



Gesamtmietbetrachtung Büromarkt Deutschland

>> Über die Studie

Die letzten Jahre im Büroimmobilienmarkt waren geprägt von einer dynamischen Marktphase. Investmentseitig wurde der Büromarkt dabei maßgeblich durch eine hohe Liquidität geprägt – damit einher ging eine deutliche Renditekompression. Viele deutsche Büromärkte waren zudem von einer eklatanten Flächenknappheit gekennzeichnet, sodass steigende Mieterträge als gegeben galten. Der Fokus von Investoren lag somit nicht selten auf dem reinen Kapitalmanagement, die Nutzerperspektive stand demgegenüber sehr oft nicht im Fokus.

Die einsetzenden Umbrüche auf dem Büroimmobilienmarkt, ursprünglich hervorgerufen durch die Corona-Pandemie sowie die sich verschärfenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (u. a. durch den russischen Angriffskrieg gegen die Ukraine), haben zu einer deutlichen Verschiebung des Marktgeschehens geführt. Dies lässt sich sowohl auf der Seite der Investoren als auch auf der Nachfrageseite beobachten. Dabei wirken im Zuge der einsetzenden Energiekrise und stark ansteigender Inflation besonders die Mietnebenkosten

zunehmend belastend auf die Leistungsfähigkeit vieler Mieter. Sie stellen mittlerweile nicht selten über 25 % der Gesamtmietbelastung dar – bei steigender Tendenz. Eine Anmietungsentscheidung oder auch der Verbleib in den bestehenden Flächen hängt somit von der Analyse beider Kostenpositionen (sowohl der Kalt- als auch der Betriebskosten) ab.

bulwiengesa und die BAUAKADEMIE haben daher in dem vorliegenden Report erstmals beide Positionen zusammengeführt, um die Gesamtmietbelastung im deutschen Büromarkt zu benchmarken.

Die Analyse basiert auf RIWIS, dem hauseigenen Datensystem der bulwiengesa (www.riwis.de) und dem NEO – dem Betriebskostenbenchmark als Nachfolger des etablierten OSCAR der BAUAKADEMIE (www.neobench.de).

Aktuelles Marktumfeld

Nicht zuletzt durch den Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ist die Weltwirtschaft multiplen Krisen ausgesetzt. Deutliche Zäsuren bei der Inflation, der Zinsentwicklung und den internationalen Lieferketten beschränken spürbar die wirtschaftlichen Aktivitäten. Die Entwicklung der Büromärkte ist dabei stark von der wirtschaftlichen Konjunktur abhängig und daher ebenfalls mit zahlreichen Fragezeichen versehen. Für das noch junge Jahr 2023 wird mit einer erneuten konjunkturellen Eintrübung gerechnet, die sich auch in der Büroflächennachfrage widerspiegeln wird. Das Umfeld auf den (Büro-) Immobilienmärkten bleibt somit weiter herausfordernd.

Die klassische Berichterstattung über Büroimmobilienmärkte umfasst in der Regel die herkömmlichen KPIs wie Miete, Leerstand und Flächenumsatz und erfolgt dabei aus der jeweiligen Sicht von Investoren und Eigentümern. Ein gesamtheitliches Bild – auch aus der Perspektive des Mieters – wird dabei nicht wiedergegeben.

» Miet- und Betriebskosten deutlich gestiegen

Die Mietentwicklung war in diesem Zusammenhang sowohl in der vergangenen Dekade als auch zu Krisenzeiten von einem ungebrochenen Wachstum geprägt. Externe Einflüsse wie u. a. die Pandemie hatten in den Top-Büromärkten keinen negativen Einfluss auf das vorherrschende Preisgefüge. Bedeutsame Treiber dieser Entwicklung waren u. a. das ungebrochene Bürobeschäftigungswachstum sowie eine hohe Bautätigkeit

Miete & umlagefähige Betriebskosten

2022, in Euro/qm MFG

	Miete*		Betriebskosten	
	Spitze	Ø	Spitze	Ø
Berlin	43,50	31,50	10,42	8,79
Düsseldorf	28,50	18,30	9,75	8,23
Frankfurt/Main	44,00	24,00	10,07	8,51
Hamburg	33,70	24,50	9,12	7,71
Köln	27,00	19,50	9,75	8,23
München	44,50	32,50	10,31	8,70
Stuttgart	27,50	18,00	9,19	7,76

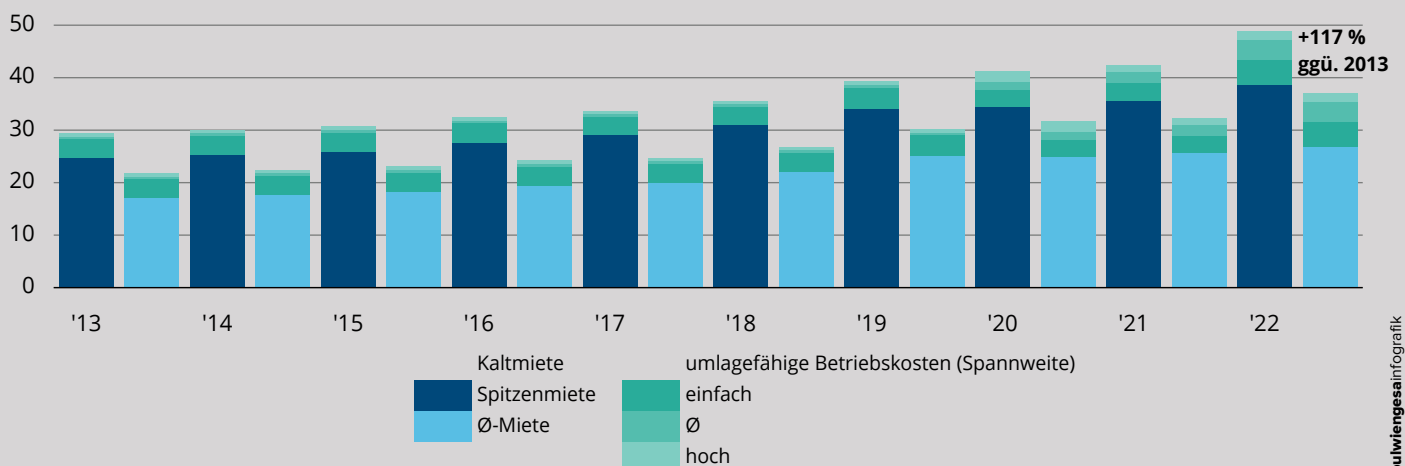
Quelle: bulwiengesa AG, RIWIS, BAUAKADEMIE Performance Management GmbH
* vorläufiger Jahresendwert 2022 in City-Lagen

und damit verbunden hohe Flächenqualitäten, die neu auf den Markt kamen.

Eine noch deutlichere Preissteigerung ist bei den Betriebskosten von Bürogebäuden in den A-Städten zu beobachten. Nachdem sich die Kosten lange Zeit nur unwesentlich veränderten, haben die Pandemie, der Ukrainekrieg und die in Gang gesetzte Lohn-Preis-Spirale einen nie dagewesenen Kostenanstieg ausgelöst. Die Betriebskosten haben sich dadurch, insbesondere in den vergangenen beiden Jahren, mehr als verdoppelt.

Entwicklung Gesamtmietbelastung 2013 bis 2022

Ø A-Stadt, 2013 bis 2022, in Euro/qm MFG



Quelle: bulwiengesa AG, RIWIS, BAUAKADEMIE Performance Management GmbH

Die zweite Miete – Betriebskosten im Detail

Damit einher ging eine zunehmende Bedeutung der Betriebskosten und deren Einfluss auf die Gesamtmiete. Aufgrund der enormen Kostensteigerungen erhöhte sich der Anteil der Betriebskosten an den Gesamtkosten um rund 6 %-Punkte auf bis zu etwa 21 % (in der Spitze/Neubau) sowie auf rund 24 % im Bestand.

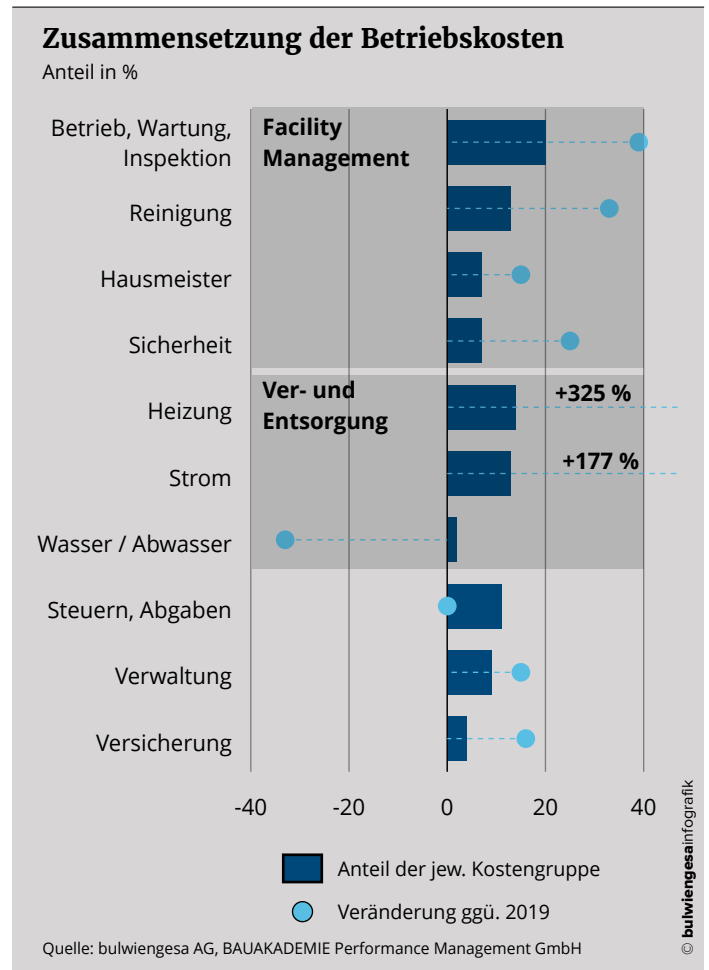
Dabei liegt der Anteil der umlagefähigen Betriebskosten an den insgesamt für die Bewirtschaftung anfallenden Betriebs- und Instandhaltungskosten bei rund 70 %. Nicht umlagefähig sind etwa 10 %. Der verbleibende Teil von 20 % entfällt auf Betriebskosten, die der Mieter selbst für die Bewirtschaftung seiner Mietfläche trägt, insb. für Mieterstrom und Reinigung.

Der größte Anteil der umlagefähigen Betriebskosten entfällt mit 47 % auf das Facility Management. Diese Kosten können in Abhängigkeit des vereinbarten Servicelevels stark variieren. Auf Position zwei folgt die Ver- und Entsorgung mit Heizen, Strom und Wasser/Abwasser mit insgesamt 29 %. Hier wirkt sich vor allem die Art und Ausstattung der Klimatisierung aus. Die übrigen Kosten entfallen auf Steuern/Abgaben (11 %), Verwaltung (9 %) und Versicherung (4 %).

Am stärksten angestiegen sind in den letzten Jahren die Kosten für Heizen und Strom. In welchem Maß sich diese Kostensteigerungen tatsächlich auf die Betriebskosten auswirken, hängt jedoch von den individuellen Energielieferverträgen der Vermieter ab. Des weiteren sind die Lohnkosten sukzessive angestiegen, die sich bei allen personalintensiven Leistungen wie Wartung/Inspektion, Reinigung, Sicherheit und Hausmeister deutlich niederschlagen. Insbesondere die Anhebung des Mindestlohns zum 01.10.2022 wird angesichts der aktuellen Lohnforderungen der Gewerkschaften – eine Reallohnsteigerung für alle Beschäftigten in der Branche zu erzielen – nur ein Vorgeschmack gewesen sein. Einzig die Kosten für Wasser und Abwasser sind angesichts des Rückgangs der Belegung, wegen der anhaltenden Verlagerung von Arbeit aus dem Büro ins Homeoffice, gesunken.

» Einsparpotenziale durch Optimierung der Betriebs- und Instandhaltungskosten?

Bei konventionellen Gebäuden sind aus Erfahrung etwa 63 % der Kosten nicht signifikant beeinflussbare Fixkosten bspw. für die Grundversorgung eines Gebäudes mit Energie und die Einhaltung gesetzlicher Betreiberpflichten. Rund 21 % sind durch gemeinsames Agieren von Vermieter und Betreiber optimierbar, indem Servicelevel abgesenkt werden, bspw. Intervalle in der Reinigung gestreckt oder Besetzungszeiten von Empfängern gekürzt werden. 16 % entfallen auf das Nutzerverhalten oder sind nur in Abstimmung mit dem Nutzer



realisierbar bspw. Stromsparen in der Beleuchtung und Müllvermeidung bzw. -trennung.

Es wird erwartet, dass „intelligente Gebäude“ besser an der tatsächlichen Auslastung antizipieren und damit zu einer Reduktion der Betriebskosten beitragen können – ausreichend verlässliche Daten liegen hierfür aber bislang noch nicht vor.

» Neuer Glanz für alte Kisten

Aus einer Analyse der Einflussfaktoren auf die Höhe der Betriebskosten geht hervor, dass das vereinbarte Servicelevel und die Gebäudequalität den stärksten Einfluss auf die Höhe der Betriebskosten haben. Den geringsten Einfluss per se hat das Gebäudealter. Dieses Merkmal hat vor allem einen signifikanten Einfluss auf die Haustechnik und damit auf die Kosten für Wartung/Inspektion. In der Praxis sind diese Merkmale kombiniert. Bspw. haben Altbauten häufiger eine niedrigere

Neubau vs. Bestand – Wo geht die Reise hin?

Gebäudequalität und keine Klimatisierung im Gegensatz zu Neubauten.

Dieser Effekt kommt insbesondere beim Vergleich von Alt- und Neubauten zu Tragen. Die Betriebskosten bezogen auf einen Mitarbeiter betragen in Neubauten knapp 2.200 Euro im Jahr. In älteren Bürogebäuden sind die Betriebskosten bezogen auf den qm knapp 30 % niedriger als in jüngeren – aus vorgenannten Gründen. Jedoch ist in älteren Bürogebäuden der Flächenverbrauch je Mitarbeiter rund 40 % höher – wegen großzügigerer Raumstrukturen. Beide Effekte zusammen bewirken, dass der Kostenvorteil der älteren Gebäude zwar aufgezehrt wird, die jüngeren Gebäude trotz besserer Flächeneffizienz dennoch nicht unbedingt günstiger sind. Optimal wäre demnach ein sogenannter New-Work-Retro-Fit, d. h. ältere Bestandsgebäude für neue Arbeitswelten fit zu machen.

» Wo geht die Reise hin?

Die Zinswende im Jahr 2022 brachte auch einen Paradigmenwechsel beim Assetmanagement mit sich. Insbesondere im Zuge einer sich verschärfenden und immer bedeutsamer werdenden ESG-Diskussion liegt dabei besonders großer Wert auf Nachhaltigkeit und Umweltbewusstsein. Dabei sehen sich Mieter und Vermieter mit neuen Aufgaben für die nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung ihrer Büros und Geschäftsräume konfrontiert.

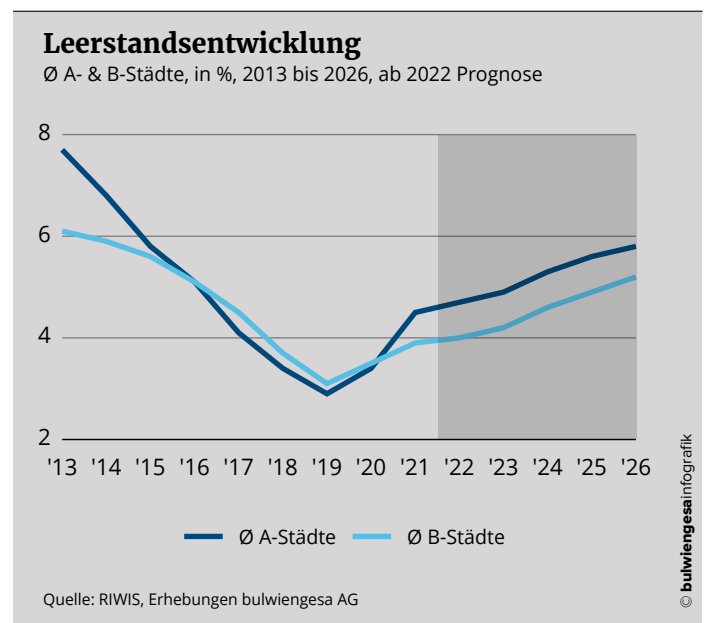
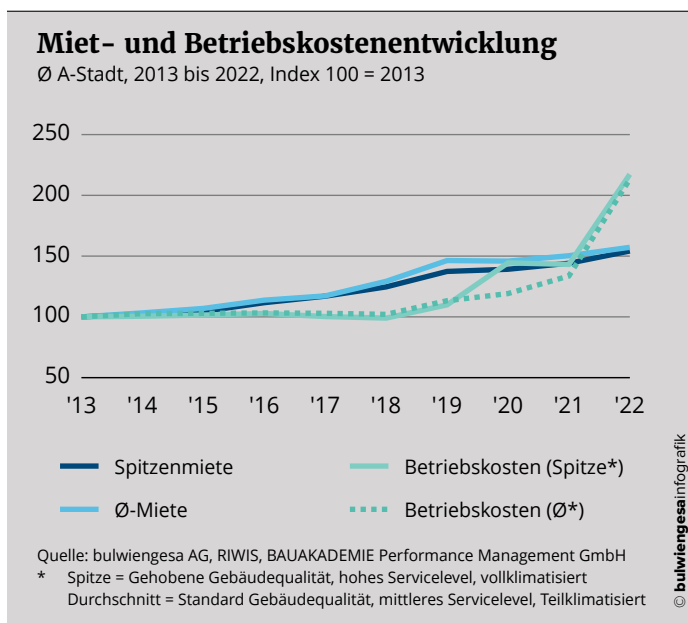
Werttreiber für die ertragsorientierten Immobilien sind nun nicht mehr Renditekompressionen aufgrund von hoher Liqui-

dität und des Anlagedrucks. Die Performance eines Investments ist viel mehr vom aktiven Objektmanagement und damit verbunden dem Heben von Ertragspotenzialen abhängig.

Der Nutzer steht somit wieder mehr im Mittelpunkt des immobilienwirtschaftlichen Handelns. Dieser Wandel findet in einem sich ändernden Wettbewerbsumfeld statt. So war in den vergangenen Jahren der Büromarkt von einem deutlichen Vermietermarkt geprägt. Die Leerstände gingen im Zuge der hohen Nachfrage in vielen Märkten deutlich in Richtung Vollvermietung, überdurchschnittliche Mieterlöse ließen sich nicht selten trotz eines vernachlässigten Objektmanagements erzielen.

Das Marktumfeld hat sich mittlerweile deutlich abgekühlt. Neue Arbeitsplatzkonzepte wirken ebenso dämpfend auf die Gesamtnachfrage wie die eingetrübten wirtschaftlichen Erwartungen und das damit verbundene abgeschwächte Bürobeschäftigtenwachstum. Der Wettbewerbsruck wächst somit wieder und damit auch die Verantwortung des Objektmanagers.

Die durchsetzbaren Ansprüche der Mieter steigen und gleichzeitig nimmt ihre Kostensensibilität wieder zu. Daher ist die Betrachtung der Gesamtmietbelastung von enormer Relevanz. Betriebskosteneinsparungen bedeuten somit wieder mehr Spielräume für Mietverhandlungen zu schaffen oder sich vom Wettbewerb abzuheben. Stellschrauben hierfür bestehen sowohl auf Seiten der Mieter als auch bei Bestandhalter bzw. Investoren.





Gesamtmietbetrachtung Büromarkt Deutschland

Quelle: Shutterstock

» Herausgeber

bulwiengesa ist eines der größten unabhängigen Beratungs- und Analyseunternehmen für die Immobilienbranche in Deutschland. bulwiengesa ist mit rund 100 Mitarbeitenden an den Standorten Berlin, Essen, Frankfurt, Hamburg und München vertreten. Die Kernkompetenzen liegen bei Analyse-, Beratungs- und Bewertungsdienstleistungen in allen Segmenten für Projektentwickler, institutionelle Investoren, Banken, Kommunen und Bestandshalter.

Die **BAUAKADEMIE Unternehmensgruppe** wurde im Jahr 1990 gegründet und unterstützt seitdem seine Kunden mit interdisziplinären Kompetenzen auf den Gebieten der Ingenieur- und Rechtswissenschaften, der Bau- und Immobilienwirtschaft, der Ökonomie und Informatik. Als praxisorientiertes Institut an der Berliner Hochschule für Technik ist deren Tätigkeit in besonderem Maße von Unabhängigkeit, Neutralität und Innovation geprägt.

» Kontakt

Sven Carstensen, MRICS
Vorstand
bulwiengesa AG
carstensen@bulwiengesa.de

Andreas Kühne, M.A.
Geschäftsführer / Managing Partner
BAUAKADEMIE Performance Management GmbH
andreas.kuehne@bauakademie.de

Urheberrechtlicher Hinweis

Die in dieser Studie vorgelegten Ergebnisse und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen basieren auf den Auswertungen der bulwiengesa AG und der BAUAKADEMIE. Sie wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt analysiert. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen. Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit.

COPYRIGHT © 2023 bulwiengesa AG

Alle Rechte vorbehalten. Auszüge dürfen unter Angabe der Quelle bulwiengesa AG verwendet werden. Umfangreichere Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind grundsätzlich nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der bulwiengesa AG und nur mit Angabe der Originalquelle gestattet. Bei jeglicher Zitation muss der Studientitel mit angegeben werden.

Berlin, 15. Februar 2023

bulwiengesa AG, Wallstraße 61, 10179 Berlin
Tel. +49 30 – 27 87 68-0, www.bulwiengesa.de