

Stand
September
2020

Gegenüberstellung Flächenstandards

anhand eines Regelgeschosses **Bürogebäude**

- **MFG 2017**: Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG), 1. Juni 2017, gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
- **DIN 277 (2005)**: Grundflächen und Rauminhalte von Hochbauten, DIN 277, Februar 2005, Deutsche Norm des Normenausschuss Bauwesen (NABau) im DIN
- **DIN 277-1 (2016)**: Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen, Teil 1: Hochbau, DIN 277-1, Januar 2016, Deutsche Norm des Normenausschuss Bauwesen (NABau) im DIN
- **IPMS**: International Property Measurement Standards for Office Buildings, November 2014, International Property Measurement Standards Coalition (IPMSC)

Vorbemerkungen

Die Kompetenzgruppe Flächendefinition (KG Fläche) hat mit der MF/G 2012 einen inzwischen am Markt etablierten Standard erarbeitet. Dieser Standard basiert auf der DIN 277, Stand 2005. Zum 01.01.2016 ist die DIN 277-1 (2016) veröffentlicht worden. Das hat eine Anpassung der Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG) erforderlich gemacht, die im Juni 2017 veröffentlicht wurde.

Im November 2014 wurde mit IPMS-Office der erste für die internationale Anwendung entwickelte Flächenstandard für Bürogebäude veröffentlicht. Die KG Fläche hat im Frühjahr 2015 eine deutsche Übersetzung von IPMS – Office sowie im Herbst 2015 Anwendungshinweise für die Anwendung von IPMS in Deutschland veröffentlicht.

Um die Unterschiede zwischen den verschiedenen Standards zu verdeutlichen, hat die KG Fläche diese Gegenüberstellung erarbeitet.

Bei der DIN 277 (Stand 2005 und 2016) und IPMS handelt es sich um Standards, die Flächen definieren. Die MFG definiert auf Basis eines solchen Standards (MF/G 2012: DIN 277, Stand 2005; MFG 2017: DIN 277-1, Stand 2016) die Mietfläche für gewerblichen Raum. Die Anwendung der MFG 2017 führt gegenüber der Anwendung der MF/G 2012 zu keiner Änderung der Flächenermittlung.

Hinweis: Die ermittelten Flächengrößen und Prozentangaben sind ausschließlich auf das vorliegende Muster-Bürogebäude zu beziehen (keine statistischen Kennwerte).

Inhalt

<u>Blatt 1: Außenwände - maßgebliche innere Raumbegrenzung.</u>

Blatt 2 und Blatt 3: Darstellung einzelner Flächenkomponenten. Die Flächenbezeichnungen in Klammern (A bis G) stammen aus IPMS 2 (Fläche innerhalb der maßgeblichen inneren Raumbegrenzung).

Blatt 2: Außenwände + Vertikale Durchdringungen (A) + Konstruktive Elemente Innen (B) + Technische Einrichtungen (C). Diese Komponenten zählen zur MF/G-0.

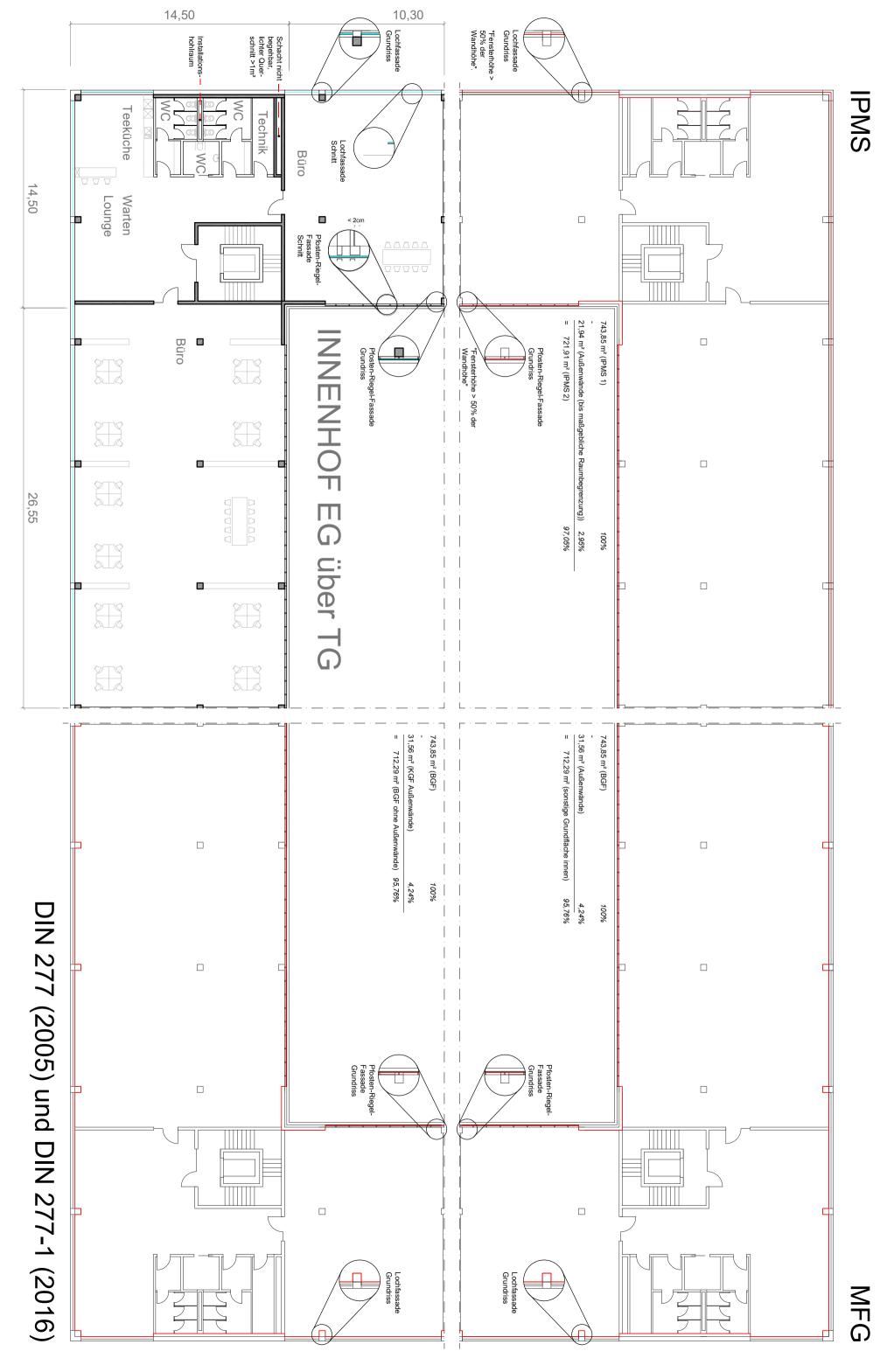
Blatt 3: Sanitärflächen (D) + Verkehrsflächen horizontal (E) + Service-Einrichtungen (F) + Arbeitsbereich (G). Summe dieser Komponenten entspricht sinngemäß MFG.

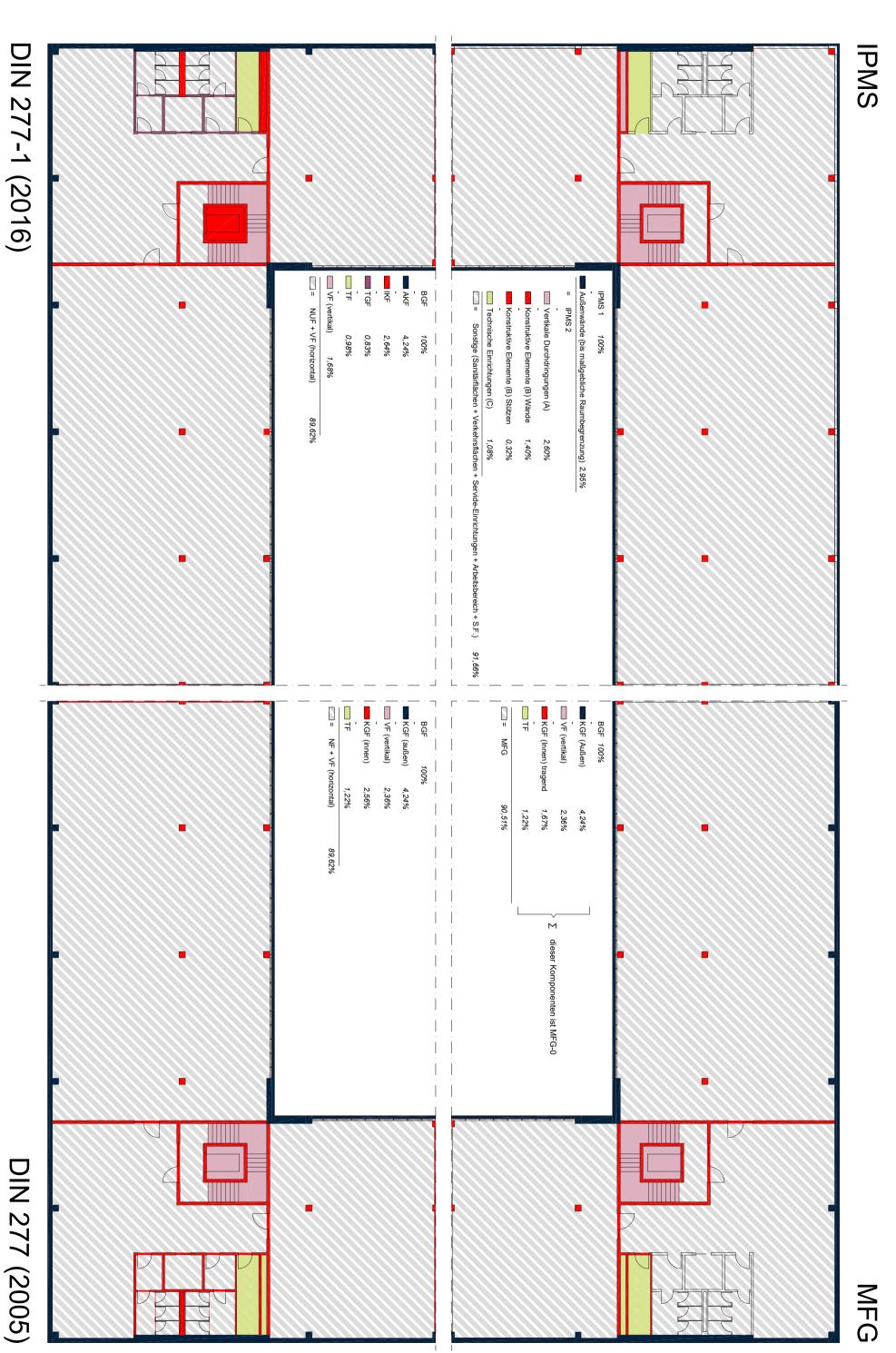
Blatt 4 und Blatt 5: Mietfläche

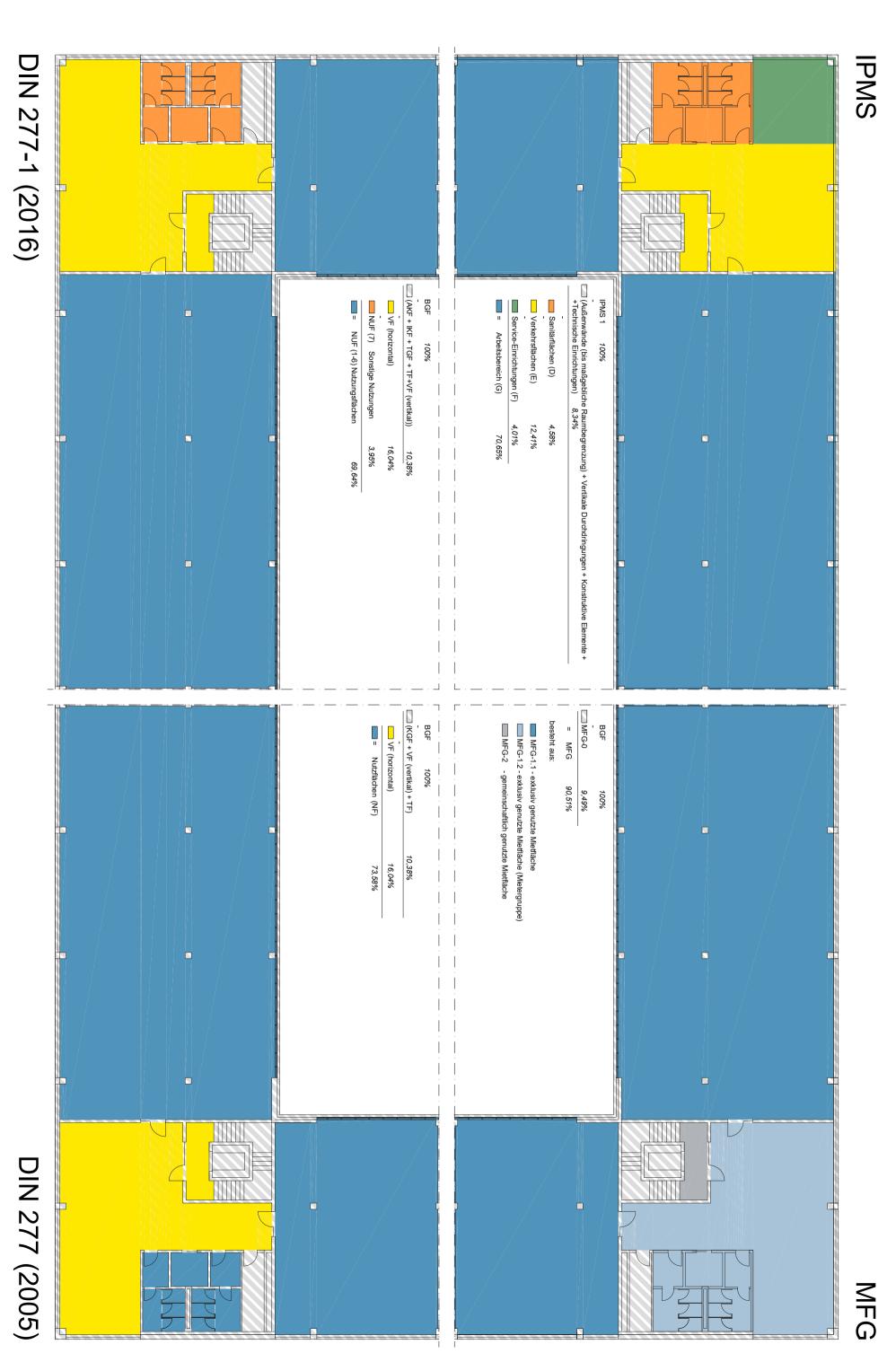
Blatt 4: Mietfläche – Grundriss. Die Mietflächen nach gif (MFG) werden den Grundflächen mit exklusiver Nutzung gegenübergestellt, wie sie in IPMS – Office als IPMS 3 definiert sind.

<u>Blatt 5: Mietfläche – Schnitt.</u> Die Differenzen der zwei Methoden (MFG und IPMS 3) werden im Schnitt durch das Mustergebäude verdeutlicht.

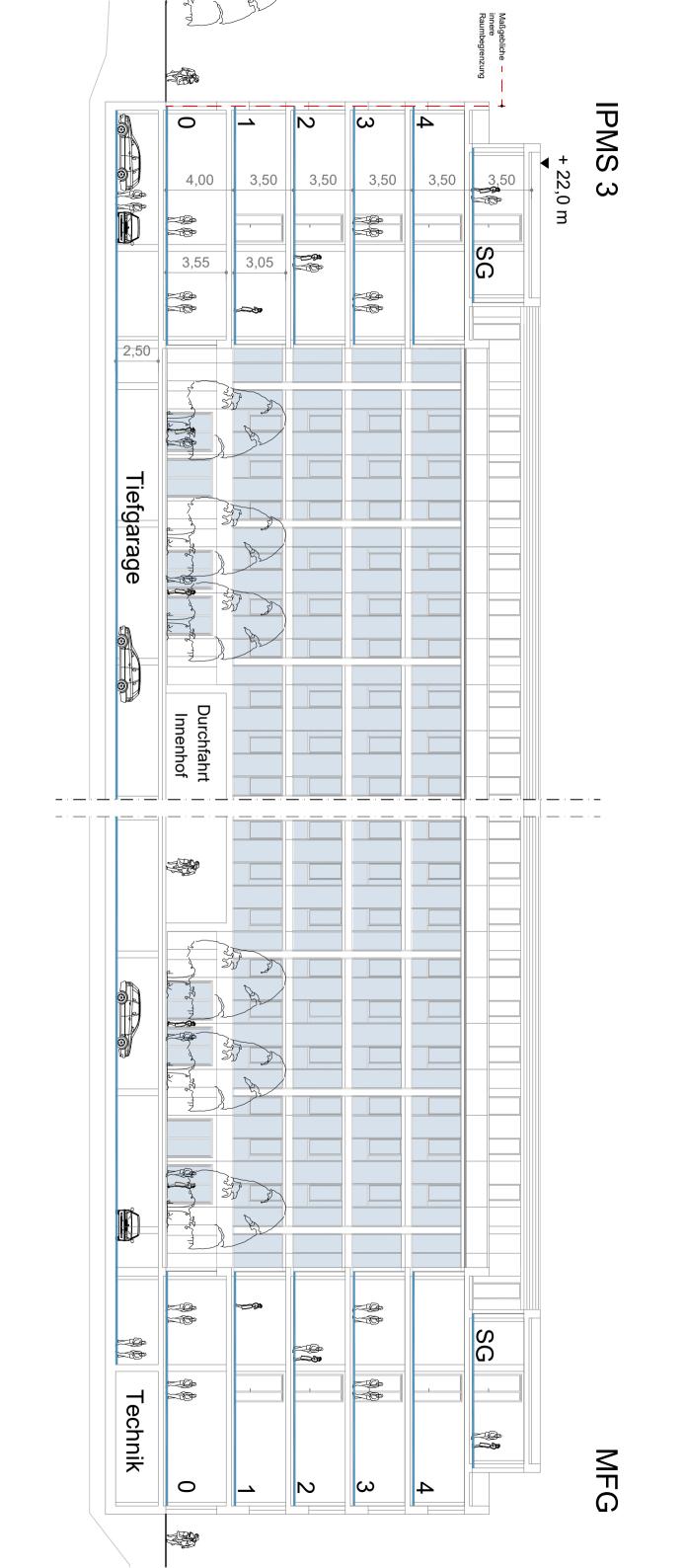
<u>Blatt 6:</u> Tabelle mit den Flächengrößen und Prozentangaben, wie sie aus der Flächenauswertung nach den verschiedenen Standards abgeleitet wurden.







Mietfläche - Schnitt



Flächenauswertung eines ideailisierten Muster-Bürogebäudes (Regelgeschossbau) mit Gegenüberstellung von verschiedenen Flächenauswertungen

IPMS-Bürogebäude vs. MFG (gif) vs. DIN 277

	IPMS	MF	MFG 2017 Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum MFG 2017		DIN 277 (2005) "Grundflächen und Raumin- halte von Bauwerken im Hochbau", Februar 2005		DIN 277-1 (2016) "Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen", Teil 1: Hochbau, Januar 2016	
	International Property Measurment Standard for Office Buildings Nov. 2	Mietfläche t						
	IPMS 1		BGF		BGF		BGF	
	durch die äußere Begrenz der Außenwand umschloss Fläche ~ BGF (deutsch		Bruttogrundfläche (BGF)		Bruttogrundfläche (BGF)		Bruttogrundfläche (BGF)	
=	743,85 100,	743,85	100,00 %	743,85	100,00 %	743,85	100,00 %	
Θ	Außenwände		Konstruktionsgrundfläche (KGF) - aussen		Konstruktionsgrundfläche (KGF) - aussen		Außenwand-Konstruktions- Grundfläche (AKF)	
	21,94 2,	31,56	4,24 %	31,56	4,24 %	31,56	4,24 %	
=	721,91 97,	712,29	95,76 %	712,29	95,76 %	712,29	95,76 %	
	IPMS 2 Fläche innerhalb der maßget inneren Raumbegrenzur		zu IPMS 2 vergleichbare Fläche ohne Flächenbezeichnung nach MFG oder DIN 277					
Θ	A Vertikale Durchdringungen		Verkehrsflächen VF (vertikal)		Verkehrsfläche (VF) (vertikal)		Verkehrsfläche (VF) (vertikal)	
	19,33 2,	17,54	2,36 %	17,54	2,36 %	12,50	1,68 %	
Θ	B Konstruktive Elemen Wände		Kanada dalaman Mari		10. 1		Innenwand-Konstruktions- Grundfläche (IKF)	
	10,39 1,		onsgrundfläche nnen, tragend	Konstruktionsg (KGF) - i		19,66	2,64 %	
Θ	B Konstruktive Elemen Stützen*	` ′	Wände + Stützen		Wände + Stützen		Trennwand-Grundfläche (TGF)	
	2,40 0,	2 % 12,41	1,67 %	19,03	2,56 %	6,20	0,83 %	
Θ	C Technische Einrichtungen		Technische Funktionsflächen (TF)		Technische Funktionsfläche (TF)		Technikfläche (TF)	
	8,00 1,	9,05	1,22 %	9,05	1,22 %	7,26	0,98 %	
Θ	D Sanitärflächen			Verkehrsfläche (VF) (horiziontal)		Verkehrsfläche (VF) (horiziontal)		
	34,08 4,	3 %						
Θ	E Verkehrsflächen* 92.31 12,	9/0		119,31	16,04 %	119,31	16,04 %	
\ominus	F Service-Einrichtunge			Nutzfläche		Nutzungsfläche		
				(NF)		(NUF)		
7	G Arbeitsbereich*			547,36	73,58 %	547,36	73,58 %	
	525,55 70,	5 %		017,00	7 0,00 70	017,00	70,00 70	
ш	IDMC2 (5 * Fläche		MFG					
	IPMS3 (Σ*- Flächer Summer aller Flächen, zu der Mieter exklusiv Zugang h	n der	gewerbliche Mietfläche		die DIN 277 definiert keine Mietfläche		die DIN 277-1 definiert keine Mietfläche	
	650,11 87,	673,29	90,51 %	Л				

Alle Flächenangaben in m²

Stand: Februar 2020, © gif e.V. Wiesbaden, AK Flächendefinition

International Property Measurement Standards - IPMS for Office Bulildings, November 2014, **IPMS**

der International Property Measurement Standards Coalition (IPMSC)

Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG), Juni 2017, MFG

der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif)

Grundflächen und Rauminhalte von Hochbauten, DIN 277, Februar 2005, **DIN 277** Deutsche Norm des Normenausschuss Bauwesen (NABau) im DIN

Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen, Teil 1: Hochbau, DIN 277-1, Januar 2016, DIN 277-1

Deutsche Norm des Normenausschuss Bauwesen (NABau) im DIN

Kompetenzgruppe Flächendefinition:

Dirk Blaurock
Sabine Georgi
Markus Grandjean
Prof. Marc Grief
Dr. Ira Hörndler
Ralf Molter
Lutz Peters
Dr. Nina Vusatiuk



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

Mosbacher Straße 9 | 65187 Wiesbaden

T +49 (0) 611 23 68 10 70 info@gif-ev.de F +49 (0) 611 23 68 10 75 www.gif-ev.de