

9. Gastbeitrag bulwiengesa AG Sven Carstensen, MRICS, Vorstand

Gesamtmietbelastung Miete und Betriebskosten

In den zurückliegenden Jahren war der Büroimmobilienmarkt geprägt von einer dynamischen Phase. Investoren mit hoher Liquidität bestimmten den Markt, wodurch die Renditen unter Druck gerieten. An vielen Standorten in Deutschland herrschte zudem eklatante Flächenknappheit, sodass steigende Mieterträge als selbstverständlich galten. Der Fokus von Investoren lag somit nicht selten auf dem reinen Kapitalmanagement, während die Nutzerperspektive sehr oft ins Hintertreffen geriet.

Die einsetzenden Umbrüche auf dem Büroimmobilienmarkt, zunächst hervorgerufen durch die Corona-Pandemie, sodann durch die sich verschärfenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (u. a. durch den russischen Angriffskrieg gegen die Ukraine), haben zu einer markanten Verschiebung des Marktgeschehens geführt. Dies gilt sowohl für die Seite der Investoren als auch für die Nachfrageseite. Dabei wirken sich aufgrund der Energiekrise und stark ansteigender Inflationsraten besonders die Mietnebenkosten zunehmend auf die Leistungsfähigkeit vieler Mieter aus. Sie stellen mittlerweile nicht selten über 25 % der Gesamtmietbelastung dar – bei steigender Tendenz. Die Entscheidung, neue Räumlichkeiten anzumieten oder in den bestehenden Flächen zu bleiben, ist daher von der sorgfältigen Analyse beider Kostenpositionen (sowohl der Kalt- als auch der Betriebskosten) abhängig.

bulwiengesa und die BAUAKADEMIE haben in einer Studie zu diesem Zweck erstmals beide Positionen zusammengeführt, um die Gesamtmietbelastung im deutschen Büromarkt zu benchmarken.

Aktuelles Marktumfeld

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

Die Entwicklung der Mietpreise war sowohl in der vergangenen Dekade als auch im Verlauf der Krisen von einem ungebrochenen Wachstum geprägt. Externe Einflüsse wie u.a. die Pandemie hatten keinen negativen Einfluss auf das vorherrschende Preisgefüge in den Top-Büromärkten. Bedeutende Treiber dieser Entwicklung waren u.a. das weiterhin starke Bürobeschäftigungswachstum sowie eine hohe Bautätigkeit 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 verändert hatten, haben die Pandemie, der Ukrainekrieg und die in Gang gesetzte Lohn-Preis-Spirale einen nie dagewesenen Kostenanstieg ausgelöst. Die Betriebskosten haben sich dadurch mehr als verdoppelt, wobei der Anstieg 2021/22 besonders hoch war.



Wohin geht die Reise?

Die Zinswende im Jahr 2022 brachte auch einen Paradigmenwechsel beim Assetmanagement mit sich. Mit Blick auf die immer schärfer geführte Debatte um die ESG-Verordnung erhalten die Themen Nachhaltigkeit und Umweltbewusstsein einen noch höheren Stellenwert. Dabei sehen sich Mieter und Vermieter mit neuen Aufgaben im Sinne einer nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung der Büros und Geschäftsräume konfrontiert.

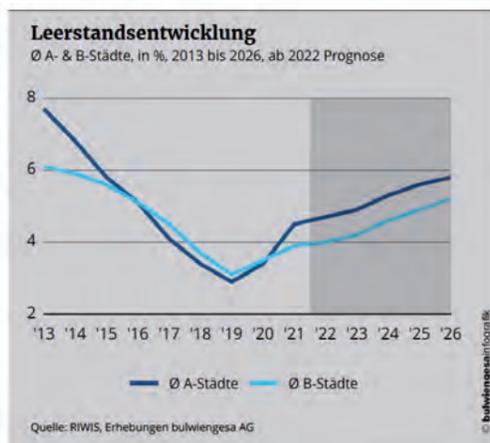
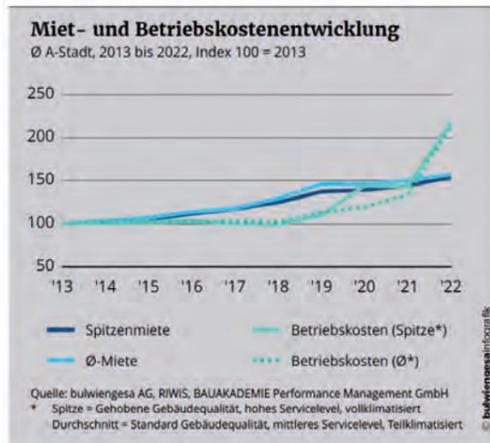
Werttreiber für die ertragsorientierten Immobilien sind nun nicht mehr Renditekompressionen aufgrund hoher Liquidität und Anlagedruck. Die Performance eines Investments ist vielmehr vom aktiven Objektmanagement und dem Ausschöpfen von Ertragspotenzialen abhängig.

Der Nutzer steht somit wieder mehr im Mittelpunkt immobilienwirtschaftlichen Handelns. Dieser Wandel findet in einem sich verändernden Wettbewerbsumfeld statt. Lange Zeit war dieses Segment des Immobilien-

marktes ganz klar ein Vermietermarkt. Es gab weitaus weniger Leerstand als heute, aufgrund der hohen Nachfrage entwickelte sich der Markt vielerorts deutlich in Richtung Vollvermietung, und nicht selten waren selbst bei nachlässigem Objektmanagement überdurchschnittliche Mieterlöse zu erzielen.

Die Situation ist inzwischen eine vollständig andere. Neue Arbeitsplatzkonzepte wirken ebenso dämpfend auf die Gesamtnachfrage wie die eingetrübten wirtschaftlichen Erwartungen und das damit verbundene abgeschwächte Bürobeschäftigtenwachstum. Der Wettbewerbsdruck nimmt somit wieder enorm zu – und damit auch die Verantwortung des Objektmanagers.

Die durchsetzbaren Ansprüche der Mieter sind gestiegen, gleichzeitig nimmt ihre Sensibilität für die Kosten zu. Daher ist die Betrachtung der Gesamtmietbelastung von enormer Relevanz. Einsparungen bei den Betriebskosten erlauben insofern größere Spielräume für Mietverhandlungen und bedeuten einen Wettbewerbsvorteil. Stellschrauben hierfür finden sich sowohl aufseiten der Mieter als auch bei Bestandhaltern bzw. Investoren.



Kooperation von RIWIS und NEO

Marktdaten und Kostendaten endlich vereint

Prospect

STANDORTE + Hinzufügen

Vordernbergstraße 16, 70191 Stuttgart

BÜRO

Bürofläche: 10000

Baujahr: 1850 - 2023

Etagen: 2 - 20

Ausstattung: normal

Zustand: Neuwertig

Energieverbrauchskennwert: B

Klimatisierung: teilklimatisiert

SERVICELEVEL BETRIEBSKOSTEN

Hausmeister: mittel

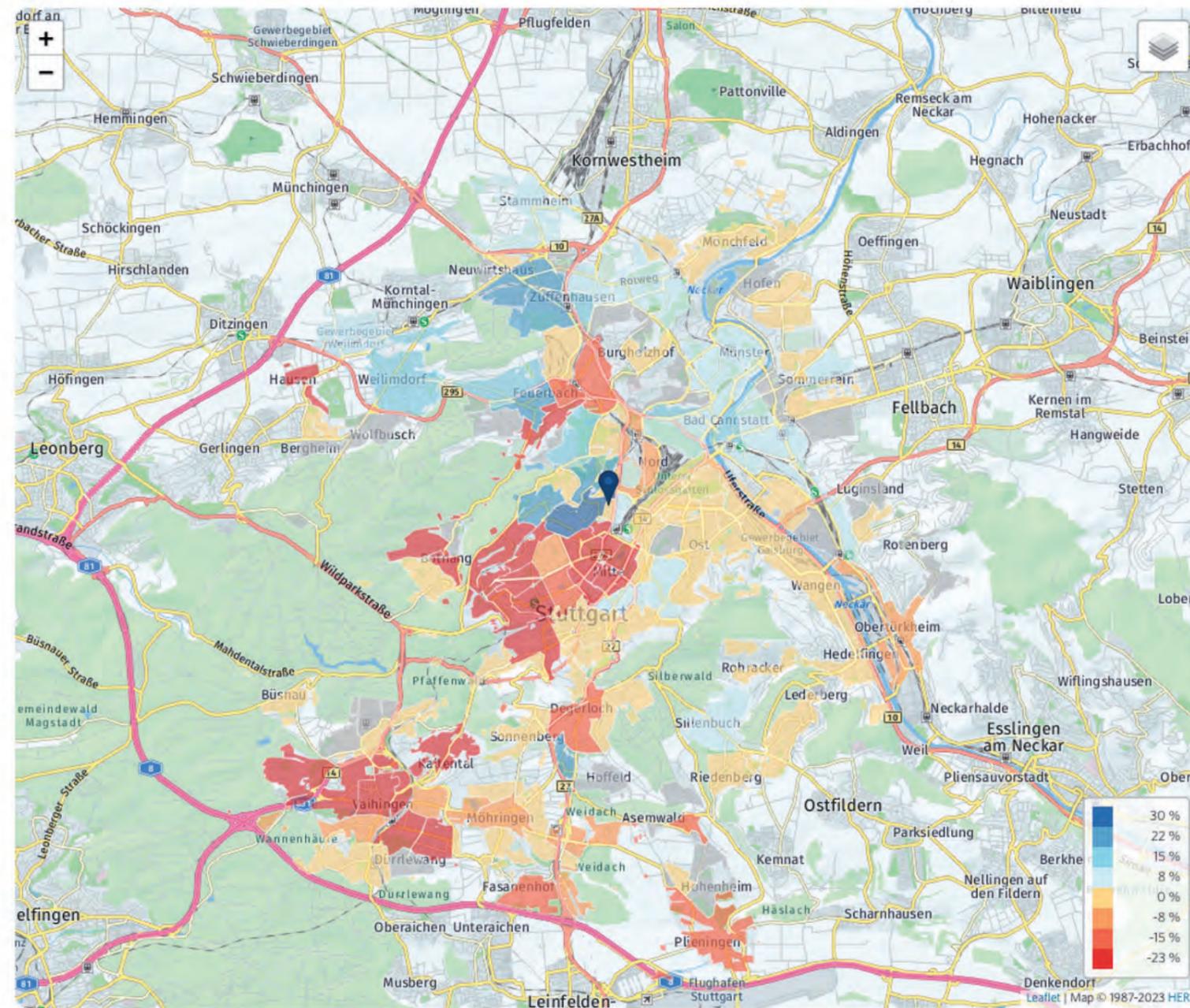
Bedienen, Inspektion, Wartung: mittel

Reinigung: mittel

Sicherheit: mittel

Verwaltung: mittel

Wohnungen Häuser **Büro**



PREIS

Miete **20,31** €/qm

203.100 €/Monat

KOSTEN

Gesamtkosten davon umlagefähig **4,60** €/qm

46.000 €/Monat

| Kostenart | NEO 2022 | Prognose 2023 |
|-------------------------------|-------------|---------------|
| Verwaltung (kfm. + techn.) | 0,41 | 0,42 |
| Hausmeister | 0,34 | 0,35 |
| Wasser und Abwasser | 0,08 | 0,08 |
| Heizung | 0,65 | 0,85 |
| Strom | 0,59 | 0,78 |
| Reinigung | 0,46 | 0,52 |
| Bedienen, Inspektion, Wartung | 0,98 | 1,05 |
| Sicherheit | 0,40 | 0,45 |
| Steuern, Abgaben, Entsorgung | 0,53 | 0,56 |
| Versicherung | 0,16 | 0,21 |
| Summe | 4,60 | 5,27 |

Für mehr Informationen:

BAUAKADEMIE
Performance Management

[Kontaktanfrage](#)