

Der Bürokostenreport 2014

Internationale und nationale Arbeitsplatzkosten im Vergleich, auch zu den Vorjahren

Die Bedeutung und der Stellenwert des seit 2005 erscheinende Bürokostenreports wird allein dadurch deutlich, dass die Betriebskosten als ein Teil der Gesamt-Bürokosten in der Regel die Investitionskosten schon vor Ablauf der Nutzungsdauer eines Bürogebäudes übertreffen. Wie in den vergangenen Jahren wird zunächst ein Blick auf die Kostensituation weltweit und in Europa geworfen, danach auf die Entwicklung in Deutschland.

Bürokosten weltweit

Nach der aktuellen Befragung von Investoren, Inhabern, Mietern und Projektentwicklern in 138 Städten und 60 Ländern durch die DTZ – einem weltweit führenden Immobilienberater – lagen die Bürokosten pro Arbeitsplatz in 2014 nach wie vor in Europa am höchsten, gefolgt vom Mittleren Osten/Afrika, Asien/Pazifik, Nordamerika und Zentral-/Südamerika.

Die Bürokosten stiegen gegenüber 2013 im Mittel um rund 17 %. Die Mietflächen wurden vom letzten Jahr – also von 2013 – übernommen, da im DTZ-Report 2014 keine aktuelleren Flächenangaben enthalten sind und sich wohl kaum größere Abweichungen ergeben haben dürften. Danach lagen die Werte zwischen 10,5 m² in Zentral-/Südamerika und 17,9 m² in Nordamerika, im Mittel bei 14,5 m² pro Arbeitsplatz.

Die niedrigen Werte und starken Abweichungen resultieren überwiegend aus den nach wie vor bestehenden unterschiedlichen Mietflächendefinitionen. Die Bürokosten pro m²/Monat lagen zwischen 33 € in Nordamerika und 50 € in Europa, im Mittel bei 41 €. Fazit: Die Bürokosten sind in 2014 gegenüber dem Vorjahr um rund 17 % gestiegen.

Seit 2005 ging die Mietfläche/AP im Mittel von 16,8 m² auf 14,5 m² oder um 14 % zurück, während die Bürokosten/

m²/Monat im Mittel von 23 € auf 41 € oder um 78 % stiegen. Die langfristige Entwicklung unterstreicht den aktuellen Jahresvergleich nur hinsichtlich der Büroflächen, bei den Bürokosten hingegen ist die Entwicklung gegenläufig.

Bürokosten in Europa

Die Fokussierung der gleichen Untersuchung auf Europa zeigt, daß mit Frankfurt und München zwei deutsche Metropolen unter den TOP 15 liegen. Unter den 40 teuersten Städten befinden sich mit Düsseldorf, Hamburg und Berlin drei weitere deutsche Städte. Die Bürokosten fielen im Mittel gegenüber dem Vorjahr von 10.950 € um rund 9 % auf 9.970 € pro Arbeitsplatz und Jahr. Der aktuelle DTZ-Report enthält keine Bürokostenangaben pro m² und Monat mit einer Aufteilung in Mietkosten und umlegbaren Nebenkosten für 2014. Das gilt auch für Flächenangaben.

Die Mietfläche vom letzten Jahr schwankte zwischen 10 und 24,5 m² pro Arbeitsplatz und lag im Mittel unverändert bei 16,9 m². Das galt auch für die fünf deutschen Großstädte mit rund 20 m² für anteilige Büroflächen (incl. selbst genutzten Zusatzflächen, excl. auch von anderen mitgenutzten Allgemeinflächen). Auffällig ist, daß sich innerhalb der teuersten Städte in Europa gegenüber dem Vorjahr nur geringfügige Ab-

weichungen zeigen. Die fünf deutschen Städte wurden deutlich teurer. Fazit: In Europa fielen die Bürokosten gegenüber dem Vorjahr um rund 9 %, im Gegensatz zur weltweiten Entwicklung, die jedoch nicht ganz vergleichbar ist. Seit 2005 ging die Mietfläche/AP im Mittel von 18,0 m² auf 16,9 m² oder um 6 % zurück, während die Bürokosten/AP/Jahr im Mittel um 35 € auf 54 € oder um 54 % stiegen. Diese langfristige Entwicklung ist der weltweiten Entwicklung sehr ähnlich.

Bürokosten in Deutschland

Wenden wir uns nun den Bürokostenanalysen für Deutschland zu. Die aus den jährlich erscheinenden Untersuchungen von Jones Lang LaSalle in der OSCAR-Bürokostenanalyse und aus den CityNews von BNP Paribas Real Estate abgeleiteten Mittelwerte von etwa 800 Bürogebäuden mit rund 10 Mio. m² in deutschen Großstädten kommen zu folgenden Ergebnissen:

- Die umlegbaren Nebenkosten stiegen in den letzten 13 Jahren um rund 25 % und liegen mit 3,60 €/m²/Monat um rd. 12 % über den umlagefähigen Betriebskosten im Wohnbereich. Die nutzerspezifischen Nebenkosten mit rund 2,30 €/m²/Monat hingegen sanken im gleichen Zeitraum um rund 27 %.



Durch gezielte Bürokostenanalysen können Optimierungs- und Kostensenkungspotentiale aufgespürt und nutzbar gemacht werden

- Die Mietkosten und die gesamten Bürokosten (Betrieb/Unterhaltung/Miete) gingen um rund 3 % bzw. 4 % zurück. Gegenüber dem Vorjahr stiegen die Betriebs- und Unterhaltungskosten leicht um 4 %, die Mietkosten um rund 2 %.
- Die Kostenrelationen zwischen Miete/Nutzung und Betrieb/Unterhaltung mit rund 70 % zu 30 % blieb in den letzten 13 Jahren nahezu unverändert.
- Die Kostenartenverteilung der umlagefähigen Nebenkosten ist im Büro- und Wohnbereich – mit Ausnahme der Reinigungskosten – recht unterschiedlich, in der Rangfolge jedoch in etwa vergleichbar.



Foto: Dauphin

Die Mietkosten und die gesamten Bürokosten (Betrieb/Unterhaltung/Miete) gingen um rund 3 % bzw. 4 % zurück

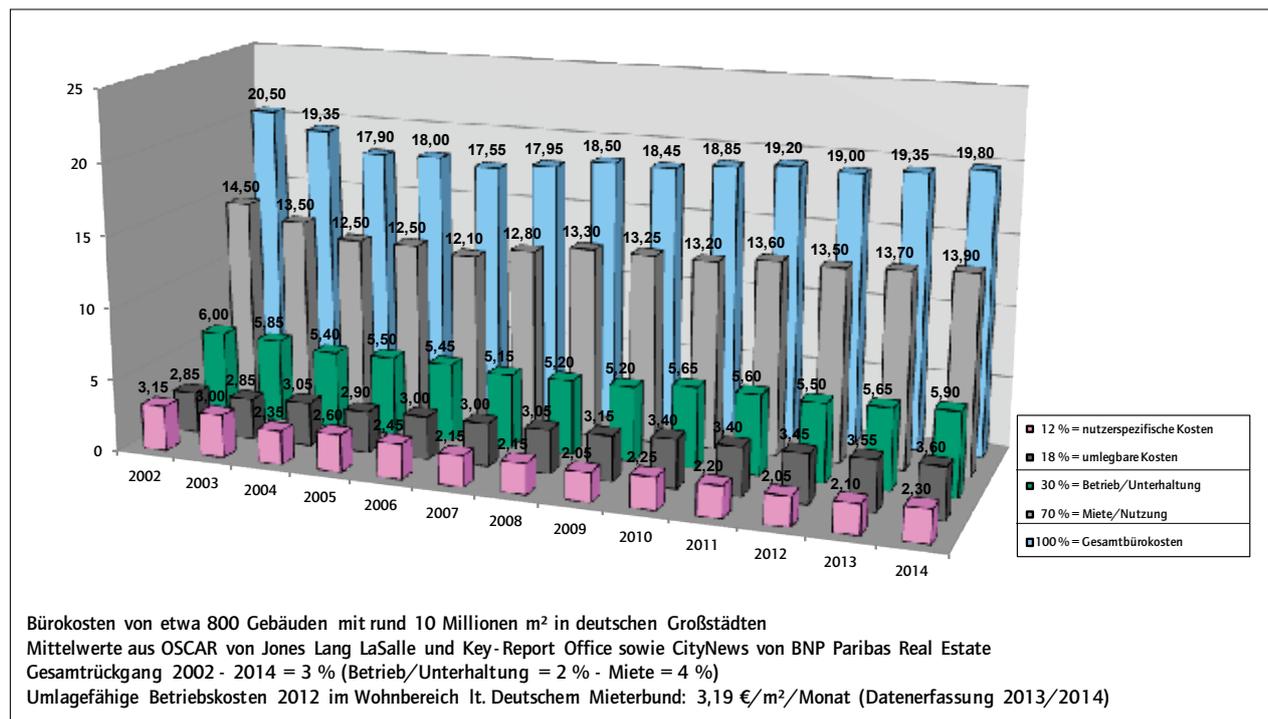
Die zum Teil erheblichen Abweichungen zu den DTZ-Untersuchungen resultieren vor allem aus eindeutigeren Flächen- und Kostendefinitionen in den vorgenannten Reports für Deutschland. Viel wichtiger ist jedoch, daß nach wie vor in allen Untersuchungen die Kosten für Miete bzw. Nutzung die herausragende Stellung einnehmen.

Das wird durch die zusammengefasste Grafik (unten) unterstrichen, wobei sich die Zusammensetzung der Betriebs- und Unterhaltungskosten auf Vollkostenbasis gegenüber dem Vorjahr kaum verändert hat:

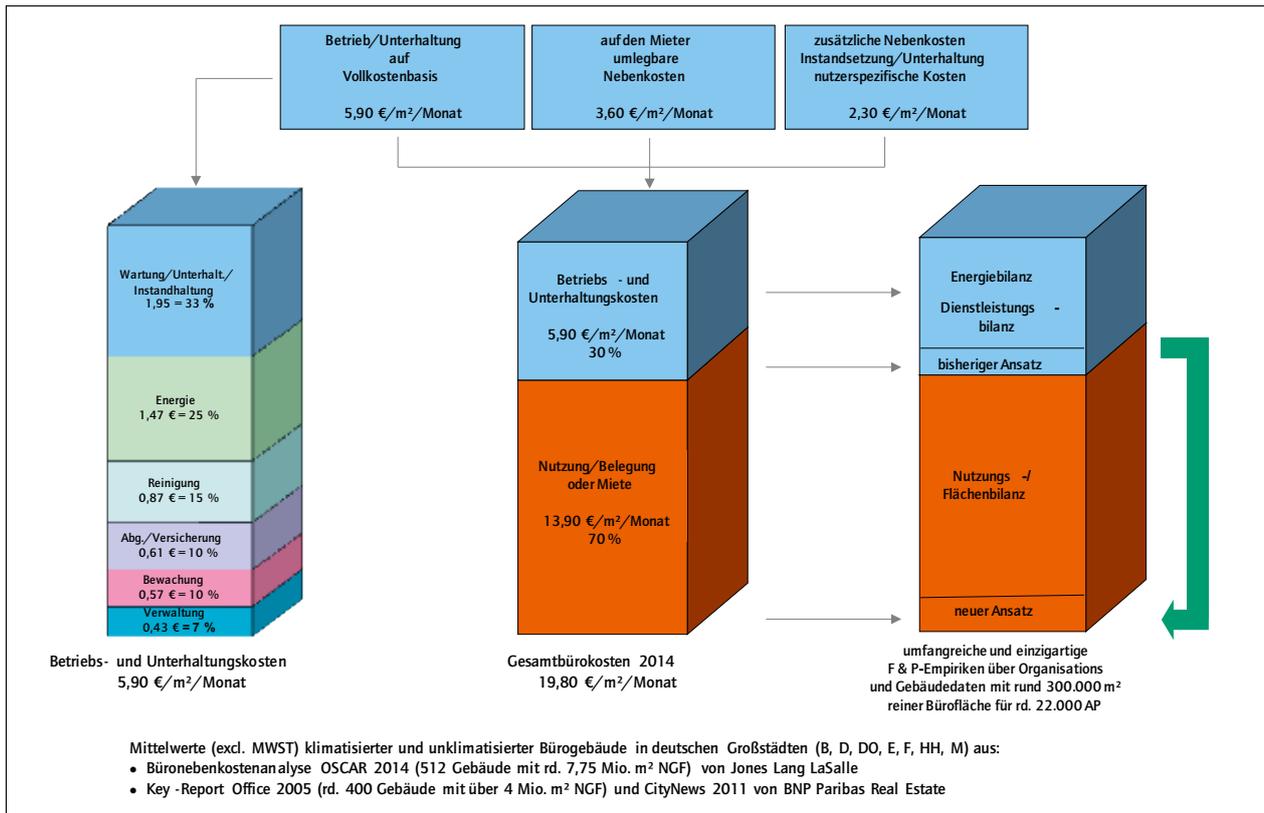
- 65 % Dienstleistungskosten (Unterhaltung/Reinigung/Bewachung/Verwaltung)
- 25 % Energiekosten (Heizung/Klima/Strom/Wasser)
- 10 % Abgaben/Steuern/Versicherungen

Resümierend kann also gesagt werden, dass in Europa die Bürokosten um rund 9 % gesunken sind, während weltweit die Bürokosten um rund 17 % gestiegen sind. In Deutschland sind die Bürokosten 2014 gegenüber 2013 um rund 4 %

leicht zurückgegangen. Die Untersuchungsergebnisse decken sich in den Kernaussagen für Deutschland mit den umfangreichen Empiriken des Büros des Verfassers aus über 30-jähriger Planungs- und Berufserfahrung. Durch gezielte Bürokostenanalysen können Optimierung- und Kostensenkungspotentiale aufgespürt und nutzbar gemacht werden. Diese liegen vor allem in der Nutzung der Flächen, nicht so sehr in Betrieb und Unterhaltung. Das wird auch durch zwei weitere Untersuchungen bestätigt.



Bürokostenentwicklung 2002 bis 2014 in Deutschland



Bürokostenzusammenfassung 2014 in Deutschland

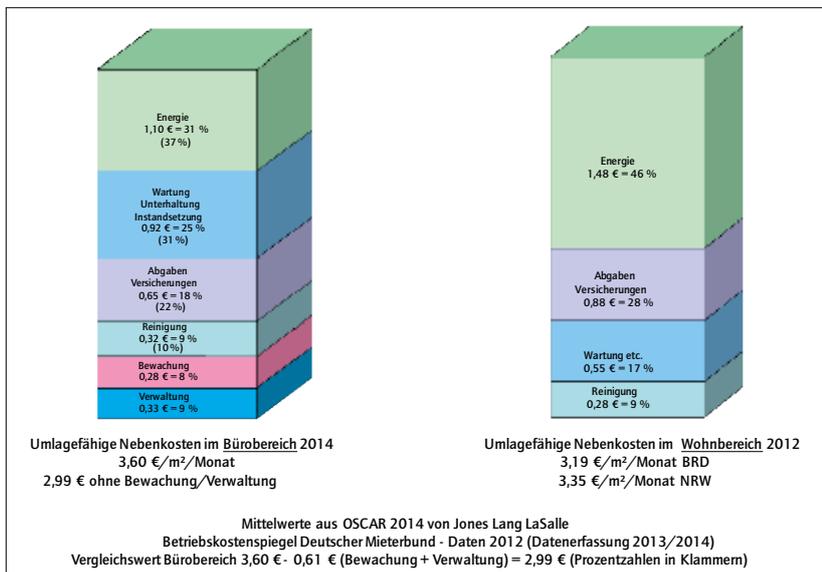
Büroausstattung und Büroflächen

Nach Mieterbefragungen durch Jones Lang LaSalle ist die Gesamtbürofläche pro Arbeitsplatz in 2009 auf rund 33 m² gestiegen und lag somit um fast 2,5 m² über dem Vorjahreswert. Somit ergibt sich in Deutschland ein gegenteiliges Bild gegenüber Europa und weltweit. Unter Hinzurechnung der darin nicht enthaltenen anteiligen Funktionsfläche

(Haustechnik etc.) und Konstruktionsfläche (Stützen, Wände etc.) ergibt sich nach GEFMA-Richtwerten ein Gesamt- bzw. Bruttogrundflächenwert von rund 39 m² pro Arbeitsplatz, der als realistisch eingestuft werden kann. Würde man also durch eine Optimierung der Verwaltungs- und Bürogebäudeorganisation nur 10 % einsparen, ergäbe sich ein Kostensenkungspotential von rund

950 € pro Arbeitsplatz und Jahr (4 m² x 19,80 € x 12 Monate), das in der Regel noch weit überschritten wird. Im übrigen fanden von 2010 bis 2014 keine Neuaufgaben der vorgenannten Mieterbefragung statt.

Nach der Studie „Büromöbelinvestitionen 2006“ des Verbandes der Creativen Inneneinrichter (CI) liegt die durchschnittliche Büroausstattungsinvestition auf Vorstands-/Geschäftsführungsebene bei 15.300 €, bei Angestellten und Mitarbeitern bei 4400 €. Danach beträgt das Einrichtungsinvestment im Leitungsbereich etwa das 3 ½-fache gegenüber dem Mitarbeiterbereich. Die aktuelle CI-Studie „Büromöbelinvestitionen 2010“ ist keine Fortschreibung der vorgenannten Studie aus 2006, sondern zeigt lediglich die Einrichtungskostenverteilung nach Nutzungen und Branchen. 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). Nach Erfahrung des Verfassers kann dabei selbst bei vorsichtiger Einschätzung von einer Einspa-



Gegenüberstellung umlagefähiger Nebenkosten im Büro- und Wohnbereich

rung von mindestens 1000 € pro Arbeitsplatz ausgegangen werden.

Die gleiche Studie kommt hinsichtlich des reinen Büroflächenbedarfs (also nur Büroräume) zu dem Ergebnis, dass die Mittelwerte für den Vorstands-/Geschäftsbereich mit 32,6 m² etwa das 2 ½-fache des Vergleichswerts von 13,4 m² für den Angestellten-/Mitarbeiterbereich ausmachen. Auch hier wird die noch immer vorhandene hierarchiebezogene Flächenzuweisung deutlich. Bleibt noch der Hinweis, daß nach Rücksprache mit dem CI-Verband eine Aktualisierung der Studie derzeit nicht beabsichtigt ist. Die Hierarchiebetonung ist im kommunalen Bereich noch viel stärker ausgeprägt durch die

- RLBAu = Richtlinie für die Durchführung von Bauaufgaben
- RBBau = Richtlinie für die Durchführung von Bauaufgaben des Bundes.

Die Raum- und Flächennormen/-vorgaben reichen von 6 m² für Schreibkräfte über 12 m² für Sachbearbeiter und 30 m² für Bürgermeister bis zu 48 m² für Minister. Daß im Jahr 2013 derartige Richtlinien mit Raum- und Flächennormen für den öffentlichen Verwaltungsbau noch gültig sind, ist (fast) ein Anachronismus. Das führt zu erheblichem Flächenmehrbedarf und Einschränkungen der Nutzungsflexibilität wegen der daraus resultierenden Raumtypenvielfalt. Damit sind auch erhöhte Raumänderungskosten für die Synchronisierung der Verwaltungs- und Bürogebäudeorganisation verbunden. Hinzu kommen zusätzliche Umzugskosten, die allein bei internen Umzügen bei etwa 200 €/AP liegen und bis zu 4-stelligen Beträgen bis zur Inbetriebnahme ausmachen können. Die stark hierarchiebezogenen Denkmuster im kommunalen Bereich werden durch die nachfolgend dargestellten Richtsätze für die Ausstattung von Diensträumen noch unterstrichen. Es ist geradezu grotesk, wenn ab einer bestimmten Besoldungsgruppe zwischen gepolsterten und ungepolsterten Bürostühlen unterschieden wird.

Resümee und Ausblick

Insofern ist ein strategisches Vorgehen zur Optimierung der Verwaltungs- und Bürogebäudeorganisation angesagt, das der Verfasser mit dem Begriff „Organisationsarchitektur“ neu definiert hat. Die aufgezeigten Ergebnisse und Einsparungspotentiale dürften den Nutzwert einer Fortschreibung des Reports auch für die Zukunft mehr als unterstreichen. Daher ist auch im nächsten Jahr eine Aktualisierung dieses Reports vorgesehen. Detaillierte Informationen können wie immer direkt vom Verfasser abgerufen werden.

Paul J. Franke, Franke & Partner, 58313 Herdecke

**ONLINE
PLUS**



Den kompletten Artikel (auch als PDF druckbar) finden Sie unter www.facility-management.de Webcode: **FMWB48S**

Effiziente Verteilung Wohnungsstationen von Junkers.

Kompakte Energiezentrale für
einfache und schnelle Sanierung



 **JUNKERS**



BOSCH

Durch Wohnungsstationen für dezentrale Trinkwassererwärmung und zentrale Heizungsversorgung optimieren Sie die effiziente Wärmeverteilung in Ihrem Bestand. Kompakte Abmessungen und beidseitige Anschlüsse sorgen für den einfachen und schnellen Austausch von alten Gasthermen. Informieren Sie sich jetzt: **Telefon (01806) 355 040*** oder wowi@de.bosch.com