

# Der Bürokostenreport 2008

## Internationale und nationale Arbeitsplatzkosten im Vergleich

Der seit nunmehr vier Jahren erscheinende Bürokostenreport mit nationalen und internationalen Vergleichen hat sich mittlerweile fest etabliert. Die Bedeutung und der Stellenwert dieses Reports machen deutlich, dass die Betriebskosten als ein Teil der Gesamt-Bürokosten in der Regel die Investitionskosten schon vor Ablauf der Nutzungsdauer eines Bürogebäudes übertreffen.

**W**ie 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 137 Städten und 48 Ländern durch die DTZ – einem weltweit führenden Immobilienberater – lagen die Bürokosten 2008 nach wie vor in Westeuropa am höchsten, gefolgt von Nordamerika, Mittlerem Osten/Afrika, Osteuropa, Asien und Südamerika. Gegenüber dem Vorjahr stiegen die Kosten auf Euro-Basis im Mittel um rund 7 %, auf Dollar-Basis sogar um fast 20 %. Die Mietfläche pro Arbeitsplatz lag zwischen 11,7 m<sup>2</sup> in Osteuropa und 21,7 m<sup>2</sup> in Nordamerika, im Mittel bei 16,8 m<sup>2</sup> und ist nahezu identisch mit den Vergleichswerten der Vor-

jahre. Die niedrigen Werte und starken Abweichungen resultieren überwiegend aus den nach wie vor bestehenden unterschiedlichen Mietflächendefinitionen.

### Bürokosten in Europa

Die Fokussierung der gleichen Untersuchung auf Europa zeigt, dass fünf europäische Metropolen unter den Top 15 liegen, davon mit Frankfurt und München zwei deutsche. Unter den 50 teuersten Städten befinden sich mit Düsseldorf, Hamburg und Berlin drei weitere deutsche Städte. Die Bürokosten stiegen um 10 % auf 42 €/m<sup>2</sup>/Monat, ohne Einbeziehung der beiden extrem teuren Städte London und Paris auf 32 €. Die Mietfläche schwankt nach wie vor zwischen 10 und 25 m<sup>2</sup> pro Arbeitsplatz und liegt im Mittel nahezu unverändert bei knapp 18 m<sup>2</sup>.

Für die fünf deutschen Großstädte ergab sich ein identischer Durchschnittswert

gegenüber den Vorjahren von 22 m<sup>2</sup>/AP für anteilige Büroflächen (incl. selbst genutzten Zusatzflächen, exklusive auch von anderen mit genutzten Allgemeinflächen). Auffällig ist, dass sich innerhalb der teuersten Städte in Europa gegenüber den Vorjahren doch einige Rangfolgenverschiebungen ergeben haben (z.B. Oslo von Rang 22 auf Rang 10 oder Madrid von Rang 44 auf Rang 25).

### 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 (siehe auch FACILITY MANAGEMENT 6/2008, Seite 4) und von Atisreal im Office Market Report abgeleiteten Mittelwerte von etwa 800 Bürogebäuden mit rund 10 Mio. m<sup>2</sup> in deutschen Großstädten kommen zu folgenden Ergebnissen:

Region	Städte		Bürokosten 2008 je Arbeitsplatz/Jahr		Netto-Nutzfläche oder Mietfläche je Arbeitsplatz (Mittelwerte)	Bürokosten 2008 pro m <sup>2</sup> /Monat (Mittelwerte)
	Anzahl	%	US-Dollar (Mittelwerte)	Euro (Mittelwerte)		
Westeuropa	36	26	11.650	7.890	16,6 m <sup>2</sup>	40 €
Nordamerika	45	33	8.360	5.660	21,7 m <sup>2</sup>	22 €
Mittlerer Osten/Afrika	9	7	8.110	5.490	14,9 m <sup>2</sup>	31 €
Zentral-/Osteuropa	8	6	7.930	5.370	11,7 m <sup>2</sup>	38 €
Asien/Pazifik	33	24	7.430	5.030	13,0 m <sup>2</sup>	32 €
Zentral-/Südamerika	6	4	5.350	3.620	12,3 m <sup>2</sup>	25 €
Mittelwerte 2008	137	100	8.830	5.980	16,8 m <sup>2</sup>	30 €
Vergleichswerte 2007	134	100	7.430	5.580	17,0 m <sup>2</sup>	27 €
Vergleichswerte 2006	117	100	6.180	5.140	16,6 m <sup>2</sup>	26 €
Vergleichswerte 2005	113	100	6.260	4.720	16,8 m <sup>2</sup>	23 €

■ = Maximum      Global Office Occupancy Costs Survey 2008 von DTZ Consulting & Research, Frankfurt  
■ = Minimum      Befragung von Investoren, Inhabern, Mietern und Entwicklern in 137 Städten und 48 Ländern weltweit  
 Mietfläche = Büroräume incl. Zwischenwände und Bürozusatzflächen, die nur vom Mieter genutzt werden = HNF  
 Bürokosten = Miete sowie umlegbare Nebenkosten (ohne Ausstattung/Einrichtung)

Tabelle 1: Bürokosten 2008 – Weltweit nach Kontinenten und Regionen

Rang	Stadt	Netto-Nutzfläche oder Mietfläche/AP	Bürokosten 2008 pro m <sup>2</sup> pro Monat (auf-/abgerundete Werte)			Bürokosten pro Jahr je Arbeitsplatz
			Miete	umlegbare NK	Bürokosten	
1 (1)	London (West End)	10,5 m <sup>2</sup>	122 €	27 €	149 €	21.120 €
4 (3)	Paris	16,0 m <sup>2</sup>	65 €	7 €	72 €	13.840 €
9 (9)	Frankfurt	20,0 m <sup>2</sup>	39 €	9 €	48 €	11.400 €
10 (22)	Oslo	25,0 m <sup>2</sup>	35 €	3 €	38 €	11.330 €
15 (11)	München	23,0 m <sup>2</sup>	32 €	5 €	37 €	10.270 €
25 (44)	Madrid	17,0 m <sup>2</sup>	38 €	3 €	41 €	8.430 €
32 (25)	Düsseldorf	24,0 m <sup>2</sup>	22 €	5 €	27 €	7.630 €
36 (33)	Hamburg	21,5 m <sup>2</sup>	23 €	5 €	28 €	7.150 €
42 (37)	Berlin	20,5 m <sup>2</sup>	23 €	5 €	28 €	6.770 €
43 (34)	Amsterdam	18,7 m <sup>2</sup>	28 €	2 €	30 €	6.640 €
52 (49)	Brüssel	18,0 m <sup>2</sup>	24 €	5 €	29 €	6.350 €
55 (47)	Rom	14,5 m <sup>2</sup>	31 €	3 €	34 €	5.970 €
56 (54)	Athen	15,0 m <sup>2</sup>	30 €	3 €	33 €	5.940 €
66 (64)	Wien	18,0 m <sup>2</sup>	21 €	4 €	25 €	5.420 €
113 (76)	Lissabon	12,0 m <sup>2</sup>	21 €	3 €	24 €	3.460 €
115 (108)	Prag	12,0 m <sup>2</sup>	19 €	4 €	23 €	3.380 €
(Vorjahr)	Mittelwerte 2008	17,9 m <sup>2</sup>	36 € = 86 %	6 € = 14 %	42 €	9.020 €
	Vergleichswerte 2007	18,2 m <sup>2</sup>	34 € = 90 %	4 € = 10 %	38 €	8.300 €
	Vergleichswerte 2006	18,0 m <sup>2</sup>	30 € = 83 %	6 € = 17 %	36 €	7.780 €
	Vergleichswerte 2005	18,0 m <sup>2</sup>	29 € = 83 %	6 € = 17 %	35 €	7.560 €

■ = Maximum  
■ = Minimum  
■ = Germany

Global Office Occupancy Costs Survey 2008 von DTZ Consulting & Research, Frankfurt  
 Befragung von Investoren, Inhabern, Mietern und Entwicklern in 137 Städten und 48 Ländern weltweit

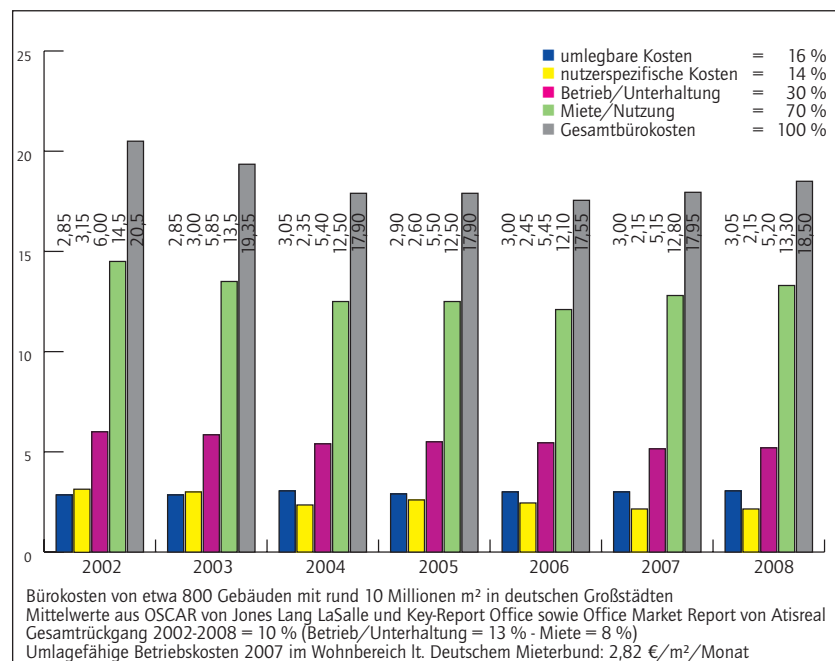
- Die umlegbaren Nebenkosten blieben in den letzten 7 Jahren mit rund 3 €/m<sup>2</sup>/Monat etwa gleich und liegen nur um etwa 5 % über den umlagefähigen Betriebskosten im Wohnbereich. Die nutzerspezifischen Nebenkosten hingegen sanken im gleichen Zeitraum um rund 30 %.
- Die gesamten Bürokosten (Betrieb/Unterhaltung, Miete) sowie die Mietkosten gingen um rund 10 % zurück. Im Gegensatz zu den Betriebs- und Unterhaltungskosten stiegen die Mietkosten gegenüber dem Vorjahr noch einmal um rund 3 %.
- Die Kostenrelationen zwischen Miete/Nutzung und Betrieb/Unterhaltung mit rund 70 % zu 30 % blieb in den letzten sieben Jahren nahezu unverändert.

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.

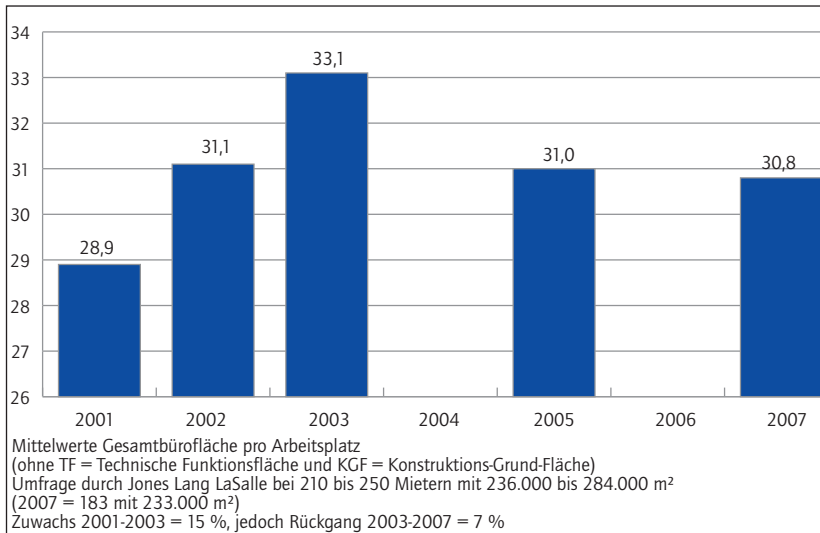
Das wird durch die zusammengefasste Grafik unterstrichen, wobei sich die Zusammensetzung der Betriebs- und Unterhaltungskosten auf Vollkostenbasis kaum verändert hat (Werte in Klammern = 2007):

Tabelle 2: Bürokosten 2008 von 16 Haupt- und Großstädten in Europa

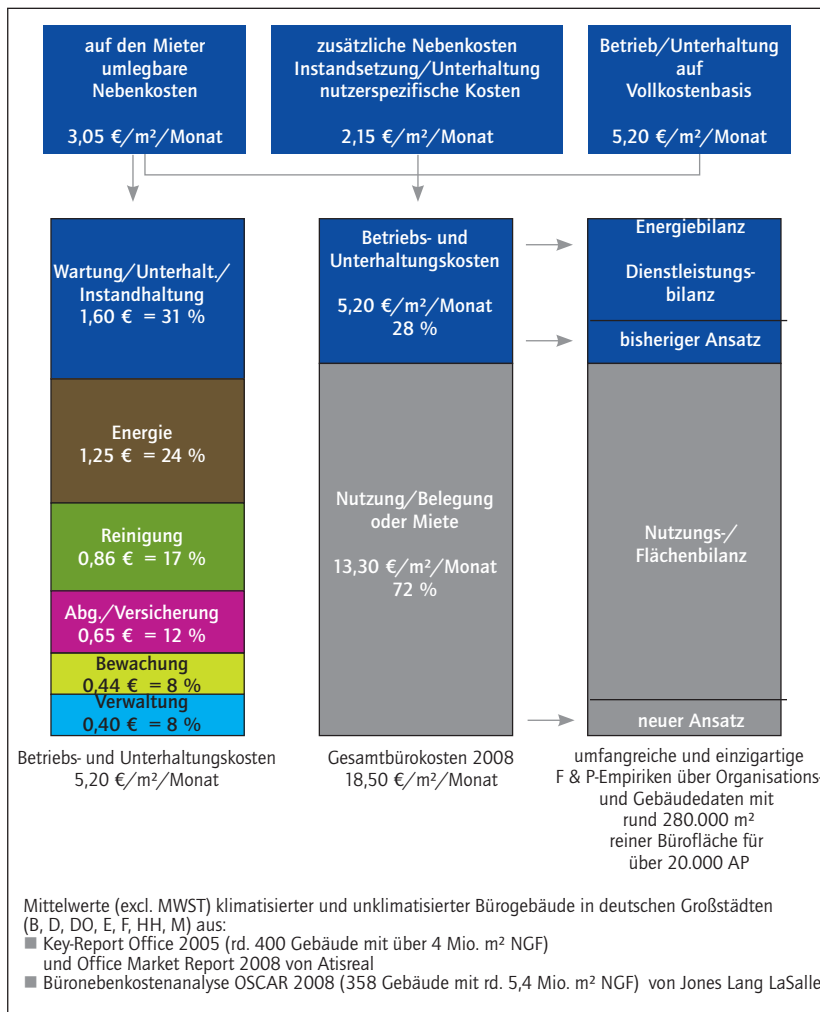
Grafik 1: Bürokostenentwicklung 2002 bis 2008 in Deutschland



- 64 % (63 %) Dienstleistungskosten (Unterhaltung/Reinigung/Bewachung/Verwaltung),
  - 24 % (24 %) Energiekosten (Heizung/Klima/Strom/Wasser),
  - 12 % (13 %) Abgaben/Steuern.
- Die Untersuchungsergebnisse decken sich in den Kernaussagen für Deutschland mit den umfangreichen Empiriken des Büros des Verfassers aus über 30-jähriger Planungs- und Berufserfahrung.



Grafik 2: Bürokostenzusammenfassung 2008 in Deutschland



Grafik 3: Gesamtbürofläche pro Arbeitsplatz

riger 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:

### Büroausstattung und Büroflächen

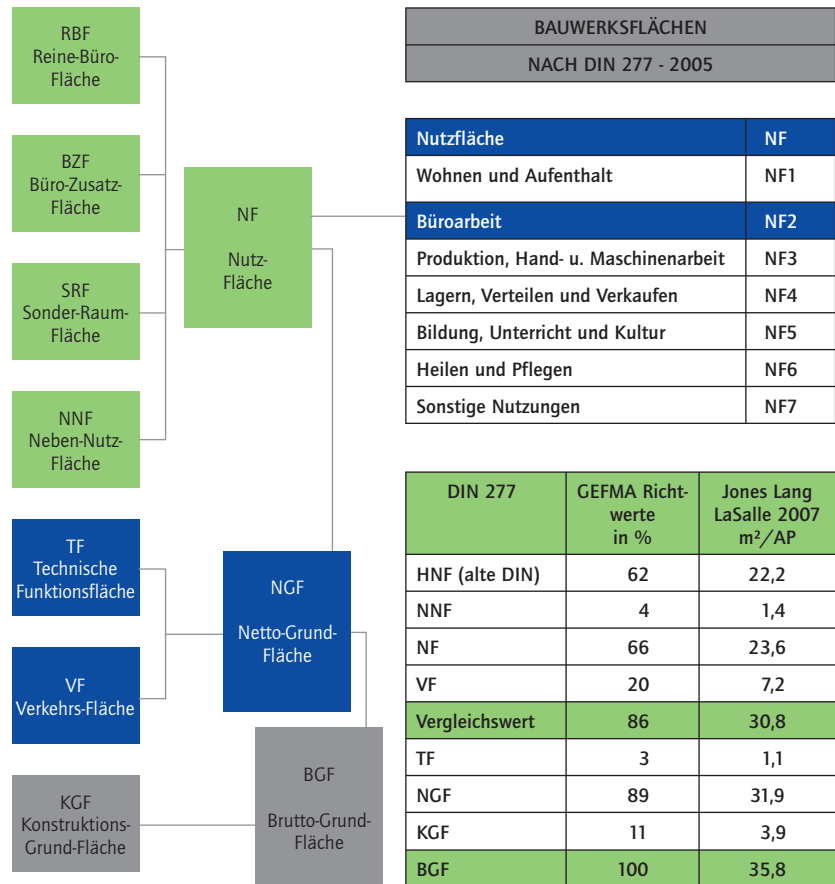
Nach Mieterbefragungen durch Jones Lang LaSalle ist zwar die Gesamtbürofläche pro Arbeitsplatz von 2001 bis 2003 um 15 % gestiegen, jedoch von 2003 zu 2007 um rund 7 % auf nunmehr rund 31 m<sup>2</sup> gesunken. Die Daten für 2008 lagen bei Abfassung dieses Reports noch nicht vor. Unter Hinzurechnung der darin nicht enthaltenen anteiligen Funktionsfläche (Haustechnik etc.) und Konstruktionsfläche (Stützen, Wände etc.) ergibt sich nach GEFMA-Richtwerten ein Gesamt- bzw. Bruttogrundflächenwert von rund 36 m<sup>2</sup> pro AP, 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 700 € pro Arbeitsplatz und Jahr (3 m<sup>2</sup> x 18,50 € x 12 Monate), das in der Regel noch weit überschritten wird. 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. 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 Einsparung 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-/Geschäftsführungsbereich mit 32,6 m<sup>2</sup> etwa das 2 ½-fache des

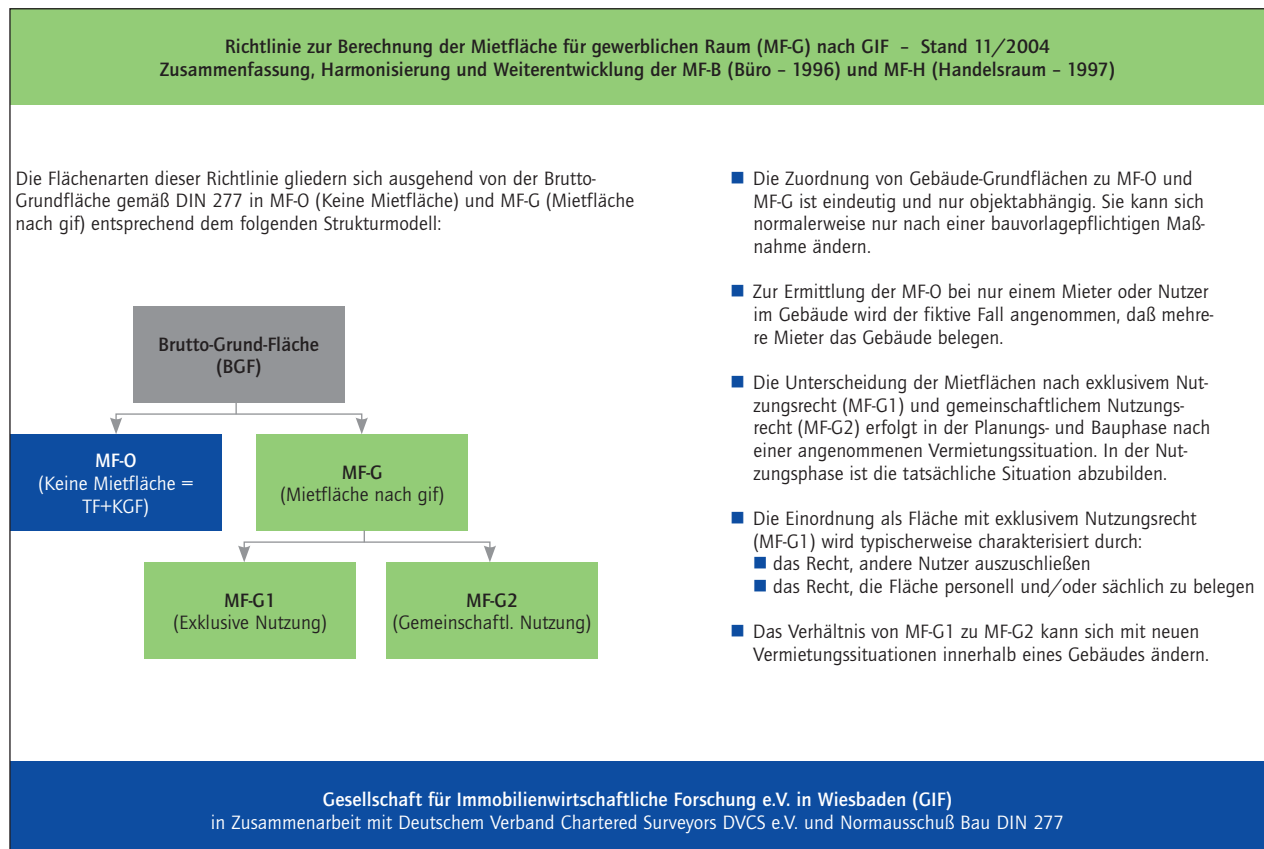
Vergleichswerts von 13,4 m<sup>2</sup> für den Angestellten-/Mitarbeiterbereich ausmachen. Auch hier wird die noch immer vorhandene hierarchiebezogene Flächenzuweisung deutlich. Diese ist im kommunalen Bereich noch viel stärker ausgeprägt, durch die

- RLbau: Richtlinie für die Durchführung von Bauaufgaben,
- RBBau: Richtlinie für die Durchführung von Bauaufgaben des Bundes.

Die Raum- und Flächennormen/-vorgaben reichen von 6 m<sup>2</sup> für Schreibkräfte über 12 m<sup>2</sup> für Sachbearbeiter und 30 m<sup>2</sup> für Bürgermeister bis zu 48 m<sup>2</sup> für Minister. Dass im Jahr 2007 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



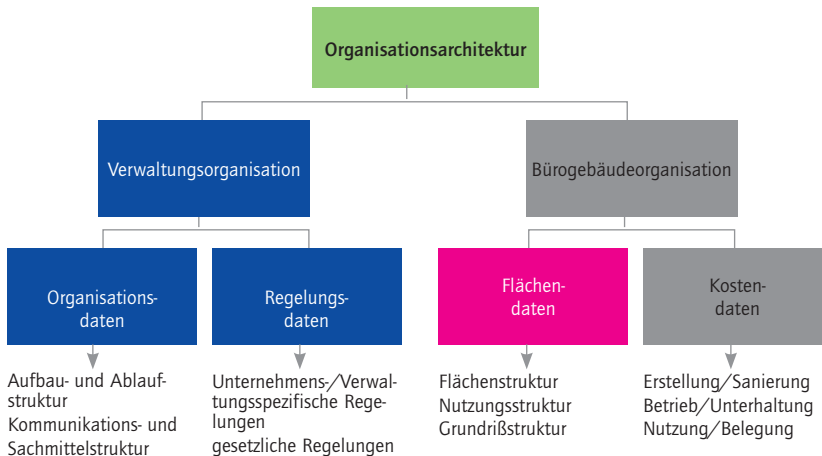
Grafik 4: Bauwerksflächen nach DIN 277



Grafik 5: Mietflächen nach GIF

Unternehmensgröße	Investitionen in Büroausstattung		Durchschnittliche Büroflächen	
	Anzahl Mitarbeiter	Vorstand Geschäftsführung	Angestellte Mitarbeiter	Vorstand Geschäftsführung
bis 49	14.800 €	4.000 €	32 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>
50 - 249	13.500 €	4.000 €	29 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>
ab 250	19.700 €	6.200 €	36 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>
Mittelwerte	15.330 €	4.400 €	32,6 m <sup>2</sup>	13,4 m <sup>2</sup>

Tabelle 3: Büroausstattung und Büroflächen



Grafik 6: Optimierung der Verwaltungs- und Bürogebäudeorganisation durch Organisationsarchitektur

bis zu 4-stelligen Beträgen bis zur Inbetriebnahme ausmachen können. Bleibt noch der Hinweis, dass nach Rücksprache mit dem CI-Verband eine Aktualisierung der Studie derzeit nicht beabsichtigt ist.

### Fazit und Ausblick

Ein strategisches Vorgehen zur Optimierung der Verwaltungs- und Bürogebäudeorganisation ist angesagt, das hat der Verfasser mit dem Begriff „Organisationsarchitektur“ neu definiert. 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.

Paul J. Franke, Franke & Partner,  
58313 Herdecke

Weitere Informationen, Produkte und Dienstleistungen zu diesem Thema finden Sie unter [www.fm.whoiswho.baunetz.de](http://www.fm.whoiswho.baunetz.de).