

Kommentar zur neuen Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Gebäude (MF-GIF)



Mario Bonet
Der Mietflächengutachter

Teil 1: Kommentar
Teil 2: Analyse

Herausgeber:
Mario Bonet –
Der Mietflächengutachter GmbH
Würzburger Str. 10
63739 Aschaffenburg

T: 06021 – 310900
E: info@mariobonet.de
W: www.mariobonet.de

Neue Richtlinie MF-GIF (2023): Mehr Mietfläche, mehr Aufwand, mehr Verunsicherung

Von Mario Bonet

Eine scheinbar gute Nachricht für Vermieter: Es gibt mehr Mietfläche von der gif. Die Kehrseite der Medaille ist, dass sich der Erfassungsaufwand erhöht und gleichzeitig die Verlässlichkeit bei der Mietflächenermittlung sinkt.

Im Februar 2023 hat die Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) eine neue Mietflächen-Richtlinie veröffentlicht. Die wesentlichen Neuerungen sind:

- Die BGF nach DIN277 ist nicht mehr die Grundlage des Flächenvorrates, sondern wird nur noch „in Anlehnung“ angewendet.
- Die innere Fassadenmessgrenze wurde neu definiert, wodurch in vielen Fällen eine höhere Mietfläche resultieren wird.
- Ein Grundrissbeispiel für Wohnraum stellt Innenwände, sowie Flächen außerhalb von Wohnungen als Mietfläche dar, womit die gif-Richtlinie für Wohnraum (MF/W) konterkariert und zum Auslaufmodell wird.

Es ist verständlich, dass sich die gif vom Flächenvorrat der BGF gelöst hat, denn die DIN277 wurde allzu häufig novelliert (2005, 2016, 2021) und hat die gif in die unangenehme Lage gezwungen, mit den Mietflächen-Richtlinien nachziehen zu müssen, weshalb entschieden wurde einen eigenen Flächenvorrat zu definieren, der sich jedoch weiterhin sehr an der DIN277 orientiert. So weit, so gut.

Im Rahmen der Neugestaltung der *Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Gebäude (MF-GIF)* wurde auch angestrebt eine Kompatibilität zum *IPMS All buildings* von der *RICS* herzustellen. Anstatt sich nur auf eine Umrechnungsmethodik zu beschränken, hat die gif entschieden eine konfliktive Definition, die

Maßgebliche Innenkante der Außenwand (MIA), quasi 1:1 vom *IPMS* zu übernehmen.

Vereinfachend bedeutet dies, dass es bei Vorhangfassaden nicht mehr darauf ankommt, ob das untere Horizontalprofil bodengleich ausgeführt ist oder nicht, da die Mietfläche nun im Regelfall bis an die Innenkante der Verglasung reicht. Bei Lochfassaden führt dies zukünftig dazu, dass „Fensterbänke“ zu Mietfläche werden, wenn die Fensternische mindestens 50% der Vertikalen ausmacht (bei Raumhöhe bis max. 2,75 m).

Ein Beispiel:

- Brüstung + Sturz 1,4 m; Fenster 1,35 m > Mietfläche reicht (wie i. d. R. bisher) nur bis an die Brüstung
- Brüstung + Sturz 1,35 m; Fenster 1,4 m > Mietfläche reicht bis ans Glas

Somit werden Mietflächen generiert, deren Nutz(un)wert sich kaum unterscheidet und deren Akzeptanz zweifelhaft ist. Die Einführung der MIA dürfte portfoliobezogen durchschnittlich 1-2% mehr Mietfläche zur Folge haben. Ein Umstand, der bei der gif-Präsentation der neuen Richtlinie (am 7.3.23 in Frankfurt/M.) als „sehr vermietetfreundlich“ kommentiert wurde.

Ein weiterer Aspekt ist die Komplikation der Mietflächenberechnung, für die nun nicht mehr allein Grundrisse ausreichen, sondern nun auch Schnitte nötig sind, und zwar mit realitätsgetreuen Darstellungen der inneren Fensterglaskante und der Höhe von Abhangdecken.

Folglich werden Mietflächenermittlungen komplizierter, Unsicherheiten (besonders in Transaktionen) größer und die Verlässlichkeit geringer, weil fehlende Informationen häufiger durch Annahmen ersetzt werden oder örtliche (Teil-)Aufmaße erfordern. Mehr Mietfläche nach MF-GIF:2023 bedeutet übrigens auch, dass es zukünftig mindestens zwei „Mietflächen nach gif“ geben wird.

Zeitachse der Entwicklung von
Normen und Richtlinien

DIN277-1:1987

MF-B:1996
(Büro)

MF-H:1997
(Handel)

WoFIV:2004
(Bis 31.12.2003: II. BV)

MF-G:2004
(Mietfläche: Gewerbe)

DIN277-1:2005
(in MF-G vorab integriert)

DIN EN 15221-6:2011
(Facility Management)

MF/W:2012
(Mietfläche: Wohnraum)

MF/V:2012
(Baurecht: Verkaufsfläche)

MF/G:2012
(Mietfläche: Gewerbe)

DIN277-1:2016
(Integr.: DIN EN 15221-6)

MFG:2017
(Mietfläche: Gewerbe)

DIN277:2021

IPMS:2023
(RICS)

MF-GIF:2023
(Mietfläche: Gewerbe)

Legende:
BLAU: gif (Text: Gewerbe)
ROT: DIN
GRÜN: Gesetzl. VO/Wohnen
GELB/GRAU: International

Neue Richtlinie MF-GIF (2023): Technische Analyse der Änderungen

Von Mario Bonet

In den vergangenen Jahrzehnten hat sich „die“ gif-Richtlinie als Standard zur Berechnung von Mietflächen für gewerblichen Raum etabliert. Der Erfolg der Richtlinie setzte 2004 ein, nachdem die MF-B für Büro und die MF-H für Handel in der MF-G zusammengefasst wurden.

Als Flächenvorrat diente die Brutto-Grundfläche (BGF gemäß DIN277-1) und das Mietflächenkonzept lautete „BGF minus X“, wobei „X“ für solche Flächen stand, die *Keine Mietfläche* sein sollen. Mit der neuen MF-GIF ist die DIN277 nicht mehr Grundlage der gif-Richtlinie, sondern es wurde „in Anlehnung“ an die DIN277 ein eigener Flächenvorrat definiert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass somit auch Referenzen zwischen DIN277 und anderen Normenwerken entfallen. Definitionen, die in der MF-GIF nicht enthalten oder eindeutig sind, können also nicht mehr mit anderen DIN-Normen belegt werden.

Die zweite gravierende Änderung betrifft die innere Fassadenmessgrenze, hier *Maßgebliche Innenkante der Außenwand (MIA)* genannt. Diese legt fest, dass neben der Innenkante der Außenwand, bzw. Fassade nun auch bestimmte Relationen in der Vertikalen zu beachten sind. Zukünftig müssen die lichte Höhe bis Abhangdecke (AHD), sowie die Höhe von Brüstungen, Fenstern und Stürzen zur Ermittlung der *MIA* herangezogen werden.

Die Fassade ist in vertikale Abschnitte zu gliedern (z. B. Wandscheibe/Fensterische/Wandscheibe) und sodann festzustellen, ob die Fensterische (als „fertige Oberfläche“) mindestens 50% der vertikalen Fläche bis zur Fertigdecke (UKFD, bzw. UKAHD) einnimmt. Ist dies der Fall, dann reicht die *MIA* bis an die

Innenkante der Verglasung, andernfalls (wie i. d. R. auch bisher) bis an die Brüstung. Gleiches gilt, falls eine Außenwand nicht vertikal verläuft oder keine der „fertigen Oberflächen“ einen Anteil $\geq 50\%$ erreicht, so dass dann in Höhe des Fußbodens (OKFF) zu messen ist.

Mit Blick auf besonders hohe Räume gibt es eine Begrenzung der lichten Raumhöhe auf max. 2.75 m, wobei eine nicht vollständig geschlossene Abhangdecke dann als Raumbegrenzung gilt, wenn diese mehr als 80% der Deckenfläche belegt. Aus der Richtlinie geht nicht hervor, wie mit geometrischen Sonderformen zu verfahren ist (z. B. variierende, teils offene Deckenelemente). Da Unterzüge zur Decke zählen, kann die Bestimmung der oberen Raumbegrenzung durch komplexe Konstruktionen erschwert sein.

Während *Mieterbedingte Flächenänderungen (MBF)*: z. B. Einbau einer Wendeltreppe zwischen zwei Ebenen auf Mieterwunsch) mietflächenunschädlich vereinbart werden können, wird der „Mieterereinbau“ einer AHD nicht als solcher erwähnt, so dass mehr Mietfläche resultieren könnte, wenn der Mieter eine AHD einfügt, welche die 50%-Relation des vertikalen Abschnitts (Brüstung/Fenster/Sturz) verändert.

Zu betrachten ist auch die marktübliche Datenlage vor dem Hintergrund, dass die Ermittlung der *MIA* vertikale Informationen verlangt (BRH, Fensterhöhe, Deckenhöhe) und die exakte Position der Fensterverglasung.

- In Transaktionen sind oft nur PDF-Pläne verfügbar, CAD-Daten, Ansichten, Schnitte oder gar Fassadendetails werden (wenn überhaupt) erst auf Nachfrage eingestellt, können aber meist in der kurzen Vorprüfungsphase nicht hinreichend analysiert werden.
- In der Projektentwicklung kommt es nicht selten vor, dass sich die

Zeitachse der Entwicklung von Normen und Richtlinien



Legende:
BLAU: gif (Text: Gewerbe)
ROT: DIN
GRÜN: Gesetzl. VO/Wohnen
GELB/GRAU: International

Fassadenplanung von der Grundrissplanung löst. Die Innenkante einer Verglasung kann im Detail anders geplant sein als im Grundriss dargestellt, wodurch zusätzliche Toleranzen in der Ertragsplanung entstehen können.

- Im Bestand ist es keine Seltenheit, dass Grundrisse nicht hinreichend detailliert sind. Zudem kommt es vor, dass pro forma Fenstersymbole in die Grundrisse eingefügt wurden, die nicht der baulichen Ausführung entsprechen. Eine Bestimmung der inneren Messgrenze wird dann eine örtliche Prüfung erfordern, die bei einfachen Fassaden (mit vielen Regelmäßigkeiten) exemplarisch erfolgen kann. Bei komplexeren Objekten, evtl. mit unterschiedlichen Bauabschnitten, Altbauten usw., werden planimetrische Flächenermittlungen allein dann nicht mehr ausreichen.

In der MFG:2017 gibt es eine Bindung an die DIN277, welche die Projektionskante eines Sturzes als innere Außenwandkante festlegt, was dazu führt, dass auch bodengleiche Fensternischen nicht als Mietfläche gelten. Diese wenig plausible Einordnung wäre jedoch leicht heilbar gewesen, hätte die MF-GIF lediglich ergänzt, dass Stürze oberhalb eines Fensters unberücksichtigt bleiben. In der Konsequenz wäre dann bei Vorhangfassaden mit bodengleichen Profilen bis an die Verglasung und bei Lochfassaden bis an die Brüstung zu messen. Plausibel und unkompliziert feststellbar!

Es soll nicht unerwähnt bleiben, dass die MF-GIF auch einige Erleichterungen enthält, die bisher normativ nicht präzise definiert wurden:

- Installationshohlraum/Schacht: Die Unterscheidung von Hohlräumen und Schächten ist häufig eine schwierige Einordnung, insbesondere wenn Schachtsymbole oder

Deckendurchbrüche im Grundriss nicht abgebildet und Sanitärpläne nicht verfügbar sind. Die MF-GIF legt fest, dass die brandschutztechnische Eigenschaft der Umschließungswand maßgeblich ist, ob es sich um einen Installationsschacht oder -hohlraum handelt. Letzterer kann übermessen werden, sofern sich dieser zwischen Räumen befindet, die der Mietfläche zugerechnet werden.

- Raumhoch: Eine Vorwandinstallation gilt als raumhoch, wenn diese mehr als 80% der Vertikalen ausmacht. Damit werden Zweifel ausgeräumt, ob eine Vorsatzschale, die knapp über dem Fußboden beginnt oder knapp unterhalb der Decke endet, als raumhoch einzuordnen ist. Dies ist relevant, weil raumhohe Vorsatzschalen vor MF-GIF-0 nicht als Mietfläche gelten.
- Rampe (keine Mietfläche): Hier wird ein Gefälle von mindestens 3% festgelegt, so dass besser zwischen leicht geneigten Flächen und einer Rampe unterschieden werden kann.

Fazit: Die neue MF-GIF wäre eine konsequente Fortschreibung der bisherigen Versionen, wenn die innere Fassadenmessgrenze nicht durch weitreichende „Anleihen“ beim noch unerprobten IPMS wesentlich verändert worden wäre. Aus Belgien und Luxemburg ist zu hören, dass sich der IPMS nicht gegen den dortigen BACS-Standard durchsetzen konnte.

Auch im deutschsprachigen Raum wäre es denkbar, dass der Markt die komplexeren Anforderungen zurückweist und weiter bei der MFG:2017 bleibt, würde die Eigentümerseite nicht so deutlich durch mehr Mietfläche von der MF-GIF profitieren. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass die MF-GIF noch einmal korrigiert werden muss.
