

Kontakt: Christina Hoffmann und Tina Reuter,
Leiterinnen Property Management Jones Lang LaSalle Deutschland
Telefon: + 49 (0) 30 203980 181
+ 49 (0) 69 2003 1071
E-Mail: christina.hoffmann@eu.jll.com
tina.reuter@eu.jll.com

Büronebenkosten unverändert hoch *OSCAR 2011* von Jones Lang LaSalle*

Frankfurt, 15. September 2011 – Die Nebenkosten in Deutschlands Büros sind nach der neuesten OSCAR-Untersuchung von Jones Lang LaSalle im Jahresvergleich nahezu unverändert. Der Durchschnittswert über alle Gebäude hinweg von 3,41 Euro/m²/Monat ist allerdings gleichbedeutend mit dem jemals höchsten gemessenen Wert. Bei klimatisierten Gebäuden wurde ein Anstieg des Gesamtdurchschnitts im Vergleich zum Vorjahr um 2 % registriert. Demgegenüber sank der Wert bei unklimatisierten Objekten um 2 %.

Abb. 1 Durchschnittswerte aller Nebenkosten insgesamt (Euro / m² / Monat)

2006	↘	2007	↗	2008	↗	2009	↗	2010	→	2011
3,09	-3 %	2,99	2 %	3,04	3 %	3,13	9 %	3,40	0 %	3,41

Quelle: Jones Lang LaSalle, CREIS

Die Kostenentwicklung der einzelnen Kategorien zeigt ein differenziertes Bild. Bei einigen Kostenarten war im Jahresvergleich ein Anstieg zu verzeichnen - bei „Bewachung“ sogar im zweistelligen Prozentbereich. Nahezu unverändert blieben im Vergleich zum Vorjahr die öffentlichen Abgaben. Den größten Nebenkostenanteil verbuchte auch 2010 die Preiskategorie „Heizung“ (Abb. 2).

* Die erhobenen Daten im „Office Service Charge Analysis Report“ (OSCAR) 2011 beziehen sich auf den Abrechnungszeitraum des Kalenderjahres 2010.

Büronebenkosten unverändert hoch

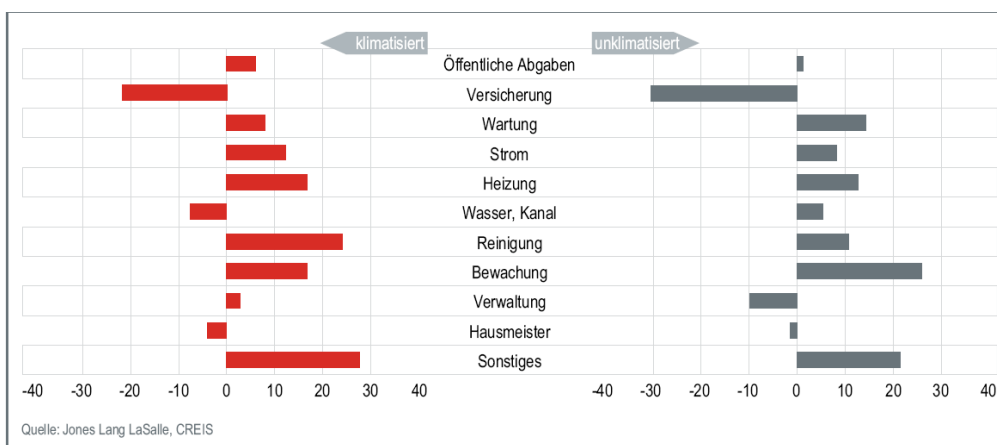
Abb. 2 Durchschnittswerte aller Nebenkosten (Euro / m² / Monat)

	klimatisiert						unklimatisiert					
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Öffentliche Abgaben	0,51	0,49	0,48	0,49	0,53	0,53	0,50	0,50	0,49	0,49	0,49	0,50
Versicherung	0,17	0,17	0,14	0,16	0,13	0,12	0,15	0,15	0,14	0,11	0,10	0,09
Wartung	0,48	0,44	0,42	0,48	0,48	0,50	0,41	0,31	0,35	0,39	0,42	0,43
Strom	0,31	0,30	0,33	0,36	0,39	0,38	0,23	0,21	0,27	0,29	0,29	0,28
Heizung	0,42	0,47	0,46	0,49	0,54	0,57	0,40	0,45	0,43	0,48	0,59	0,53
Wasser, Kanal	0,14	0,13	0,12	0,13	0,13	0,12	0,11	0,11	0,11	0,12	0,12	0,12
Reinigung	0,30	0,28	0,25	0,26	0,32	0,35	0,28	0,30	0,26	0,25	0,31	0,31
Bewachung	0,24	0,28	0,31	0,28	0,30	0,33	0,19	0,17	0,25	0,23	0,23	0,27
Verwaltung	0,32	0,31	0,25	0,29	0,29	0,30	0,33	0,32	0,25	0,29	0,31	0,27
Hausmeister	0,30	0,28	0,29	0,30	0,29	0,28	0,26	0,26	0,29	0,28	0,28	0,27
Sonstiges	0,11	0,06	0,09	0,06	0,11	0,11	0,08	0,06	0,09	0,05	0,09	0,09
Gesamt	3,30	3,21	3,14	3,30	3,51	3,59	2,94	2,84	2,93	2,98	3,23	3,16

Quelle: Jones Lang LaSalle, CREIS

„Wenngleich der Anstieg in einigen Bereichen gebremst wurde, im langjährigen Vergleich bleibt die deutliche Mehrheit der Kategorien auf einem überdurchschnittlichen Preisniveau“, so **Christina Hoffmann**, Leiterin Property Management Jones Lang LaSalle Deutschland. Und weiter: „Bestätigt wurde der rückläufige Trend der letzten Jahre bei den Versicherungskosten, die dadurch einmal mehr am deutlichsten unter dem 5-Jahresschnitt notieren.“

Abb. 3 Durchschnittswerte aller Nebenkosten –
Vergleich OSCAR 2011 zum 5-Jahresdurchschnitt OSCAR 2006 – 2010 (%)



Büronebenkosten unverändert hoch

Unterschiedliche Entwicklung in den Hochburgen

Anders als im Vorjahr konnten zwei der fünf untersuchten Immobilienhochburgen im OSCAR 2011 leichte Rückgänge bei den Nebenkosten verzeichnen (Abb. 4). In Berlin lag der über alle Gebäude hinweg gemittelte Wert bei 3,44 Euro / m² / Monat (- 3 % gegenüber dem Vorjahr), in Düsseldorf bei 3,38 Euro / m² / Monat (- 2 % gegenüber OSCAR 2010). Die nordrhein-westfälische Landeshauptstadt notiert damit die niedrigsten Nebenkosten des aktuellen OSCAR. Gestiegen sind die Nebenkosten dagegen in Frankfurt und Hamburg (jeweils + 4 % auf 3,44 Euro / m² / Monat bzw. 3,39 Euro / m² / Monat) sowie in München, das mit 3,56 Euro / m² / Monat (+ 2 %) die durchschnittlich höchsten Nebenkosten aufweist.

Abb. 4 Nebenkosten nach Standorten (Euro / m² / Monat)

	klimatisiert						unklimatisiert					
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Berlin	3,03	2,98	3,06	3,19	3,86	3,68	3,19	3,06	3,01	2,90	3,17	3,13
Düsseldorf	3,14	3,25	3,13	3,20	3,62	3,51	3,07	2,84	2,91	2,93	3,30	3,27
Frankfurt	3,53	3,31	3,34	3,40	3,41	3,51	3,14	3,06	3,08	3,02	3,06	3,10
Hamburg	3,18	3,28	3,06	3,24	3,35	3,64	2,81	2,67	2,89	2,92	3,20	3,17
München	3,43	3,32	3,23	3,36	3,58	3,71	2,82	2,84	3,03	3,04	3,36	3,17

Quelle: Jones Lang LaSalle, CREIS

Die unterschiedliche Entwicklung der Nebenkosten in den Immobilienhochburgen hatte allerdings nur einen geringen Einfluss auf die Platzierungen der Hochburgen bei der Betrachtung der **Gesamt-Bürokosten**** (Miete + Nebenkosten). Frankfurt bleibt trotz fast unveränderten Gesamt-Bürokosten wie schon in allen OSCAR-Reports zuvor auch in diesem Jahr mit großem Abstand an der Spitze vor München (17,76 Euro / m² / Monat, + 5 % gegenüber OSCAR 2010). In Düsseldorf, das mit 17,03 Euro / m² / Monat (+ 4 %) Hamburg (16,59 Euro, - 1 %) wieder überholt hat, fällt dabei der Anstieg der gewichteten Durchschnittsmiete deutlich mehr ins Gewicht als der Rückgang der Nebenkosten. Der höchste Anstieg der Gesamt-Bürokosten verbucht – trotz des Rückgangs bei den Nebenkosten – die Bundeshauptstadt mit + 14 % auf 16,11 Euro / m² / Monat). Auch wenn dadurch der Abstand zu den anderen vier Städten deutlich geringer wird: Berlin bleibt unter den Big5 die günstigste Immobilienhochburg.

„In Berlin ist die *relative* Bedeutung der Nebenkosten 2010 rückläufig gewesen. Nach einem Anteil von rund einem Viertel 2009 näherte er sich im vergangenen Jahr wieder der 20 % - Marke. Trotzdem liegt Berlin bei dieser Betrachtung auch in diesem Jahr knapp vorn“, so **Tina Reuter**, die zusammen

** Die Nebenkosten wurden im OSCAR über klimatisierte und unklimateisierte Gebäude gemittelt, der Mietanteil wird durch die gewichtete Durchschnittsmiete der jeweiligen Stadt Ende Dezember 2010 wiedergegeben.

Büronebenkosten unverändert hoch

mit Hoffmann den Property Management Bereich von Jones Lang LaSalle Deutschland leitet. Und weiter: „Mit einem leichten Plus bleibt die relative Bedeutung der Nebenkosten in Frankfurt mit knapp 15 % am niedrigsten, Hamburg, München und Düsseldorf liegen um 20 %.“

Abb. 5 Zusammensetzung der gesamten Bürokosten (Euro / m² / Monat)

