

WARUM DER GÜNSTIGSTE QUADRATMETER OFT DER TEUERSTE IST

Liebe Leserinnen und Leser,

bei der Bewertung von Büroflächen fällt der erste Blick meist auf den Mietpreis pro Quadratmeter. Das ist nachvollziehbar, für eine fundierte Entscheidung reicht dieser Wert jedoch allein nicht aus. Denn, ob eine Fläche tatsächlich wirtschaftlich sinnvoll ist, zeigt sich erst im Zusammenspiel verschiedener Faktoren: Nebenkosten, Flächeneffizienz, Ausbauaufwand und die tatsächliche Nutzbarkeit spielen dabei eine ebenso wichtige Rolle wie die Miete selbst. In diesem insight zeigen wir Ihnen, worauf es bei der wirtschaftlichen Bewertung von Büroflächen wirklich ankommt und warum die

vermeintlich günstigste Option nicht automatisch die wirtschaftlich beste Entscheidung ist. Wir wünschen eine spannende Lektüre.

Mit den besten Grüßen

Ihre blackolive Geschäftsführung

blackolive

WARUM GÜNSTIG NICHT AUTOMATISCH WIRTSCHAFTLICH BEDEUTET

Der Mietpreis pro Quadratmeter ist eine wichtige Kennzahl, als alleinige Vergleichsgröße greift er jedoch zu kurz. Erst die Betrachtung aller relevanten Kosten- und Nutzungsfaktoren ermöglicht eine realistische Bewertung. Neben der Miete spielen insbesondere Nebenkosten, der technische Standard des Gebäudes, mögliche Investitionen in den Ausbau sowie das Verhältnis der tatsächlich nutzbaren zur angemieteten Fläche eine zentrale Rolle. Eine auf den ersten Blick günstigere Fläche kann dadurch insgesamt höhere Kosten verursachen als ein Objekt mit höherem Mietpreis.



EFFIZIENZ SCHLÄGT QUADRATMETER

Ein wesentlicher Faktor ist die Effizienz der Fläche. Entscheidend ist nicht allein die Größe, sondern wie gut die Fläche zur Arbeitsweise und Struktur eines Unternehmens passt. Grundriss, Gebäudetiefe, Erschließung, Stützenraster sowie die Anordnung von Besprechungs- und Gemeinschaftsbereichen bestimmen, wie sinnvoll sich Arbeitsplätze integrieren lassen.

Genau hier entstehen überwiegend Unterschiede, die im reinen Mietpreisvergleich oftmals unsichtbar bleiben. Eine effizient geplante Fläche kann daher denselben Bedarf mit weniger Quadratmetern abdecken und dadurch langfristig wirtschaftlicher sein als eine vermeintlich günstigere Alternative.



DIE RELEVANTE KENNZAHLE: RAUMKOSTEN PRO MITARBEITER

Für eine belastbare Bewertung ist daher nicht nur der Quadratmeterpreis relevant, sondern vor allem die Frage, welche Raumkosten pro Mitarbeiter entstehen. Diese Kennzahl verbindet Mietniveau, Flächenbedarf und Nutzbarkeit deutlich präziser als der isolierte Blick auf die Fläche selbst.

Eine Bürofläche mit höherem Mietpreis kann deshalb wirtschaftlich sinnvoller sein, wenn sie eine höhere Arbeitsplatzdichte, geringeren Anpassungsaufwand und niedrigere Gesamtkosten pro Mitarbeiter ermöglicht. Genau hier zeigt sich, dass Qualität nicht allein über den Einstiegspreis definiert wird.

DIE VERSTECKTEN KOSTEN EINER BÜROENTSCHEIDUNG

Auch Nebenkosten und einmalige Investitionen sollten frühzeitig in die Bewertung einfließen. Betriebskosten für Heizung, Kühlung, Wartung, Reinigung oder technische Gebäudeausstattung unterscheiden sich je nach Objekt teilweise erheblich. Hinzu kommen mögliche Aufwendungen für Mieterausbau, technische Nachrüstungen oder Anpassungen an das eigene Arbeitsplatzkonzept. Dadurch kann eine zunächst günstig erscheinende Fläche im weiteren Projektverlauf deutlich kostenintensiver werden. Umgekehrt kann eine modernere Immobilie trotz höherer Miete die wirtschaftlich bessere Lösung sein – etwa durch geringeren Ausbauaufwand, bessere technische Voraussetzungen und eine effizientere Nutzung.



ENTSCHEIDEND IST DIE GESAMTBETRACHTUNG

Die wirtschaftlich sinnvollste Fläche ist daher nicht zwangsläufig die mit dem niedrigsten Mietpreis. Entscheidend ist vielmehr, wie sich Miete, Nebenkosten, Effizienz, Ausbauaufwand und Nutzungsqualität im konkreten Einzelfall zueinander verhalten. Erst diese

ganzheitliche Betrachtung macht Büroflächen wirklich vergleichbar und schafft eine fundierte Entscheidungsgrundlage.

Autorin
Olga Khait

FAZIT

Eine belastbare Büroentscheidung entsteht nicht durch den isolierten Blick auf den Quadratmeterpreis, sondern durch die strukturierte Bewertung aller relevanten Kosten- und Nutzungsfaktoren. Erst wenn Miete, Nebenkosten, Flächeneffizienz, Ausbauaufwand und Nutzungsqualität gemeinsam betrachtet werden, entsteht ein realistisches Bild der tatsächlichen Wirtschaftlichkeit. Genau dabei begleitet blackolive Unternehmen: von der Analyse

geeigneter Optionen über die Einordnung von Marktangeboten bis hin zur Verhandlung tragfähiger Konditionen für langfristig erfolgreiche Entscheidungen.

blackolive