GEFMA 130-1:2026-03 (D)

Flächenmanagement - Grundlagen

Inhalt

Seite

1 Anwendungsbereich ... 1
2 Leistungsbild Flächenmanagement ... 1
3 Ziele/Zielgruppen ... 2
3.1 Politik/Verwaltung ... 2
3.2 Projektentwickler ... 2
3.3 Architekten ... 2
3.4 Investor (Kapitalanleger) ... 2
3.5 Investor (Eigennutzer) ... 2
3.6 Mieter ... 2
3.7 Dienstleister ... 2
4 Flächenermittlungsarten ... 2
4.1 Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung – BauNVO) ... 2
4.2 DIN 277, Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau ... 2
4.3 Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) ... 3
4.4 MF-GIF (Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Gebäude) ... 3
4.5 Arbeitsstättenverordnung und Technische Regeln für Arbeitsstätten (ASR) ... 3
4.6 DIN EN 15221-6 Flächenbemessung im Facility Management ... 3
4.7 International Property Measurement Standards: All Buildings (IPMS) ... 3
4.8 FM-spezifische Fläche ... 3
5 Flächenkosten ... 4
5.1 Bereitstellungskosten ... 4
5.2 Bewirtschaftungskosten ... 4
6 Exkurs: Nachhaltigkeitsstrategien im Flächenmanagement ... 5
6.1 Flächenverbrauch ... 5
6.2 Sozio-technische Ansätze: Effizienz und Konsistenz ... 5

Seite

6.3 Sozio-kultureller Ansatz: Suffizienz ... 5
7 Spezifischer Flächenbedarf auf Basis eines Flächenstandards ... 5
7.1 Unternehmensspezifische, standortbedingte Anpassungen ... 5
7.2 Flächenstandard, Arbeitsplatztypen ... 6
7.3 Exkurs: Workplace-/Workspace Management ... 6
8 Flächenflexibilität ... 6
8.1 Bauliche Flächenflexibilität ... 6
8.2 Organisatorische Flächenflexibilität ... 6
9 Flächeneffizienz ... 6
9.1 Bauliche Flächeneffizienz Innenfläche ... 7
9.2 Bauliche Flächeneffizienz Gebäudehülle ... 7
9.3 Organisatorische Flächeneffizienz Innenfläche ... 7
10 Benchmarking ... 7
10.1 Bildung von Flächenkennzahlen ... 7
10.2 Anteil der NUF an der NRF ... 7
10.3 Anteil der MF-GIF-1 und der MF-GIF-2 an der BGF ... 7
10.4 Flächenbedarf pro Mitarbeiter ... 7
10.5 Belegungsgrad ... 7
10.6 Interne Flächenverrechnung ... 8
11 IT-Unterstützung des Flächenmanagements ... 8
11.1 Raumbuch (tabellenbasiert) ... 8
11.2 CAD ... 9
11.3 CAFM ... 9
11.4 Spezialtools ... 9
11.5 BIM Authoring Tool ... 9
11.6 Exkurs: IT und New Work ... 9
12 Zusammenfassung ... 9
Zitierte Normen/Richtlinien und andere Unterlagen ... 10
Änderungen gegenüber der Ausgabe 2020-09 ... 11
Kontaktadresse ... 11