



## **PRESSEINFORMATION**

### **MF-G als Maßstab für belastbares Entwickeln und Handeln**

Wiesbaden, 17. Januar 2005 – *Die Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif e.V.) stellt die neue Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF-G) vor. Entwicklern, Architekten, Eigentümern, Betreibern und Nutzern wird nun ein einfaches und noch klareres Regelwerk zur Bestimmung der Mietfläche an die Hand gegeben.*

Die Richtlinie MF-G, verabschiedet in der Fassung vom 1. November 2004, definiert die Mietfläche von gewerblich vermieteten oder genutzten Gebäuden. Ein einziges Regelwerk formuliert nun, was bei Büro-, Gastronomie- und Einzelhandelsflächen, aber auch in Industriebauwerken, Gewerbehallen, Freizeit- und Sportkomplexen als Mietfläche ausgewiesen wird. Der neue Standard gewinnt bereits durch die Zusammenführung der beiden Vorgänger-Richtlinien für Büro- (MF-B) und Handelsraum (MF-H). Er bewahrt die Erfolgsfaktoren seiner Vorgänger und beweist durch deren konsequente Fortentwicklung Weitsicht.

„Damit ist der neue Mietflächenstandard auf dem besten Weg, in Deutschland und zunehmend auch im europäischen Raum einen wichtigen Maßstab für ein belastbares Entwickeln und Handeln zu setzen“, so der Leiter des gif-Arbeitskreises Flächendefinitionen, Stefan Pfeifer.

Mit den Richtlinien MF-B (1996) und MF-H (1997) hat die gif bereits in der 90er Jahren einen wesentlichen Grundstein gelegt. Das Prädikat „Mietfläche nach gif“ entwickelte sich zu einem Merkmal, auf das seriöse Partner kaum mehr verzichten wollen. In Frankfurt am Main werden heute etwa 70 Prozent aller neuen Mietverträge auf gif-Basis abgeschlossen.

Die neue Richtlinie MF-G geht, wie die von ihr abgelösten Vorgänger, mit den Begriffen und Wesenszügen der DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau konform. Sie stellt sogar bereits auf die 2005 erscheinende Novelle der DIN 277 ab. Die MF-G ist marktbezogen, unabhängig und stellt sicher, dass die Berechnung einheitlich, eindeutig und reproduzierbar durchgeführt werden kann.

Der Aufbau der Richtlinie stellt sich nun schlanker dar. Redundanzen sind eliminiert und können somit keine Interpretationsräume mehr eröffnen. Regelungslücken wurden geschlossen und laden nicht mehr zu Kreativität an Stellen ein, wo sie nicht gewollt sind. Mietfläche wird aussagekräftiger.

Sie kristallisiert sich nach wie vor aus dem Definitionsvorrat, mit dem die DIN 277 die Flächen eines Gebäudes beschreibt. Die MF-G wird dadurch deutlich, dass eindeutig formuliert wird, welche Teilflächen als MF-0 einzuordnen sind und damit niemals zur



Mietfläche zählen – unabhängig von der Vermietungssituation oder dem Zuschnitt von Mietbereichen.

Neu ist auch, dass die MF-G in einem engeren Sinne verstanden wird als bei ihren Vorgängern. Einzelne Flächen, die sehr objekt- und nutzungsspezifisch begründet sind, können neben der MF-G als Sonstige Mietobjekte vermietungsrelevant werden.

Die MF-G ist in der gif-Geschäftsstelle, Wilhelmstraße 12, 65185 Wiesbaden, Telefon 0611/3344970, E-Mail [info@gif-ev.de](mailto:info@gif-ev.de) zu beziehen.

Die Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. wurde am 15. Oktober 1993 gegründet und hat nahezu 700 Mitglieder. Der gemeinnützige Verein strebt die Zusammenführung von Theorie und Praxis an und will zur Klärung wichtiger immobilienwirtschaftlicher Fragestellungen sowie zur Verbesserung der Markttransparenz beitragen.

**Kontakt:**

Stefan Pfeifer

gif-Arbeitskreisleiter Flächendefinitionen

An der Tränk 70 • 63303 Dreieich

Tel. 06074/67733 • E-Mail [immoloop@web.de](mailto:immoloop@web.de)

Bei Veröffentlichung freuen wir uns über ein Belegexemplar.

DIN 277	gif-Flächenarten*	
BGF	MF-0 Keine Mietfläche	MF-G Mietfläche
NF	Fahrzeugabstellflächen (Stellplätze)	Gemeinschaftsräume, Pausenräume, Sozialräume Warteräume, Speiseräume, Hafräume, Büroräume, Großraumbüros, Besprechungsräume, Konstruktionsräume, Schalterräume, Bedienungsräume Aufsichtsräume, Bürotechnikräume Werkhallen, Werkstätten, Labors, Räume für Tierhaltung und Pflanzenzucht Küchen, Sonderarbeitsräume Lageräume, Archive, Sammlungsräume, Kühlräume Annahme- und Ausgaberräume Verkaufs- und Ausstellungsräume Differenzstufen (max. 3 Stufen) Unterrichts- und Übungsräume, Bibliotheksräume, Sporträume, Versammlungsräume Bühnen, Studioräume, Schauräume, Sakralräume Räume mit medizinischer Ausstattung für Operationen, Diagnostik und Therapie, Bettenräume Sanitärräume, Garderoben, Abstellräume Räume für Technik von zentralen Versorgern (z. B. Kraftwerk, Sendezentrale) Schutzräume Loggien, Balkone, überdachte Gebäudegrundflächen Nutzbare Dachflächen
TF	Abwasseraufbereitung und -beseitigung Wasserversorgung Heizung und Brauchwassererwärmung, Brennstofflagerung Gase und Flüssigkeiten Elektrische Stromversorgung Fernmeldetechnik Raumluftechnische Anlagen Aufzugs- und Förderanlagenmaschinenräume Schachtflächen Hausanschluss und Installation, Abfallverbrennung	Technische Anlagen mit individ. Mieteranforderung
VF	Überwiegend der Flucht und Rettung dienende Wege, Treppen und Balkone  <b>Flächen ohne individuelle Mieteranforderung:</b> Feste und bewegliche Treppen und Rampen und deren Zwischenpodeste Aufzugsschächte, Abwurfschächte (jew. je Geschoss) Fahrzeugverkehrsflächen	Flure, Eingangshallen, Foyers (außer in Shopping-Centern) Etagenpodeste von Treppen <b>Flächen mit individueller Mieteranforderung:</b> Feste und bewegliche Treppen und Rampen und deren Zwischenpodeste Aufzugsschächte, Abwurfschächte (jew. je Geschoss)  Laderampen, -bühnen
KGF	Außenwände und -stützen Innenwände und -stützen die konstruktiv (tragend oder aussteifend) notwendig sind Umschließungswände von die MF-0 umgebenden TF, VF	Leichte Trennwände oder andere versetzbare oder veränderbare Konstruktionen Mietbereichstrennwände zw. MF-G-Flächen KGF, die aufgrund individueller Mieteranforderungen erforderlich wird