

Der Büromieter-Almanach 2008 – Faktoren der Mietentscheidung und -zufriedenheit

Kurzversion, Juli 2008

Der Büromieter-Almanach 2008

Faktoren der Mietentscheidung und -zufriedenheit

Deutsche Unternehmen stellen hohe Ansprüche, wenn es um die Anmietung von Büroraum geht. Die Mietentscheidung wird von einer ganzen Reihe von Faktoren beeinflusst. Nicht allein die Bürofläche selbst steht im Mittelpunkt – Nettomiete, Architektur und Lage des Bürogebäudes sowie viele weitere Punkte spielen eine Rolle. Die Kenntnis dieser Anforderungen ist Voraussetzung für zufriedene Mieter und ein erfolgreiches Immobilienmanagement. Das genaue Zusammenspiel dieser Faktoren ist Thema des vorliegenden „Büromieter-Almanach 2008“ der SEB Asset Management.

Für den Büromieter-Almanach 2008 wurden mehr als 3.000 Mietentscheider in den 20 größten Städten telefonisch befragt. Herausgekommen ist die erste deutschlandweite Analyse der Anforderungs- sowie Mietzufriedenheitsprofile deutscher Büromieter. Der Büromieter-Almanach 2008 untersucht den deutschen Immobilienmarkt aus Sicht der Mieter, zeichnet Profilbilder der Immobilien- und Geschäftsbedingungen der 20 größten Städte. Ein deutschlandweiter Benchmark ermöglicht es, die aus Mietersicht besten deutschen Standorte zu bestimmen.

Vorwort

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

der deutsche Immobilienmarkt verspricht nach wie vor attraktive Renditen. Gerade im gewerblichen Bereich zeigt sich Potenzial – deutsche Städte zählen auch im europäischen Vergleich zu den Spitzenstandorten für Investoren. Aber nicht nur die Investoren – auch die Mieter finden hierzulande gute Bedingungen, profitieren von einem sehr hochwertigen Angebot an Büroimmobilien bei gleichzeitig moderatem Preisniveau.

Die SEB Asset Management engagiert sich seit langem in diesem interessanten Markt. Von dem gesamten in Immobilien investierten Volumen von rund 10 Mrd. € haben wir etwa ein Drittel in deutsche Gewerbeimmobilien investiert, dies entspricht gut 1.000.000 Quadratmetern in Deutschland. Gemäß unserem Credo verbinden wir hierbei den Anspruch nach hohen, nachhaltigen Erträgen mit dem Ziel höchster Kundenzufriedenheit. Dies funktioniert nur durch lokale Ausrichtung und genaue Kenntnis des Marktes. Denn um nachhaltige Renditen zu erzielen, kommt es mehr denn je auf die Auswahl der richtigen Objekte und Standorte sowie die Kenntnis der Anforderungen und Erwartungen der Büromieter an.

Zwar gibt es eine ganze Reihe von Studien, die den Markt für gewerbliche Immobilien analysieren. Doch zeigt sich bei den Mietern bislang eine erstaunliche Forschungslücke. Denn im Fokus des Interesses stehen fast ausnahmslos die Investoren.



Die Anforderungen, Wünsche und die Zufriedenheit der Mieter sind dagegen kaum je systematisch erforscht worden. Der Büromieter Almanach 2008 geht hier neue Wege, untersucht den deutschen Büroimmobilienmarkt aus Sicht der Mieter.

Wie auf den folgenden Seiten deutlich wird, sind die Erwartungen der Mieter hoch; die Mietentscheidung wird von einer ganzen Reihe an Kriterien beeinflusst, der Preis ist nur eine von vielen Einflussgrößen. Auf Dauer erfolgreich im Immobilienmarkt kann nur derjenige sein, der diese teils entgegenstrebenden Erwartungen bestmöglich erfüllen kann, den richtigen Mix findet. Denn nur zufriedene Mieter sind treue Mieter, die Wechselbereitschaft steigt ansonsten signifikant. Der Büromieter-Almanach 2008 leistet hierfür wertvolle Grundlagenarbeit und hilft, die deutschen Büromieter besser zu verstehen.

Barbara Knoflach
Vorstandsvorsitzende | SEB Asset Management

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

Die Auswahl und das Management einer Immobilie stellen hohe Anforderungen an Investoren. Ein professionelles und nachhaltiges Immobilienmanagement erfordert umfassende Kenntnisse über Marktentwicklung und Kundenbedürfnisse. Genauso wichtig sind effiziente und verlässliche Controllingtools für alle Prozesse von der Planung und Analyse bis hin zur Erfolgskontrolle.

Gerade wenn es um die Kundenbedürfnisse geht, zeigt sich bislang jedoch eine erstaunliche Forschungslücke. Ansprüche, Erwartungen und Zufriedenheit der deutschen Büromieter wurden bislang kaum systematisch auf nationaler Ebene hinterfragt. Der vorliegende Büromieter-Almanach 2008 leistet hier wertvolle Grundlagenarbeit, analysiert den deutschen Markt für Büroimmobilien aus Sicht der Mieter.

Grundlage des Büromieter-Almanach 2008 bilden 21 wissenschaftlich evaluierte, an die Bürofläche, das Mietobjekt, die Kosten sowie den Standort und das Businessumfeld gebundene Kriterien. Zusammengekommen bilden sie die Mietzufriedenheit der Büromieter in Deutschland ab. Mehr als 3.000 Interviews mit gewerblichen Mietentscheidern der 20 größten deutschen Städte schaffen hierfür eine solide Datenbasis.

Im Ergebnis zeigt sich, dass der Bürostandort Deutschland durchaus positive Bewertungen erhält. Alle untersuchten Städte bieten gute Miet- und Standortbedingungen – ohne dabei das eigene spezifische Profil zu verlieren.



Gleichzeitig wird aber auch ersichtlich, dass die Ansprüche der Mieter sehr hoch sind. Die Mietentscheidung und Mietzufriedenheit werden von einer ganzen Reihe an Faktoren beeinflusst, die sich nicht immer alle unter einen Hut bringen lassen, den Vermietern oft auch nicht bekannt sind. Zunehmend an Bedeutung gewinnen hier insbesondere die Themenkomplexe Wirtschaftlichkeit und Energieeffizienz; beides Bereiche, die schon lange auch einen Schwerpunkt meiner Forschungsaktivitäten bilden. Dazu kommt, dass jede Branche spezifische Anforderungsprofile hat, die sich dezidiert auch in der Mietzufriedenheit spiegeln.

Der Büromieter-Almanach quantifiziert die Einflussgrößen der Mietentscheidung und -zufriedenheit, identifiziert konkrete Verbesserungspotenziale. Nachhaltig erfolgreich ist ein Immobilienmanagement dann, wenn es die eigenen Büroimmobilien bestmöglich mit den Erwartungen der Mieter in Deckung bringt. Nur so ist auf Dauer mit zufriedenen und vor allem treuen Mietern zu rechnen, kann die Kundenbindung intensiviert werden.

Prof. Dr. Hansjörg Bach FRICS
Studiengang Immobilienwirtschaft
Hochschule für Wirtschaft und Umwelt
Nürtingen - Geislingen



Management Summary

Mietzufriedenheit beeinflusst Wechselbereitschaft

Alle deutschen Großstädte über 300.000 Einwohner bieten gute Standort- und Mietbedingungen, ohne dabei das eigene spezifische Profil zu verlieren. Drei von vier der befragten Büromieter bewerten die eigene Mietzufriedenheit deshalb als hoch oder sehr hoch. Zwar werden die Anforderungen der Mieter nicht immer und überall erfüllt, doch halten neun von zehn Befragten einen Wechsel im Mietverhältnis für ausgeschlossen oder zumindest unwahrscheinlich. Die Wechselbereitschaft korreliert deutlich mit der Zufriedenheit, wobei nicht alleine die Kosten, sondern auch die Effizienz und Flexibilität der Bürofläche sowie andere wichtige Gebäudefaktoren im Zentrum stehen.

Ansprüche der Mieter sind nicht immer bekannt

Deutsche Büromieter sind im Großen und Ganzen zufrieden mit ihrem Mietobjekt und -standort. Allerdings werden nicht alle Ansprüche erfüllt – zum Teil, weil die Vermieter sie nicht kennen, zum Teil, weil auch widersprüchliche Forderungen gestellt werden. So gilt es etwa, zwischen möglichst niedrigen Nebenkosten einerseits und der Repräsentativität des Eingangsbereichs andererseits den richtigen Mix zu finden, der die höchste Mieterzufriedenheit verspricht. Wichtig ist es, die Erwartungen gemäß ihrer Priorität für die Mietentscheidung zu erfüllen. Der Büromieter-Almanach 2008 liefert hierfür wichtige Grundlagen.

Mieter loben gute Verkehrsanbindung

Der Büromieter-Almanach 2008 erhebt die Mietzufriedenheit über 21 wissenschaftlich evaluierte Kriterien. In der absoluten Wichtigkeit stehen ein guter Allgemeinzustand der Bürofläche, niedrige Nettomieten sowie eine flexible technische Infrastruktur ganz vorne. Was die Zufriedenheit mit den genannten Faktoren betrifft, zeigen sich durchaus Unterschiede zwischen den untersuchten Standorten und auch einzelnen Branchen. Während die Befragten ihre Anforderungen bezüglich der öffentlichen Verkehrsanbindung deutschlandweit mehr als erfüllt sehen, gibt es in anderen Kriterien aus Mietersicht noch Verbesserungspotenzial. Dies gilt nicht nur für Nettomietkosten und den Allgemeinzustand – auch dem Wunsch nach mehr Energieeffizienz wird noch nicht genug Rechnung getragen.

Top-Standorte: Dresden, Nürnberg, Berlin und Stuttgart

Der Büromieter-Almanach 2008 untersucht die Anforderungen und Zufriedenheit deutscher Büromieter. In den 20 größten Städten wurden hierfür Büromieter nach einer vorgegebenen Branchenverteilung befragt. In der Gesamtbewertung über alle 3.000 befragten Mietentscheider konnten Dresden, Nürnberg, Berlin und Stuttgart die Anforderungen der Mieter am besten erfüllen, zählen somit zu den Top-Standorten für zufriedene Büromieter in Deutschland.

Dresden erhält von den Mietern in allen abgefragten Kategorien Spitzennoten, wird insbesondere der guten Umweltqualität und – wie Stuttgart – des Images, der Sicherheit sowie des attraktiven Fachkräftepotenzials wegen gelobt. Die Schwaben schätzen an ihrer Stadt zudem die gute Verkehrsanbindung, bemängeln andererseits aber das gefühlte hohe Mietkostenniveau, das mit 11,50 € Nettokaltmiete pro Quadratmeter eigentlich noch moderat ausfällt. Besser haben es da allenfalls die Berliner mit 9 €/m² und die Nürnberger mit 7,75 €/m², die hier auch einen deutlichen Pluspunkt ihrer jeweiligen Heimatstadt sehen. Auch in punkto Image können die Franken aus eigener Sicht mit den Hauptstädtern leicht mithalten. Beim Thema Fachpersonal aber haben die Berliner sprichwörtlich die Schnauze vorn. Die Nürnberger punkten im Gegenzug mit einer niedrigeren Kriminalitätsrate und gefühlter hoher Sicherheit.

Kosten beeinflussen Zufriedenheit, aber nicht Wechselbereitschaft

Die Mietkosten haben insgesamt einen großen Einfluss auf die Mietzufriedenheit. Dies trifft insbesondere auf die Nettomietkosten zu. Bei den Mietkosten gilt wie bei allen betrieblichen Kostenarten: je günstiger, desto besser. Die Frage nach der Zufriedenheit zielt deshalb in erster Linie auf das Preis-Leistungsverhältnis. Dieses wird als gut bis befriedigend beurteilt. Hier sind es vor allem die Nebenkosten sowie das allgemeine Mietniveau, die mittlere Noten erhalten. Die Nettomiete findet mit einer durchschnittlichen Bewertung von 2,3 auf der Schulnotenskala positive Erwähnung. Die Wechselbereitschaft wird in erster Linie von der Zufriedenheit mit der Bürofläche beeinflusst. Die Mietkosten alleine spielen hier eine weniger gewichtige Rolle, ist ein Umzug doch auch immer mit nicht unerheblichem Personal- und Kostenaufwand verbunden.

Flexibilität und Effizienz sind wichtig

Der Allgemeinzustand der Bürofläche ist das erste, worauf die Mieter achten. Viel Wert wird hierbei vor allem auf Flexibilität gelegt – der technischen Infrastruktur genau wie der Raumaufteilung und -nutzung. Ziel ist eine möglichst hohe Flächen- und Energieeffizienz. Neben der Mietfläche selbst spielt bei der Suche nach Büroflächen auch das Bürogebäude eine große Rolle. Die potenziellen Mieter achten hierbei aber weniger auf die Außen- denn die Innenarchitektur. Ein ansprechender Eingangsbereich ist ihnen wichtiger als das äußere Erscheinungsbild oder der Wiedererkennungswert des Gebäudes innerhalb der Stadt. Wie sich in der Bewertung zeigt, bleiben gerade bei der Energieeffizienz oft noch Wünsche offen. Auch was den Allgemeinzustand der Bürofläche betrifft, werden die Erwartungen nicht immer erfüllt.

Sicherheit und Unternehmensfreundlichkeit sind Differenzierungsmerkmale

Neben der Bürofläche und dem Bürogebäude spielen auch Standort- und Businessfaktoren eine Rolle für die Mietentscheidung und -zufriedenheit. An erster Stelle stehen hierbei die Sicherheit sowie eine gute öffentliche Verkehrsanbindung. Wichtig sind zudem die Umweltqualität und die Verfügbarkeit von qualifiziertem Fachpersonal. Das Image einer Stadt spielt deshalb eine fast ebenso große Rolle. In der Gesamtbewertung erhalten alle Städte gute bis befriedigende Standort- und Businessbedingungen bescheinigt. Größten Optimierungsbedarf sehen die Befragten in punkto Sicherheit. Und auch um die Unternehmensfreundlichkeit der Stadtverwaltung ist es noch nicht überall gut bestellt.



Teil A – Faktoren der Mietentscheidung und -zufriedenheit

Im Fokus der Untersuchung stehen Büromieter der 20 nach Einwohnerzahlen größten Städte Deutschlands. Damit sind alle Städte über 300.000 Einwohner abgedeckt. Um ein ausreichend geringes Konfidenzintervall zu gewährleisten, das es erlaubt, Aussagen über die jeweiligen Standorte anzustellen, flossen jeweils 150 Interviews pro Stadt in die Analyse ein.

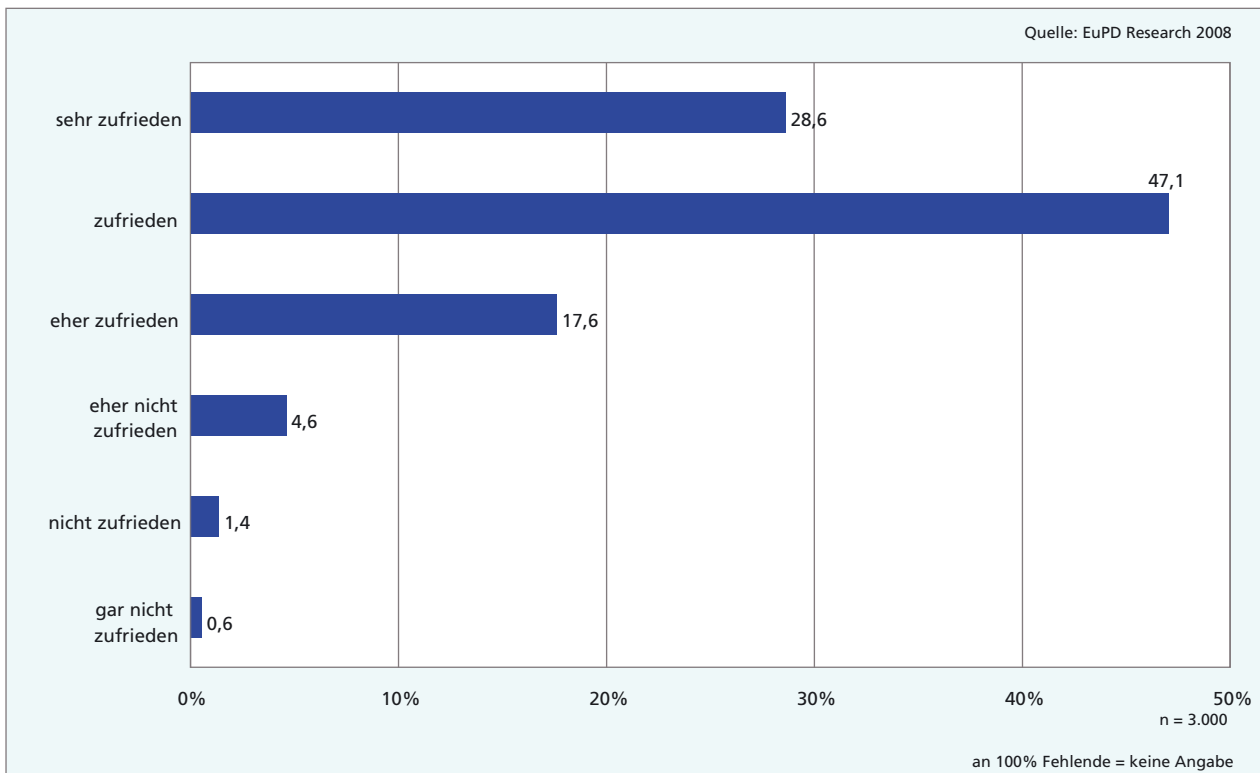
In die Erhebung einbezogen wurden Mieter von Büroflächen. Als Büroflächen wurden Einheiten verstanden, die überwiegend zum Verrichten von schriftlichen bzw. Verwaltungstätigkeiten genutzt werden. Zu den Interviewpartnern zählten Verantwortliche des jeweiligen Unternehmens, in der Regel Geschäftsführer, Prokuristen, Facility Manager bzw. diejenigen Ansprechpartner, die Auskunft über Mietkonditionen, Vertragsgestaltung sowie die jeweils relevanten Standortfaktoren der angemieteten Bürofläche geben konnten.

Die Stichprobenziehung erfolgte derart, dass die Ergebnisse die Struktur der vermieteten Büroflächen der einbezogenen Städte bestmöglich abbilden. Als Ziehungsmethode wurde eine übergreifende Quotenstichprobe für alle zwanzig Städte festgelegt. Quotenvorgaben werden in der Regel anhand von demographischen Merkmalen vorgenommen. Für den Büromieter-Almanach 2008 wurden Angaben der Branchenverteilung und der Anzahl der Beschäftigten aus dem statistischen Jahrbuch 2006 als Quotierung gewählt.

An erster Stelle steht die Frage nach der allgemeinen Zufriedenheit mit dem Mietverhältnis sowie der Wechselbereitschaft. Im Anschluss werden Detailspekte des Mietverhältnisses und der Standortspezifika näher beleuchtet. Basis bilden 21 an den Standort und das Mietobjekt gebundene Kriterien. Da nicht davon auszugehen war, dass alle Kriterien die gleiche Bedeutung für die Mietentscheidung besitzen, sollte der individuelle Stellenwert der Kriterien von den Befragten zunächst auf einer Schulnotenskala bewertet werden. Erst im Anschluss wurde die Frage nach der eigenen Zufriedenheit mit den benannten Faktoren in Bezug auf das bestehende Mietverhältnis gestellt.

Das beschriebene Vorgehen ermöglicht es, detaillierte Anforderungsprofile zu entwickeln und diesen dann den spezifischen Grad der Erfüllung gegenüberzustellen. Dabei können – basierend auf der Relevanz einzelner Kriterien – Priorisierungen vorgenommen und konkrete Optimierungspotenziale sowie Handlungsempfehlungen abgeleitet werden.

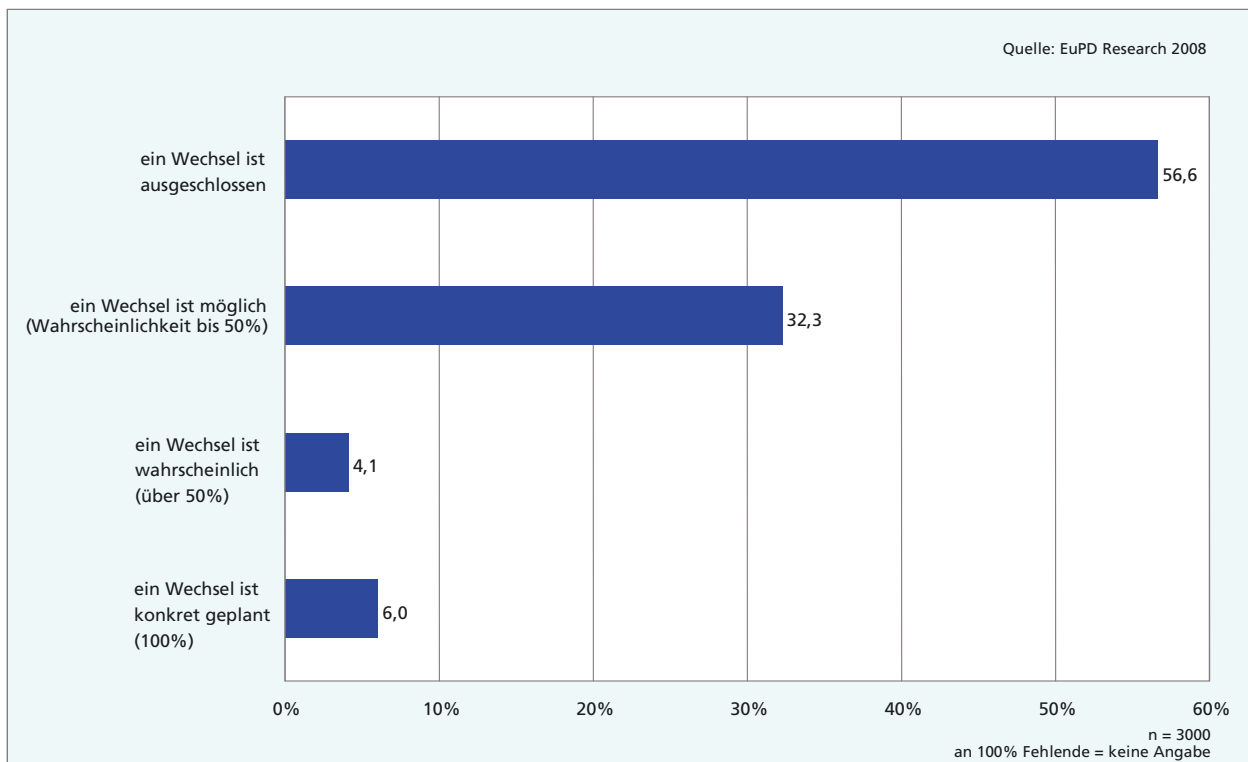
Grafik 1: Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer gemieteten Bürofläche allgemein?



Grafik 1 fragt zunächst nach der allgemeinen Zufriedenheit mit dem bestehenden Mietverhältnis. Drei von vier Büromietern vergeben hier eine positive Wertung: 28,6 Prozent geben an, sehr zufrieden zu sein, 47,1 Prozent sind zufrieden. Wie aber auch deutlich wird, existiert noch Spielraum für Verbesserung. Denn fast ein Viertel der Büromieter (17,6 Prozent) geben dem eigenen Mietverhältnis nur eine befriedigende bzw. negative Bewertung (6,6 Prozent).

Bevor die Ursachen für dieses Abstimmungsergebnis auf den folgenden Seiten im Detail hinterfragt und konkrete Handlungsempfehlungen identifiziert werden, konzentriert sich das Erkenntnisinteresse zunächst auf die Frage, wie sich die Resultate auf die Bindung der Mieter auswirken und deren Wechselbereitschaft beeinflussen.

Grafik 2: Wie wahrscheinlich ist ein Standortwechsel?



Einen Standortwechsel verneinen 56,6 Prozent der Büromieter ganz entschlossen. Sie sehen keine Veranlassung für eine Beendigung des bestehenden Mietverhältnisses. Ein knappes Drittel hält einen Umzug zwar für unwahrscheinlich, aber grundsätzlich dennoch für möglich. 4,1 Prozent wollen wechseln, 6 Prozent haben einen Wechsel bereits konkret geplant.

In der Detailanalyse offenbart sich ein deutlicher Zusammenhang zwischen der Wechselbereitschaft und der in Grafik 1 abgebildeten allgemeinen Zufriedenheit: Steigt die allgemeine Zufriedenheit, nimmt die Wechselbereitschaft ab. Konkret bedeutet dies, dass 70,5 Prozent der sehr zufriedenen Mieter einen Wechsel kategorisch ausschließen. Der Anteil der Wechselbereiten steigt dann aber sukzessive mit abnehmender Zufriedenheit bis auf 70,6 Prozent.

1. Faktorenanalyse

Die folgenden Abschnitte gehen den Fragen nach, welche Anforderungen Büromieter in Deutschland stellen und wie gut diese in der Praxis erfüllt werden. Basis bilden 21 Kriterien, die maßgeblich für die Mietentscheidung und Mietzufriedenheit stehen und wissenschaftlich belegt sind. Dabei wird die Mietzufriedenheit wie folgt definiert:

Tabelle 1: Faktoren der Mietentscheidung und -zufriedenheit

Faktor Bürofläche 	Faktor Bürogebäude 	Faktor Mietkosten 	Faktor Standort 	Faktor Business 
Flexibilität der technischen Infrastruktur	Wiedererkennungswert/ Bekanntheit des Gebäudes innerhalb der Stadt	Nettomietkosten	Image der Stadt	Nähe zu Absatzmärkten/ Kunden
Flexibilität der Räume	Erscheinungsbild/ Architektur des Gebäudes	mietbezogene Nebenkosten	Unternehmensfreundlichkeit der Stadtverwaltung	Nähe zu unternehmensnahen Dienstleistungen
allgemeiner Zustand der Bürofläche	Entree des Gebäudes	Mietkostenniveau der Stadt	Attraktivität für Fachpersonal	Verfügbarkeit von passenden Büroflächen innerhalb des administrativen Stadtgebietes
Flächeneffizienz			Sicherheit	Verfügbarkeit von qualifiziertem Fachpersonal
Energieeffizienz & Ökologie			Umweltqualität	Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln

Tabelle 1 zeigt die Kriterien im Überblick. Im Sinne einer besseren Übersicht wurden diese mittels Faktorenanalyse in fünf übergeordneten Entscheidungsfaktoren kategorisiert. Innerhalb eines Faktors befinden sich Variablen mit einer großen thematischen Ähnlichkeit oder inhaltlichen Korrelation. Die übergeordneten Faktoren grenzen sich also gegenseitig ab und können durch die ihnen zugewiesenen Variablen inhaltlich interpretiert werden.

Allein fünf Variablen untersuchen die Bürofläche, der Faktor Gebäude kann durch drei Variablen bestimmt werden. Die Nettomietkosten, Mietnebenkosten sowie das allgemeine Mietkostenniveau werden unter einem übergreifenden Kostenfaktor gebündelt. Daneben stehen zwei weitere Variablen, die sich dezidiert mit den Standort- und Lebensqualitäten der Städte sowie dem Businessumfeld für die untersuchten Branchen, also etwa der Nähe zu Absatzmärkten, Dienstleistern oder der Verfügbarkeit von Fachpersonal befassen.

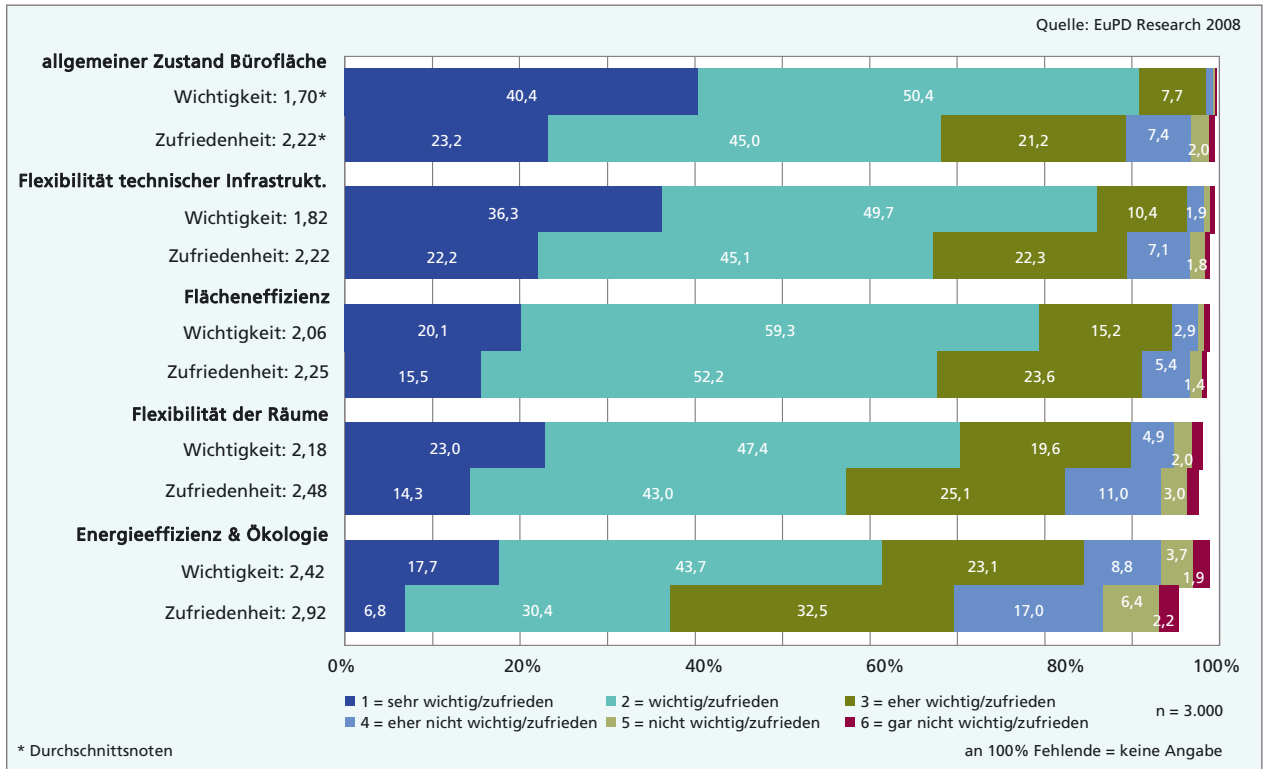
Die inhaltliche Gruppierung ermöglicht es außerdem, Summenvariablen der zugewiesenen Einzelvariablen zu bilden, um damit die Mietentscheidung und -zufriedenheit auf einer thematisch übergeordneten Sinnenebene abzufragen. Jeder der übergeordneten fünf Entscheidungsfaktoren erschließt das Mietverhältnis aus einer jeweils ganz eigenen Perspektive.

Die folgenden Seiten geben einen detaillierten Einblick in die inhaltliche Dimension der fünf Faktoren. Dabei wird zunächst die Relevanz bezogen auf die Mietentscheidung, in einem nächsten Schritt die Zufriedenheit abgefragt. Durch Gegenüberstellung von Anspruch und Realität kann dann vorhandenes Optimierungspotenzial aufgezeigt und bewertet werden.

2. Bürofläche

An erster Stelle steht die Frage nach den relevanten Anforderungen in Bezug auf die angemietete Bürofläche sowie die aktuelle Zufriedenheit der Mietentscheider mit ihrer Wahl.

Grafik 3: Kriterien der Mietentscheidung und -zufriedenheit: Bürofläche



Die Erwartungen an die Bürofläche sind hoch

Wie Grafik 3 zeigt, werden an die Büroräume durchgängig hohe Erwartungen gestellt. Den größten Wert legen die Befragten auf einen guten Allgemeinzustand und eine flexible technische Infrastruktur. Wichtig ist aber auch eine möglichst hohe Flächeneffizienz. In Zeiten steigender Energiekosten nimmt zudem die energieeffiziente Bauweise einen hohen Stellenwert ein.

Deutsche Büromieter sind mit der Bürofläche insgesamt zufrieden

Wie ist es nun aber um die Zufriedenheit mit der Bürofläche bestellt? Insgesamt vergeben die befragten Mietentscheider hier gute Durchschnittsnoten – einzig die Energieeffizienz fällt etwas aus dem Rahmen und erhält nur eine befriedigende Bewertung: Nur 6,8 Prozent der Büromieter sind damit vollauf zufrieden.

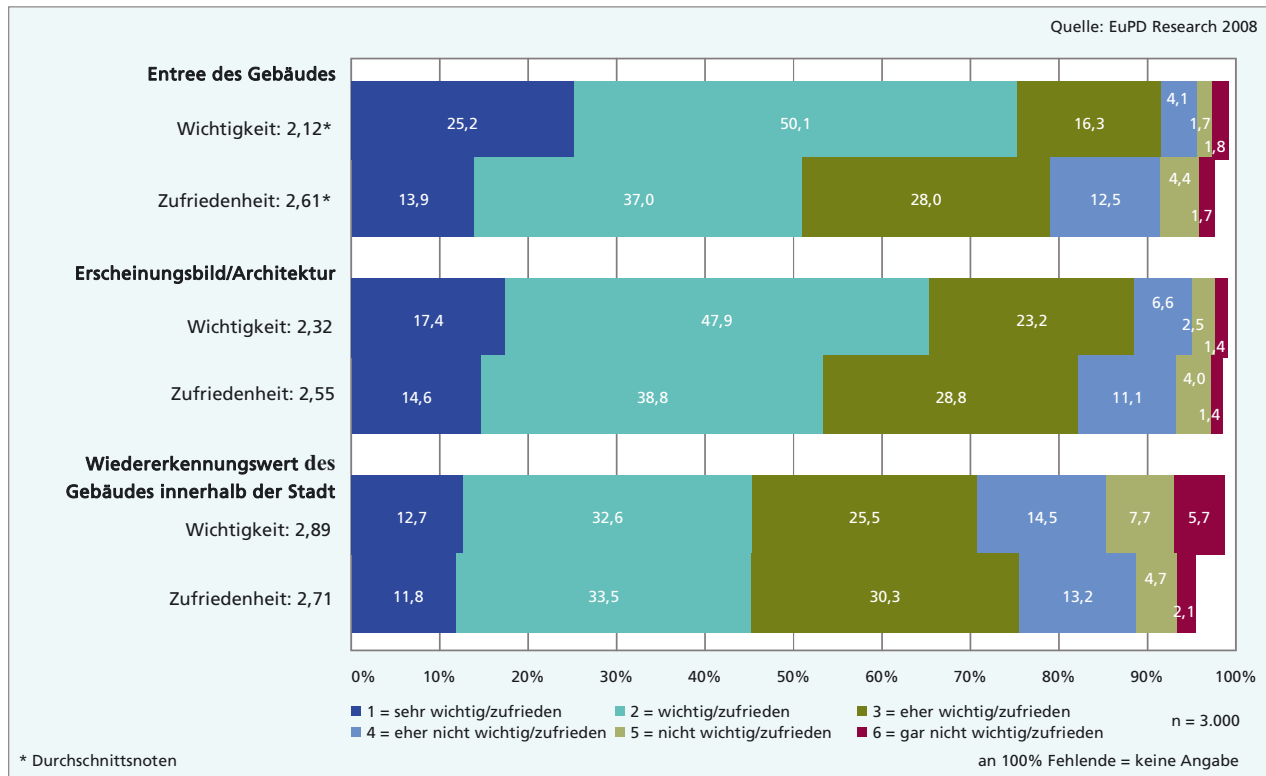
Verbesserungsbedarf beim Zustand der Bürofläche und der Energieeffizienz

Die hohen Anforderungen an die Bürofläche werden nicht immer erfüllt. Größter Verbesserungsbedarf zeigt sich bei der Energieeffizienz und dem allgemeinen Zustand der Bürofläche. Zwar ist die Zufriedenheit mit der Flexibilität der Räume, der technischen Infrastruktur sowie der Flächeneffizienz im Gegensatz dazu kaum höher, doch zeigen sich hier tendenziell geringere Abweichungen vom vorgegebenen Sollwert.

3. Bürogebäude

Neben den Büroräumen selbst nimmt auch das Bürogebäude Einfluss auf die Entscheidung für oder gegen den Abschluss eines Mietvertrages. Grafik 4 zeigt, worauf die Mieter hierbei besonders achten und wie zufrieden sie sind.

Grafik 4: Kriterien der Mietentscheidung und -zufriedenheit: Bürogebäude



Der Eingangsbereich ist das wichtigste Gebäudekriterium

Zunächst bleibt festzuhalten: Das Bürogebäude spielt in den Augen der Mieter eine weniger wichtige Rolle als die Bürofläche selbst. Auch ist es hier nicht an erster Stelle die äußere Architektur, sondern das Entree, also der Eingangsbereich, der die Mietentscheidung beeinflusst.

Die Zufriedenheit mit dem Bürogebäude liegt auf mittlerem Niveau

In Bezug auf die Zufriedenheit zeigt sich ein eher ambivalentes Stimmungsbild. In der Detailbetrachtung sind nur 13,9 Prozent mit dem Eingangsbereich vollauf zufrieden. Dem stehen 18,6 Prozent gegenüber, die daran ganz konkret etwas auszusetzen haben. Noch größer ist der Anteil der Unzufriedenen in Bezug auf den Wiedererkennungswert des Gebäudes.

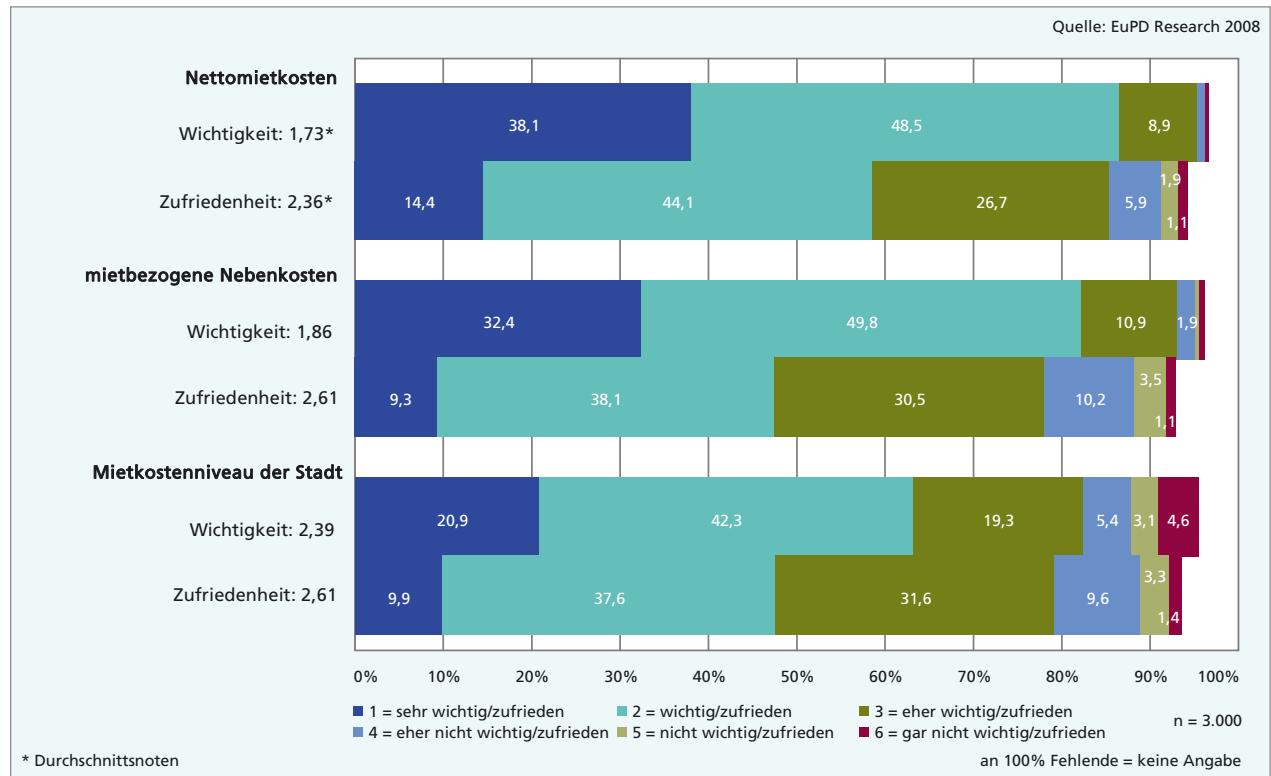
Verbesserungsbedarf sehen die Mieter vor allem beim Eingangsbereich

Die Optimierungspotenziale in punkto Bürogebäude fallen insgesamt niedriger aus als bei der Bürofläche. Dies ist in erster Linie auf die vergleichsweise niedrige Erwartungshaltung der Mieter zurückzuführen. Beim Wiedererkennungswert bzw. der Bekanntheit des Gebäudes zeigt sich im Durchschnitt sogar eine leichte Übererfüllung der Erwartungen. Mehr Aufmerksamkeit sollten die Vermieter dagegen auf die Gestaltung des Eingangsbereichs legen – hier bestehen aus Mietersicht die größten Verbesserungspotenziale.

4. Mietkosten

Die Größe und Exklusivität der Büroräume spiegelt sich ebenso wie die wichtigen Gebäude- und Standortfaktoren zu einem gewissen Grad in den Mietkosten wider. Grafik 5 gibt einen Einblick in die Relevanz und Bewertung einzelner Kostenarten.

Grafik 5: Kriterien der Mietentscheidung und -zufriedenheit: Mietkosten



Nettomiete und Nebenkosten sind relevante Mietkriterien

Aus Sicht der Mieter sind die Kosten ein essenzieller Faktor, der für oder gegen den Abschluss eines Mietverhältnisses spricht. Insbesondere die Nettomiete spielt hierbei eine Rolle: 38,1 Prozent erachten deren Höhe als sehr wichtig – bei den mietbezogenen Nebenkosten sind es immerhin noch 32,4 Prozent.

Hohe Zufriedenheit mit der Nettomiete

Bei den Kosten gilt erwartungsgemäß für viele Mietentscheider: je geringer, desto besser. Allerdings hat gute Qualität ihren Preis. Das wissen auch die gewerblichen Mieter, die mit den Nettomietkosten im deutschen Büromarkt insgesamt zufrieden sind. Die mietbezogenen Nebenkosten sowie das Mietkostenniveau der Stadt als Ganzes erhalten demgegenüber eine mittlere Bewertung.

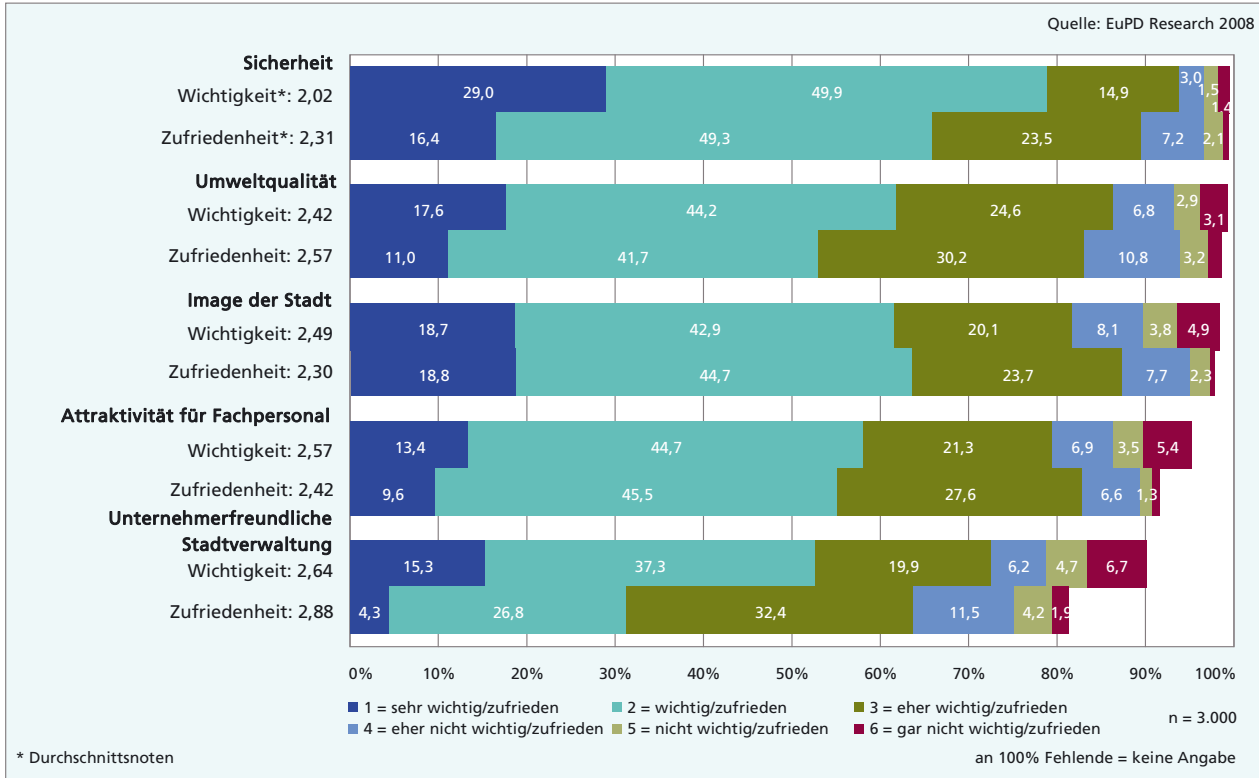
Verbesserungsbedarf zeigt sich insbesondere bei den mietbezogenen Nebenkosten

Bei den Kosten werden deutliche Diskrepanzen zwischen Anspruch und Wirklichkeit ersichtlich. Dies trifft in besonderem Maße auf die mietbezogenen Nebenkosten zu. Zwar wird die Nettomiete insgesamt positiver bewertet, doch zeigt sich auch hier der Wunsch nach noch besseren Konditionen.

5. Standort

Neben den Kosten sowie den an die Bürofläche und das Bürogebäude gebundenen Faktoren existieren weiterhin Standortbesonderheiten, die auf die Mietentscheidung Einfluss nehmen können.

Grafik 6: Kriterien der Mietentscheidung und -zufriedenheit: Standort



Sicherheit ist der wichtigste Standortfaktor

Die Sicherheit ist mit Abstand der wichtigste Standortfaktor. Sechs von zehn Büromietern legen zudem hohen Wert auf die Umweltqualität und das Image einer Stadt, fast ebenso viele erachten die Attraktivität für Fachpersonal als wichtigen Standortfaktor.

Unternehmen sind mit Standortfaktoren zufrieden

Im Schnitt erhalten die Standortfaktoren gute Zufriedenheitswerte – allen voran das Image und die Sicherheit der einbezogenen Städte. Und auch die Attraktivität für benötigte Fachkräfte sehen die Befragten für ihren Standort tendenziell gesichert. Kritischer wird demgegenüber die Umweltqualität und Unternehmensfreundlichkeit der Stadtverwaltung beurteilt.

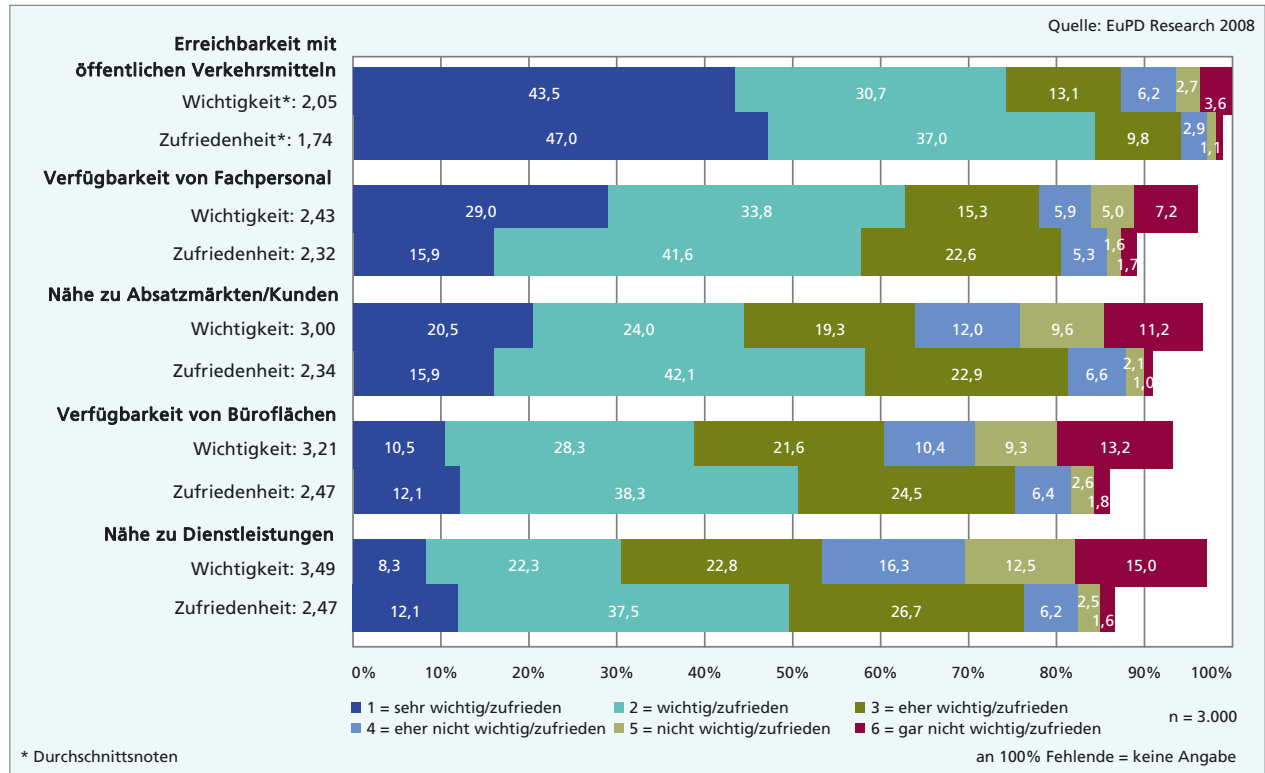
Optimierungspotenziale bei der Unternehmensfreundlichkeit der Stadtverwaltung

Die Diskrepanzen bei den Standortfaktoren fallen durchschnittlich geringer aus als dies in den bisher analysierten Bereichen Büroraum, Bürogebäude und Kosten der Fall ist. In punkto Image der Stadt und Attraktivität für Fachpersonal werden die Erwartungen sogar übertroffen. Dafür zeigt sich bei den Themen Sicherheit, Umweltqualität und Unternehmensfreundlichkeit der jeweiligen Stadtverwaltung noch Verbesserungspotenzial.

6. Business

Neben den auf das konkrete Mietobjekt sowie den Standort bezogenen Faktoren existieren weitere Kriterien, die Einfluss auf den geschäftlichen Erfolg und somit auch auf eine Mietentscheidung nehmen können. Grafik 7 fasst diese Kriterien in einem übergreifenden Businessfaktor zusammen.

Grafik 7: Kriterien der Mietentscheidung und -zufriedenheit: Business



Eine gute Verkehrsanbindung ist den Mietern besonders wichtig

Insgesamt entfalten Businessfaktoren eine eher moderate Relevanz auf eine bevorstehende Mietentscheidung. Hohen Wert legen die Befragten dagegen auf die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie die Verfügbarkeit von Fachpersonal.

Businessfaktoren werden durchgängig positiv bewertet

Die untersuchten Standorte erhalten von den befragten Büromietern gute Noten bezüglich der Businessfaktoren. Die Zahl der wirklich Unzufriedenen bewegt sich in allen Fällen im einstelligen Prozentbereich. Besonders der Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz wird überaus positiv bewertet.

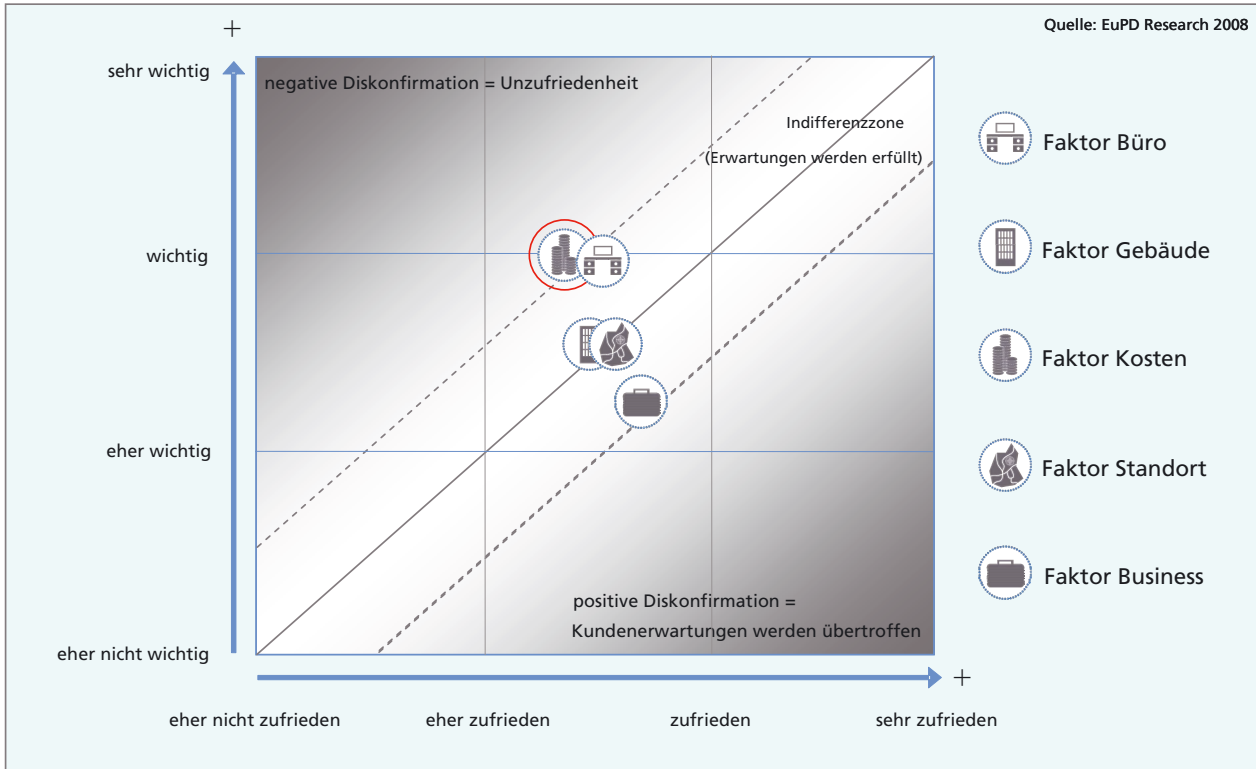
Nur wenig Optimierungspotenziale bei den Businessfaktoren

In allen gelisteten Businesskriterien werden die Erwartungen aus Mietersicht übererfüllt, liegen die durchschnittlichen Zufriedenheitswerte über den vergleichbaren Relevanzwerten. Die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und die Verfügbarkeit von Fachpersonal ist durchgängig gut, und andere Businessfaktoren spielen für die Mieter eher eine untergeordnete Rolle.

7. Mietfaktoren im Überblick






Grafik 8 stellt die Faktoren der Mietentscheidung und -zufriedenheit in einen Gesamtzusammenhang. Ziel ist es, bestehende Unterschiede in Wichtigkeit und Zufriedenheit zu verbildlichen.

Grafik 8: Kriterien der Mietentscheidung und -zufriedenheit im Vergleich



Mit Blick auf die gebildeten Durchschnittswerte wird zunächst ersichtlich, dass die Faktoren in ganz unterschiedlichem Maße auf die Mietentscheidung einwirken. Tabelle 2 zeigt die Werte noch mal im Gesamtüberblick:

Tabelle 2: Kriterien der Mietentscheidung und -zufriedenheit im Vergleich

					
Wichtigkeit	2,04	2,44	1,99	2,42	2,84
Zufriedenheit	2,40	2,61	2,52	2,48	2,21

Deutliche Differenzen werden ersichtlich, was den Grad der Erfüllung der Anforderungen betrifft. Nur bei den Businessfaktoren lässt sich eine leichte Übererfüllung feststellen. In den verbleibenden vier Kategorien zeigen sich mehr oder weniger große negative Diskrepanzen, die auch den deutlich höheren Erwartungen geschuldet sind. So zeigt die Befragung gerade bei den Mietkosten und der Bürofläche, den beiden wichtigsten Faktoren, das größte Defizit.

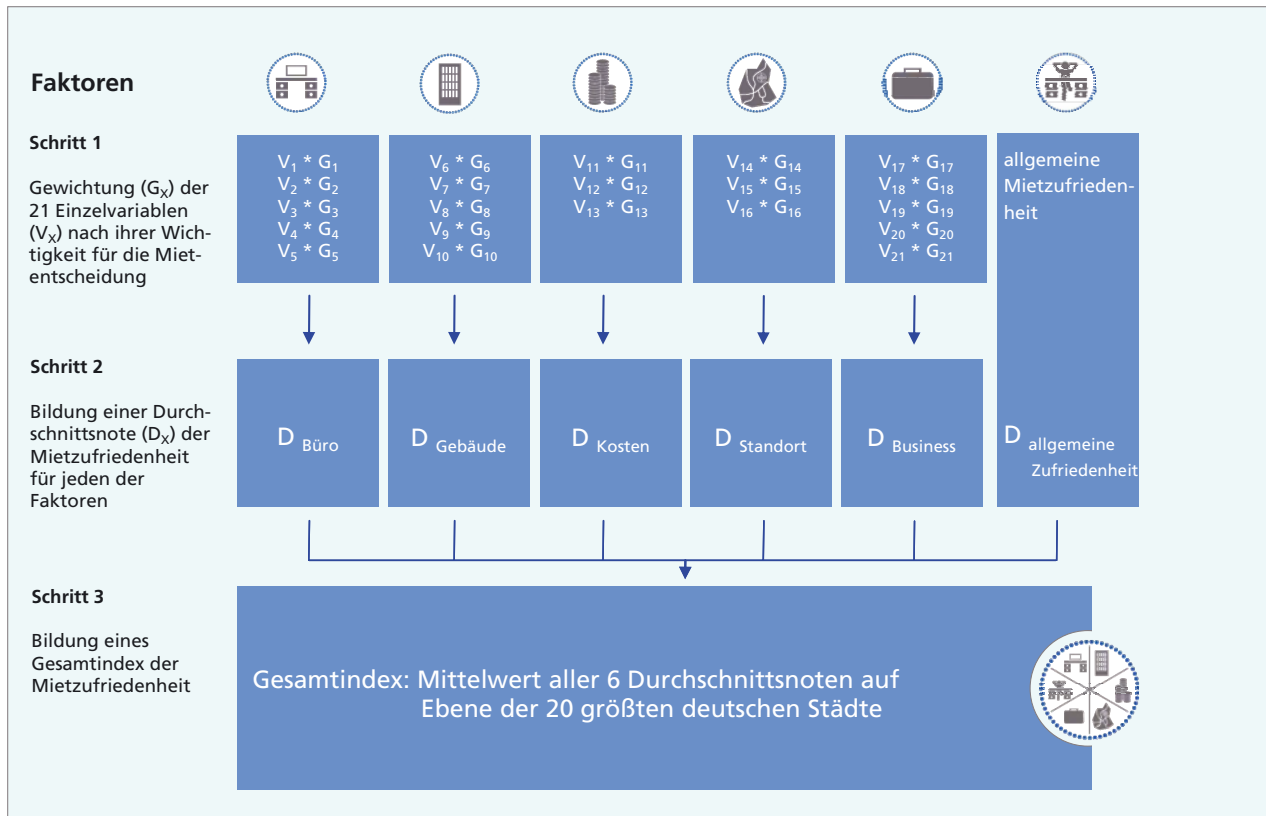


Teil B – Index der Mieterzufriedenheit

In Teil A wurden die Kriterien der Mietentscheidung und deren Erfüllung detailliert auf insgesamt 21 Kriterien herunter gebrochen. Dabei ist deutlich geworden, dass jedes Kriterium eine spezifische Relevanz für die Mietentscheidung aufweist. Am Grad dieser Relevanz bemisst sich schließlich auch die Gewichtung der Einzelkriterien innerhalb der übergeordneten fünf Entscheidungsfaktoren. Im vorliegenden Büromieter-Almanach wird die Zufriedenheit der Mieter dementsprechend als Grad der Erfüllung spezifischer Erwartungen in Bezug auf das bestehende Mietverhältnis verstanden.








Der vorliegende Abschnitt will die bisherigen Ergebnisse nun in einen übergreifenden Rahmen stellen, um damit die 20 untersuchten Städte vergleichbar zu machen sowie eine nachvollziehbare Rangreihenfolge zu ermöglichen. Hierfür wird ein Index der Mieterzufriedenheit gebildet, in den die fünf übergeordneten Faktoren Bürofläche, Bürogebäude, Mietkosten, Business sowie als sechster Faktor die bereits in Grafik 1 abgebildete allgemeine Zufriedenheit mit der Bürofläche eingehen.

Grafik 9: Bewertungssystematik



Die Durchschnittsnote aller sechs Faktoren bestimmen somit den Gesamtindex der Zufriedenheit der Büromieter. Alle sechs Faktoren gehen hier mit einer jeweils identischen Gewichtung ein. Die Ergebnisse des Index der Mietzufriedenheit werden in Tabelle 3 veranschaulicht. Im Anschluss wirft Tabelle 4 einen detaillierten Blick auf die Bewertung aller 21 Kriterien für jeden der 20 untersuchten Standorte.

Tabelle 3: Index der Mietzufriedenheit

	Platzierung	 Gesamt	 allgemeine Zufriedenheit	 Bürofläche	 Bürogebäude	 Kosten	 Standort	 Business
Dresden	1	2,20	1,99	2,21	2,32	2,35	2,21	2,14
Nürnberg	2	2,27	2,02	2,27	2,53	2,37	2,29	2,16
Berlin	3	2,28	1,98	2,38	2,45	2,38	2,36	2,11
Stuttgart	4	2,29	1,95	2,36	2,45	2,62	2,30	2,06
Leipzig	5	2,29	2,08	2,27	2,28	2,48	2,43	2,21
Hannover	6	2,32	1,95	2,36	2,49	2,44	2,48	2,19
Bremen	7	2,32	2,01	2,29	2,46	2,44	2,52	2,23
München	8	2,33	2,00	2,43	2,73	2,58	2,17	2,10
Mannheim	9	2,34	2,02	2,29	2,61	2,40	2,48	2,21
Düsseldorf	10	2,36	2,01	2,41	2,69	2,66	2,27	2,10
Frankfurt am Main	11	2,40	2,04	2,42	2,74	2,52	2,49	2,16
Dortmund	12	2,41	2,00	2,41	2,62	2,47	2,66	2,27
Bielefeld	13	2,41	2,06	2,49	2,61	2,51	2,57	2,22
Hamburg	14	2,41	2,10	2,42	2,67	2,64	2,33	2,30
Köln	15	2,43	2,11	2,46	2,73	2,60	2,50	2,16
Bonn	16	2,46	2,03	2,53	2,79	2,64	2,48	2,30
Essen	17	2,47	2,15	2,47	2,69	2,53	2,65	2,32
Duisburg	18	2,48	2,08	2,45	2,73	2,47	2,84	2,31
Wuppertal	19	2,51	2,07	2,49	2,75	2,60	2,86	2,29
Bochum	20	2,55	2,25	2,51	2,88	2,65	2,73	2,31

Wie aus dem Index der Mietzufriedenheit ersichtlich wird, haben die 20 untersuchten Städte aus Mietersicht ganz spezifische Vor- und Nachteile, die sich zu jeweils eigenen Profilen formen lassen.

Dresden

Die Weltkulturerbe-Stadt an der Elbe zählt aus Mietersicht eindeutig zur Spitzengruppe der Standorte in Deutschland. Besonders zufrieden sind die Dresdner mit der anzutreffenden Bausubstanz – insbesondere der allgemeine Zustand der Büroflächen und die Architektur der Bürogebäude werden herausragend bewertet. Dazu kommt ein sehr gutes Preis-Leistungsverhältnis: in keiner anderen Stadt werden die Nettomieten ähnlich positiv bewertet. Die Dresdner geben ihrer Stadt zudem deutschlandweit die besten Noten in punkto Umweltqualität – die Einbettung der Stadt in das Elbtal zählt zweifelsohne zu den wichtigsten Standortfaktoren und Alleinstellungsmerkmalen. Überdurchschnittlich gut schneidet die Elbstadt zudem in den Punkten Image, Sicherheit und Attraktivität für Fachpersonal ab. Bei den Businessfaktoren bewegt sich Dresden trotz guter Verfügbarkeit passender Büroflächen und einer guten Erreichbarkeit durch öffentliche Verkehrsmittel nur im oberen Mittelfeld – einzig die Nähe zu Absatzmärkten und Kunden wird leicht unterdurchschnittlich bewertet.

Nürnberg

Die größte Stadt Nordbayerns kann sich über zufriedene Büromieter freuen und belegt damit den zweiten Platz im Index der Mietzufriedenheit. Der Zustand der Büroflächen wird hier deutschlandweit am besten bewertet. Was die Flexibilität der Infrastruktur und Raumaufteilung sowie die Energieeffizienz betrifft, liegen Nürnberger Büroimmobilien im oberen Mittelfeld. Auch die Mietkosten zählen zu den Pluspunkten der Frankenmetropole – das Preis-Leistungsverhältnis beim allgemeinen Mietkostenniveau ist aus Sicht der Befragten hier republikweit einzigartig. Die Nürnberger schätzen an ihrer Stadt außerdem das gute Büroflächenangebot, das Image und die hohe Sicherheit. Bei den Businessfaktoren stechen die Nähe zu den Absatzmärkten sowie die Erreichbarkeit durch öffentliche Verkehrsmittel besonders positiv hervor. Einen kleinen Wermutstropfen bildet einzig die mittlere Zufriedenheit mit dem verfügbaren Fachpersonal.

Berlin

Berlin liegt mit einem dritten Platz ganz vorne was die Zufriedenheit der Büromieter betrifft. Im Bereich der allgemeinen Bürofaktoren ist dies insbesondere einer guten Bewertung für die Flächeneffizienz und der hohen Flexibilität der Räumlichkeiten an sich zu verdanken. Auch bei den Gebädefaktoren profitiert Berlin

vom großen Angebot und der Vielzahl an Neubauten bzw. renovierten Bürogebäuden im Ostteil der Stadt. Dies wirkt sich auch positiv auf die Beurteilung der Gebäudeentrees aus, die im Bundesschnitt die drittbeste Note erhalten. Spitze ist Berlin auch bei den Kosten – nicht nur die Lebenshaltung, auch die Nettomieten und das allgemeine Mietkostenniveau liegen auf einem sehr moderaten Niveau – die befragten Büromieter vergeben hierfür ebenfalls Top-Noten. Bei den Standortfaktoren sichern das gute Image sowie die damit verbundene Attraktivität für Fachpersonal der Hauptstadt eine gute Platzierung. Dieses Bild wird auch durch die nur befriedigende Bewertung der Unternehmerfreundlichkeit der Stadtverwaltung kaum getrübt. Selbst die im Bundesdurchschnitt hohe Kriminalitätsrate ist den Berliner Mietern kein Dorn im Auge.

Stuttgart

Die baden-württembergische Landeshauptstadt liegt bundesweit auf dem vierten Platz, was die Zufriedenheit ihrer Büromieter betrifft. Insbesondere im architektonischen Bereich haben Stuttgarts Bürogebäude aus Mietersicht einiges zu bieten. Dies spiegelt sich leider in entsprechend hohen Mietkosten wider – die Mieter vergeben hier eher unterdurchschnittliche Noten. Zeigt sich hier gar die schwäbische Sparsamkeit? Ansonsten gibt es an der Stadt aus Mietersicht nicht viel nicht zu mögen: Image, Sicherheit, Attraktivität für Fachpersonal – die Metropole im Südwesten hat viel zu bieten. Bei den Businessfaktoren sticht insbesondere die sehr gute Verkehrsanbindung heraus – und auch das Angebot an passenden Bürogebäuden sowie die Verfügbarkeit von qualifiziertem Fachpersonal werden von den befragten Mietentscheidern gelobt.

Leipzig

Die nach Berlin bevölkerungsreichste Stadt in den neuen Bundesländern belegt im Index der Mietzufriedenheit den fünften Platz. Leipzigs Büromieter vergeben Top-Noten für die anspruchsvolle Architektur der Bürogebäude, wobei vor allem der Eingangsbereich der Gebäude positiv auffällt. Für den Standort sprechen außerdem das gute Angebot passender Bürogebäude und -flächen, Leipzigs gutes Image sowie das niedrige Kostenniveau. Auch die Qualität der Umwelt wird von den Mietern sehr gelobt. Leicht unter Durchschnitt wird indes die Unternehmerfreundlichkeit der Stadtverwaltung beurteilt.

Hannover

Die niedersächsische Landeshauptstadt schafft es im Standortvergleich der 20 größten deutschen Städte auf Platz sechs was die Zufriedenheit der Büromieter betrifft. Für Hannover sprechen eindeutig die hohe Umweltqualität, das niedrige Mietkostenniveau sowie die gute Verkehrsanbindung. Auch die Architektur der Bürogebäude hinterlässt bei den Mietern einen gerade noch guten Eindruck. Für die Finanzdienstleister und Verbände bzw. Verwaltungen ist dies Grund genug, die niedersächsische Metropole in die eigene Top 3 der besten Standorte aufzunehmen. Eher im Mittelfeld rangiert Hannover aus Mietersicht was das Image und die Nähe zu Dienstleistern betrifft. Gleiches gilt für die Unternehmensfreundlichkeit der Stadtverwaltung, die nur eine befriedigende Bewertung erhält.

Bremen

Bremen schafft es im deutschlandweiten Standortvergleich der Mietzufriedenheit auf Platz sieben von 20. Die Hansestadt punktet aus Sicht der befragten Büromieter vor allem in den Disziplinen Bürofläche, Bürogebäude und Kosten. Insbesondere die Flexibilität der technischen Infrastruktur der Bürogebäude wird herausragend beurteilt. Neben dem allgemein niedrigen Mietkostenniveau findet zudem die gute Umweltqualität positive Erwähnung. Einzig in Bezug auf die Unternehmensfreundlichkeit der Stadtverwaltung wird Bremen unterdurchschnittlich bewertet. Die befragten Verwaltungsunternehmen geben Bremen besonders gute Noten.

München

Die bayerische Landeshauptstadt belegt im Index der Mietzufriedenheit den achten Platz. München erzielt in vielen Business- wie Standortfaktoren Spitzenwerte, punktet mit seinem guten Image und einer gefühlt hohen öffentlichen Sicherheit. Die befragten Büromieter bescheinigen der Weltstadt mit Herz die deutschlandweit höchste Attraktivität für Fachpersonal und eine überdurchschnittliche Verkehrsanbindung. Deutliche Abzüge gibt es indes bei den Kostenfaktoren. Und auch das Angebot an Bürogebäuden und verfügbarer Bürofläche erhält nur mittlere Zufriedenheitsnoten. Gleiches gilt für den Wiedererkennungswert der Bürogebäude und die Gestaltung der Eingangsbereiche.

Mannheim

Mannheim schafft es im deutschlandweiten Standortvergleich der Mietzufriedenheit auf Platz neun von 20. Die Stadt verdankt dies insbesondere dem guten Preisniveau sowie der Qualität der verfügbaren Bürofläche. Im Speziellen wird dabei die Flächeneffizienz der Mannheimer Büros gelobt, während es in Sachen Energieeffizienz noch deutlichen Nachholbedarf gibt. Auch die Arbeit der Stadtverwaltung wird von den Mietern zwar nicht gut, aber doch vergleichsweise positiv bewertet. Punktabzug gibt es im Gegenzug für die Umweltqualität und öffentliche Verkehrsanbindung. Bei den Bewertungen der Businessfaktoren bewegt sich Mannheim jeweils auf dem Durchschnittsniveau; leicht überdurchschnittlich ist dagegen die Verfügbarkeit von qualifiziertem Fachpersonal.

Düsseldorf

Die nordrhein-westfälische Landeshauptstadt findet sich im Index der Mietzufriedenheit auf dem zehnten Platz wieder. Zwar ist Düsseldorf als teures Pflaster bekannt, punktet aber durch deutschlandweit beste Noten, was die Nähe zu Dienstleistern und die Unternehmensfreundlichkeit der Verwaltung betrifft. Auch das Image wird überaus positiv bewertet – genau wie die Verfügbarkeit von Fachpersonal. Die im Bundesvergleich hohe Kriminalitätsrate schlägt sich in der Zufriedenheit dagegen kaum nieder. Dafür bemängeln die Mieter häufiger als in vielen anderen Städten architektonische Charakteristika der Bürogebäude, so z.B. den geringen Wiedererkennungswert und die Gestaltung der Eingangsbereiche.

Frankfurt am Main

Die hessische Bankenmetropole belegt im Index der Mietzufriedenheit den elften von 20 Plätzen. Für Frankfurt sprechen sein gutes Image und die hohe Attraktivität als Arbeitsort. Das wirkt sich hier besonders positiv auf die Verfügbarkeit von Fachpersonal aus. Nicht zuletzt deshalb liegt Frankfurt zumindest bei den Unternehmen der Beratungs-, Marktforschungs- und Personaldienstleistungsbranche ganz vorne, was die Standortqualitäten betrifft. Einen Wermutstropfen bilden indes das hohe Mietniveau und die im Bundesvergleich hohe Kriminalitätsrate.

Dortmund

Die größte Stadt in Westfalen kommt in der Mieterzufriedenheit nicht über einen zwölften Platz hinaus. Zwar liegen die Zufriedenheitswerte in den meisten Faktoren im bundesweiten Mittel, doch schlagen sich das Image der Ruhrgebietsstadt und die Erfahrungen mit der Stadtverwaltung vergleichsweise negativ in den Bewertungen nieder. Auch was die Attraktivität für Fachpersonal betrifft, besteht noch Potenzial nach oben. Zwar wird die Umweltqualität eher unterdurchschnittlich bewertet, doch finden sich Dortmunds Büros aus Mietersicht zumindest in Bezug auf die Energieeffizienz im oberen Mittelfeld wieder.

Bielefeld

Bielefeld liegt in punkto Mietzufriedenheit im Bundesvergleich auf Platz 13. Besonders positiv hervorgehoben wird hier der Wiedererkennungswert bzw. der Bekanntheitsgrad der Gebäude innerhalb der Stadt. Auch mit

dem Preis-Leistungsverhältnis sind die Mieter vergleichsweise zufrieden. Bei den Standortfaktoren schlägt sich das Image der Stadt aber im Gegenzug negativ auf die Verfügbarkeit von Fachpersonal nieder. Darüber können auch die gefühlte hohe öffentliche Sicherheit und die gute Verkehrsanbindung nicht ganz hinwegtrösten.

Hamburg

Hamburg punktet mit einem sehr guten Image als Bürostandort, einer vergleichsweise unternehmensfreundlichen Stadtverwaltung und einer hohen Attraktivität für Fachpersonal. Bei den Bürofaktoren bewegen sich die Bewertungen im bundesweiten Mittel. Spitzennoten verteilen die Hamburger Büromieter dagegen für den allgemein guten Zustand der Büroflächen – einem Faktor, der aus Mietersicht hohe Relevanz für die Mietentscheidung hat. Lob erntet ferner die gute Verkehrsanbindung. Aufgrund des als hoch empfundenen Mietkostenniveaus, der mittleren Bewertungen für die öffentliche Sicherheit und das Angebot an passenden Büroflächen reicht es für Hamburg dennoch nur für Platz 14 von 20.

Köln

Die Büromieter verorten Köln in punkto Mieterzufriedenheit auf Platz 15 von 20. Bei den allgemeinen Bürofaktoren wird nur in Bezug auf die Flächeneffizienz eine Bewertung leicht über dem Durchschnitt erreicht. Die Domstadt punktet zwar mit ihrem guten Image sowie der Sicherheit und Attraktivität für Fachpersonal, bekommt aber Abzüge wegen des als hoch empfundenen Mietkostenniveaus. Auch die Zufriedenheit mit der Arbeit der Stadtverwaltung liegt nur auf mittlerem Niveau. Eine gute Beurteilung der Verkehrsanbindung sowie der Nähe zu den Absatzmärkten wirken sich aber positiv auf die Bewertung der Businessfaktoren aus.

Bonn

Zwar sind die Büromieter mit den Mietbedingungen in Bonn im Großen und Ganzen zufrieden, doch reicht es im Standortvergleich trotzdem nur für einen 16. Platz. Im Bundesvergleich sehen Bonner Mieter Nachholbedarf bei der Flexibilität der Räume und der technischen Infrastruktur sowie der Energieeffizienz. Positiv zu Buche schlägt in Bonn aber das Image der Stadt, die Attraktivität für Fachpersonal und die Umweltqualität. Das relativ hohe Mietkostenniveau sowie die tendenziell niedrigeren Werte für die öffentliche Sicherheit drücken dagegen die Zufriedenheit. In Bezug auf Businessfaktoren wie Nähe zu Absatzmärkten oder Verkehrsanbindung rangiert Bonn im Mittelfeld.

Essen

Die Büromieter in Essen sind im Großen und Ganzen zwar ganz zufrieden mit ihrem Standort. Trotzdem findet sich Essen aus Mietersicht nur auf Platz 17 der Mietzufriedenheitsskala wieder. Allen voran die nur befriedigenden Noten für die Umweltqualität, Sicherheit und das Image der Stadt sind hierfür als Ursache anzuführen. Im Bereich der Bürofaktoren fällt die Bewertung ebenfalls durchweg unterdurchschnittlich aus. Auch das im Bundesdurchschnitt moderate Preisniveau kann die Gesamtwertung nicht mehr nach oben reißen. Bei den Standortfaktoren fällt dagegen die Unternehmensfreundlichkeit der Stadtverwaltung vergleichsweise positiv auf.

Duisburg

Was die Zufriedenheit der Büromieter betrifft, schafft es Duisburg nur auf den 18. Platz. Einer überdurchschnittlich beurteilten Energieeffizienz der Bürogebäude stehen hier leicht unterdurchschnittliche Bewertungen der übrigen baulichen Gegebenheiten wie etwa der Flächeneffizienz und Flexibilität der technischen Infrastruktur gegenüber. Zwar erhält die Stadt mit Europas größtem Binnenhafen Bestnoten bei der Nähe zu Kunden und Absatzmärkten. Leicht negativ schlagen im Standortvergleich dafür aus Mietersicht die Umweltqualität sowie die aufs gesamte Stadtgebiet bezogen eigentlich moderate Sicherheitslage zu Buche. Auch der

Anschluss ans öffentliche Verkehrssystem kann aus Mietersicht nicht ganz mit dem anderer Standorte mithalten.

Wuppertal

Wuppertal belegt im deutschlandweiten Standortvergleich der Mietzufriedenheit Platz 19 von 20. Bei den allgemeinen Bürofaktoren schlägt insbesondere die Energieeffizienz aus Mietersicht negativ zu Buche. Die Flexibilität der Räume wird hingegen leicht überdurchschnittlich bewertet. Vom Image über die Stadtverwaltung bis hin zu den Themen Fachpersonal, Sicherheit und Umwelt: überall geben die Befragten im Schnitt leicht unterdurchschnittliche Noten. Positiv erwähnt wird dagegen die Nähe zu Kunden und Absatzmärkten sowie zu unternehmensnahen Dienstleistungen.

Bochum

Bochumer Büromieter sind insgesamt durchaus zufrieden. Die Stadt im Herzen des Ruhrgebiets bietet gute Miet- und Standortbedingungen. Dazu tragen nicht nur die im Bundesschnitt sehr günstige Nettomieten von knapp über 6 €/m² bei. Trotzdem verorten die hier befragten Büromieter die Stadt lediglich auf Platz 20 der Mietzufriedenheitsskala. Die baulichen Gegebenheiten werden in Bezug auf fast alle Kriterien leicht unterdurchschnittlich bewertet. Nicht nur bei der Flexibilität der Räume – auch in punkto Energieeffizienz besteht aus Sicht der befragten Mietentscheider noch Optimierungspotenzial. Bei den Standortfaktoren werden vor allem das Image der Stadt und die Umweltqualität leicht unter Durchschnitt bewertet. Bei den Businessfaktoren überzeugt allerdings die gute Verfügbarkeit von qualifiziertem Fachpersonal.

Tabelle 4: Kriterien der Mietzufriedenheit im Gesamtüberblick

	Bürofläche					Bürogebäude			Kosten		
	Flexibilität der technischen Infrastruktur	Flexibilität der Räume	allgemeiner Zustand der Bürofläche	Flächeneffizienz	Energieeffizienz & Ökologie	Wiedererkennungswert des Gebäudes	Architektur des Gebäudes	Entree des Gebäudes	Nettomietkosten	mietbezogene Nebenkosten	Mietkostenniveau der Stadt
Dresden	2,05	2,31	1,93	2,16	2,71	2,48	2,19	2,33	2,17	2,48	2,44
Nürnberg	2,04	2,35	1,90	2,29	2,90	2,58	2,42	2,60	2,29	2,47	2,34
Berlin	2,22	2,36	2,12	2,29	3,01	2,64	2,34	2,41	2,26	2,49	2,40
Stuttgart	2,10	2,42	2,12	2,24	3,02	2,48	2,30	2,56	2,49	2,66	2,73
Leipzig	1,92	2,41	2,00	2,18	2,97	2,49	2,17	2,23	2,28	2,68	2,47
Hannover	2,11	2,49	2,00	2,36	2,96	2,56	2,46	2,47	2,36	2,53	2,45
Bremen	1,97	2,39	2,12	2,23	2,84	2,49	2,45	2,45	2,28	2,64	2,40
München	2,21	2,57	2,16	2,38	2,95	2,98	2,63	2,64	2,28	2,54	3,03
Mannheim	2,01	2,41	2,00	2,11	3,05	2,70	2,62	2,54	2,25	2,50	2,48
Düsseldorf	2,21	2,50	2,14	2,37	2,93	2,85	2,55	2,70	2,47	2,69	2,88
Frankfurt am Main	2,12	2,51	2,10	2,50	2,99	2,79	2,69	2,76	2,37	2,45	2,83
Dortmund	2,21	2,51	2,16	2,42	2,88	2,66	2,56	2,64	2,30	2,59	2,57
Bielefeld	2,28	2,64	2,19	2,38	3,08	2,46	2,66	2,68	2,37	2,76	2,36
Hamburg	2,19	2,51	2,12	2,43	2,95	2,85	2,56	2,64	2,42	2,67	2,91
Köln	2,23	2,63	2,20	2,29	3,08	2,91	2,70	2,63	2,40	2,64	2,83
Bonn	2,31	2,63	2,23	2,38	3,24	2,91	2,66	2,83	2,48	2,72	2,76
Essen	2,16	2,52	2,31	2,37	3,06	2,81	2,65	2,64	2,36	2,68	2,56
Duisburg	2,24	2,61	2,26	2,35	2,89	2,83	2,75	2,65	2,37	2,59	2,43
Wuppertal	2,16	2,38	2,28	2,47	3,24	2,77	2,70	2,79	2,50	2,78	2,52
Bochum	2,20	2,61	2,27	2,47	3,09	2,84	2,90	2,89	2,56	2,76	2,64

	Standort					Business					Platzierung
	Image der Stadt	Unternehmensfreundlichkeit der Stadtverwaltung	Attraktivität für Fachpersonal	Sicherheit	Umweltqualität	Nähe zu Absatzmärkten/Kunden	Nähe zu unternehmensnahen Dienstleistungen	Verfügbarkeit von passenden Büroflächen	Verfügbarkeit von qualifiziertem Fachpersonal	Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln	
Dresden	1,91	2,72	2,20	1,99	2,31	2,31	2,30	2,28	2,36	1,66	1
Nürnberg	2,05	2,59	2,34	2,05	2,47	2,19	2,30	2,38	2,51	1,61	2
Berlin	1,91	2,90	2,22	2,27	2,53	2,25	2,37	2,20	2,33	1,63	3
Stuttgart	2,05	2,72	2,04	2,09	2,64	2,30	2,37	2,28	2,17	1,50	4
Leipzig	2,04	3,04	2,48	2,25	2,42	2,40	2,48	2,49	2,20	1,75	5
Hannover	2,44	2,98	2,49	2,22	2,36	2,37	2,56	2,35	2,32	1,63	6
Bremen	2,34	3,00	2,45	2,45	2,39	2,31	2,49	2,43	2,47	1,70	7
München	1,72	2,75	2,01	1,97	2,44	2,22	2,39	2,52	2,06	1,63	8
Mannheim	2,31	2,72	2,43	2,26	2,71	2,24	2,39	2,50	2,24	1,88	9
Düsseldorf	1,86	2,55	2,24	2,29	2,42	2,33	2,17	2,35	2,17	1,70	10
Frankfurt am Main	2,20	2,87	2,28	2,49	2,63	2,25	2,47	2,49	2,18	1,69	11
Dortmund	2,64	3,07	2,66	2,33	2,68	2,34	2,59	2,47	2,41	1,79	12
Bielefeld	2,63	2,79	2,64	2,33	2,52	2,36	2,48	2,36	2,52	1,62	13
Hamburg	1,84	2,69	2,26	2,34	2,54	2,47	2,76	2,56	2,37	1,70	14
Köln	2,20	3,11	2,34	2,25	2,70	2,18	2,37	2,51	2,29	1,68	15
Bonn	2,19	2,99	2,37	2,50	2,36	2,39	2,57	2,53	2,52	1,74	16
Essen	2,61	2,80	2,70	2,50	2,71	2,42	2,72	2,54	2,39	1,84	17
Duisburg	3,10	2,93	2,65	2,59	2,97	2,09	2,52	2,55	2,41	2,11	18
Wuppertal	3,13	3,16	2,83	2,46	2,85	2,19	2,41	2,71	2,57	1,80	19
Bochum	2,75	3,06	2,75	2,45	2,69	2,38	2,59	2,71	2,26	1,90	20

Impressum

Herausgeber

SEB Asset Management AG

Rotfeder-Ring 7

D-60327 Frankfurt am Main

Fon +49 (0) 69 - 27 299 1000

Fax +49 (0) 69 - 27 299 090

info@sebam.de

www.sebassetmanagement.de

Research

EuPD Research

Adenauerallee 134

D-53113 Bonn

Fon +49 (0) 228 - 971 43 – 0

www.eupd-research.com

Veröffentlichung

Nur unter Angabe der Quelle.

Belegexemplar erbeten an SEB Asset Management

© SEB Asset Management 07/2008

