



# Effizient Büroflächen mieten

Wer die Wahl hat, hat die Qual. Die Antwort auf die Frage, welches Büro hätten Sie denn gern, fällt nicht immer leicht. Umso wichtiger ist es, die im Fokus stehenden Büroflächen vergleichbarer zu machen. Ein wichtiger Aspekt hierbei ist die Flächeneffizienz oder auch Flächenwirtschaftlichkeit. Sie definiert sich über das Verhältnis von Nutzen und Ertrag zu Aufwand und Kosten.

- Für die ganzheitliche Bewertung von Büroflächen sind neben der Flächeneffizienz noch folgende Themen entscheidend:
- » Nebenkosten, einmalige Kosten z.B. Ausbau, Umzug
  - » Einmalige Incentives des Vermieters z.B. mietfreie Zeiten, Zuschüsse
  - » Flexibilität der Flächen
  - » Lage – z.B. in Bezug auf ÖPNV, Individualverkehr, Umgebungsqualität
  - » Ausbaustandards / Ausstattung der Fläche
  - » Repräsentativität – äußeres und inneres Erscheinungsbild

tiefe oder der Deckenhöhe, durch die sich die einzelnen Gebäude voneinander unterscheiden. Wie viele Quadratmeter pro Mitarbeiter tatsächlich benötigt werden, hängt letztlich auch entscheidend von der gewählten Büroform ab. So ist die benötigte Fläche in Großraumbüros oder Zellenbüros geringer als in Einzelbüros. Allerdings ist es mit einem Mehr an Arbeitsplätzen auf der gleichen Fläche nicht immer getan, da dies zu Lasten der Mitarbeiterzufriedenheit gehen kann. Beispielsweise gibt es arbeitsmedizinische Argumente, die auf die negativen Einflüsse auf die Psyche und Gesundheit in Großraumbüros hinweisen. Insbesondere hinsichtlich der drei Parameter Licht, Luft und Lärm unterscheiden sich große und kleinere Büroformen signifikant voneinander. Aber auch die Einführung von Desk-Sharing und Flexible-Office-Strukturen bedeuten immer auch eine Herausforderung für das Unternehmen und seine Mitarbeiter. Eine gute Kommunikation und Einbindung der Belegschaft in Form eines Change Managements kann deshalb hilfreich sein. Generell ist zudem zu prüfen, ob eine Großraumbüro bzw. Open-Space-Lösung hinsichtlich der Betriebskosten (Klimatisierung, Beleuchtung, etc.) teurer ist als ein kleineres Büroraumkonzept.



## Insgesamt stehen vier Flächentypen zur Auswahl:

- » **Flächentyp A:** Effiziente Büroflächen bei niedrigen Kosten
- » **Flächentyp B:** Effiziente Büroflächen bei hohen Kosten
- » **Flächentyp C:** Ineffiziente Büroflächen bei niedrigen Kosten
- » **Flächentyp D:** Ineffiziente Büroflächen bei hohen Kosten

Auf den ersten Blick könnte man meinen, dass Flächentyp D von vornherein ausscheidet. Die Anmietung von ineffizienten Büroflächen bei hohen Kosten kann jedoch darin begründet liegen, dass diese repräsentativer sind als jene aus den anderen Flächengruppierungen. Für bestimmte Branchen, wie zum Beispiel Rechtsanwaltskanzleien oder Unternehmensberatungen kann Repräsentativität wichtiger als Kosteneffizienz sein. Flächentyp D kann deshalb durchaus eine logische Wahl darstellen. Außer Acht zu lassen brauchen aber auch diese Büromieter die Wirtschaftlichkeit ihrer künftigen Flächen nicht. Zwischen den diversen Angeboten, die es innerhalb eines bestimmten Flächentyps

gibt, lässt sich ebenfalls eine aussagekräftige Vergleichbarkeit erzielen. Dies gelingt anhand der Flächenkennziffer, durch die sich aufzeigen lässt, wie effizient eine Bürofläche genutzt werden kann.

Die Berechnungsformel lautet:

$$\frac{\text{angemietete Nettofläche m}^2}{\text{Anzahl der Mitarbeiter}} = \text{Flächenkennziffer}$$

Folgende Beispielsrechnung verdeutlicht den Effekt der Gleichung:

Angebotsfläche A:  
 $1.200 \text{ m}^2 : 70 \text{ Mitarbeiter} = 17,1 \text{ m}^2/\text{Mitarbeiter}$   
 Mietpreis  $13,50 \text{ Euro/m}^2 = 16.200 \text{ Euro/Monat}$

Angebotsfläche B:  
 $1.400 \text{ m}^2 : 70 \text{ Mitarbeiter} = 20 \text{ m}^2/\text{Mitarbeiter}$   
 Mietpreis  $12,00 \text{ Euro/m}^2 = 16.800 \text{ Euro/Monat}$

Legt man den reinen Quadratmeterpreis zu Grunde, erscheint Angebotsfläche A zunächst teurer. Doch der Eindruck täuscht, da durch die bessere Flächenstruktur gegenüber Angebotsfläche B rund  $200 \text{ m}^2$

weniger angemietet werden müssen. Pro Monat spart der Mieter, der sich für A entscheidet so  $600,00 \text{ Euro/Monat}$ . Bei einem Mietvertrag über fünf Jahren beläuft sich die ersparte Summe auf immerhin  $36.000 \text{ €}$ .

## Belegungsplanung macht Büroflächenvergleich möglich

Um derartige Vergleichsrechnungen durchführen zu können, ist im Vorfeld die Erstellung einer Belegungsplanung für die jeweiligen Flächen erforderlich. Durch diese ist ersichtlich, wie viele Arbeitsplätze auf einer Bürofläche untergebracht werden können. Eine Belegungsplanung kann in der Regel beim Vermieter, aber auch bei den meisten Immobilienmaklern angefordert werden. Durch die Mandatierung eines erfahrenen und kompetenten Immobilienberaters profitieren Bürosuchende zudem von dessen Wissen über die Vergleichbarkeit von Büroflächenangeboten.

## Einzel- oder Großraumbüro, das ist die Frage

Die Gründe, warum Fläche nicht gleich Fläche ist, liegen an Faktoren wie dem Achsraster, der Raum-