

PRESSEMITTEILUNG

Kurzstudie „Gesamtmietbetrachtung – Büromarkt Deutschland“

Betriebskosten belasten zunehmend auch Büromieter

- **Kurzstudie vereint erstmalig Perspektiven von Investoren und Mietern**
- **Betriebskosten verstärken deutlich den Anstieg der Gesamtmietbelastung**
- **Optimierung der Betriebskosten gibt Eigentümern und Mietern Spielräume**
- **Fazit: Fokus der Investoren richtet sich zunehmend auf Nutzer**

Berlin, 23. Februar 2023 – Die aktuellen Zäsuren im Immobilienmarkt haben spürbare Folgen für den deutschen Büromarkt. Dabei ist eine Bewegung von einem Vermieter- zu einem Mietermarkt unübersehbar. Im Zuge der einsetzenden Energiekrise und stark ansteigender Inflation wirken besonders die Mietnebenkosten zunehmend belastend auf die Leistungsfähigkeit vieler Mieter. Anmietungsentscheidungen oder auch der Verbleib in bestehenden Flächen hängt mehr und mehr von der Analyse der beiden Kostenpositionen Kaltmiete und Betriebskosten ab. Für Investoren und Vermieter wiederum wird die Optimierung der Betriebskosten immer wichtiger, um in einem schwierigeren Marktumfeld im Wettbewerb zu bestehen.

Diese Erkenntnisse vermittelt die erste gemeinsam von bulwiengesa und BAUAKADEMIE vorgelegte Kurzstudie „Gesamtmietbetrachtung – Büromarkt Deutschland“. Die Analyse basiert auf der Auswertung von RIWIS, dem hauseigenen Datensystem der bulwiengesa und dem NEO, dem Betriebskostenbenchmark als Nachfolger des etablierten OSCAR der BAUAKADEMIE.

Die Mietentwicklung von Büroimmobilien war sowohl in der vergangenen Dekade als auch während Krisenzeiten von einem ungebrochenen Wachstum geprägt. Zugleich stiegen auch die Betriebskosten, besonders deutlich war das bei Bürogebäuden in den A-Städten zu beobachten. Lange Zeit veränderten sich die Betriebskosten nur unwesentlich, nun haben die Pandemie, der Ukrainekrieg und die in Gang gesetzte Lohn-Preis-Spirale einen nie dagewesenen Anstieg ausgelöst. In den vergangenen beiden Jahren war der Anstieg besonders stark, über einen Zeitraum von zehn Jahren betrug er 117 %. Damit nimmt der Einfluss der Betriebskosten auf die Gesamtmiete erheblich zu. Der Anteil der Betriebskosten an den Gesamtkosten liegt nun bei bis zu ca. 21 % (in der Spitze/Neubau) sowie bei rund 24 % im Bestand.

Sven Carstensen, Vorstand bulwiengesa AG, zu der Marktstudie: „Die durchsetzbaren Ansprüche der Mieter steigen, zugleich nimmt ihre Kostensensibilität wieder zu. Daher ist die Betrachtung der Gesamtmietbelastung von enormer Relevanz. Betriebskosteneinsparungen bedeuten aus Vermietersicht, wieder mehr Spielräume für Mietverhandlungen zu schaffen oder sich vom Wettbewerb abzuheben. Die Performance eines Investments ist wieder mehr vom aktiven Objektmanagement und damit verbunden dem Heben von Ertragspotenzialen abhängig.“

Andreas Kühne, Geschäftsführer BAUAKADEMIE Performance Management GmbH, zur besonderen Bedeutung der Ergebnisse: „Wenngleich es unter den Kostentreibern Faktoren gibt, die nicht beeinflussbar sind, stehen Mietern und Vermietern doch zahlreiche Stellschrauben zur Verfügung, um Kosten signifikant zu drosseln. Wer dauerhaft wettbewerbsfähig bleiben möchte, sollte sich mit den Fakten vertraut machen – auf allen Seiten. Die Zeiten, dass sich überdurchschnittliche Mieterlöse trotz eines vernachlässigten Objektmanagements erzielen lassen, sind vorbei.“

Die Kurzstudie kann über diesen Link kostenfrei heruntergeladen werden:
<https://bulwiengesa.de/de/publikationen/studie-gesamtmietbetrachtung-bueromarkt-deutschland>

Über bulwiengesa

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.

Über die BAUAKADEMIE

Die BAUAKADEMIE Unternehmensgruppe wurde 1990 gegründet. Sie unterstützt ihre Kunden mit interdisziplinärer Kompetenz 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 ihre Tätigkeit in besonderem Maße von Unabhängigkeit, Neutralität und Innovation geprägt.

<https://bauakademie.de>

Pressekontakt bulwiengesa

bulwiengesa AG
Sigrid Rautenberg
Wallstraße 61 / 10179 Berlin
rautenberg@bulwiengesa.de
030-278768-24

Pressekontakt BAUAKADEMIE

STÖBE. Die Agentur für Kommunikation GmbH
Scharnhorststraße 25 / 10115 Berlin
presse@stk-berlin.com
030-816160330