

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 und Hinweise zu den geltenden Normen und Richtlinien zu geben. Weiterhin werden die Verbindung und die Abhängigkeiten des Flächenmanagements zu den Themen Nachhaltigkeitsstrategien, Benchmarking und IT-Unterstützung aufgezeigt.

Der Arbeitskreis Flächenmanagement plant eine Erweiterung der GEFMA 130 Flächenmanagement zu den Bereichen New Work (GEFMA 130-2) und IT-Unterstützung (GEFMA 130-3).

## Inhalt

	Seite		Seite
<b>1 Anwendungsbereich</b> .....	<b>1</b>	6.3 Sozio-kultureller Ansatz: Suffizienz.....	5
<b>2 Leistungsbild Flächenmanagement</b> .....	<b>1</b>	<b>7 Spezifischer Flächenbedarf auf Basis eines Flächenstandards</b> .....	<b>5</b>
<b>3 Ziele/Zielgruppen</b> .....	<b>2</b>	7.1 Unternehmensspezifische, standortbedingte Anpassungen.....	5
3.1 Politik/Verwaltung .....	2	7.2 Flächenstandard, Arbeitsplatztypen.....	6
3.2 Projektentwickler.....	2	7.3 Exkurs: Workplace-/Workspace Management....	6
3.3 Architekten.....	2	<b>8 Flächenflexibilität</b> .....	<b>6</b>
3.4 Investor (Kapitalanleger).....	2	8.1 Bauliche Flächenflexibilität .....	6
3.5 Investor (Eigennutzer).....	2	8.2 Organisatorische Flächenflexibilität .....	6
3.6 Mieter.....	2	<b>9 Flächeneffizienz</b> .....	<b>6</b>
3.7 Dienstleister .....	2	9.1 Bauliche Flächeneffizienz Innenfläche.....	7
<b>4 Flächenermittlungsarten</b> .....	<b>2</b>	9.2 Bauliche Flächeneffizienz Gebäudehülle.....	7
4.1 Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNutzungsverordnung – BauNVO).....	2	9.3 Organisatorische Flächeneffizienz Innenfläche ..	7
4.2 DIN 277, Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau.....	2	<b>10 Benchmarking</b> .....	<b>7</b>
4.3 Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV).....	3	10.1 Bildung von Flächenkennzahlen.....	7
4.4 MF-GIF (Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Gebäude) .....	3	10.2 Anteil der NUF an der NRF .....	7
4.5 Arbeitsstättenverordnung und Technische Regeln für Arbeitsstätten (ASR).....	3	10.3 Anteil der MF-GIF-1 und der MF-GIF-2 an der BGF .....	7
4.6 DIN EN 15221-6 Flächenbemessung im Facility Management.....	3	10.4 Flächenbedarf pro Mitarbeiter.....	7
4.7 International Property Measurement Standards: All Buildings (IPMS) .....	3	10.5 Belegungsgrad .....	7
4.8 FM-spezifische Fläche .....	3	10.6 Interne Flächenverrechnung .....	8
<b>5 Flächenkosten</b> .....	<b>4</b>	<b>11 IT-Unterstützung des Flächenmanagements</b> ..	<b>8</b>
5.1 Bereitstellungskosten.....	4	11.1 Raumbuch (tabellenbasiert).....	8
5.2 Bewirtschaftungskosten .....	4	11.2 CAD .....	9
<b>6 Exkurs: Nachhaltigkeitsstrategien im Flächenmanagement</b> .....	<b>5</b>	11.3 CAFM .....	9
6.1 Flächenverbrauch .....	5	11.4 Spezialtools .....	9
6.2 Sozio-technische Ansätze: Effizienz und Konsistenz .....	5	11.5 BIM Authoring Tool .....	9
		11.6 Exkurs: IT und New Work .....	9
		<b>12 Zusammenfassung</b> .....	<b>9</b>
		<b>Zitierte Normen/Richtlinien und andere Unterlagen</b>	<b>10</b>
		<b>Änderungen gegenüber der Ausgabe 2020-09</b> .....	<b>11</b>
		<b>Kontaktadresse</b> .....	<b>11</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 Bau- und Bewirtschaftungskosten sowie zur Ermittlung der Einnahmen (Kaufpreise und Mieten).

Insbesondere für die gewerbliche Immobilienwirtschaft sind die Themen Flächenstandards, -flexibilität und -effizienz von Bedeutung. Nachhaltigkeitsstrategien, Benchmarking zur Bewertung von Flächen und Flächenkosten 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. Ziel ist eine höhere Flächeneffizienz, die damit einhergehende höhere Wertschöpfung und auch die Ressourcenschonung. Es gibt ein breites Spektrum von Leistungen, die aus Sicht der unterschiedlichen Beteiligten im folgenden Kapitel beschrieben werden.