

Liebe Leserinnen und Leser,

Ausgabe 01/2014

Heute erscheint unsere erste Ausgabe von insight – Wissenswertes für Büromieter. Es handelt sich um durch blackolive herausgegebene Informationssammlungen, welche alle 2 Monate erscheinen werden und dabei wechselnde Themen rund um die Bürofläche behandeln. Das Thema der ersten Ausgabe beleuchtet die Raumkosten. In weiteren Ausgaben werden wir für Büromieter grundsätzlich

interessante Themen behandeln, wie die Berechnungsarten von Mietflächen, die Wirksamkeit von Renovierungs- und Rückbauklauseln und die Überprüfung von Nebenkostenabrechnungen. Wir empfehlen Ihnen, die Ausgaben zu sammeln, vielleicht direkt bei Ihrem Mietvertrag. Sollte es einmal Bedarf geben, verfügen Sie damit über eine fundierte Wissenssammlung.

Mit den besten Grüßen
Ihre blackolive Geschäftsführung



Rainer Hamacher



Oliver Schön

Büromiete pro Quadratmeter vs. Kosten pro Arbeitsplatz

Für die meisten Mieter ist anfangs die Miete pro Quadratmeter im Monat die entscheidende Zahl zur Bewertung einer Mietfläche. Als erste Benchmark kann dies sicher für die Frage interessant sein, ob der Mietpreis für die eigene Fläche innerhalb einer Büromarktzone marktgerecht ist oder nicht.

Gänzlich ungeeignet ist der Mietpreis pro Quadratmeter aber, wenn es darum geht, ob eine Fläche für das eigene Unternehmen wirtschaftlich günstig ist oder ob nicht der Umzug in eine neue Fläche vorteilhafter ist. Denn dies hängt sehr stark von der Nutzung und Belegung der Flächen ab und von den übrigen Kosten wie der NK-Vorauszahlung, der Miete für PKW Plätze und Lagerflächen, der Wertversicherungsklausel und weiteren Kosten in einem Mietvertrag, wie z. B. die Gebühren für die kaufmännische Hausverwaltung. Fasst man alle Zahlungsströme eines Mietvertrags bis zum Ende der Laufzeit zusammen und teilt diese Kosten durch die Anzahl der Mitarbeiter und durch die Fläche und die Nutzungsdauer, erhält man einen sehr viel aussagekräftigeren Wert, der grundsätzlich immer dann betrachtet werden sollte, wenn ein Mieter über eine Verlängerung seines Mietvertrags nachdenkt: Die Kosten pro Arbeitsplatz im Monat.

Vergleicht man auf diese Weise alternative Mietobjekte mit seinen Bestandsflächen, so

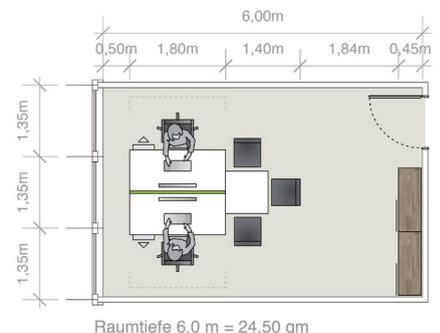
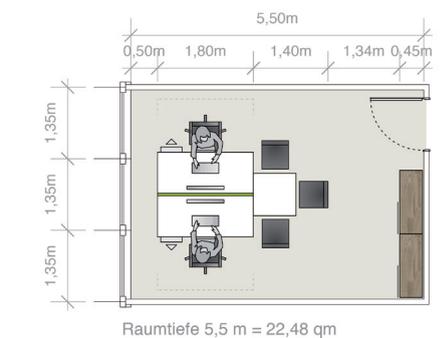
relativiert sich die Miete pro Quadratmeter auf dramatische Weise. So kann ein alternatives Gebäude, welches einen um 20% höheren Mietpreis aufweist als die eigene Fläche, unter dem Strich zu deutlich niedrigeren Kosten pro Arbeitsplatz führen. Die Gründe sind häufig eine Kumulation von vielen Faktoren, welche aber oberflächlich nicht leicht zu erkennen sind, sondern erst bei einer detaillierten Vollkostenanalyse der Mietvertragsparameter deutlich werden.

So unterscheiden sich Gebäude bereits schon stark voneinander in Ihrem Anteil an allgemeinen Verkehrsflächen. Hierzu zählen die Eingangshalle, aber auch Aufzugsvorräume und Treppenpodeste. Die Spanne reicht hier von 3% bis 15% der Mietfläche! Da ein Mieter auf diese Flächen nicht nur die Büromiete/m² zahlt, die wiederum auch wertgesichert ist, sondern auch Nebenkosten entstehen, zeichnen sich hier schon deutliche wirtschaftliche Unterschiede ab. Aber auch innerhalb der exklusiv genutzten Mietfläche existieren erhebliche Unterschiede in der Flächeneffizienz für Nutzer. Bei einer klassischen Einteilung in Räume für Einzel- oder Doppelarbeitsplätze können 50 cm zusätzlich in der Raumtiefe zu einer erheblich größeren Fläche führen.

Bei dem hier dargestellten Achsmaß von 1,35 Meter sind das bei einem Doppelarbeitsplatz 2,02 m² pro Raum. Bei 10 Räumen in Doppelbelegung und einer gesamten Mietfläche von 250 m² macht

das 20,20 m² Fläche aus, für die man Miete und Nebenkosten bezahlt, welche aber keinen Nutzen hat.

Die Bedeutung der Flächeneffizienz auf die Wirtschaftlichkeit eines Mietvertrags lässt sich an diesem Beispiel gut nachvollziehen. Die Differenz der Fläche beträgt etwas über 8%. Da der Mieter aber auch auf die Flächen die Nebenkosten zahlt, müsste das weniger effiziente Gebäude bei einer angenommenen NK-Vorauszahlung von 3,50€/m² schon über 11% günstiger in der Büromiete pro Quadratmeter sein.



Plan: Vedacon Concept

Ein Beispiel aus der Praxis zeigt, wie irreführend der Mietpreis pro Quadratmeter sein kann. Im Rahmen einer „Move vs. Stay“-Analyse, ein strukturierter Prozess, den blackolive exklusiv für seine Kunden aus individuellen nutzerspezifischen Anforderungen entwickelt, zeigte sich nach Planung der in die engere Wahl gezogenen Objekte und Kalkulation der endverhandelten Mietangebote folgendes Bild:

	Bestandsfläche	Objekt 2	Objekt 3	Objekt 4	Objekt 5
Mietfläche	1.198,36m ²	1.110,00m ²	990,00m ²	1.110,00m ²	1.185,00m ²
PKW Plätze	12	12	12	12	11,8
Miete je m ²	16,00 €	18,00 €	20,50 €	17,50 €	15,60 €
Miete PKW	80,00 €	60,00 €	70,00 €	70,00 €	100,00 €
NK	4,50 €	3,50 €	3,60 €	3,20 €	4,90 €
Monatsmiete	25.526,38 €	24.585,00 €	24.699,00 €	23.817,00 €	25.472,50 €
Kumuliert 5 Jahre	1.531.582,80 €	1.475.100,00 €	1.481.940,00 €	1.429.020,00 €	1.528.350,00 €
Barwert 5 Jahre	1.451.940,49 €	1.398.394,80 €	1.404.879,12 €	1.354.710,96 €	1.448.875,80 €
Kosten pro Arbeitsplatz	510,53 €	491,70 €	493,98 €	476,34 €	509,45 €
ÖPNV					
Ausstattung					
Terrasse					
Kosten pro Arbeitsplatz					

Fazit von blackolive

Als Mieter haben Sie nur alle paar Jahre die Möglichkeit, die ansonsten fixen Raumkosten zu optimieren.

Nur die Büromieten pro Quadratmeter miteinander zu vergleichen ist für einen wirtschaftlichen Vergleich nicht ausreichend, da die Flächeneffizienz eine wesentliche Rolle spielt.

Eine „Move vs. Stay“-Analyse ist ein strukturierter Prozess, der den Verbleib in der Bestandimmobilie mit alternativen Handlungsoptionen im Markt ganzheitlich vergleicht und zwar in den Ebenen Lage, Ausstattung, Flächeneffizienz und Raumkosten pro Mitarbeiter.

Diese Dienstleistung ist für den Mieter vollkommen kostenfrei und sehr zeitsparend, da die Selektion der alternativen Liegenschaften im Vorfeld anhand von individualisierten Kriterien durch den Berater erfolgt und der Mieter sich nur auf die Alternativen konzentrieren muss, welche in allen Ebenen vorteilhafter für ihn sind. Auch wenn Sie grundsätzlich in den Flächen verbleiben möchten, durch das Ergebnis der Analyse erzeugen Sie bei dem Bestandseigentümer Wettbewerb und Wettbewerb ist schon immer der Garant für das Erzielen besserer Verhandlungsergebnisse.

Denken Sie daran, dass ein solcher Prozess rechtzeitig durchgeführt wird, idealerweise 12-18 Monate vor Auslaufen des Mietvertrags, bzw. bei Berücksichtigung einer 12 monatigen Kündigungsfrist auch noch früher. Im Rahmen eines vorgelagerten Quick Checks kann schnell überprüft werden, ob sich eine detaillierte „Move vs. Stay“-Analyse lohnt oder nicht. Sprechen Sie uns gerne unverbindlich an.

Vorausschau

In den nächsten Ausgaben werden wir u.a. die Themen „Berechnungsarten von Miet-

flächen“, „Wirksamkeit von Renovierungs- und Rückbauklauseln in gewerblichen

Mietverträgen“ und „Überprüfung von Nebenkostenabrechnungen“ beleuchten.

blackolive

black olive advisors gmbh ist ein auf die Beratung von Mietern spezialisierter Gewerbeimmobilienmakler. Alle 3 Monate erscheint eine neue Ausgabe dieses Newsletters: mit einer Sammlung an Fach-Informationen für Mieter von Büroflächen. Impressum: www.blackolive.de