

Das Flächenmanagement zählt zu den wichtigsten Aufgaben im Immobilien- und Facility Management. Das Ziel dieser Richtlinie ist, den Leser für die Komplexität dieser Aufgabe zu sensibilisieren, die verschiedenen Zielgruppen, Flächenermittlungsarten und Flächenkosten aufzuzeigen, Abhängigkeiten darzustellen und Hinweise zu den geltenden Normen und Richtlinien zu geben.

## Inhalt

		Seite		Seite	
<b>1</b>	<b>Anwendungsbereich .....</b>	<b>1</b>	<b>5.2</b>	Bewirtschaftungskosten.....	4
<b>2</b>	<b>Leistungsbild Flächenmanagement.....</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>Spezifischer Flächenbedarf auf Basis eines Flächenstandards .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Ziele/Zielgruppen .....</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>Flächenflexibilität .....</b>	<b>5</b>
3.1	Projektentwickler.....	2	<b>8</b>	<b>Flächeneffizienz.....</b>	<b>5</b>
3.2	Investor (Kapitalanleger).....	2	8.1	Bauliche Flächeneffizienz.....	6
3.3	Investor (Eigennutzer) .....	2	8.2	Organisatorische Flächeneffizienz .....	6
3.4	Mieter.....	2	<b>9</b>	<b>Benchmarking.....</b>	<b>6</b>
3.5	Dienstleister .....	2	9.1	Bildung von Flächenkennzahlen.....	6
<b>4</b>	<b>Flächenermittlungsarten .....</b>	<b>2</b>	9.2	Anteil der Nutzungsfläche an der Netto-Raumfläche .....	6
4.1	Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNutzungsverordnung – BauNVO) .....	2	9.3	Anteil der MFG-1 und der MFG-2 an der Brutto-Grundfläche .....	6
4.2	DIN 277-1, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau.....	2	9.4	Flächenbedarf pro Mitarbeiter .....	6
4.3	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) .....	2	9.5	Belegungsgrad .....	6
4.4	Richtlinien der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif) ..	2	9.6	Interne Flächenverrechnung.....	7
4.5	Arbeitsstättenverordnung und Technische Regeln für Arbeitsstätten (ASR) .....	3	<b>10</b>	<b>IT-Unterstützung des Flächenmanagements .</b>	<b>7</b>
4.6	DIN EN 15221-6 Flächenbemessung im Facility Management.....	3	10.1	Raumbuch (tabellenbasiert) .....	7
4.7	IPMS (International Property Measurement Standards) Office Buildings .....	3	10.2	CAD .....	7
4.8	FM-spezifische Fläche.....	3	10.3	CAFM .....	7
<b>5</b>	<b>Flächenkosten.....</b>	<b>3</b>	10.4	Spezialtools .....	8
5.1	Bereitstellungskosten.....	3	<b>11</b>	<b>Zusammenfassung.....</b>	<b>8</b>
			<b>Zitierte Normen und andere Unterlagen .....</b>		<b>8</b>
			<b>Kontaktadresse.....</b>		<b>9</b>

## 1 Anwendungsbereich

Flächenangaben sind die entscheidenden Grundlagen für die wirtschaftliche Betrachtung einer Immobilie. Sie dienen u. a. zur Aufstellung des Raumprogramms, zur Kalkulation von Baukosten sowie zur Ermittlung der Einnahmen und Bewirtschaftungskosten.

Insbesondere für die gewerbliche Immobilienwirtschaft sind die Themen Flächenstandards, -flexibilität und -effizienz von Bedeutung. Das Benchmarking zur Bewertung von Flächen und Flächenkosten, die interne Leistungsverrechnung und die IT-Unterstützung für ein funktionierendes Flächenmanagement sind weitere Aspekte dieser Richtlinie.

## 2 Leistungsbild Flächenmanagement

Das übergreifende Leistungsbild des Flächenmanagements umfasst die quantitativ und qualitativ optimierte Ausnutzung aller Flächen einer Immobilie. Das Ziel ist eine höhere Flächeneffizienz und die damit einhergehende höhere Wertschöpfung. Es gibt ein breites Spektrum von Leistungen, die aus Sicht der unterschiedlichen Beteiligten im folgenden Kapitel beschrieben werden.

## 3 Ziele/Zielgruppen

Das Flächenmanagement umfasst nach DIN 32736 „(...) das Management der verfügbaren Flächen im Hinblick auf ihre Nutzung und Verwertung.“<sup>1</sup> Dabei wird unterschieden in

- nutzerorientiertes Flächenmanagement,
- anlagenorientiertes Flächenmanagement,
- immobilienwirtschaftlich orientiertes Flächenmanagement und
- serviceorientiertes Flächenmanagement.

Flächen bilden die Basis jeglicher Wertschöpfung. Flächenmanagement führt dazu, die Flächeneffizienz für den Investor und Mieter/Nutzer zu steigern und nachhaltig sicher zu stellen.

Durch die steigenden Kosten für die Flächenbereitstellung und die Flächenbewirtschaftung wird der Optimierung des Verhältnisses zwischen flächenbedingten Kosten und der Wertschöpfung aus der Fläche eine hohe Bedeutung beigemessen. Flächenmanagement hat das Ziel

<sup>1</sup> DIN 32736:2000-08, S. 7