



gif

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



Stand
Juni
2018

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

Blatt 1: Außenwände - maßgebliche innere Raumbegrenzung.

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.

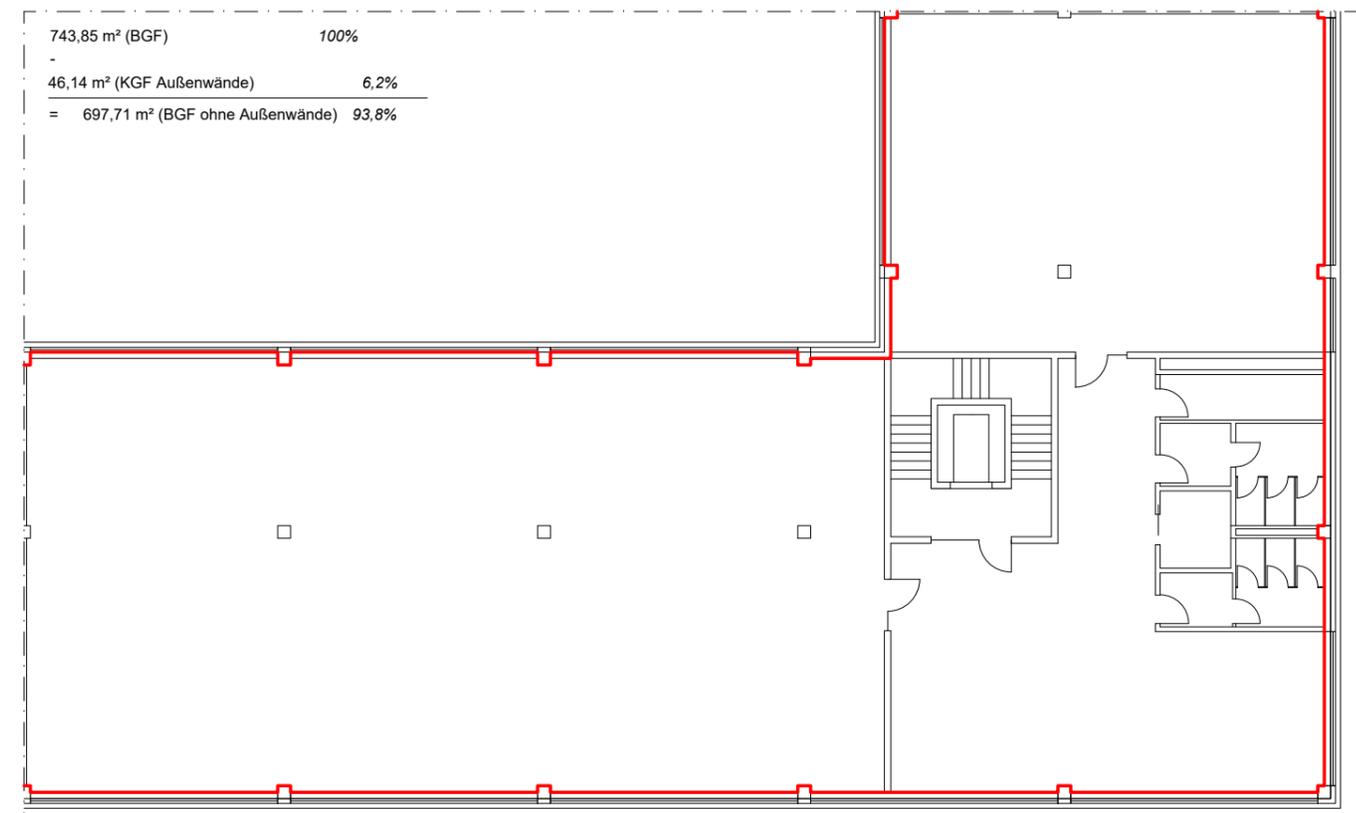
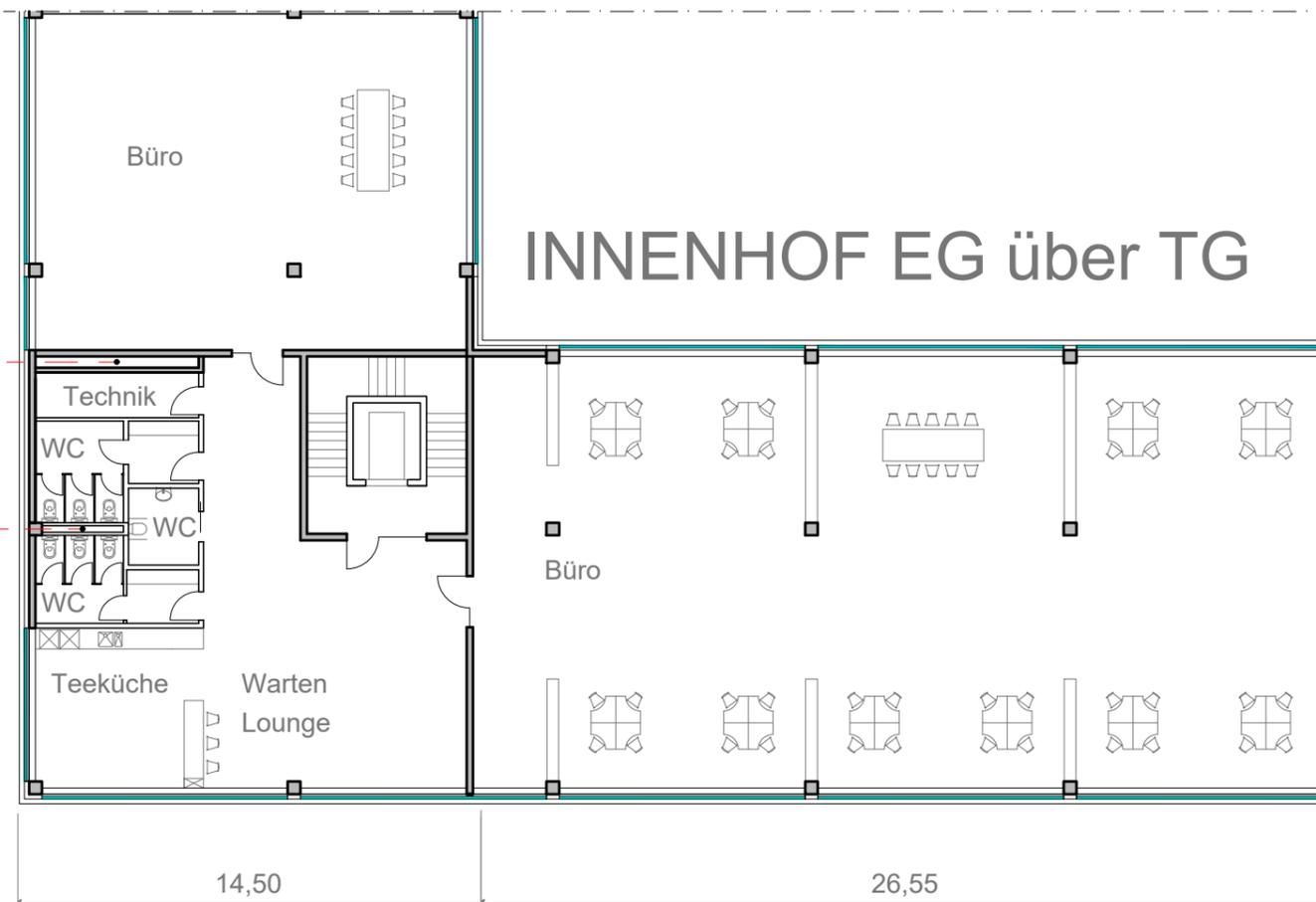
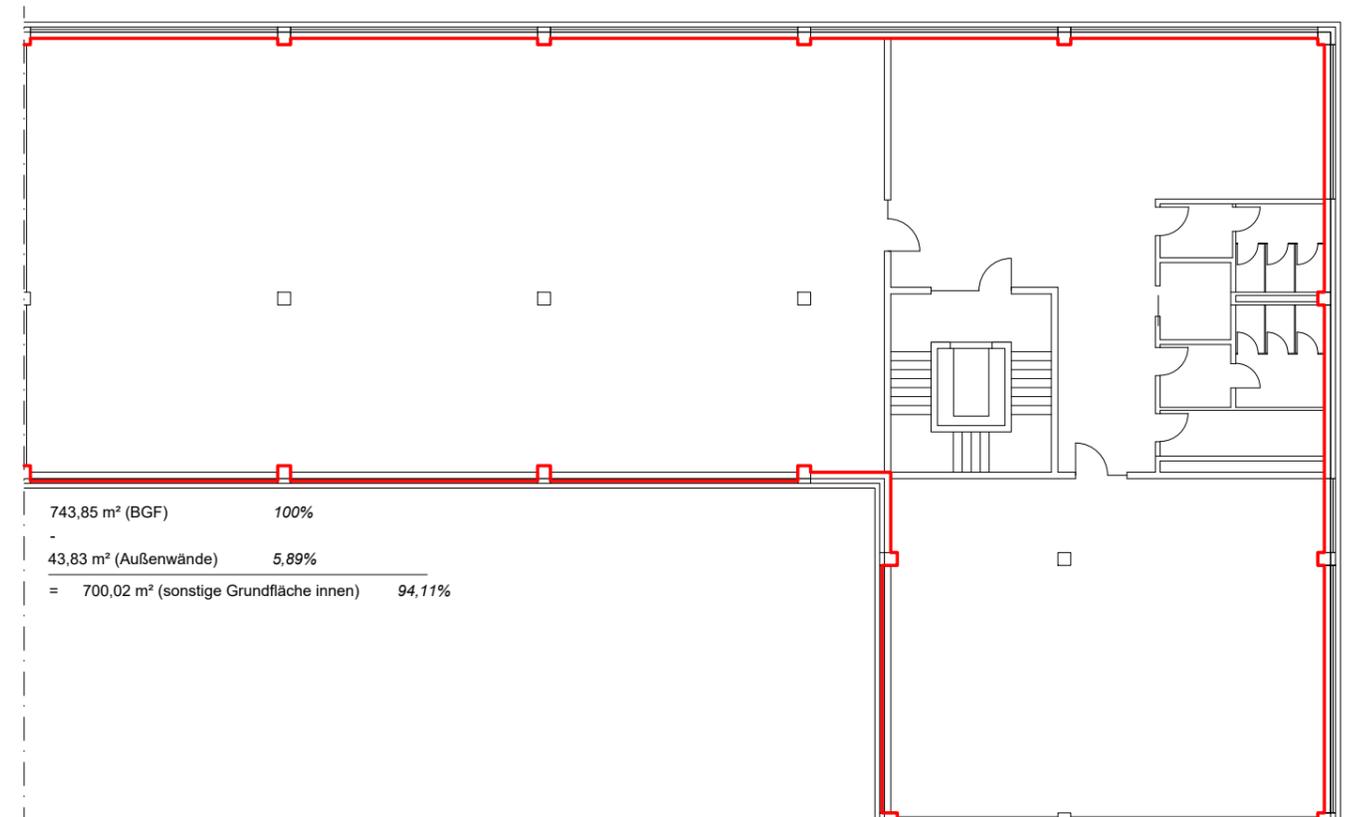
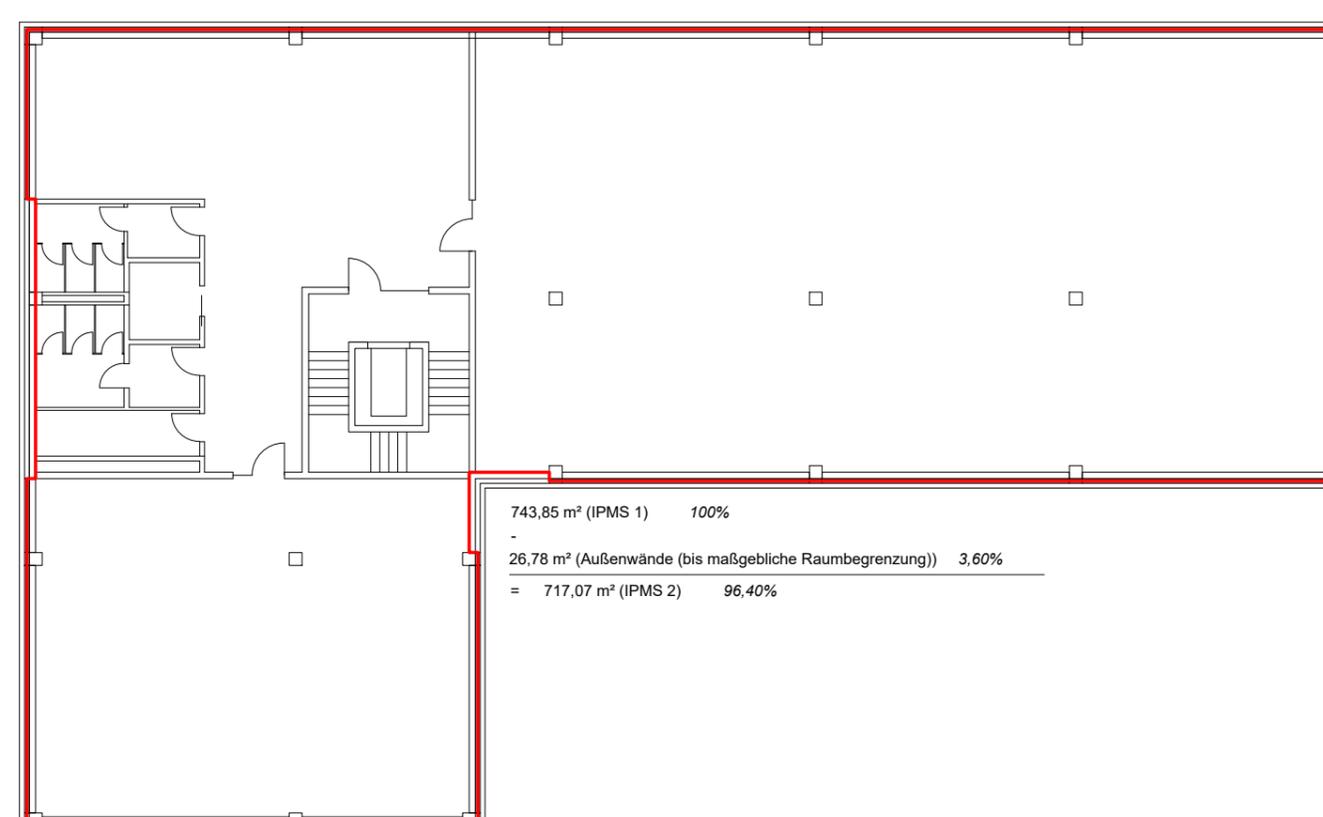
Blatt 5: Mietfläche – Schnitt. Die Differenzen der zwei Methoden (MFG und IPMS 3) werden im Schnitt durch das Mustergebäude verdeutlicht.

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

Außenwände - maßgebliche innere Raumbegrenzung

IPMS

MFG

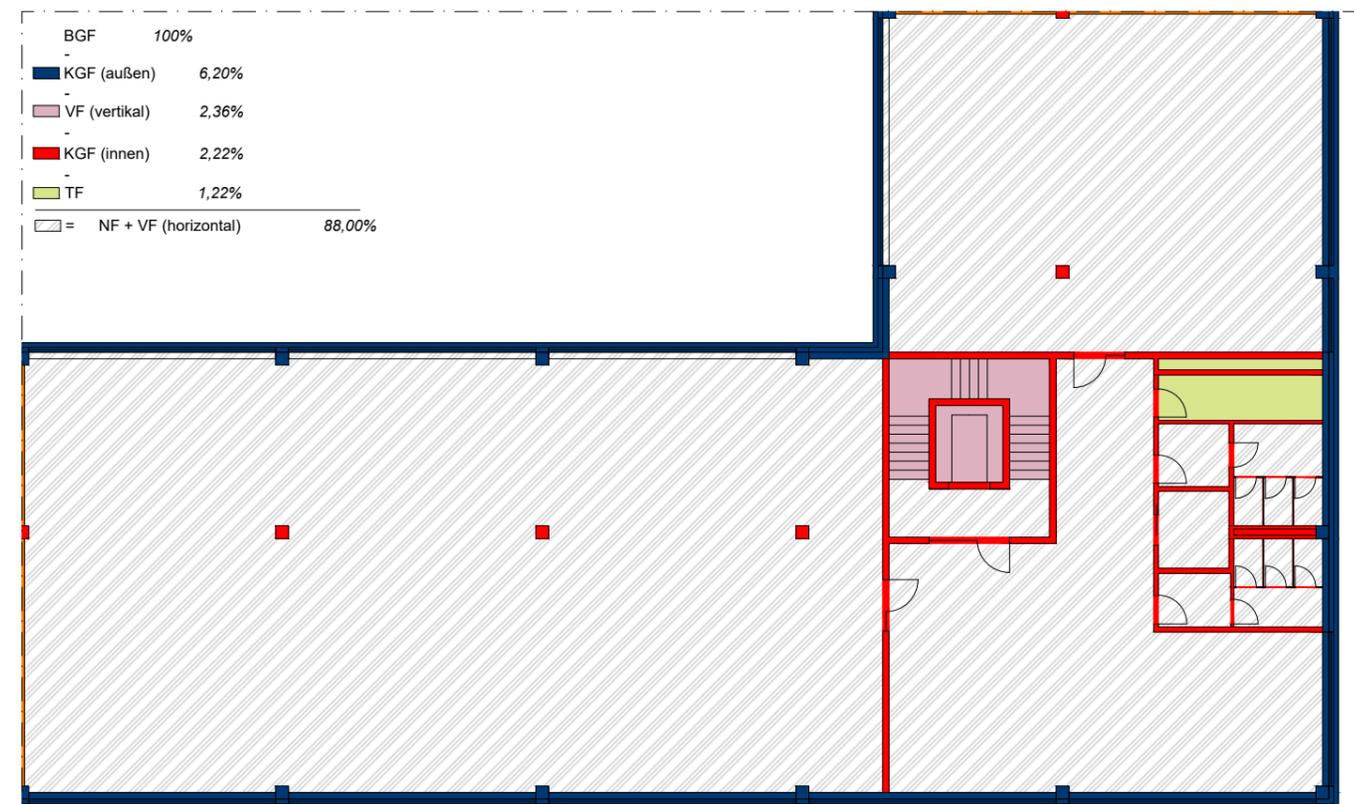
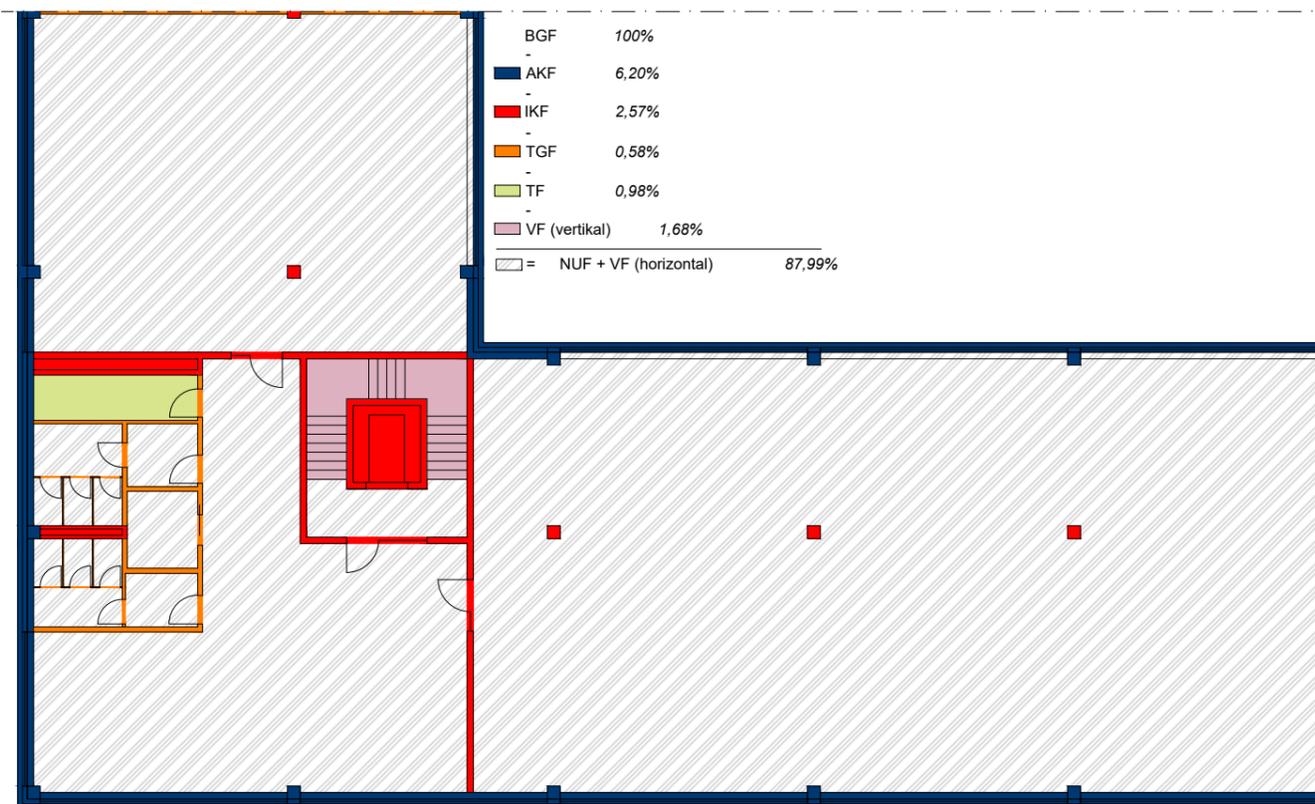
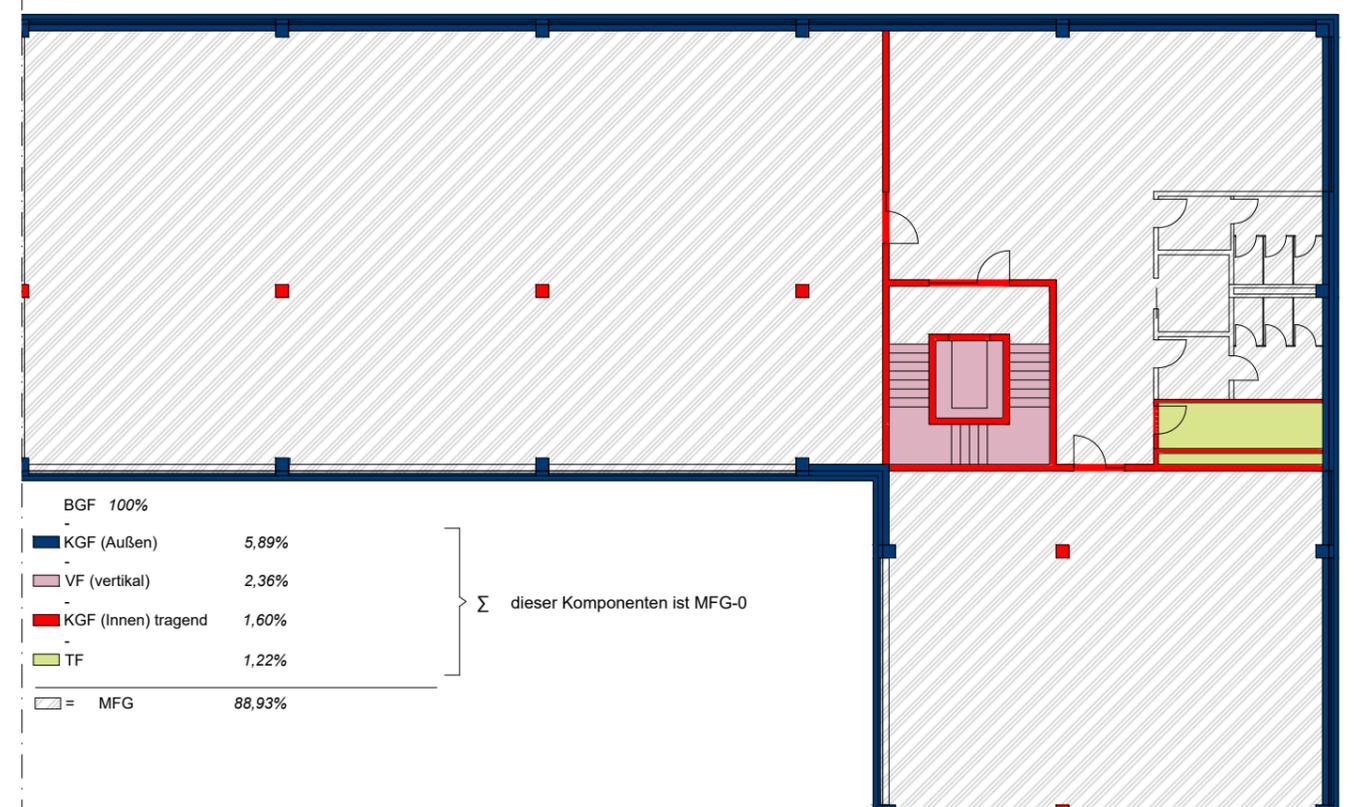
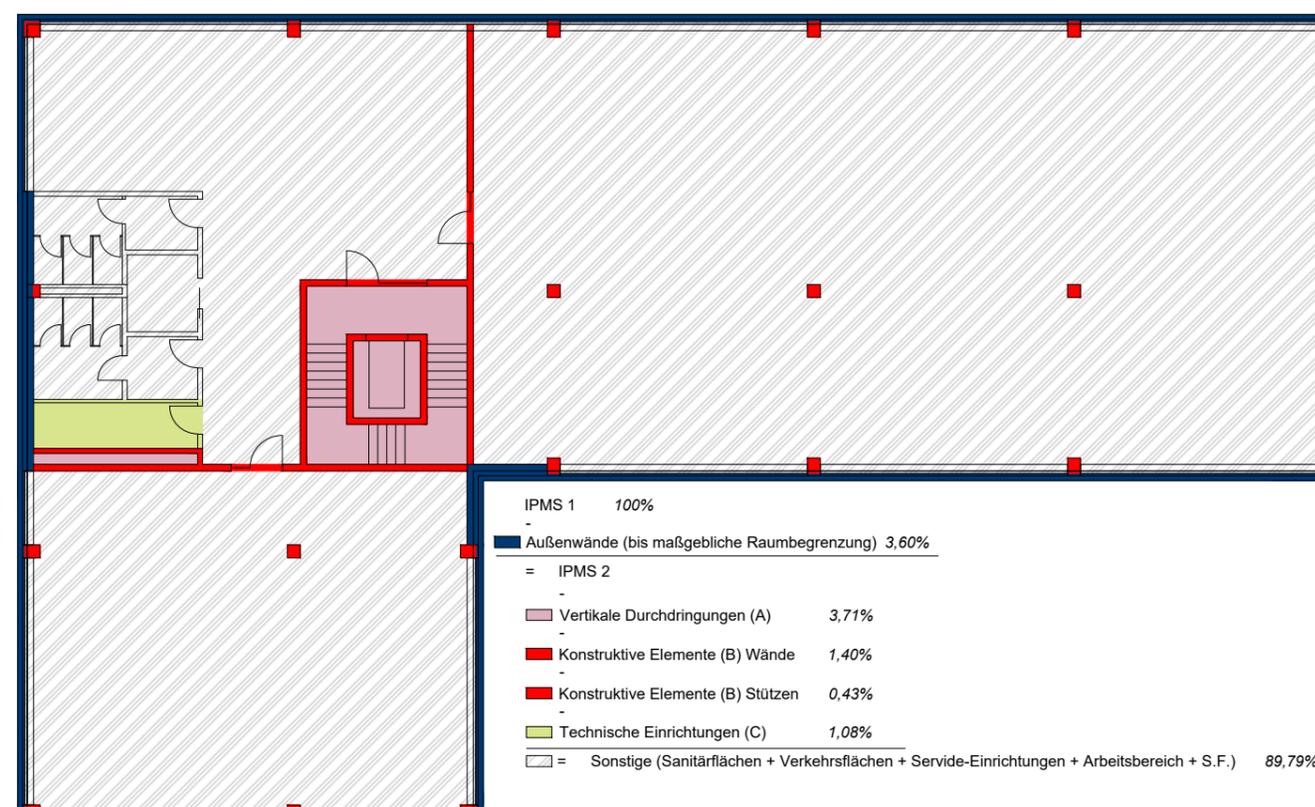


DIN 277

Außenwände + Vertikale Durchdringungen (A) + Konstruktive Elemente Innen (B) + Technische Einrichtungen (C)

IPMS

MFG



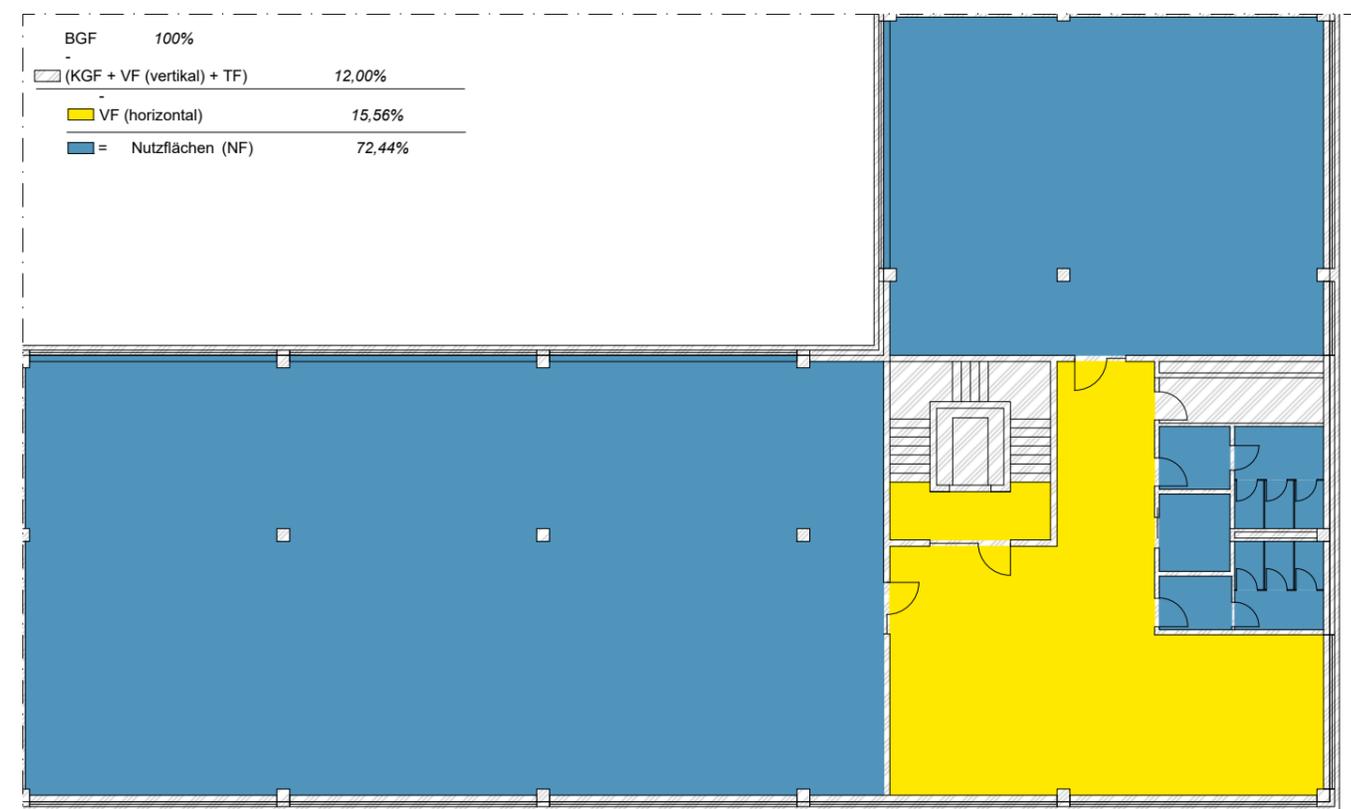
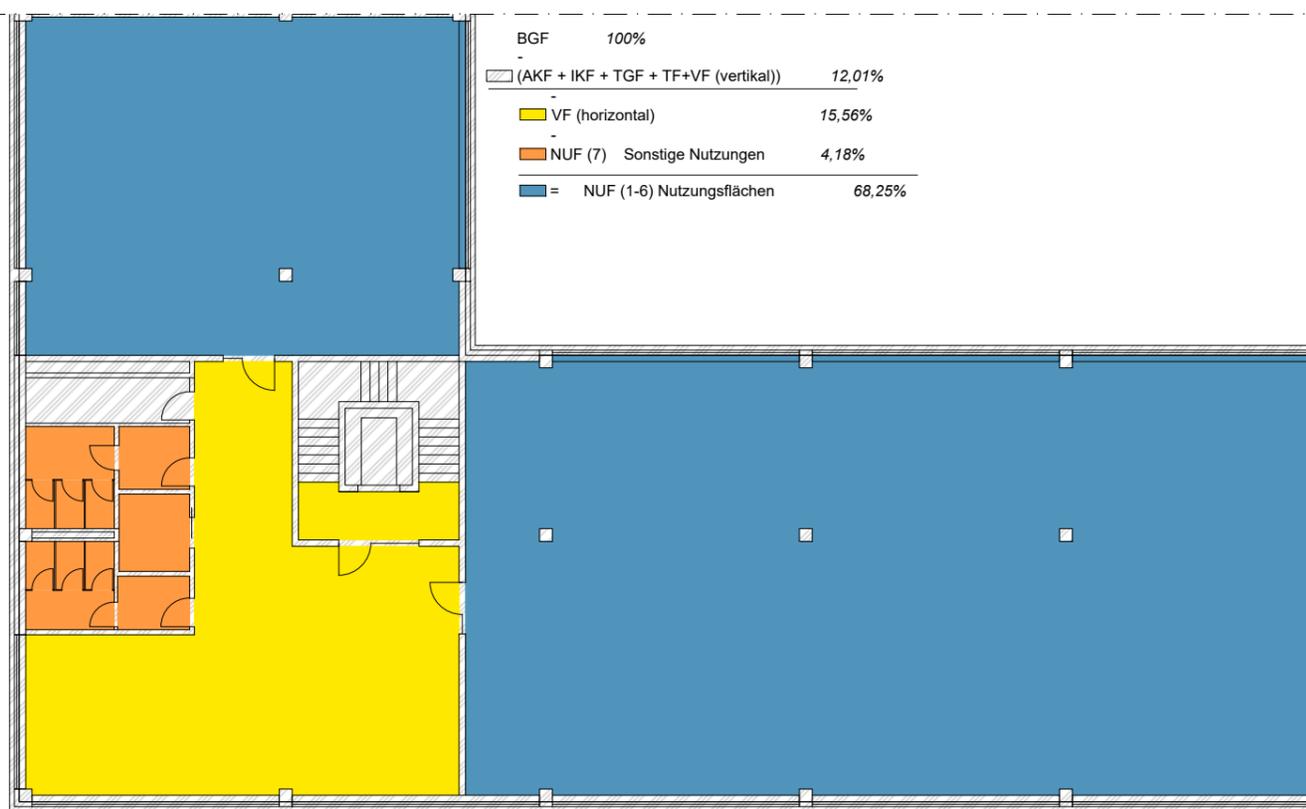
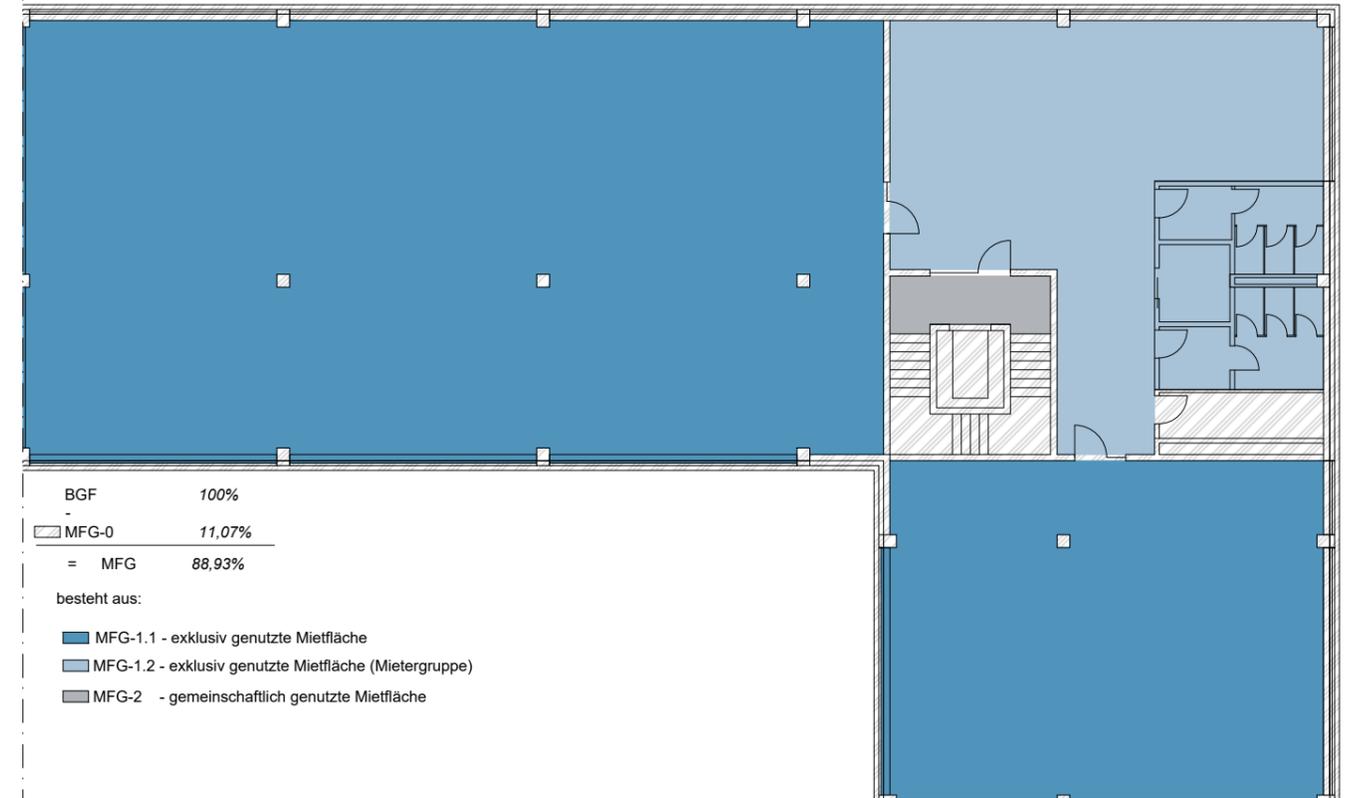
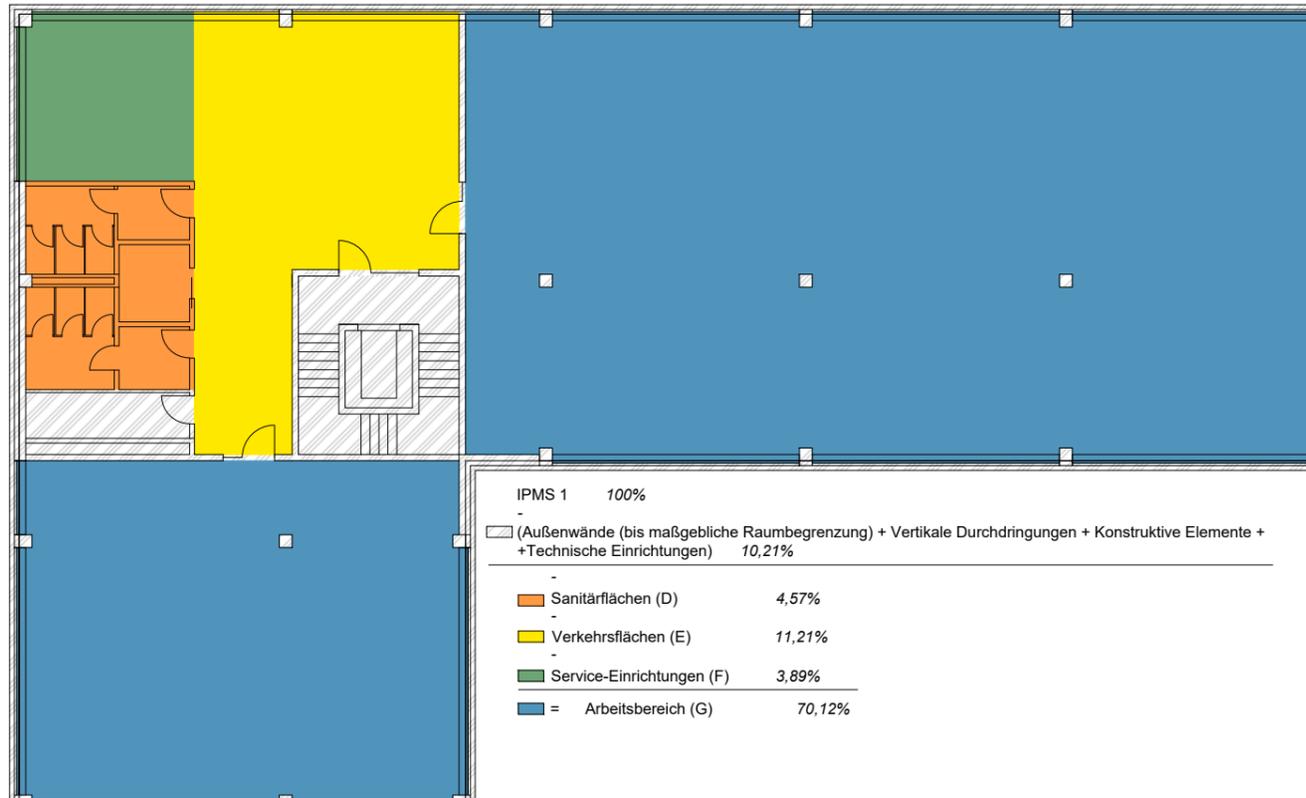
DIN 277-1 (2016)

DIN 277 (2005)

Sanitärflächen (D) + Verkehrsflächen horizontal (E) + Service-Einrichtungen (F) + Arbeitsbereich (G)

IPMS

MFG



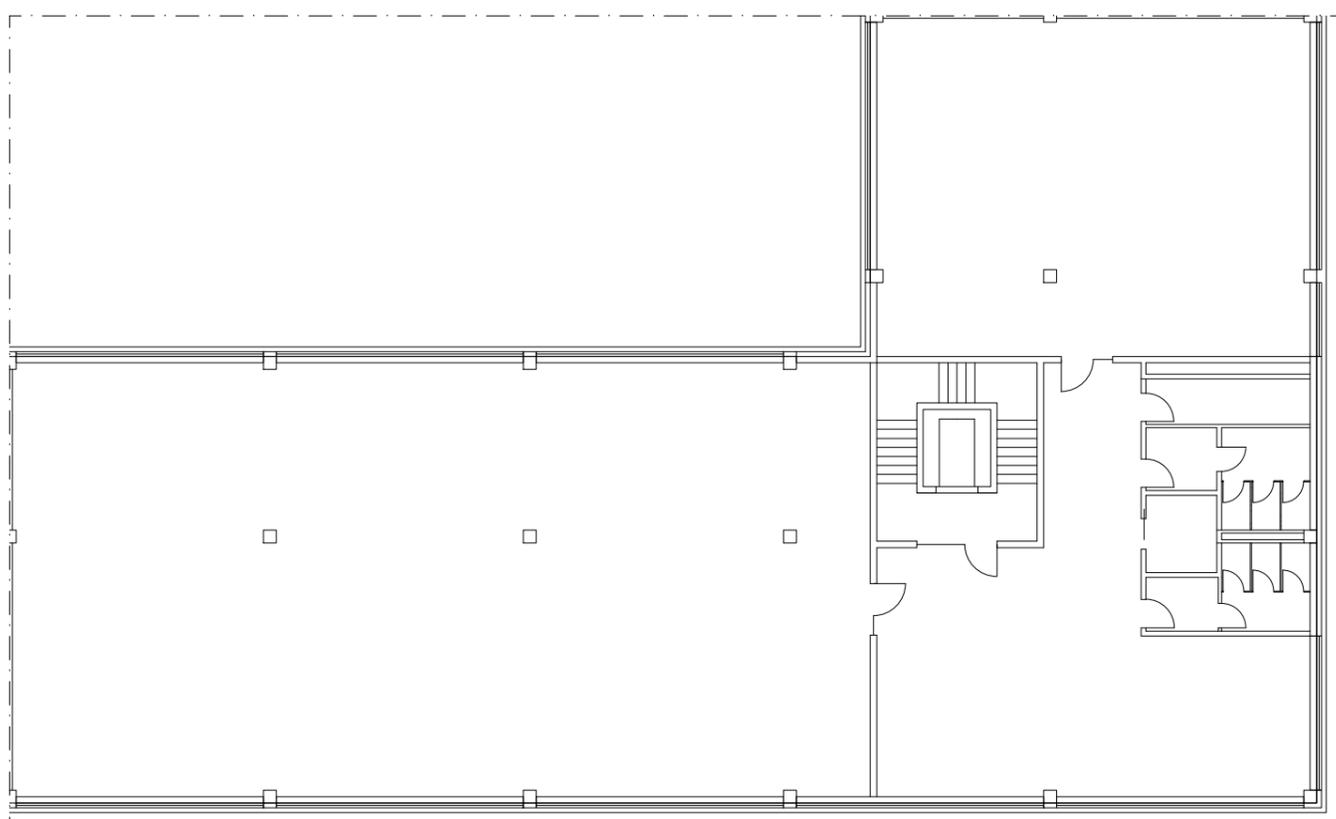
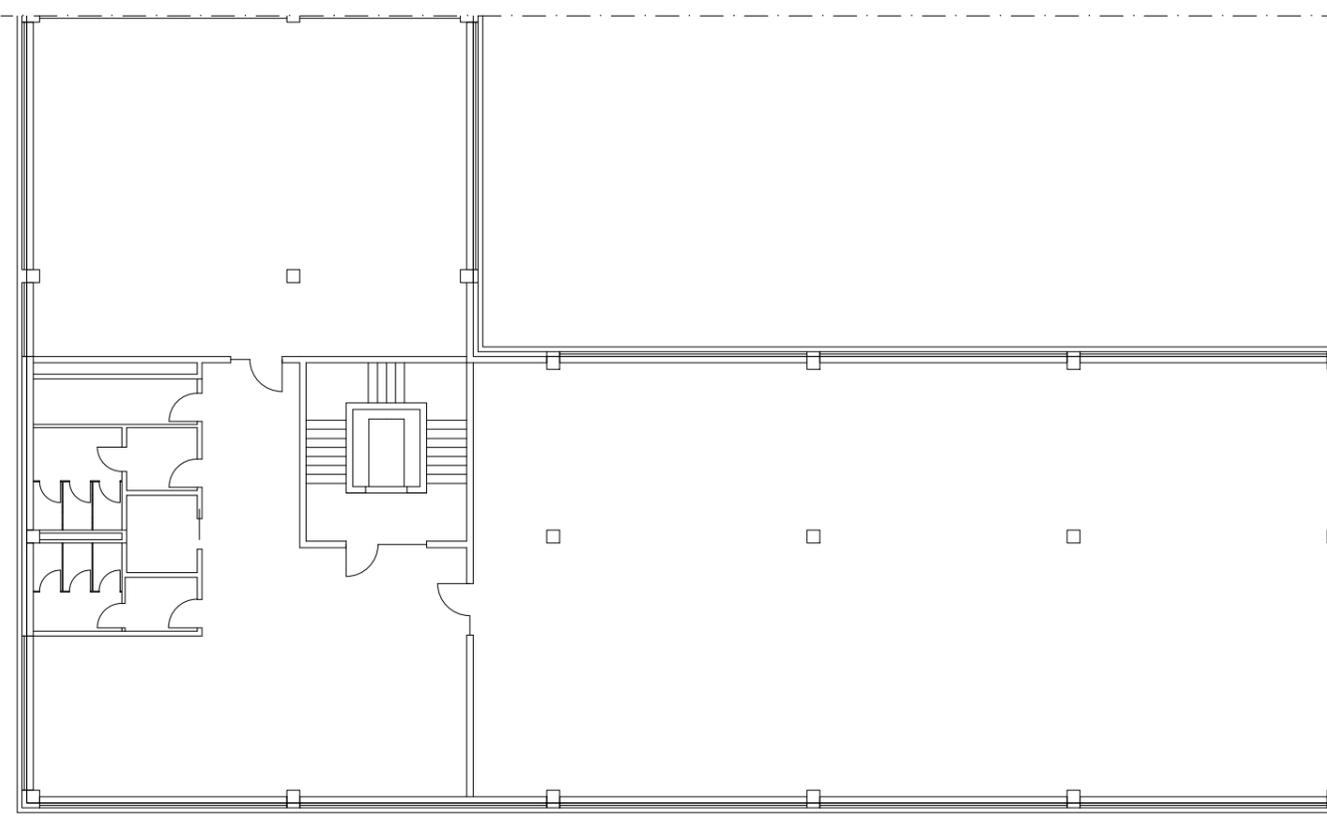
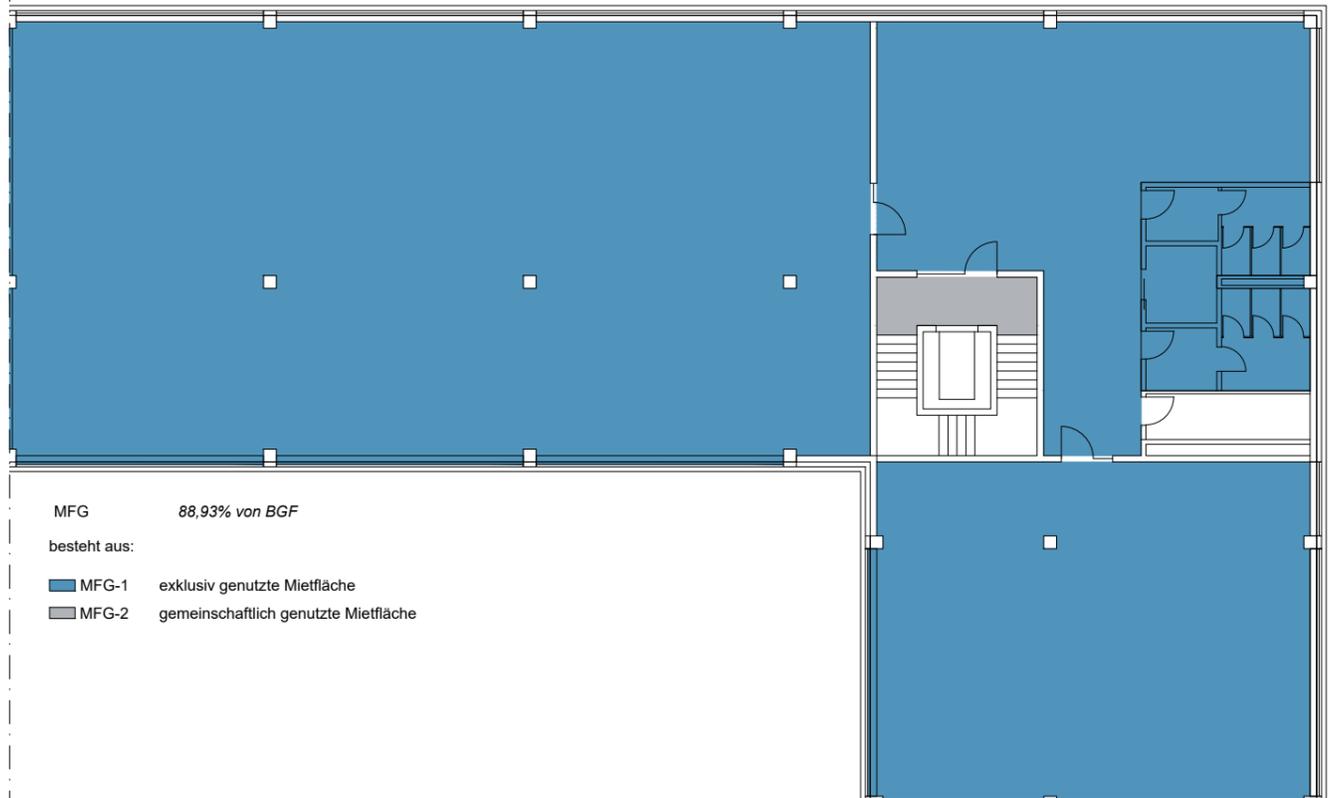
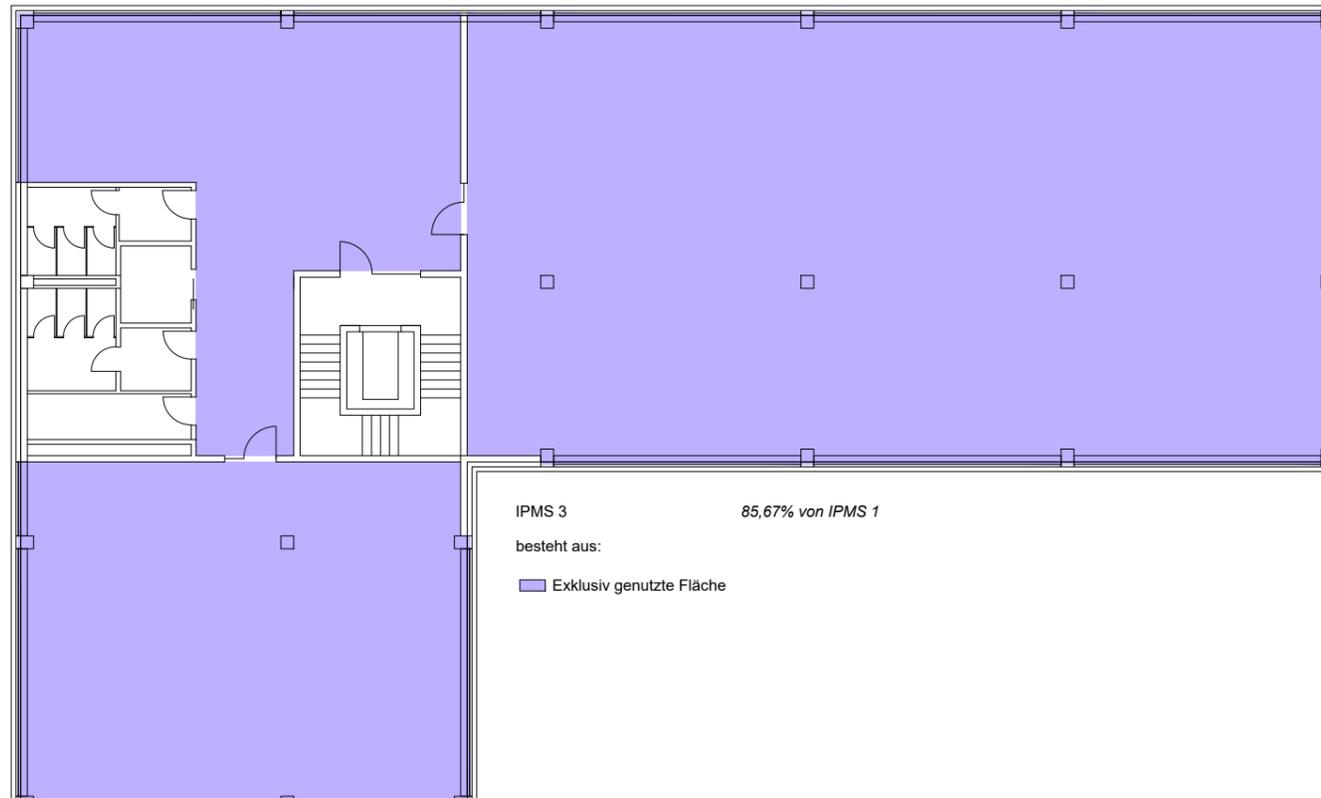
DIN 277-1 (2016)

DIN 277 (2005)

Mietfläche - Grundriss

IPMS

MFG



DIN 277-1 (2016)

DIN 277 (2005)

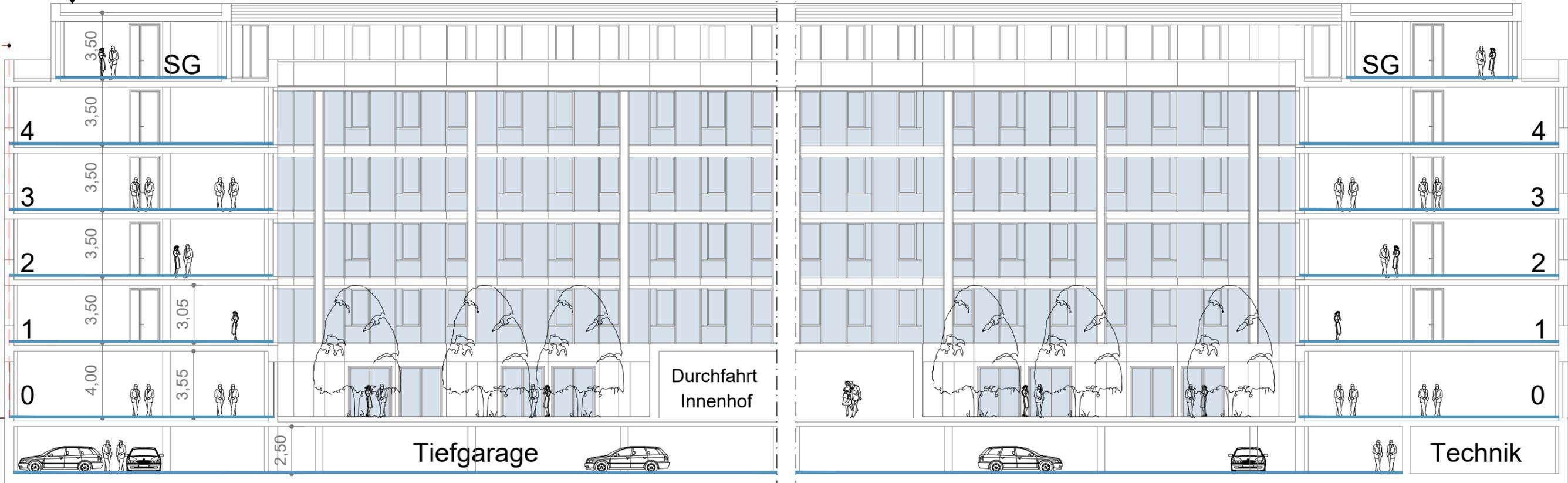
Mietfläche - Schnitt

IPMS 3

MFG

+ 22,0 m

Maßgebliche
innere
Raumbegrenzung



Flächenauswertung eines idealisierten Muster-Bürogebäudes (Regelgeschossbau) mit
Gegenüberstellung von verschiedenen Flächenauswertungen
IPMS-Bürogebäude vs. MFG (gif) vs. DIN 277

	IPMS		MFG 2017		DIN 277 (2005)		DIN 277-1 (2016)	
	International Property Measurement Standards for Office Buildings Nov. 2014		Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum MFG 2017		„Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“, Februar 2005		„Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen“, Teil 1: Hochbau, Januar 2016	
	IPMS 1		BGF		BGF		BGF	
	durch die äußere Begrenzung der Außenwand umschlossene Fläche ~ BGF (deutsch)		Bruttogrundfläche (BGF)		Bruttogrundfläche (BGF)		Bruttogrundfläche (BGF)	
==	743,85	100,00%	743,85	100,00%	743,85	100,00%	743,85	100,00%
⊖	Außenwände		Konstruktionsgrundfläche (KGF) - aussen		Konstruktionsgrundfläche (KGF) - aussen		Außenwand-Konstruktions-Grundfläche (AKF)	
	26,78	3,60%	43,83	5,89%	46,14	6,20%	46,14	6,20%
==	717,07	96,40%	700,02	94,11%	697,71	93,80%	697,71	93,80%
	IPMS 2		zu IPMS 2 vergleichbare Fläche ohne Flächenbezeichnung nach MF/G oder DIN 277					
	Fläche innerhalb der maßgeblichen inneren Raumbegrenzung		Verkehrsfläche VF (vertikal)		Verkehrsfläche (VF) (vertikal)		Verkehrsfläche (VF) (vertikal)	
⊖	A Vertikale Durchdringungen		17,54	2,36%	17,54	2,36%	12,50	1,68%
	27,58	3,71%	Konstruktionsgrundfläche (KGF) - innen, <u>tragend</u> Wände + Stützen		Konstruktionsgrundfläche (KGF) - innen Wände + Stützen		Innenwand-Konstruktions-Grundfläche (IKF)	
⊖	B Konstruktive Elemente Wände						19,10	2,57%
	10,39	1,40%	Technikfläche (TF)		Technische Funktionsfläche (TF)		Trennwand-Grundfläche (TGF)	
⊖	B Konstruktive Elemente Stützen*						4,29	0,58%
	3,17	0,43%	Verkehrsfläche (VF) (horizontal)		Verkehrsfläche (VF) (horizontal)		Technikfläche (TF)	
⊖	C Technische Einrichtungen						7,26	0,98%
	8,00	1,08%	Nutzfläche (NF)		Nutzfläche (NF)		Verkehrsfläche (VF) (horizontal)	
⊖	D Sanitärflächen						115,77	15,56%
	34,00	4,57%	die DIN 277 definiert keine Mietfläche		die DIN 277-1 definiert keine Mietfläche		Nutzfläche (NUF)	
⊖	E Verkehrsflächen*						538,83	72,44%
	83,41	11,21%	Exklusiv genutzte Fläche		Exklusiv genutzte Mietfläche MFG-1		die DIN 277 definiert keine Mietfläche	
⊖	F Service-Einrichtungen*						653,26	87,82%
==	G Arbeitsbereich*		Gemeinschaftlich genutzte Mietfläche MFG-2		Gemeinschaftlich genutzte Mietfläche MFG-2			
	28,97	3,89%	8,25	1,11%				
==	521,55	70,11%						
	IPMS3		MFG					
	Exklusiv genutzte Fläche		Exklusiv genutzte Mietfläche MFG-1					
	637,29		85,67%					

Alle Flächenangaben in m²

Stand: Juni 2018, © gif e.V. Wiesbaden, Kompetenzgruppe Flächendefinition

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

Kompetenzgruppe Flächendefinition:

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



Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung
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