

FEP wozu?

Der Flächeneffizienz-Pass (FEP) wurde entwickelt, um schnell, kostengünstig und prägnant die Stärken und Schwächen eines Bürogebäudes in Hinblick auf seine Flächeneffizienz-Parameter darzustellen.

In diesem Sinne ist er ein ideales Instrument für

- Erwerber von Büroimmobilien (z.B. im Rahmen einer Due Dilligence) zur Erfassung der Flächenwirtschaftlichkeit eines Objektes (Flexibilität, Nachhaltigkeit),
- Eigentümer von Büroimmobilien (z.B. Fondsgesellschaften) zur flächenwirtschaftlichen Beurteilung des eigenen Portfolios und zur Erhebung der Optimierungspotentiale,
- Verkäufer und Vermieter von Büroimmobilien als Vermarktungsinstrument.

Was kostet ein Flächeneffizienz-Pass?

Aufgrund der EDV-gestützten Ermittlung der Werte kann der FEP schnell und kostengünstig erstellt werden. Das Honorar fällt immer pro ausgestellttem Flächeneffizienz-Pass an, werden mehrere Pässe im Paket beauftragt, reduzieren sich die Kosten.

- 1 bis 5 Objekte kosten 400,- €*
- 6 bis 10 Objekte kosten 350,- €*
- mehr als 10 Objekte kosten 300,- €*

Die Durchführung der notwendigen Flächenberechnung (wenn nicht vorhanden) wird pauschal für 150,-€ erstellt.

Die Erstellung des FEPs dauert i.d.R. maximal 1 Woche.

* pro Objekt / Regelgeschoss
* zzgl. Umsatzsteuer

Flächeneffizienz-Pass für Bürogebäude



Flächeneffizienz-Pass für Bürogebäude
Erstellt am 1.10.2007 | Objektname: 1000

Bezeichnung	Objektname	Objektadresse	Objektort
Objektname	Objektname	Objektadresse	Objektort
Objektname	Objektname	Objektadresse	Objektort

1. Objektdaten:

BGF (Regelgeschoss)	1000 m²
BGF (Gesamtgeschoss)	1000 m²
BGF (Regelgeschoss)	1000 m²
BGF (Gesamtgeschoss)	1000 m²
BGF (Regelgeschoss)	1000 m²
BGF (Gesamtgeschoss)	1000 m²

2. Regelgeschoss-Grundriss:

Seite 1:
Auf der ersten Seite werden die relevanten Grundparameter aufgeführt:

- Objektdaten
- Konstruktion
- Flächen
- Achsraster
- Ausbauraster
- Grundriss

3. Flächenverhältnisse:

Objektname	Objektname	Abweichung vom Ideal (in %)
Objektname	Objektname	Abweichung vom Ideal (in %)

4. Flächenverhältnisse (pro Arbeitsplatz):

Objektname	Objektname	Abweichung vom Ideal (in %)
Objektname	Objektname	Abweichung vom Ideal (in %)

5. Gesamtbewertung / Flächeneffizienz-Klasse:

6. Fazit:

Das Gebäude befindet sich in der guten Flächeneffizienzklasse B. Flächennutzung und -struktur sind wirtschaftlich und nachhaltig. Bei Bedarf sind Optimierungspotentiale in der wirtschaftlichen Bildung von 2- bis 4-Personen-Zellen. Die Bildung von Flächeneffizienzklasse 1-Personen-Zellen ist nicht möglich. Die vorliegende Bewertung ist daher in Hinblick auf die Flächeneffizienzklasse ungünstig (siehe 1-Personen-Zellen und wirtschaftliche Bildung von 2-Personen-Zellen mit 4 Achswerten).

7. Optimierungspotentiale:

Wesentliche strukturelle Optimierungspotentiale vor dem Hintergrund der Wirtschaftlichkeit (Baukosten, etc.) nicht empfohlen werden. Tendenziell wird jedoch eine wirtschaftliche Bildung von 3- und 3-Achsen-Strukturen empfohlen (für jeweils 2 bzw. 3 Achswerte), da diese ein effizienteres Konzept darstellen können.

Stempel - Unterschrift
Erstellt durch: Dipl.-Ing.(FH) René Kops

Seite 2:
Auf der zweiten Seite erfolgt die Ausweisung der Berechnungsergebnisse:

- Flächenverhältnis-zahlen
- Flächenverbrauch pro Arbeitsplatz
- Flächeneffizienz-klasse
- Optimierungspotentiale

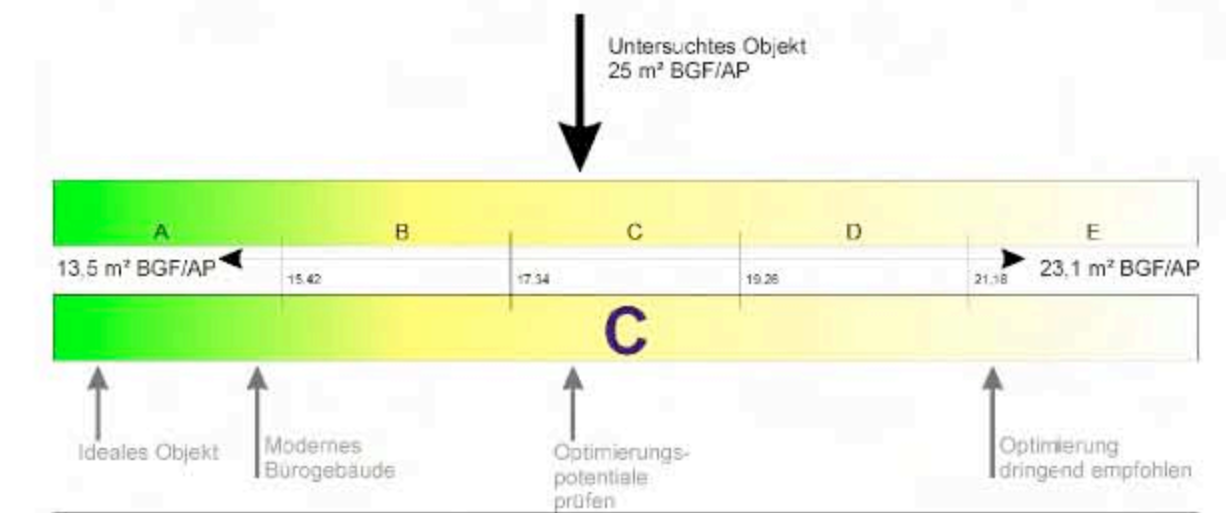


Dipl.-Ing. Architekt Marko Bussat MRICS (Realeis)
Dipl.-Ing. Architekt René Kops M.A.



Architekt Dipl.-Ing.(FH) Marko Bussat MRICS
T 0611-334 57 99
F 0611-334 57 98
www.flaecheneffizienz.de
marko.bussat@realeis.de

- m² BGF pro Arbeitsplatz
- m² MF-G pro Arbeitsplatz
- Flächenverhältniszahl-Benchmarking
- Flächeneffizienzklasse
- Optimierungspotentiale



Flächeneffizienz-Pass für Bürogebäude

Was ist der Flächeneffizienz-Pass (FEP)?

Laut einem Bericht der DEGI (Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds) erachten zwei Drittel der Immobilienentwickler den Faktor Flächeneffizienz als übergeordnete Planungsprämisse.

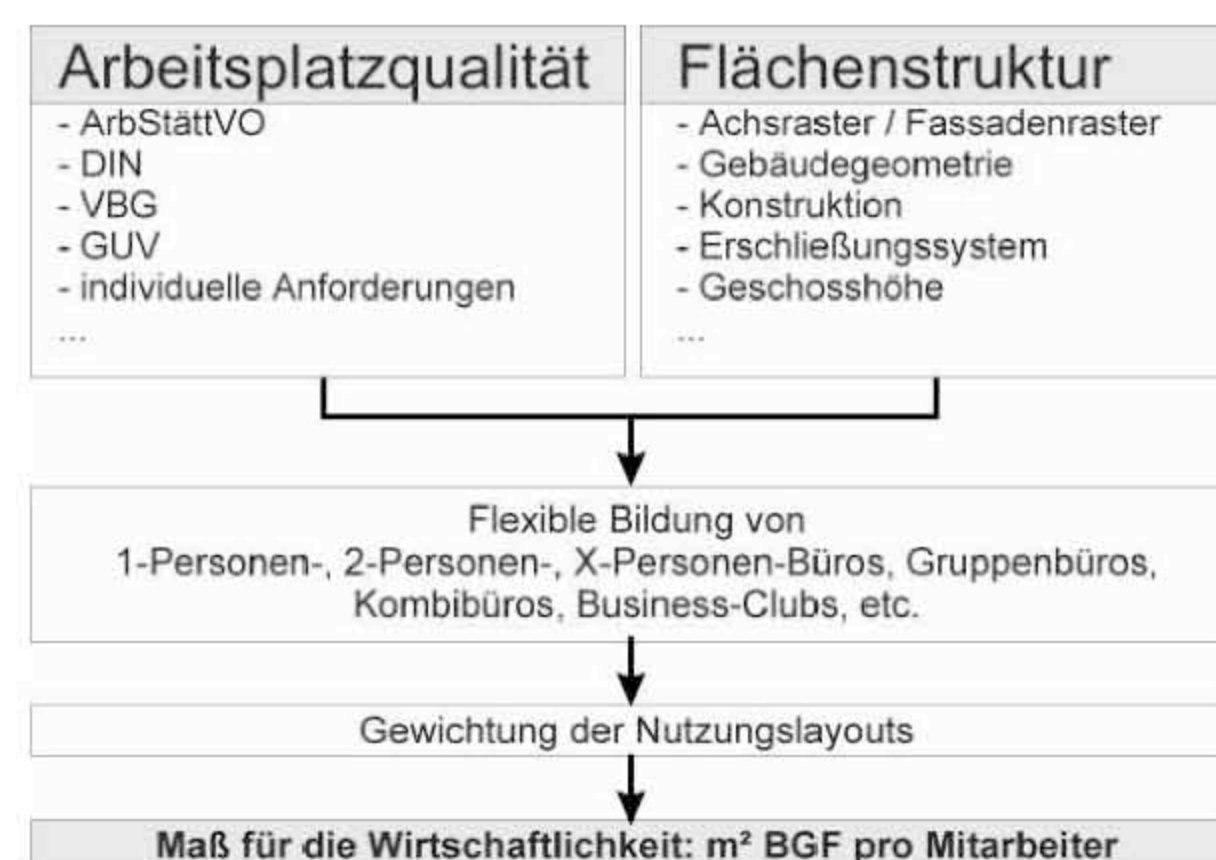
Fast ebenso wichtig wird die Flexibilisierung der Arbeitswelten empfunden.

Welches Bürogebäude ist jedoch als flächeneffizient und flexibel zu bezeichnen?

Hier schieden sich bislang die Geister, da ein einheitlicher Standard in der Bewertung von Flächeneffizienz und Flexibilität bisher fehlte.

Diesen Mangel haben wir nun behoben, und möchten mit unserem Flächeneffizienz-Pass einen neuen Standard in der Beurteilung von Flächenwirtschaftlichkeit und Flexibilität von Büroarbeitswelten setzen.

Der FEP basiert auf unserem umfangreichen Forschungsprogramm, in dessen Rahmen wir die Auswirkungen von Flächenstrukturen (Rastermaße, Raumgeometrien, Konstruktion, Erschließung, etc.) auf die flexible, flächeneffiziente Nutzung in Bürogebäuden untersucht haben.



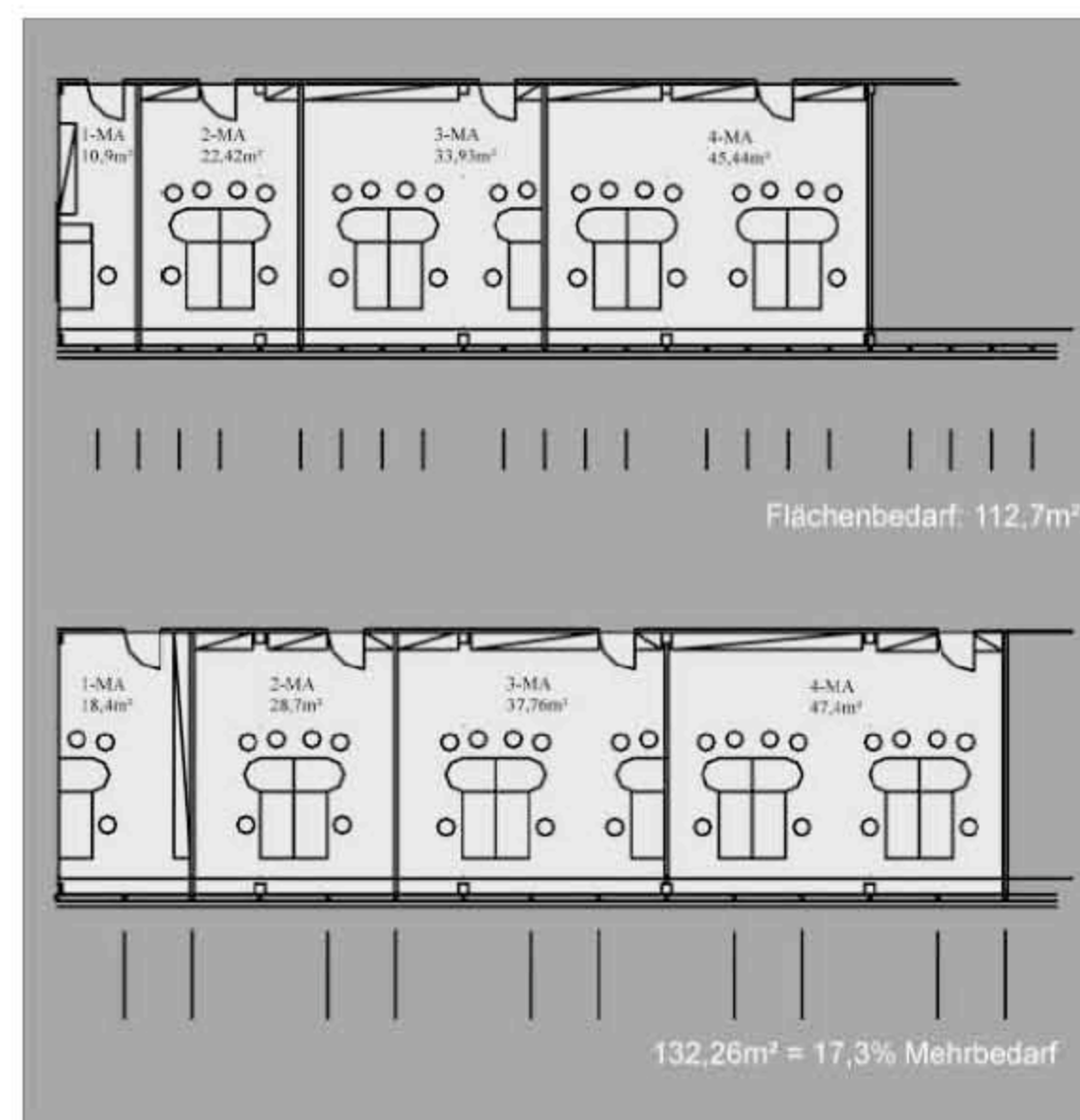
daraus folgernd haben wir eine Routine entwickelt, die

- auf Grundlage einer einheitlichen Berechnungsmethode aus den flächenstrukturellen Vorgaben flächenwirtschaftliche Kennwerte (Mietfläche pro Arbeitsplatzeinheit, BGF pro Arbeitsplatzeinheit, Flächenverhältniszahlen) ermittelt,

- ein Büroobjekt nachvollziehbar und visuell ablesbar in sogenannte Flächeneffizienz-Klassen einordnet (ähnlich der Energieeffizienzklassen im Energiepass),

- kostengünstig und schnell elementare Informationen über ein Bürogebäude liefert. Durch die Standardisierung können somit auch wirtschaftlich ganze Immobilien-Portfolios untersucht werden,

- aufgrund der Einheitlichkeit der Berechnung eine effektive Vergleichbarkeit von Flächeneffizienz-Kennwerten auf dem Markt erlaubt.



Beispiel: Auswirkungen der Wahl des Achsrasters auf die Flächenwirtschaftlichkeit eines Bürogebäudes

Wie ist der Flächeneffizienz-Pass (FEP) aufgebaut?

Der Flächeneffizienz-Pass dient der prägnanten Darstellung der Flächeneffizienz-Eckdaten. Dabei wird i.d.R. die Flächenwirtschaftlichkeit anhand eines repräsentativen Regelgeschosses geprüft. Als Auftraggeber/in senden Sie uns (am besten unkompliziert per E-mail) den Grundriss eines Regelgeschosses sowie eine Flächenberechnung des entsprechenden Geschosses. Die Flächenberechnung sollte nach den Grundsätzen der gif e.V. (Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.) oder mindestens der DIN 277 erfolgt sein.

Der FEP beinhaltet nun fünf wesentliche Teile:

1. Darstellung der Objektdaten, der wesentlichen Eingangsparameter sowie Darstellung eines Regelgeschoss-Grundrisses,

2. Berechnung von Flächenverhältniszahlen (Mietfläche zu BGF, HNF zu Mietfläche und Verkehrsflächenanteil) und Darstellung der prozentualen Abweichung von einem Idealobjekt (mit optimierter Flächenstruktur),

3. Berechnung der Flächenverbrauchszahlen pro Arbeitsplatz vor dem Hintergrund flexibler Nutzung.

Das heißt, es werden aufgrund der geltenden Vorschriften (ArbeitsstättenVO, DIN, etc.) und der üblichen Anforderungen für Büroarbeitsplätze die Raumbildungsmöglichkeiten (1-Personen-Büro, 2-Personen-Büro, ..., Gruppenbüros, Kombibüro, etc.) und die jeweils maximal mögliche Anzahl an Arbeitsplätzen ermittelt. Aus der Gewichtung der Ergebnisse errechnen wir jeweils einen kumulativen Flächenverbrauchswert BFG pro Arbeitsplatz und Mietfläche pro Arbeitsplatz,

4. Gesamtbewertung / Festlegen der Flächeneffizienz-Klasse:

Kern der Untersuchung bildet die Einordnung des Objektes in eine Flächeneffizienz-Klasse. Dabei haben wir 5 Klassen festgelegt (A bis E, wobei A die effizienteste Klasse darstellt). Die Einordnung wird grafisch in einem Diagramm visualisiert.

5. Kurze Darstellung bzw. Vorschlag der Optimierungspotentiale.