 (Ausgabedatum: 2016-1) „Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen – Teil 1: Hochbau“ konform.

Die Richtlinie ist marktbezogen, aber unabhängig, und stellt sicher, dass die Berechnung einheitlich, eindeutig und reproduzierbar durchgeführt werden kann.



- / Erhöhung der Planungssicherheit in den Phasen der Entwicklung, Realisierung und Nutzung
- / Erhöhung der Aussagekraft und Vergleichbarkeit von Mietflächenangeboten
- / Reduzierung der Fälle, in denen eine Neuberechnung der Mietfläche notwendig ist.

- // Die Norm DIN 277-1:2016-01 „Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen - Teil 1: Hochbau“ kann beim Beuth Verlag GmbH, Am DIN-Platz, 10787 Berlin im Online-Shop unter www.beuth.de bezogen werden.
- // Die Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum MFG 2017 kann im Online-Shop unter www.gif-ev.de bezogen werden.
- // Weitere Praxistipps und FAQs finden Sie direkt im PDF der MFG integriert.
- // Webseite der Kompetenzgruppe Flächendefinition: www.gif-ev.de/kompetenzgruppen/show/flaechendefinition
- // Kontakt: kg-flaeche@gif-ev.de
Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. - Mosbacher Straße 9 - 65187 Wiesbaden
Tel. +49 (0)611 23 68 10 70 - E-Mail: info@gif-ev.de - www.gif-ev.de