

Flächeneffizienzquotient: Nicht nur der Quadratmeterpreis ist entscheidend.

Milliarden mit Büroflächeneffizienz sparen

> Viel wird über Effizienz gesprochen: Energieeffizienz, Agrarflächeneffizienz oder Produktionseffizienz. Meist bedeutet es, ein wirtschaftliches Gut günstiger in der Nutzung, im Verbrauch oder in der Herstellung zu machen, bei gleichzeitigem Erhalt des Wohlfühl-niveaus.



Was sich so einfach anhört, ist immer eine Kunst und setzt oft hohen Sachverstand voraus. Denken wir nur an das Thema Energie. Es geht bei Energieeffizienz nicht darum, Heizkosten zu senken und dann in Büro- oder Wohnräumen zu frieren. Die Lösung ist eine Kombination aus einer besseren Bauausführung in Bezug auf Dämmung und der Nutzung von natürlichen Ressourcen wie bei einem Passivhaus. Damit erreicht man ein Wohlfühlklima und niedrige Energiekosten. Dasselbe ist seit Langem in der Theorie bei der Planung von Büroflächen möglich. Stellen wir uns einen klassischen Altbau vor mit seinen großen Büroeinheiten, meist kombiniert mit mangelnder technischer Ausstattung. Nicht selten sitzen aufgrund der großzügigen Grundrisse lediglich fünf oder sechs Mitarbeiter in einer 150 Quadratmeter Teiletage. Das wirkt zwar luxuriös und mag für die eine oder andere Rechtsanwaltskanzlei oder Family Office auch angemessen sein. Effizient ist es aber nicht. Und vor allem nicht billig. Denn wer kann sich in Ballungszentren wie München, Frankfurt oder Berlin schon eine derartige Verschwendung von Flächen bei Quadratmetermietpreisen jenseits der

20 oder 30 Euro und Mitarbeiterzahlen von 100 und mehr leisten?

Und hier ist auch der Grund, warum 2016 dieses bereits seit Langem diskutierte Thema verstärkt auf den Tisch kommt. Die Flächeneffizienz macht alle Beteiligten zufrieden. Den Mieter, da er absolut gesehen eine geringe Miete pro Mitarbeiter bezahlt, den Investor, da er für den Quadratmeter eine etwas höhere Miete aufgrund der höheren Nutzungseffizienz verlangen kann und schließlich den Projektentwickler und Bauherrn, da er durch sein Effizienzknowhow eine rasche Vermietung und einen damit möglichen schnelleren Verkauf erreicht.

Gradmesser hierbei ist die Arbeitsstättenrichtlinienverordnung, und die schreibt je nach Bürotyp verschiedene Mindestmaße vor. Orientiert man sich an diesen und plant danach eine Immobilie quasi rückwärts nach den Optimierungsparametern, kommt eine hoch effektive und ideal nutzbare Bürofläche heraus. Meist ist die höchste Effizienz bei Planungen mit Gruppenbüros jeweils mit drei Personen zu erreichen. Wenn ein Arbeitgeber oder eine Behörde dies bei hohen Mitarbeiterzahlen konsequent

umsetzt, sind die Einsparungspotentiale gewaltig. Vor Jahren wurde dies bereits bei einem Berliner Bezirksamt computergestützt simuliert, und die Ersparnis wäre auf über 500.000 Euro jährlich gekommen. In Deutschland sollen die mehrere Millionen Büroarbeitsplätze eine durchschnittliche Mietfläche von etwa 30 Quadratmetern einnehmen, wo hingegen in Ländern wie USA die Mitarbeiter mit 14 bis 18 Quadratmetern auskommen. Kurz gesagt können wir von einem Senkungspotential von rund 25 Prozent sprechen und damit von einem Milliardenbetrag für die deutschen Arbeitgeber.

Der monetäre ThinkTank „Stiftung Finanzbildung“ hat sich nun diesem Thema angenommen und neben bisherigen Due Diligence Verfahren zur Analyse von sachwert- und geldwertorientierten Vermögensverwaltern nun auch ein Bewertungsverfahren zur Flächeneffizienz von Büroimmobilien entwickelt. Hier wird jeder einzelne Raum in dem zu bewertenden Projekt anhand der Planunterlagen auf die Einhaltung gemäß Arbeitsstättenrichtlinienverordnung in Kombination mit der Flächeneffizienz überprüft. Herauskommen Ergebnisse, die zum einen die Qualität der Flächeneffizienz bestätigen und andererseits auch klare Empfehlung für die Realisierung als Zellen-, Gruppen oder Großraumbüro aussprechen. Damit hat sowohl ein potentieller Mieter eine Entscheidungshilfe, welche von ihm in die engere Wahl gezogene Büroimmobilie das effektivere Nutzungskonzept ausweist. Und andererseits hat ein Investor die Sicherheit, dass seine Immobilien im Marktvergleich gefragt sein werden. (red.)

