Ihr Gebäude ist größer, als Ihre Pläne sagen.

Gewerbeimmobilie ab 5.000 m² Mietfläche? Dann verschenken Sie womöglich **rund 42.000 € Miete – jedes Jahr.**

DAS RECHENBEISPIEL

Mehrfläche (Ø 5 %)	Zusätzliche Miete pro Jahr	Kosten des Aufmaßes
250 m²	**42.000 €**	**ca. 3.200 €**
5.000 m² × 5 %	250 m² × 14 €/m² × 12 Monate	bezahlt sich in unter 1 Monat

0,5 % **Mehr braucht es nicht.** Schon 0,5 % zusätzliche Mietfläche (25 m²) decken die Kosten des Aufmaßes im ersten Jahr. Im Schnitt finden wir rund 5 % – das Zehnfache.

WO DIE FLÄCHE VERSTECKT IST

In alten Plänen fehlen meist genau diese Flächen:

- **Terrassen & Dachterrassen** – Exklusiv nutzbare Freiflächen der Mieter
- **Überdachte Außenbereiche** – Loggien, Arkaden, überdachte Zonen
- **Treppenhäuser & Aufzugsvorräume** – Gemeinschaftlich genutzte Verkehrsflächen
- **Innenhöfe** – Nur von einer Mieteinheit zugänglich
- **Lobby, Flure & Allgemeinflächen** – Anteilig auf die Mieter umlegbar
- **Keller & Technikgeschoss** – Archive, Schleusen, Treppenzugänge

↔ **Dazu kommt die neue Richtlinie:** Seit Februar 2023 gilt die MF-GIF 2023. Sie regelt neu, was als Mietfläche zählt und wo gemessen wird. Flächenangaben aus der Bauzeit sind damit meist nicht mehr aktuell.

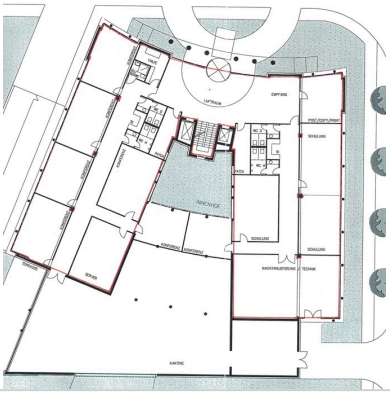
Beispielrechnung mit Ø 14 €/m² Nettomiete. Die tatsächliche Mehrfläche ist objektabhängig.

PRAXISBEISPIEL

Büroimmobilie in Düsseldorf, rund 5.000 m² Mietfläche

Flächenangaben aus dem Jahr 2003, neu berechnet nach MF-GIF 2023.

VORHER · Plan 2003



NACHHER · MF-GIF 2023



Neu als Mietfläche erfasst – allein im Erdgeschoss:

- **Innenhof +108,78 m²** exklusiv nutzbar
- **Terrasse +100,40 m²** Überdachte Freifläche der Mieteinheit
- **Lobby +81,05 m²** Allgemeinfläche, umlegbar

+285 m²
zusätzliche Mietfläche

+5,4 %
mehr als bisher ausgewiesen

47.900 €
Mehrmiete pro Jahr bei 14 €/m² (Marktmiete)

4.081 €
Kosten des gesamten Aufmaßes

Selbst-Check in 2 Minuten

Kreuzen Sie an, was zutrifft

- [ ] Meine Flächenangaben sind älter als 10 Jahre.
- [ ] Das Gebäude hat Terrassen, Dachterrassen oder Innenhöfe.
- [ ] Lobby, Flure oder Treppenhäuser sind nicht auf die Mieter umgelegt.
- [ ] Es gibt nur ältere Pläne (PDF, Papier oder CAD), keine aktuellen.
- [ ] Flächen in Mietverträgen, Exposé und Reporting weichen voneinander ab.
- [ ] Neuvermietung, Bewertung, Refinanzierung oder Verkauf stehen an.

Zwei Kreuze oder mehr? Dann steckt in Ihrem Gebäude sehr wahrscheinlich Fläche, die Sie heute nicht abrechnen.

Wir prüfen Ihre Unterlagen kostenlos.

Schicken Sie uns Ihre Pläne und Flächenliste. Wir sagen Ihnen vorab, ob sich ein Aufmaß lohnt – ohne Kosten, ohne Verpflichtung.

EVERGREEN

Benito Weiss
info@evergreengmbh.com
www.evergreengmbh.com