

Viel Platz in deutschen Büros

ANALYSE ■ Ob eine Büroimmobilie rentabel ist, wird meist an den Investitionskosten, den Kaufs- oder Verkaufspreisen oder den Mieten gemessen. Über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes haben jedoch die Kosten pro Arbeitsplatz eine viel größere Bedeutung. Hier schlummern noch erhebliche Einsparpotenziale.

Von Paul J. Franke



Betrachtet man die Kostenstrukturen einer Büroimmobilie, so übertreffen die Betriebskosten als ein Teil der Gesamt-Bürokosten in den meisten Fällen die Investitionskosten für das Gebäude spätestens nach einer üblichen Nutzungsdauer – oft sogar viel früher. Dieser Tatsache tragen mittlerweile auch die großen Immobilienberatungen wie Atisreal, Jones Lang LaSalle oder DTZ Rechnung, in dem sie Untersuchungen zur Entwicklung der Bürokosten in Deutschland, Europa und weltweit veröffentlichen.

So kommt beispielsweise DTZ in seiner aktuellen Befragung Global Office Occupancy Costs Survey 2006 unter Investoren, Inhabern, Mietern und Projektentwicklern in 117 Städten und 46 Ländern zu dem Ergebnis, dass die Bürokosten 2006 nach wie vor in Westeuropa am höchsten sind, gefolgt von Nordamerika, Osteuropa, Südamerika, Asien und Afrika. Gegenüber dem Vorjahr stiegen die Kosten auf Euro-Basis weltweit im Mittel um rund zehn Prozent, auf Dollar-Basis hingegen blieben sie fast konstant, was die Stärke des Euro gegenüber dem Dollar deutlich macht. Die Mietfläche pro Arbeitsplatz lag zwischen 12,3 Quadratmetern in Südamerika und 21,6 Quadratmetern in Nordamerika, im Mittel bei 16,6 Quadratmetern nur unwesentlich unter dem Vergleichswert von 2005 mit 16,8

Quadratmetern. Dabei muss beachtet werden, dass die zum Teil erheblichen Unterschiede und die niedrigen Werte überwiegend aus unterschiedlichen Mietflächendefinitionen in den entsprechenden Regionen herrühren, die mit deutschen Normen kaum vergleichbar sind.

Die Gesamt-Bürokosten setzen sich in der DTZ-Studie aus der Miete und den umlegbaren Nebenkosten zusammen. Nach dieser Definition landen vier europäische Metropolen unter den Top 12 im weltweiten Ranking, davon mit Frankfurt am Main und München auch zwei deutsche Städte. Unter den 25 teuersten Städten befinden sich mit Düsseldorf und Hamburg zwei weitere deutsche Vertreter, lediglich Berlin hat sich gegenüber dem Vorjahr mit Rang 38 verbilligt.

Im europäischen Mittel lagen die Bürokosten gegenüber dem Jahr 2005 fast unverändert bei 36 Euro pro Quadratmeter und Monat. Dabei entfallen 30 Euro oder 83 Prozent auf die Miete und sechs Euro oder 17 Prozent auf die Nebenkosten. Wesentlich beeinflusst ist dieser Wert allerdings durch die beiden Top-Bürostandorte London und Paris. Ohne deren Einbeziehung würden sich die Bürokosten lediglich auf 28 Euro (24 Euro Miete plus vier Euro Nebenkosten) summieren.

Die Mietfläche schwankt an den europäischen Bürostandorten nach wie vor

zwischen zehn und 25 Quadratmetern pro Arbeitsplatz und beträgt im Mittel 18 Quadratmeter. In der teuersten Stadt London wird den Arbeitnehmern mit 10,5 Quadratmetern die geringste Fläche zur Verfügung gestellt. Am anderen Ende der Skala findet sich Oslo mit 25 Quadratmetern pro Arbeitsplatz. Auch die fünf deutschen Großstädte kommen mit annähernd identischen Durchschnittswerten um 22 Quadratmeter auf vordere Plätze. Auffällig ist, dass sich innerhalb der 20 teuersten Städte in Europa gegenüber dem Vorjahr nur geringe Rangfolgenverschiebungen auf Basis der Bürokosten pro Jahr und Arbeitsplatz ergeben haben. Anders stellt sich die Situation unter den günstigeren Städten dar, wo es zum Teil erhebliche Verschiebungen gegeben hat. So fiel Berlin binnen Jahresfrist von Platz 25 auf 38 mit 5.900 Euro pro Jahr und Arbeitsplatz.

Wenden wir uns nun den Bürokostenanalysen für Deutschland zu. Die aus den jährlich erscheinenden Untersuchungen von Atisreal (Key-Office Report) und Jones Lang LaSalle (Oscar-Bürokostenanalyse) abgeleiteten Mittelwerte von etwa 800 Bürogebäuden mit rund zehn Millionen Quadratmetern in deutschen Großstädten kommen zu folgenden Ergebnissen:

■ Die umlegbaren Nebenkosten blieben in den vergangenen fünf Jahren mit



Stellschraube Bürofläche: Effizienz und angenehme Arbeitsatmosphäre schließen einander nicht aus.

drei Euro pro Quadratmeter und Monat gleich und liegen nur um rund zehn Prozent über den umlagefähigen Betriebskosten im Wohnbereich.

- Die nutzerspezifischen Nebenkosten hingegen sanken im gleichen Zeitraum um neun Prozent.
- Die Mietkosten gingen um rund 17 Prozent zurück, die gesamten Bürokosten für Betrieb/Unterhaltung und Mieten um 14 Prozent.
- Die Kostenrelationen zwischen Miete/Nutzung und Betrieb/Unterhaltung

von 70 Prozent zu 30 Prozent blieb in den vergangenen fünf Jahren nahezu unverändert.

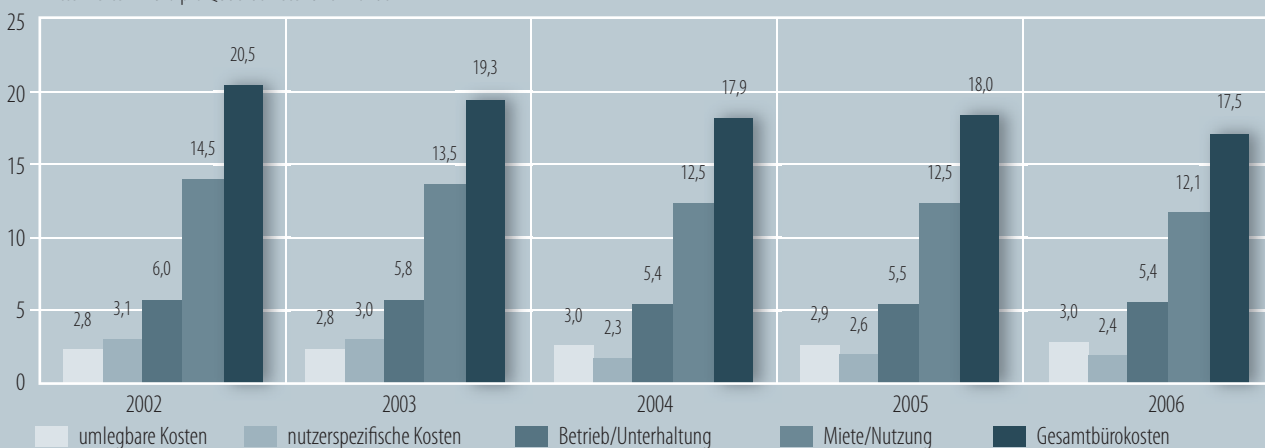
Die zum Teil erheblichen Abweichungen zu den DTZ-Untersuchungen resultieren vor allem aus eindeutigeren Flächen- und Kostendefinitionen in den Reports von Atisreal und Jones Lang LaSalle für Deutschland. Viel wichtiger ist jedoch, dass nach wie vor in allen Untersuchungen die Kosten für Miete/Nutzung die herausragende Stellung einnehmen. Unverändert ist die Zusammensetzung der Be-

triebs- und Unterhaltungskosten auf Vollkostenbasis: Rund 70 Prozent entfallen auf Dienstleistungskosten wie Wartung, Unterhaltung, Reinigung, Bewachung oder Verwaltung. Weitere 20 Prozent nehmen die Energiekosten für Heizung, Klima, Strom und Wasser ein. Die verbleibenden zehn Prozent fallen für Abgaben, Steuern und Versicherungen an.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass in Deutschland durch gezielte Bürokostenanalysen Optimierungs- und Kostensenkungspotenziale aufgespürt und

Entwicklung der Bürokosten in Deutschland von 2002 bis 2006

Mittelwerte in Euro pro Quadratmeter und Monat



* Mittelwerte aus Key-Office-Report und Oscar

Quelle: Atisreal, Jones Lang LaSalle, Paul Franke

Bürokosten europäischer Großstädte im Jahr 2006

Rang	Stadt	Netto-Nutzfläche oder Mietfläche je Arbeitsplatz in Quadratmetern	Bürokosten in Euro pro Quadratmeter pro Monat			Bürokosten 2006 pro Jahr je Arbeitsplatz in Euro
			Miete	umlegbare Nebenkosten	Bürokosten	
1 (1)	London (West End)	10,5	86	36	122	15.600
4 (2)	Paris	17,0	50	7	57	11.650
6 (5)	Frankfurt	22,0	32	8	40	10.690
12 (9)	München	23,0	28	5	33	9.000
16 (11)	Amsterdam	21,0	27	2	29	7.350
17 (16)	Düsseldorf	22,5	21	5	26	7.160
19 (22)	Oslo	25,0	20	3	23	7.070
21 (21)	Hamburg	23,0	21	4	25	6.900
31 (19)	Athen	15,0	32	3	35	6.300
35 (23)	Brüssel	18,0	23	6	29	6.210
38 (25)	Berlin	20,0	20	5	25	5.900
39 (31)	Rom	14,5	31	2	33	5.800
(Vorjahr)	Mittelwerte 2006	18,0	30 Euro = 83 Prozent	6 Euro = 17 Prozent	36	7.780
	Vergleichswerte 2005	18,0	29 Euro = 83 Prozent	6 Euro = 17 Prozent	35	7.560

Quelle: DTZ Global Office Occupancy Costs Survey 2006

nutzbar gemacht werden können. Diese liegen vor allem in der Nutzung der Flächen, nicht so sehr in Betrieb und Unterhaltung. Das wird auch durch zwei weitere Untersuchungen bestätigt: So hat eine Mieterbefragung durch Jones Lang LaSalle ergeben, dass zwar die Gesamtbürofläche pro Arbeitsplatz zwischen den Jahren 2001 bis 2005 um sieben Prozent gestiegen ist. Zwischen 2003 und 2005 allerdings sank der Wert um sechs Prozent auf nunmehr 31 Quadratmeter. Unter Hinzurechnung der darin nicht enthaltenen anteiligen Funktionsflächen (beispielsweise für Haustechnik) und Konstruktionsflächen wie Stützen und Wände ergibt sich ein Bruttogrundflächenwert von rund 36 Quadratmetern je Arbeitsplatz, der als realistisch eingestuft werden kann. Würde man also durch eine Optimierung der Verwaltungs- und Bürogebäudeorganisation nur zehn Prozent der verbrauchten Flächen einsparen, ergäbe sich ein Kostensenkungspotenzial von drei Quadratmetern mal 17,55 Euro mal zwölf Monate. Damit könnten an jedem Arbeitsplatz pro Jahr rund 630 Euro eingespart werden.


In der Regel dürfte dieser Wert allerdings sogar noch weit überschritten werden. Denn laut der Studie „Büromöbelinvestitionen 2006“ des Verbandes der Creativen Inneneinrichter (CI) liegen die durchschnittlichen Kosten für eine Bürausstattung auf Vorstands-/Geschäftsführungsebene bei 15.300 Euro, bei Angestellten und Mitarbeitern bei 4.400 Euro. Danach beträgt das Einrichtungsinvest-

Büroausstattung und Büroflächen

Unternehmensgröße	Investitionen in Büroausstattung in Euro		Durchschnittliche Büroflächen in Quadratmetern	
	Vorstand Geschäftsführung	Angestellte Mitarbeiter	Vorstand Geschäftsführung	Angestellte Mitarbeiter
bis 49	14.800	4.000	32	14
50 - 249	13.500	4.000	29	12
ab 250	19.700	6.200	36	15
Mittelwerte	15.330	4.400	32,6	13,4

Quelle: VCI Büromöbelinvestitionen 2006

ment im Leitungsbereich etwa das Dreieinhalbfache gegenüber dem Mitarbeiterbereich. Selbst wenn das hohe Preisniveau der CI-Einrichter außer Acht gelassen wird, werden auch oder gerade im Einrichtungsbereich erhebliche Ressourcen deutlich; vor allem durch Abbau von Übermöblierungen mit reduzierten Ablagen (Schrank- und Stauraumproblematik). Selbst bei vorsichtiger Einschätzung kann hierbei mit einer Einsparung von mindestens 1.000 Euro pro Arbeitsplatz gerechnet werden. Die gleiche Studie kommt hinsichtlich des reinen Büroflächenbedarfs (nur Büroräume) zu dem Ergebnis, dass die Mittelwerte für den Vorstands-/Geschäftsführungsbereich mit 32,6 Quadratmetern etwa das Zweieinhalbfache des Vergleichswerts von 13,4 Quadratmetern für den Mitarbeiterbereich ausmachen. Auch hier wird die noch immer vorhandene hierarchiebezogene Flächenzuweisung deutlich.

Noch viel stärker als in der freien Wirtschaft ist dies im kommunalen Bereich ausgeprägt. Hier führen allein schon die geltenden Richtlinien mit Raum- und Flächennormen für den öffentlichen Verwaltungsbau (RLBau und RBBau) zu erheblichem Flächenmehrbedarf. Auch schränken diese Normen die Raumtypenvielfalt für Gebäude ein, was wiederum eine geringere Nutzungsflexibilität zur Folge hat. Mit diesem Anachronismus sind auch erhöhte Raumänderungskosten für die Synchronisierung der Verwaltungs- und Bürogebäudeorganisation verbunden. Hinzu kommen zusätzliche Umzugskosten, die allein bei internen Umzügen bei etwa 200 Euro pro Arbeitsplatz liegen und bis zu vierstelligen Beträge bis zur Inbetriebnahme ausmachen können. 

Paul J. Franke ist Berater der Sozietät Franke & Partner in Herdecke.