



IHK Regensburg
für Oberpfalz / Kelheim

GemeinsamHandeln
Standort stärken

Ostbayern

KONKRET

Gewerberaum-Mietspiegel

4. Auflage



- 04 Hinweise zur Erstellung der 4. Auflage des Gewerberaum-Mietspiegels der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim**
- 07 Gewerberaum-Mietspiegel IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim**
- 13 Im Gefolge des Aufschwungs füllt die Digitalisierung die Büros**
- 17 Betriebskostenabrechnung für Wohn- und Gewerbeeinheiten**
- 30 Vorzeigeprodukt zur Energieeffizienz Ihrer Immobilie – Der Energieausweis**

Impressum

Herausgeber

IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim
D.-Martin-Luther-Straße 12 | 93047 Regensburg
Telefon 0941 5694-0 | Fax -279
info@regensburg.ihk.de
www.ihk-regensburg.de

Gestaltung

Burckhardt Design GmbH
Hermann-Geib-Straße 18 | 93053 Regensburg
Telefon 0941 784934-0 | Fax -20
kontakt@burckhardt-design.de
www.king-of-design.de

Druck

SPINTLER Druck und Verlag GmbH
Medienhaus Weiden
Hochstr. 21 | 92637 Weiden
Telefon 0961 4711-0
service@spintler.com
www.spintler.com

Die Broschüre wurde im Mai 2019 redaktionell abgeschlossen.

Die IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim stützt die Aussagen des Gewerberaum-Mietspiegels auf verschiedene Quellen. Diese Broschüre soll nur erste Hinweise geben und erhebt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Obwohl sie mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, kann eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit nicht übernommen werden.

Aufbereitete Gewerbeimmobiliendaten zur Wirtschaftsförderung

Der an die Industrie- und Handelskammern gerichtete gesetzliche Auftrag „Förderung der gewerblichen Wirtschaft“ kann manchmal abstrakt klingen. Wir kommen diesem Auftrag nach, indem wir Sie mit kostenfreien Veranstaltungen, Beratungen, Studien, Praxistools sowie weiteren individuellen Angeboten nach Kräften beim „Wirtschaften“ unterstützen.

Auch der Gewerberaum-Mietspiegel, der mittlerweile in der 4. Auflage vorliegt, gehört zu diesen Hilfsmitteln. Eines, nach dem Sie übrigens aktiv nachfragen. Das freut uns. Auch Ihr Engagement bei der vorgeschalteten Umfrage nach den tatsächlich gerade am Markt verlangten oder gezahlten Gewerberaum-Mieten lässt sich sehen und auch dafür danken wir Ihnen.

Das Gesamtinteresse der Gewerbetreibenden im IHK-Bezirk ist nicht immer einfach zu ermitteln und wahrzunehmen. Dazu brauchen wir Sie. Der Begriff „Mitmachorganisation“ lässt sich vielseitig interpretieren. Beteiligung an Umfragen ist eine Sache. Teilen Sie uns Ihre Sorgen, Wünsche, Belange mit, damit wir auch hier zielgerecht für Sie handeln können. Wir wünschen uns Ihr Engagement in unseren Gremien, als Prüfer, Referenten, Autoren, in unseren Arbeitskreisen oder ganz individuell.

Viel Spaß beim Blättern wünscht Ihnen

Dr. Jürgen Helmes

Hauptgeschäftsführer der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim

Die Digitalisierung eröffnet uns auch hier weitere unmittelbare Beteiligungsmöglichkeiten für alle IHK-Mitglieder. So konnte der Fragebogen, der zur Erstellung dieses Mietspiegels verschickt wurde, auch direkt auf der Homepage ausgefüllt werden. Auch wenn wir mit den Werten nur einen Anhaltspunkt, eine Orientierungshilfe mit groben Richtwerten, bieten können, so profitieren Sie davon.

Auch dieses Mal haben uns dankenswerterweise öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige bei der Zusammenstellung der Wertetabellen unterstützt. Den Industrie- und Handelskammern ist die Bestellung dieser Experten als hoheitliche Aufgabe zugewiesen. Durch die Mitarbeit der versierten und neutralen Sachkundigen kann auch hier wieder die Wirtschaft Nutznießer sein und der Kreis schließt sich.

Weitere interessante Beiträge rund um die Gewerbeimmobilie runden unsere Broschüre ab. Von „neuen Arbeitswelten“ bei der Büroausstattung über wertvolle Praxishinweise bei der Betriebskostenabrechnung hin zum Update beim Energieausweis lohnt es sich, auch die 4. Auflage ab und zu zur Hand zu nehmen.

Hinweise zur Erstellung der 4. Auflage des Gewerberaum-Mietspiegels der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim

Erhebung der Daten

Für die Neuauflage wurden im IHK-Bezirk über 8.000 Fragebögen nebst Anschreiben und Definitionen zur Lage von Ladenflächen sowie zur Lage und Ausstattung von Büro- und Praxisflächen (siehe Seite 6) an Mitgliedsunternehmen aller Branchen und Größen verschickt. Der Fragebogen wurde zudem interaktiv zum direkten Ausfüllen auf der Homepage eingestellt. In der IHK-Zeitschrift, im Newsletter sowie auf der Homepage gab es Aufrufe zur Beteiligung an der neuen Datenabfrage.

Die Verarbeitung der Daten erfolgte unter Wahrung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Die am Markt monatlich pro Quadratmeter erzielten Nettokaltmieten konnten anonym abgegeben werden. Wer ein Exemplar der neuen Broschüre zugeschickt bekommen möchte, konnte dies auf einem separaten Formular angeben.

Die Rubriken und Aufteilung sind im Vergleich zur Voraufgabe im Wesentlichen gleich geblieben. Bei Produktion und Lagerflächen wurden die Begrifflichkeiten nachgeschärft bzw. differenzierter formuliert.

Naturgemäß bleibt die Anzahl der Rückläufe hinter der Anzahl der verschickten Fragebögen zurück, da einige Fragebögen nicht zugestellt werden konnten, sich nicht alle angeschriebenen

Mitgliedsunternehmen beteiligt haben oder in der eigengenutzten Immobilie wirtschaften, also weder Vermieter oder Mieter sind. Zu den Rohdaten aus den Rückläufen wurden Angaben der auf den entsprechenden Gebieten öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen eingespielt. Die Ergebnisse wurden von den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Reiner Gottl, Karl Grasruck, Bernhard Plößl, Rainer Röhl sowie Karl-Heinrich Voh unter Würdigung der vergleichbaren Marktlage sowie unter Berücksichtigung der Daten der Voraufgabe sachverständig festgelegt. Dabei wurden fachgerechte Analysemethoden wie Eliminierung von Ausreißern etc. angewendet, um die bekannten Spannen vom niedrigsten bis zum höchsten Wert sowie den häufigsten Wert zu erzielen. Soweit keine belastbaren Daten ermittelt werden konnten, wurde auf eine Angabe verzichtet. Dies stellt jedoch die absolute Ausnahme dar.

Anwendungshinweise

Es ist zu beachten, dass die publizierten Daten keine umfassende Abbildung des vollständigen Marktes darstellen, da sie auf den Rückläufen der Umfrage beruhen und lediglich zur Förderung der Wirtschaft eine grobe Orientierung bieten können. Abweichungen z.B. aufgrund der Ausstattung, möglichen Leerstands, besserer Lage, Kleinstflächen oder übergroßer Mietflächen sind möglich. Für die Einordnung der konkreten Immobilie empfiehlt es sich, einen für „Mieten und Pachten“ oder „Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken“ öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen heranzuziehen.

Zur Auswertung der Werte

Bei der Analyse der Daten ist aufgefallen, dass die Gewerberaum-Mieten für **Ladenflächen** infolge der stetigen Zunahme beim Onlinehandel tendenziell sinken. Die Bestimmung eines häufigsten Wertes bei Einkaufs- und Fachmarktzentren gestaltet sich generell schwierig. Hier können die Mietpreise auch innerhalb eines Centers von Fläche zu Fläche und nach Mietern variieren, deren Leistungsfähigkeit und Attraktivität schwanken können. Die hohen Werte oft auch bei Kleinstflächen erklären sich mit hohen Mieten für den Bäcker oder Metzger im Eingangsbereich von Supermärkten oder Fachmärkten.



Foto: IHK/Peithner

Randlagen können im Vergleich zur Voraufgabe unter Umständen wegen dort eher erfolgter Neubauten und der besseren verkehrstechnischen Anfahrbarkeit etwas besser abschneiden und **Büroflächen** damit insgesamt höhere Preise erzielen. Bei Büroflächen wird auch die Ausstattung (Stichwort „neue Arbeitswelten“) im Hinblick auf die digitalen Entwicklungen immer wichtiger. Büroräume, die hier eine flexible Anpassung ermöglichen, können oft auch höhere Mieten nehmen.

Die Bodenrichtwertentwicklung insbesondere im Raum Regensburg sowie infrastrukturell begünstigten Lagen bestätigt diese Tendenz. Hier wird generell eine weitere Steigerung der Bodenpreise festgestellt, lediglich im Bereich der Geschäftslagen besteht eine Stagnation.

Regionale Unterschiede z.B. bei den Ladenflächen oder Büro- und Praxisflächen können sich aufgrund der Lage oder der Erreichbarkeit weiterer konkurrierender Zentren ergeben. So sind die Preise bei Ladenflächen auch dann mitunter stärker gefallen, wenn die Verbraucher auch in andere Städte zum Einkaufen fahren können. Andererseits profitieren Regionen davon, wenn das Umland nicht so viel bietet und die zentrale Anziehungskraft sich in den Mieten niederschlagen kann.

Auch bei **Produktions- und Logistikhallen** ist wegen Neubauten und besserer Ausstattung mit Hochregalen eher ein Anstieg zu verzeichnen.

Die Mieten für **Parkplätze** verzeichnen hohe Steigerungsraten, da öffentlich verfügbarer Parkraum knapper wird und der „sichere“ Stellplatz beliebt ist und dementsprechend bezahlt wird.

Die IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim dankt den Mitgliedsunternehmen, die sich beteiligt haben und insbesondere den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Reiner Gottl, Karl Grasruck, Bernhard Plößl, Rainer Röhl und Karl-Heinrich Voh sowie allen weiteren beteiligten Personen, wie den im redaktionellen Teil vertretenen Fachautoren Roland Seehofer, Geschäftsführer Gewerbepark Regensburg GmbH, Dipl. BW (FH) Tanja Dorfmeister und Markus Köhler (B.Eng.), technischer Berater der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz.

Definition zu den verschiedenen Lagen und zur Ausstattung bei Büro- und Praxisflächen

Ladenflächen

Hervorragende Innenstadt-/Frequenzlage

- beste Geschäftslage mit höchster Fußgängerfrequenz
- zentrale Einkaufsmöglichkeiten im Umfeld
- umfassender Branchenmix

Gute Innenstadt-/Frequenzlage

- gute Geschäftslage mit solider Fußgängerfrequenz
- Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs
- eingeschränkter Branchenmix

City-Randlage

- liegen am Rand der Innenstadt, gehören aber noch zum Stadtbereich

Vorort-Lage

- liegen weder in der Innenstadt noch im weiteren Stadtgebiet, sondern bereits in einem der Vororte

Einkaufs-/Fachmarktzentrum

- ist vom Stadtzentrum häufig etwas entfernt, das kraft der Bündelung verschiedener Einzelhandelsgeschäfte bzw. Zusammenfassung mehrerer Fachmärkte selbst über eine so große Anziehungskraft verfügt, dass die Lage eine eigene, für sich zu bewertende Kategorie bildet

Büro- und Praxisflächen

Lage

Sehr gute Lage

- sehr zentrale, repräsentative Lage, die nicht identisch mit der Innenstadtlage sein muss
- bestes Standortimage
- sehr gute Verkehrsanbindung
- sehr gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln
- umfangreiche Stellplätze am Objekt
- sehr gute Parkmöglichkeiten
- perfekte Service- und Infrastruktur (z.B. hinsichtlich Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten)

Gute Lage

- hohes Standortimage
- gute Verkehrsanbindung
- gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln
- genügend Stellplätze am Objekt
- gute Parkmöglichkeiten
- gute Infrastruktur

Mittlere Lage

- durchschnittliches Standortimage
- mittlere Verkehrsanbindung
- mittlere Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln
- Stellplätze am Objekt
- Parkmöglichkeiten i.d.R. unproblematisch
- Infrastruktur wie Gastronomie oder einzelne Einkaufsmöglichkeiten teilweise vorhanden

Randlage

- kein Standortimage
- unter Umständen schlechte Verkehrsanbindung
- schlechte Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln
- ausreichend Stellplätze am Objekt
- Parkmöglichkeiten
- praktisch keine oder schlechte Infrastruktur

Ausstattung

einfach

- Gebäude älter als 30 Jahre oder mit deutlichem Renovierungsbedarf
- ungünstige Raumaufteilung
- einfache Gebäudeausstattung
- einfache Haustechnik
- einfache sanitäre Anlagen
- kein Aufzug
- Räume nicht schlüsselfertig
- nur mittelmäßige IT-Datenverbindung

mittel

- guter Gebäudezustand
- zeitgemäße Haustechnik
- zeitgemäße sanitäre Anlagen
- zweckmäßige Raumaufteilung
- mittlere Flexibilität der Raumzuschnitte
- evtl. Aufzüge vorhanden
- schlüsselfertige Büroflächen
- gute IT-Datenverbindung

gut

- neuwertiges oder renoviertes bzw. saniertes Gebäude mit guter Haustechnik
- moderne sanitäre Anlagen
- günstige Raumaufteilung bzw. flexible Raumzuschnitte nach Mieterwunsch
- Räume direkt nutzbar
- beste IT-Datenverbindung (Glasfaser)
- Aufzüge

Gewerberaum-Mietspiegel IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim

Stadt Amberg

Stand 2019	ohne MwSt., kalt, ohne Betriebskosten (Euro je m² monatlich)*		
	von	bis	häufigster Wert
Ladenflächen			
in hervorragender Innenstadtlage	15,00 €	45,00 €	25,00 €
in guter Innenstadtlage	7,00 €	25,00 €	12,00 €
in City-Randlage	6,00 €	12,00 €	8,00 €
in Vorort-Lage	3,00 €	7,00 €	5,00 €
Einkaufs-/Fachmarktzentrum	7,00 €	12,00 €	10,00 €
Büro- und Praxisflächen			
in sehr guter Lage	7,00 €	16,00 €	11,00 €
in guter Lage	6,00 €	15,00 €	9,00 €
in mittlerer Lage	4,00 €	11,00 €	8,00 €
in Randlage	4,00 €	11,00 €	7,00 €
Produktions- und Lagerflächen			
Produktions- und Logistikhallen	2,50 €	7,00 €	4,00 €
überdachte Lager mit guter Zu- und Abfahrmöglichkeit/Lagerhallen (unbeheizt)	2,00 €	4,00 €	3,00 €
Freilager	0,30 €	1,00 €	0,50 €
Parkplätze (Euro/Stellplatz monatlich)			
Garagen-/Tiefgaragenstellplätze	35,00 €	80,00 €	50,00 €
offene Stellplätze inkl. Carports	15,00 €	50,00 €	30,00 €

Landkreis Amberg-Sulzbach

Stand 2019	ohne MwSt., kalt, ohne Betriebskosten (Euro je m² monatlich)*		
	von	bis	häufigster Wert
Ladenflächen			
in hervorragender Innenstadtlage	6,00 €	12,00 €	8,00 €
in guter Innenstadtlage	5,00 €	8,00 €	6,00 €
in City-Randlage	4,00 €	7,00 €	6,00 €
in Vorort-Lage	4,00 €	7,00 €	5,00 €
Einkaufs-/Fachmarktzentrum	10,00 €	15,00 €	12,00 €
Büro- und Praxisflächen			
in sehr guter Lage	5,00 €	9,00 €	6,50 €
in guter Lage	5,00 €	7,00 €	6,00 €
in mittlerer Lage	4,00 €	7,00 €	5,00 €
in Randlage	4,00 €	7,00 €	5,00 €
Produktions- und Lagerflächen			
Produktions- und Logistikhallen	2,50 €	5,00 €	3,50 €
überdachte Lager mit guter Zu- und Abfahrmöglichkeit/Lagerhallen (unbeheizt)	1,50 €	3,00 €	2,50 €
Freilager	0,20 €	1,00 €	0,40 €
Parkplätze (Euro/Stellplatz monatlich)			
Garagen-/Tiefgaragenstellplätze	25,00 €	60,00 €	35,00 €
offene Stellplätze inkl. Carports	10,00 €	20,00 €	12,00 €

*Abweichungen z.B. wegen Leerstands, Top-Lage in Zentren, Kleinstflächen oder übergroßen Mietflächen sind möglich

Landkreis Cham

Stand 2019	ohne MwSt., kalt, ohne Betriebskosten (Euro je m² monatlich)*		
	von	bis	häufigster Wert
Ladenflächen			
in hervorragender Innenstadtlage	6,00 €	12,00 €	9,00 €
in guter Innenstadtlage	5,00 €	10,00 €	7,00 €
in City-Randlage	5,00 €	10,00 €	7,00 €
in Vorort-Lage	5,00 €	10,00 €	6,00 €
Einkaufs-/Fachmarktzentrum	10,00 €	23,00 €	12,00 €
Büro- und Praxisflächen			
in sehr guter Lage	5,00 €	12,00 €	7,50 €
in guter Lage	5,00 €	9,50 €	6,50 €
in mittlerer Lage	4,00 €	7,00 €	5,00 €
in Randlage	3,00 €	7,00 €	5,00 €
Produktions- und Lagerflächen			
Produktions- und Logistikhallen	2,00 €	7,00 €	4,00 €
überdachte Lager mit guter Zu- und Abfahrsmöglichkeit/Lagerhallen (unbeheizt)	1,00 €	3,50 €	2,50 €
Freilager	0,10 €	1,50 €	0,50 €
Parkplätze (Euro/Stellplatz monatlich)			
Garagen-/Tiefgaragenstellplätze	25,00 €	60,00 €	35,00 €
offene Stellplätze inkl. Carports	10,00 €	25,00 €	15,00 €

Landkreis Kelheim

Stand 2019	ohne MwSt., kalt, ohne Betriebskosten (Euro je m² monatlich)*		
	von	bis	häufigster Wert
Ladenflächen			
in hervorragender Innenstadtlage	7,00 €	25,00 €	10,00 €
in guter Innenstadtlage	6,00 €	14,00 €	8,00 €
in City-Randlage	4,00 €	10,00 €	7,00 €
in Vorort-Lage	4,00 €	8,00 €	7,00 €
Einkaufs-/Fachmarktzentrum	6,00 €	23,00 €	12,00 €
Büro- und Praxisflächen			
in sehr guter Lage	6,00 €	11,00 €	8,00 €
in guter Lage	5,50 €	9,00 €	7,50 €
in mittlerer Lage	4,50 €	8,00 €	6,50 €
in Randlage	4,50 €	8,00 €	6,00 €
Produktions- und Lagerflächen			
Produktions- und Logistikhallen	2,00 €	5,00 €	4,00 €
überdachte Lager mit guter Zu- und Abfahrsmöglichkeit/Lagerhallen (unbeheizt)	2,00 €	5,00 €	3,50 €
Freilager	0,50 €	2,50 €	0,75 €
Parkplätze (Euro/Stellplatz monatlich)			
Garagen-/Tiefgaragenstellplätze	30,00 €	80,00 €	45,00 €
offene Stellplätze inkl. Carports	20,00 €	30,00 €	25,00 €

*Abweichungen z.B. wegen Leerstands, Top-Lage in Zentren, Kleinstflächen oder übergroßen Mietflächen sind möglich

Stadt Neumarkt

Stand 2019	ohne MwSt., kalt, ohne Betriebskosten (Euro je m ² monatlich)*		
	von	bis	häufigster Wert
Ladenflächen			
in hervorragender Innenstadtlage	12,00 €	30,00 €	20,00 €
in guter Innenstadtlage	6,00 €	20,00 €	14,00 €
in City-Randlage	4,00 €	13,00 €	9,00 €
in Vorort-Lage	4,00 €	10,00 €	7,00 €
Einkaufs-/Fachmarktzentrum	10,00 €	20,00 €	12,00 €
Büro- und Praxisflächen			
in sehr guter Lage	6,00 €	12,00 €	10,00 €
in guter Lage	5,00 €	10,00 €	7,50 €
in mittlerer Lage	5,00 €	9,00 €	7,00 €
in Randlage	5,00 €	9,00 €	6,00 €
Produktions- und Lagerflächen			
Produktions- und Logistikhallen	2,00 €	5,00 €	3,50 €
überdachte Lager mit guter Zu- und Abfahrsmöglichkeit/Lagerhallen (unbeheizt)	1,50 €	4,00 €	3,00 €
Freilager	0,40 €	1,00 €	0,75 €
Parkplätze (Euro/Stellplatz monatlich)			
Garagen-/Tiefgaragenstellplätze	30,00 €	60,00 €	45,00 €
offene Stellplätze inkl. Carports	15,00 €	40,00 €	25,00 €

Landkreis Neumarkt

Stand 2019	ohne MwSt., kalt, ohne Betriebskosten (Euro je m ² monatlich)*		
	von	bis	häufigster Wert
Ladenflächen			
in hervorragender Innenstadtlage	5,00 €	10,00 €	7,50 €
in guter Innenstadtlage	4,00 €	9,00 €	6,50 €
in City-Randlage	3,00 €	7,00 €	6,00 €
in Vorort-Lage	3,00 €	7,00 €	5,00 €
Einkaufs-/Fachmarktzentrum	8,00 €	10,00 €	9,00 €
Büro- und Praxisflächen			
in sehr guter Lage	5,00 €	8,00 €	6,50 €
in guter Lage	4,00 €	8,00 €	6,00 €
in mittlerer Lage	4,00 €	7,00 €	6,00 €
in Randlage	3,00 €	7,00 €	5,50 €
Produktions- und Lagerflächen			
Produktions- und Logistikhallen	2,50 €	6,00 €	4,00 €
überdachte Lager mit guter Zu- und Abfahrsmöglichkeit/Lagerhallen (unbeheizt)	2,00 €	4,00 €	3,00 €
Freilager	0,10 €	0,75 €	0,50 €
Parkplätze (Euro/Stellplatz monatlich)			
Garagen-/Tiefgaragenstellplätze	20,00 €	35,00 €	25,00 €
offene Stellplätze inkl. Carports	10,00 €	20,00 €	15,00 €

*Abweichungen z.B. wegen Leerstands, Top-Lage in Zentren, Kleinstflächen oder übergroßen Mietflächen sind möglich

Landkreis Neustadt/Waldnaab

Stand 2019	ohne MwSt., kalt, ohne Betriebskosten (Euro je m ² monatlich)*		
	von	bis	häufigster Wert
Ladenflächen			
in hervorragender Innenstadtlage	5,00 €	10,00 €	8,00 €
in guter Innenstadtlage	5,00 €	10,00 €	8,00 €
in City-Randlage	5,00 €	9,00 €	6,00 €
in Vorort-Lage	4,50 €	8,00 €	6,00 €
Einkaufs-/Fachmarktzentrum	7,00 €	14,00 €	10,00 €
Büro- und Praxisflächen			
in sehr guter Lage	4,00 €	8,00 €	6,00 €
in guter Lage	4,00 €	8,00 €	6,00 €
in mittlerer Lage	4,00 €	8,00 €	5,50 €
in Randlage	3,00 €	5,00 €	4,00 €
Produktions- und Lagerflächen			
Produktions- und Logistikhallen	2,00 €	5,00 €	3,50 €
überdachte Lager mit guter Zu- und Abfahrmöglichkeit/Lagerhallen (unbeheizt)	1,00 €	4,00 €	2,50 €
Freilager	0,10 €	1,00 €	0,30 €
Parkplätze (Euro/Stellplatz monatlich)			
Garagen-/Tiefgaragenstellplätze	20,00 €	50,00 €	30,00 €
offene Stellplätze inkl. Carports	10,00 €	20,00 €	15,00 €

Stadt Regensburg

Stand 2019	ohne MwSt., kalt, ohne Betriebskosten (Euro je m ² monatlich)*		
	von	bis	häufigster Wert
Ladenflächen			
in hervorragender Innenstadtlage	20,00 €	85,00 €	40,00 €
in guter Innenstadtlage	10,00 €	40,00 €	18,00 €
in City-Randlage	6,00 €	20,00 €	12,00 €
in Vorort-Lage	6,00 €	10,00 €	8,00 €
Einkaufs-/Fachmarktzentrum	10,00 €	99,00 €	30,00 €
Büro- und Praxisflächen			
in sehr guter Lage	8,00 €	21,00 €	15,00 €
in guter Lage	7,00 €	18,00 €	11,00 €
in mittlerer Lage	6,00 €	16,00 €	10,00 €
in Randlage	6,00 €	15,00 €	10,00 €
Produktions- und Lagerflächen			
Produktions- und Logistikhallen	5,00 €	13,00 €	8,00 €
überdachte Lager mit guter Zu- und Abfahrmöglichkeit/Lagerhallen (unbeheizt)	3,00 €	8,00 €	5,00 €
Freilager	0,50 €	2,00 €	1,00 €
Parkplätze (Euro/Stellplatz monatlich)			
Garagen-/Tiefgaragenstellplätze	40,00 €	120,00 €	75,00 €
offene Stellplätze inkl. Carports	15,00 €	100,00 €	40,00 €

*Abweichungen z.B. wegen Leerstands, Top-Lage in Zentren, Kleinstflächen oder übergroßen Mietflächen sind möglich

Landkreis Regensburg

Stand 2019	ohne MwSt., kalt, ohne Betriebskosten (Euro je m² monatlich)*		
	von	bis	häufigster Wert
Ladenflächen			
in hervorragender Innenstadtlage	8,00 €	25,00 €	10,00 €
in guter Innenstadtlage	6,00 €	13,00 €	8,00 €
in City-Randlage	6,00 €	12,00 €	8,00 €
in Vorort-Lage	5,50 €	11,00 €	8,00 €
Einkaufs-/Fachmarktzentrum	8,00 €	25,00 €	12,00 €
Büro- und Praxisflächen			
in sehr guter Lage	6,00 €	12,00 €	9,00 €
in guter Lage	6,00 €	11,00 €	8,50 €
in mittlerer Lage	5,50 €	10,00 €	8,00 €
in Randlage	5,00 €	10,00 €	7,50 €
Produktions- und Lagerflächen			
Produktions- und Logistikhallen	4,00 €	8,00 €	5,00 €
überdachte Lager mit guter Zu- und Abfahrsmöglichkeit/Lagerhallen (unbeheizt)	2,00 €	6,00 €	3,00 €
Freilager	0,25 €	2,00 €	1,00 €
Parkplätze (Euro/Stellplatz monatlich)			
Garagen-/Tiefgaragenstellplätze	25,00 €	70,00 €	40,00 €
offene Stellplätze inkl. Carports	10,00 €	30,00 €	20,00 €

Landkreis Schwandorf

Stand 2019	ohne MwSt., kalt, ohne Betriebskosten (Euro je m² monatlich)*		
	von	bis	häufigster Wert
Ladenflächen			
in hervorragender Innenstadtlage	8,00 €	12,00 €	10,00 €
in guter Innenstadtlage	5,00 €	10,00 €	7,00 €
in City-Randlage	4,00 €	10,00 €	5,00 €
in Vorort-Lage	4,00 €	10,00 €	5,00 €
Einkaufs-/Fachmarktzentrum	8,00 €	25,00 €	10,00 €
Büro- und Praxisflächen			
in sehr guter Lage	5,00 €	15,00 €	10,00 €
in guter Lage	4,00 €	15,00 €	9,00 €
in mittlerer Lage	4,00 €	10,00 €	7,50 €
in Randlage	3,00 €	8,00 €	6,00 €
Produktions- und Lagerflächen			
Produktions- und Logistikhallen	2,00 €	4,00 €	3,00 €
überdachte Lager mit guter Zu- und Abfahrsmöglichkeit/Lagerhallen (unbeheizt)	1,50 €	4,00 €	2,50 €
Freilager	0,10 €	1,00 €	0,50 €
Parkplätze (Euro/Stellplatz monatlich)			
Garagen-/Tiefgaragenstellplätze	25,00 €	60,00 €	40,00 €
offene Stellplätze inkl. Carports	15,00 €	35,00 €	25,00 €

*Abweichungen z.B. wegen Leerstands, Top-Lage in Zentren, Kleinstflächen oder übergroßen Mietflächen sind möglich

Landkreis Tirschenreuth

Stand 2019	ohne MwSt., kalt, ohne Betriebskosten (Euro je m ² monatlich)*		
	von	bis	häufigster Wert
Ladenflächen			
in hervorragender Innenstadtlage	4,00 €	15,00 €	8,00 €
in guter Innenstadtlage	3,00 €	10,00 €	5,50 €
in City-Randlage	2,50 €	6,00 €	3,50 €
in Vorort-Lage	2,50 €	6,00 €	3,50 €
Einkaufs-/Fachmarktzentrum	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe
Büro- und Praxisflächen			
in sehr guter Lage	5,00 €	10,00 €	7,50 €
in guter Lage	5,00 €	9,00 €	6,50 €
in mittlerer Lage	4,00 €	6,00 €	5,50 €
in Randlage	4,00 €	6,00 €	5,50 €
Produktions- und Lagerflächen			
Produktions- und Logistikhallen	2,00 €	6,00 €	3,50 €
überdachte Lager mit guter Zu- und Abfahrmöglichkeit/Lagerhallen (unbeheizt)	1,50 €	4,00 €	2,00 €
Freilager	0,10 €	1,50 €	0,50 €
Parkplätze (Euro/Stellplatz monatlich)			
Garagen-/Tiefgaragenstellplätze	15,00 €	50,00 €	30,00 €
offene Stellplätze inkl. Carports	5,00 €	25,00 €	15,00 €

Stadt Weiden

Stand 2019	ohne MwSt., kalt, ohne Betriebskosten (Euro je m ² monatlich)*		
	von	bis	häufigster Wert
Ladenflächen			
in hervorragender Innenstadtlage	15,00 €	40,00 €	25,00 €
in guter Innenstadtlage	10,00 €	25,00 €	16,00 €
in City-Randlage	4,00 €	10,00 €	7,00 €
in Vorort-Lage	3,00 €	8,00 €	6,00 €
Einkaufs-/Fachmarktzentrum	6,50 €	27,50 €	17,50 €
Büro- und Praxisflächen			
in sehr guter Lage	7,00 €	15,00 €	9,00 €
in guter Lage	5,00 €	10,00 €	6,50 €
in mittlerer Lage	5,00 €	10,00 €	6,00 €
in Randlage	3,00 €	6,00 €	5,00 €
Produktions- und Lagerflächen			
Produktions- und Logistikhallen	2,50 €	5,50 €	3,50 €
überdachte Lager mit guter Zu- und Abfahrmöglichkeit/Lagerhallen (unbeheizt)	1,50 €	5,00 €	3,00 €
Freilager	0,50 €	1,50 €	0,75 €
Parkplätze (Euro/Stellplatz monatlich)			
Garagen-/Tiefgaragenstellplätze	30,00 €	60,00 €	45,00 €
offene Stellplätze inkl. Carports	15,00 €	50,00 €	30,00 €

*Abweichungen z.B. wegen Leerstands, Top-Lage in Zentren, Kleinstflächen oder übergroßen Mietflächen sind möglich

Im Gefolge des Aufschwungs füllt die Digitalisierung die Büros

Da innovative Produkte zunehmend auf dem PC-Monitor statt an der Werkbank entwickelt und verstärkt auch online vermarktet werden, wächst die Nachfrage nach den ohnehin knappen Büroflächen. Zugleich wappnen sich immer mehr vorausschauende Unternehmen mit einem attraktiven Arbeitsumfeld im „War for Talents“.

*Praxistipps von Roland Seehofer,
Geschäftsführer Gewerbepark Regensburg GmbH*

Vor wenigen Jahren orakelten Zukunftsauguren: „Home Offices und moderne Kommunikationsmittel führen zu weniger Büronachfrage – Unternehmen können spürbar Nutzflächen einsparen.“ Eingetreten ist das Gegenteil, da sich aktuell vor allem drei Treiber wechselseitig verstärken und sowohl einen anhaltenden Bedarf an Büroflächen als auch anziehende Mietpreise auslösen.

Die Markteinflüsse

Konjunktur: Die Globalisierung und eine üppige Liquiditätsversorgung durch die Zentralbanken haben die Konjunktur bekanntlich über nunmehr zehn Jahre hinweg beflügelt. Vergleichbar lange Aufschwungsphasen gab es selten seit der Wirtschaftswunder-Ära. Vom regen weltweiten Geschäft profitierte neben neuen Giganten wie China nicht zuletzt unsere Exportwirtschaft, die ihre Wettbewerbskraft weiter gesteigert hat.

Dank der zwar nicht überschäumenden, aber stetigen Wachstumsraten pendeln die Arbeitslosenquoten auf dem tiefsten Stand seit der Einheit. In manchen Regionen kann sogar von Vollbeschäftigung gesprochen werden. Dieser Trend kippte trotz der zuletzt gebremsten Auslastung der Industrie, der Abschottung im Zuge des „Trumpismus“ sowie der drohenden Brexit-Verwerfungen zumindest bis zum Jahreswechsel 2018/19 nicht. Erfreulicherweise zog vor allem die Zahl der regulären Jobs an – und jeder neue Arbeitsplatz erforderte je nach Branche und Beruf eine Fläche von 15 bis 30 m². Wobei aus nachvollziehbaren Gründen vorrangig Büros gefragt sind.

Digitalisierung: Schließlich findet die Forschung & Entwicklung heute weniger in Industriehallen als vielmehr auf dem Desktop statt: PC, Notebooks und Pads werden zu Simulatoren, Prüfständen, Teststrecken... Vor diesem Hintergrund ist manches Zukunftsszenario buchstäblich von gestern: Tatsächlich sind im Zuge der Automatisierung zwar einfache Tätigkeiten zurückgegangen, doch im Gegenzug führten immer kürzere Innovationszyklen und der Personalaufbau zu einem Mangel an qualifizierten Kräften.

Dafür steht exemplarisch der Automotive-Sektor: Während zum einen Automobilkonzerne unter der „Dieselkrise“ und verschärften Abgasnormen leiden, boomt zum anderen die Entwicklung neuer Antriebe vom Hybrid-Motor über E-Aggregate bis hin zur Brennstoffzelle bei Kooperationspartnern, die längst viel mehr darstellen als abhängige „Zulieferer“. Diese „mobilen“ Kompetenzträger suchen händierend Ingenieure – und zwangsläufig Räume für Forschung und Entwicklung. Wobei vor allem modulare Strukturen gefragt sind, die es erlauben, Entwicklungsteams für rasch wechselnde Aufträge und Projekte laufend neu zu formieren.

Kapazitäten: Das Maklernetzwerk GPP (German Property Partners) bilanzierte im Herbst 2018: „Die durchschnittliche Leerstandsquote bei Büros erreichte mit nur noch 3,4 Prozent einen historischen Tiefstand.“ Mit Ausnahme des Stuttgarter Marktes registrierten die GPP-Mitglieder Mietsteigerungen im Segment Büroflächen von zehn bis hin zu 14 Prozent beim bundesdeutschen Spitzenreiter Berlin.

In Bayerns Landeshauptstadt erreichte das Vermietungsvolumen 2018 fast 950.000 m² (plus 20 Prozent). Diese Kennzahl lag bislang nur im Jahr 2000 höher (1,03 Mio. m²). Dass die Volumina nach Statistiken der Consulting-Gruppen Colliers und JLL in den Büro-Hochburgen Berlin, München, Hamburg, Frankfurt, Düsseldorf, Köln und Stuttgart mit insgesamt 3,8 Millionen m² letztlich um 6,5 Prozent niedriger ausfielen, lag allein am fehlenden Angebot. So mancher vorausschauende Entscheider hätte sich gerne noch größere Kapazitäten für seine Expansion gesichert, suchte jedoch vergebens.

Insgesamt wurden im Vorjahr in Deutschland Büro-, Handels- und Logistikimmobilien sowie Hotels für mehr als 60 Milliarden Euro transferiert. Dabei zogen nicht nur Metropolen Investoren an. Auch in Kommunen aus der „zweiten Reihe“ waren Immobilien 2017/18 begehrt. Als „Top-Standorte“ bewertete z.B. Niclas Karoff (Vorstand TLG Immobilien) bei einer Umfrage der „Immobilien-Zeitung“ auch Dresden, Leipzig, Bielefeld, Ludwigshafen, Karlsruhe – und last but not least: Regensburg.

Die Raumkonzepte

Bei der Wahl eines zukunftsgerechten Standorts empfiehlt es sich somit, vielfältige Qualitäten mit zu gewichten. Die „soziale Interaktion an einem zentralen Ort“ habe weiter einen hohen Stellenwert, ermittelte das Group-Research-Team von Catella Immobilien. „Die Möglichkeiten der Digitalisierung haben im Büroalltag gerade nicht zu einer Entmaterialisierung des traditionellen Arbeitens geführt...“

Damit Sie als Entscheider Ihr Unternehmen optimal positionieren und organisieren können, nachstehend einige Merkmale weit verbreiteter Bürokonzepte:

Zelle: Abgetrennte Räume ähnlicher Größe links und rechts an einem langen Gang, der breit genug ist, um als Fluchtweg durchzugehen – das sind klassische Zellenbüros. Durchbrochen wird diese starre Struktur allenfalls durch Sozial- und Sanitärräume. Mit standardisierten Maßen sind Zellenbüros meist nur für ein oder zwei Personen ausgelegt. Wobei die Beschäftigten die Privatsphäre und Ruhe, die Gestaltung mit Pflanzen oder Bildern sowie die meist „natürliche“ Klimatisierung durch individuell zu öffnende Fenster und Türen schätzen. Das herkömmliche Modell muss auch aus Sicht des Controllings nicht von Nachteil sein, da teure Beleuchtungs-, Belüftungs- und Klimaanlage entfallen. Negativ kann allerdings zu Buche schlagen, dass meist mehr m² pro Kopf nötig sind. Folgerichtig haben sich eher Raumlösungen für zwei Personen durchgesetzt.

Entsprechend begrenzt ist die Kommunikation: Verbindungstüren kosten Stellplatz und stören die Konzentration, da rasch „Ersatzflure“ entstehen. Diese „Begleiteffekte“ lassen sich durch mobile Bürotechnik (Notebooks, Pads...) kaum kompensieren. Vor allem in Gründerzeithäusern ist ein Update für IT-Netze teuer und die Erfüllung aktueller Brandschutzauflagen fast unmöglich. In einer Welt, die ständig in Bewegung ist, scheint aber am gravierendsten, dass die „Zelle“ überkommene Prinzipien spiegelt: unflexible Hierarchien und Abläufe, Abschottung und Abteilungsegoismen...

Arbeitsumfeld: Differenziert betrachten muss man nicht nur die Regionen, sondern auch die Jobs. Natürlich geht bei lebhafter Konjunktur die Zahl der Bewerber generell zurück, besondere Engpässe zeigen sich aber bei gehobenen Qualifikationen. Ob Bauleiter, Ingenieur oder Programmierer – viele Unternehmen könnten noch zügiger expandieren, wenn die Personalgewinnung ergiebiger wäre.

Umso mehr spricht sich herum, dass man kompetente Köpfe besser nicht allein mit angemessenen Gehältern, sondern auch mit einem serviceorientierten Umfeld anspricht. Es muss kurze Arbeitswege, Park- und Einkaufsmöglichkeiten oder eine Kinderbetreuung ebenso bieten wie Adressen rund um Gesundheit, Sport, Freizeit... Beinahe schon als Selbstverständlichkeit werden Gastronomie-Angebote erwartet. Ein attraktives Umfeld mit Grünzonen zum Abschalten und Regenerieren in Pausen gehört ebenso zum Anforderungskatalog für zeitgemäße Arbeitsplätze.

Das Magazin „Textilwirtschaft“ formulierte die Wünsche der Nachwuchskräfte in der Modebranche so: Freiheit, Förderung, Flexibilität. Was sich nach den Erfahrungen unseres Vermietungsteams im Gewerbepark (insgesamt 155.000 m² multifunktionale Nutzfläche) durchaus verallgemeinern lässt.

Großraumbüro: Als Gegenentwurf wurde in den 1980/90er Jahren das Großraumbüro eingeführt. Es sollte der Transparenz und Zusammenarbeit dienen, hierarchische Grenzen überwinden und Prozesse effizienter machen. Nach dem Wegfall trennender Türen und Wände stand einer steigenden Produktivität scheinbar nichts im Wege. Typisch waren riesige Großraumbüros, die man aus US-Unternehmen bzw. -Filmen kennt: mit winzigen Boxen pro Kopf, künstlicher Beleuchtung, einsamen Blumentöpfen und wenig konzentrationsfördernden Lärmpegeln. Dieser extremen Verdichtung stehen zwar die deutschen Arbeitsschutzbestimmungen entgegen, die nicht nur den natürlichen Lichteinfall streng regeln, doch die Bilder aus Bürosilos mit endlosen Etagen und Raumtiefen prägen das unterschwellig negative Image von Großraumbüros bis heute mit.

Großräume können von typischen Büroetagen mit 300 oder 400 m² bis hin zu einigen Tausend m² reichen. Weitgehend trägerlose Baukörper mit günstigen Fenster-Rastern lassen eine relativ dichte Anordnung von mehreren hundert Arbeitsplätzen zu. Gegliedert werden die Einheiten meist durch verschiebbare Akustikwände, Schränke oder Regale. Strom- oder Netzkabel zur Plug-and-Play-Konfiguration laufen entweder durch Büromöbel oder die Hohlräume in Böden bzw. Wänden.

Entscheidend ist bei alledem ein vernünftiges, menschliches Maß: Eine zu starke Unterteilung und Abtrennung wirkt trist und eng, während allzu offene Strukturen und/oder eine übertriebene Verdichtung von Schreibtischen Konzentrationsstörungen auslösen können. Die direkte Kommunikation im Umfeld wird dann von den Beschäftigten als negativer Faktor empfunden.

Mit der Raumtiefe wächst zudem der Bedarf an künstlicher Klimatisierung bzw. Be- und Entlüftung über abgehängte Decken, die entsprechende Raumhöhen verlangen. Was tendenziell zu größeren Gebäuden bzw. Fassadenflächen und Mehrkosten führt. Die Planung von Großraumbüros sollte deshalb spezialisierten Immobilienentwicklern und Architekten/Ingenieuren überlassen werden.

Aus Sicht der Nutzer liegt der größte Nachteil in kaum kontrollierbaren Umgebungsbedingungen. Neben etwaigem Lärm sind das Klima sowie die Beleuchtung zu nennen, die sich in der Regel nicht individuell feinsteuern lassen. Als besonders kritisch gilt, dass in tiefer liegenden Großraum-Zonen fast durchgehend bei künstlicher Beleuchtung gearbeitet wird, während draußen die Sonne scheint.

Teambüro: Dabei gibt es sehr gute Alternativen zu starren Einzel- oder störintensiven Großraumbüros. Wobei die „Wahrheit“ wie so oft in der Mitte liegt: Zunehmend praktiziert und akzeptiert werden Raumzuschnitte für überschaubare Teams: Diese auch als Projekt- oder Gruppenbüro bezeichneten Lösungen bieten sich für organisatorische Einheiten mit gemeinsamen oder ähnlichen Tätigkeiten an, bei denen eine laufende Abstimmung wichtig ist. Bewährt haben sich Grundrisse für bis zu 20 oder 25 Personen, wobei sich die Einheiten oft weiter in „Inseln“ für Teams mit vier bis acht Spezialisten unterteilen. Dieses Prinzip fördert den intensiven Austausch, zumal intelligente Kommunikationssysteme den Workflow ebenso optimieren wie die externe Vernetzung.

In zweckgerechten, mit Treppenhäusern flexibel erschlossenen Gebäuden lassen sich Gruppenbüros auch auf kompletten Etagen problemlos realisieren: mit schalldämpfenden Trennwänden oder Deckenelementen, Pflanzen-Arrangements zwischen „Inseln“, abgeschirmten „Boxen“ für hochkonzentrierte Tätigkeiten, Rückzugszonen für diskrete Besprechungen (Personal, Kunden...), Konferenztischen, Café-Bars u.a. Großzügige Abstände und Laufwege tragen dazu bei, dass der Geräuschpegel

unkritisch bleibt und die im Großraum oft beklagten Ablenkungen kaum auftreten.

Setzt man zum Beispiel 20 m² pro Kopf an, so steht für ein sechsköpfiges Team eine Gesamtfläche zur Verfügung, die eine lockere Gestaltung und genügend Distanz zur nächsten Einheit ermöglicht. 120 m² entsprechen immerhin einer großzügigen 4-Zimmer-Wohnung, verursachen aber tendenziell weniger Gesamt- bzw. Mietkosten als Zellenbüros mit ihren unvermeidlichen Nebenflächen. Eingesparte Gelder können im Gegenzug sinnvoll für Meeting-, Kommunikations- oder Servicezonen eingesetzt werden, die den Wohlfühlfaktor steigern und den Informationsaustausch fördern.

Bei einer professionellen Gliederung und Gestaltung von Team- oder Gruppenbüros fällt in die Räume genügend Tageslicht, das in Mittelzonen mit sparsamen LED-Systemen unauffällig verstärkt werden kann. Dies trägt ebenso zum Wohlbefinden und zur Akzeptanz bei wie die Möglichkeit, je nach Wetterlage mal ein Fenster zu öffnen. Diese kleine individuelle Freiheit steht einer oft praktizierten Teilklimatisierung (passive Kühlung, aktive Belüftung) nicht entgegen.

Kombibüro: Eine spezielle Variante bzw. Weiterentwicklung des Gruppenbüros ist das Kombibüro. Hierbei werden die zur Auflockerung bzw. Abtrennung genutzten Funktionen bewusst in einem durchgehenden, streifenförmigen Multifunktionsbereich konzentriert. Er erschließt attraktive Einzelbüros entlang der Fensterfronten, verbindet diese Arbeitsräume mit Konferenznischen und nimmt technische Systeme (Server, Kopierer, Drucker etc.) sowie den jeweiligen Abteilungen zugeordnete Archive ebenso auf wie Sozialräume. Oft werden auch ein zentraler Sekretariatspool oder ein Empfangstresen zur Begrüßung von Kunden und Geschäftspartnern integriert.

Ist die multifunktionale Zone mit transparenten Elementen abgegrenzt, so kann sie bei einer zweckgerechten Raumtiefe mit Tageslicht aus den verglasten Büros versorgt werden. Mit ihren spezifischen Vorteilen bieten sich Kombibüros besonders für Dienstleistungs- und Technologiefirmen an, die Einzel- und Projektarbeiten verzahnen müssen. Bei neuen Herausforderungen lassen sich sowohl die Büros als auch der Multifunktionsbereich rasch und kostengünstig umstellen.

Wichtig ist ein vernünftiges Layout: Die Einzelräume sollten nicht zu klein ausfallen, aber auch nicht dazu verführen, dass Server oder Scanner aus den Multifunktionszonen zurück in die Büros wandern.

Home Offices/Desk Sharing: Die rapide Veränderung der technologischen bzw. organisatorischen Strukturen führt auch dazu, dass mehr Tätigkeiten außerhalb der Büros stattfinden. Home Offices als Dauerarbeitsplätze haben sich aber – wie eingangs erwähnt – bislang nicht durchgesetzt. Bei Arbeitgebern wie Arbeitnehmern überwiegt eher Skepsis. Reine Heim- oder Telearbeit ist selten. Meist wird eine wechselnde Tätigkeit am heimischen PC wie in der Firma ausgeübt. Interessant kann diese Form z.B. in „Babypausen“ sein, um Kontakte und die beruflichen Kompetenzen zu pflegen.

Ist die „Heimarbeit“ richtig organisiert, so können Beschäftigte von einer besseren Vereinbarkeit von Beruf und Familie, einer flexibleren Zeiteinteilung sowie eingesparten Fahrzeiten profitieren und mehr Zufriedenheit zeigen. Sofern Regeln respektiert werden: klar abgegrenzte Arbeitszeit, Beschränkung der Monitor-Tätigkeit, nächtliche Ruhe, übliche Wochenarbeits- und Urlaubszeiten...

Kontrovers diskutiert wird das sogenannte Desk Sharing, das darauf abzielt, Büroflächen intensiver zu nutzen oder einzusparen. Mitarbeiter/-innen haben bei diesem Modell keine festen Schreibtische mehr. Womit sich allerdings die Frage stellt, wie die interne Teamarbeit optimiert werden kann, wenn etwa für 1.000 Beschäftigte nur 800 Desks bereit stehen und sich die Abteilungen buchstäblich „laufend“ neu sortieren müssen. Hinzu kommt, dass sich nach „Schema F“ ausgestattete Arbeitsplätze kaum für differenzierte Tätigkeiten (Entwicklung, Vertrieb, Management...) eignen. Von internationalen Tech-Adressen abgesehen, ist Desk Sharing bis dato eher die Ausnahme.

Letztlich sollte sich dank der Fülle an Grundriss-Alternativen und denkbaren Mischformen für jedes Unternehmensprofil die passende Raumlösung finden – solange der Markt ausreichend Büroflächen bereitstellt. Aufgrund des Andrangs in bevorzugten Kommunen verschärft sich allerdings der Wettbewerb um Bauland, wobei die Politik derzeit vorrangig den Wohnungsbau flankiert. Vor diesem Hintergrund erwarten Fachleute in Wachstumsregionen eher einen anhaltenden Engpass an kurzfristig verfügbaren, zeitgemäßen Büroflächen und ein deutliches Ansteigen der Mieten. Vorsorglich empfehlen wir Interessenten an unserem Standort – und ähnlich werden dies sicher andere Anbieter praktizieren –, längere Vorlaufzeiten bei der Raumdisposition.

Multifunktionales/reversibles Büro: Seit den 1980er Jahren hat der Wandel in der Wirtschaft zu einer weiteren Innovation geführt, die für professionell gestaltete Business Parks typisch ist: multifunktionale Mietflächen. Dieser Ansatz bestätigt sich seit langem an den Standorten der DV Immobilien Gruppe vom Pionierprojekt Gewerbepark Regensburg bis hin zum Business Campus-Modell in der Metropolregion München. Das Konzept, zeitgemäße Raum- und Serviceangebote auf kurzen Wegen zu verbinden, wurde 2017 mit dem Bayerischen Mittelstandspreis ausgezeichnet.

Gut strukturierte Büro- und Dienstleistungsparks zeichnen sich durch flexibel nutzbare Immobilien aus, die individuell auf Mieterbedürfnisse zugeschnitten und baulich-technisch laufend revitalisiert werden können. Nutzer binden weniger Kapital, benötigen keine Immobilienabteilung und können sich zügig an Konjunktur und Markt anpassen. Im Idealfall prägen ausreichend große und aktiv gemanagte Standorte mit ihren Servicebausteinen einen stadtteilähnlichen, urbanen Charakter aus.

Die Realisierung flexibler Baukörper für reversible Lösungen vom Einzel- über Gruppen- bis hin zu Kombibüros unter einem Dach setzt allerdings ein profundes Know-how ebenso voraus wie eine langfristig ausgerichtete Investitionsstrategie. Ist dies gegeben, so sehen Fachleute darin das zukunftsfähigste Konzept. Dies gilt umso mehr, wenn diese Standorte neben flexiblen Raum- und Servicewelten eine hohe Aufenthaltsqualität mit großzügigen Grün- und Erholungszonen schaffen.

Betriebskostenabrechnung für Wohn- und Gewerbeeinheiten

*Dipl.-BW. (FH) Tanja Dorfmeister und
Reiner Gottl,*

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Betriebskostenabrechnung, Mieten für Grundstücke und Gebäude; MRICS

Im Wohnraummietrecht ebenso wie im Gewerberaummietrecht streiten Vermieter und Mieter immer wieder darüber, welche umlagefähigen Betriebskosten der Mieter akzeptieren muss und welche der Vermieter selbst zu tragen hat. Dabei kann es, je nach Größe und Nutzungsgrad einer Immobilie, um sehr hohe Kosten und sehr viel Geld gehen.

Vermieter und Mieter können nach § 556 BGB vereinbaren, dass der Mieter neben der Miete auch Betriebskosten zahlt. Sofern die Parteien die Zahlung der Betriebskosten vereinbart haben, verweist das Gesetz wegen der umlagefähigen Kostenbestandteile auf die Betriebskostenverordnung (§ 556 I 2 BGB).

Betriebskosten können detailliert im Gewerbemietvertrag bezeichnet werden, was aber einen hohen Aufwand bedeutet und das Risiko inhaltlicher oder sprachlicher Ungereimtheiten in sich birgt.

Alternativ kann pauschal auf die Betriebskostenverordnung verwiesen werden. Hier kommt es auf die genaue Bezeichnung der in § 2 Ziffer 17 Betriebskostenverordnung benannten „sonstigen Betriebskosten“ an.

Zur Einbeziehung dieser Betriebskosten in den Mietvertrag genügt der Rechtsprechung nach der Verweis auf die Betriebskostenverordnung. Die Betriebskosten müssen nicht im Einzelnen aufgezählt werden.

Für Mietverträge, die vor dem 31.12.2004 abgeschlossen wurden, gilt weiterhin die Anlage 3 zu § 27 II. Berechnungsverordnung (BV). Diese Verordnung wurde 2004 durch die Betriebskostenverordnung (BetrKV) ersetzt. Beide stimmen inhaltlich überein.

Was ist eine Betriebskostenabrechnung?

Eine Betriebskostenabrechnung ist die zugeordnete Zusammenstellung der für das gesamte Anwesen oder die Wirtschaftseinheit anfallenden Betriebskosten, die unter Angabe des Umla-

geschlüssels auf die jeweiligen Mieter verteilt werden und unter Berücksichtigung der Vorauszahlungen für die Mieter einen Nach- oder Rückzahlungsbetrag ergibt.

Definition der Betriebskosten

Betriebskosten sind die **Kosten**, die dem **Eigentümer** oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstückes **laufend** entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten, durch welche Betriebskosten erspart werden, dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte. Die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

Die **umlagefähigen Betriebskosten** setzen weiterhin voraus, dass die Kosten dem Eigentümer **laufend** entstehen, jedoch müssen die Kosten weder in derselben Höhe, noch in denselben Zeitabständen, z.B. jährlich, anfallen. Auch Kosten, die turnusmäßig, z.B. alle 3 - 5 Jahre entstehen (z.B. Reinigung des Öltanks, Überprüfung des Fahrstuhls durch den TÜV), zählen zu den Betriebskosten.

Dagegen fallen einmalige oder in nicht vorhersehbaren Zeitabständen entstehende Kosten nicht unter den Begriff der Betriebskosten (z.B. zählen die Kosten für eine einmalige Sperrmüllabfuhr nicht zu den Kosten der Müllabfuhr).

Nebenkosten

Der Begriff der Nebenkosten tritt im Zusammenhang mit der Miete immer wieder auf. Häufig wird er als Synonym für Betriebskosten gebraucht. Der Begriff der Nebenkosten sollte allerdings vermieden werden, da es keinen allgemein anerkannten Inhalt gibt.

Abgrenzung Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung und Verwaltungskosten

Folgende Kosten gehören **nicht** zu den **Betriebskosten**:



Foto: Fotolia/Marco2811

Instandhaltungskosten

Nicht zu den Betriebskosten gehören Reparaturkosten. Hierzu werden Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten gerechnet. Instandhaltungskosten sind nach der Betriebskostenverordnung die Kosten, die während der Nutzung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen.

Instandsetzungskosten

Instandsetzungen sind dagegen Maßnahmen zur Beseitigung von bereits eingetretenen Schäden. Die Betriebskosten- und die Heizkostenverordnung machen hiervon jedoch ausdrücklich Ausnahmen. So sind Wartungskosten z.B. für Aufzugsanlagen vorbeugender Aufwand. Bei den sogenannten Systemvollwartungsverträgen sind Wartung und Reparatur zusammengefasst. Umlagebar ist hierbei lediglich der Anteil für Wartung.

Modernisierung

Modernisierung ist die Verbesserung des Wohnwertes durch bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig erhöht oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert oder nachhaltig Einsparung von Heizenergie und Wasser bewirkt sowie Ausbau und Umbau.

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind keine Betriebskosten. Verwaltungskosten sind nach der Betriebskostenverordnung die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Grundsätzlich sind die mit der Abrechnung der Betriebskosten zusammenhängenden Verwaltungskosten nicht umlagefähig. Eine Ausnahme besteht für Heiz- und Wasserkosten.

Betriebskostenarten gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV § 2)

Die Betriebskosten werden in folgende 17 verschiedene umlagefähige Betriebskostenarten eingeteilt:

1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks

→ Hierzu gehört namentlich die Grundsteuer.

2. Die Kosten der Wasserversorgung

→ Hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung der Wassermengenregler, die Kosten des Betriebs (Betreibens) einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsmittel.

3. Die Kosten der Entwässerung

→ Hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe.

4. Die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage

→ Hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung.

oder

b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage

→ Hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums.

oder

c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a

→ Hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a.

oder

d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten

→ Hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz.

5. Die Kosten

- a) des Betriebs der zentralen Wasserversorgungsanlage
 - Hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a.
- oder
- b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a
 - Hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a.
- oder
- c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten
 - Hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft.

6. Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

- a) bei zentralen Hausanlagen
 - entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.
- oder
- b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme
 - entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.
- oder
- c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen
 - entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

7. Die Kosten des Betriebs des maschinellen Personen- oder Lastenaufzugs

- Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage.

8. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung

- Zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung.

9. Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung

- Zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzuges.

10. Die Kosten der Gartenpflege

- Hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen.

11. Die Kosten der Beleuchtung

- Hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen.

12. Die Kosten der Schornsteinreinigung

- Hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind.

13. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung

- Hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm- und Wasser- sowie Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug.

14. Die Kosten für den Hauswart

- Hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft.

Soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden.

15. Die Kosten

a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage

→ Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen.

oder

b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage

→ Hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse.

16. Die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege

→ Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der maschinellen Einrichtung, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

17. Sonstige Betriebskosten

→ Hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.



Hinweis zu den sonstigen Betriebskosten

Kosten, die nicht unmittelbar mit der Bewirtschaftung eines Gebäudes zusammenhängen und auch nicht durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch oder durch das Eigentum verursacht sind, dürfen im Wohnraummietrecht nicht unter „Sonstige Betriebskosten“ erfasst werden.

Diese Beschränkung besteht jedoch nicht bei Geschäftsraummietverhältnissen. Bei diesen können auch die Kosten unter der Nummer 17 gefasst werden, die keine Betriebskosten im Sinne des Betriebskostenkataloges sind.

Beispielsweise kann die Nummer 17 des Betriebskostenkataloges bei Mietverträgen über Gewerbeimmobilien folgende Kosten beinhalten: Kosten der Kühlanlage, Kosten des Pförtners, Kosten der Bewachung und Sicherung oder Kosten der Verwaltung und Bewirtschaftung.

Umlage der Betriebskosten im Wohnraummietrecht und Gewerberaummietrecht

Wohnraummietrecht

Es dürfen im Wohnraummietrecht nur Betriebskosten umgelegt werden, die in der Betriebskostenverordnung angeführt werden. Weitere Bewirtschaftungskosten, wie z.B. Verwaltungskosten oder Instandhaltungskosten dürfen nicht auf die Mieter umgelegt werden. Grundsätzlich muss **vor Aufteilung der relevanten Betriebskosten** eine entsprechende **Vorverteilung** der unterschiedlichen Nutzergruppen wie z.B. **Gewerbeeinheiten und Wohnungen** erfolgen. Es sind, so weit wie möglich, kleinste Untereinheiten zu bilden. Sofern eine direkte Kostenzuordnung erfolgen kann, ist diese maßgeblich.

Gewerberaummietrecht

Diese strikte Beschränkung gibt es im **Gewerberaummietrecht** nicht. Hier ist eine freie vertragliche Gestaltung möglich, wobei in der Praxis als Grundlage der Betriebskostenkatalog des § 2 Ziffer 17 Betriebskostenverordnung dient.

Wird keine gesonderte Vereinbarung getroffen, so trägt grundsätzlich von Gesetzes wegen der Vermieter die Betriebskosten und nicht der Mieter. Erst durch die Vereinbarung im oder zusätzlich zum Mietvertrag, die eine Regelung bezüglich der Betriebskosten enthält, kann diese Rechtslage geändert werden.

Bei der Abrechnung kann der Vermieter einen Umlagemaßstab wählen. Er kann beispielsweise nach m² und/oder nach Personen oder nach dem tatsächlichen Verbrauch abrechnen. Es ist allerdings nicht zulässig, von Jahr zu Jahr den Umlagemaßstab zu wechseln, damit der Vermieter ein für ihn günstiges Ergebnis erzielt.

Betriebskostenart	Umlagemaßstab
Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks	Verhältnis der Fläche
Die Kosten der Wasserversorgung	Verhältnis der Fläche oder nach einem Maßstab, der dem unterschiedlichen Verbrauch Rechnung trägt (pro Person, pro Zähler)
Die Kosten der Entwässerung	Wasserversorgung
Die Kosten des Betriebs eines maschinellen Personen- und Lastenaufzugs	Verhältnis der Fläche oder im Einvernehmen mit den Mietern ein anderer Maßstab
Die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr	Verhältnis der Fläche oder für die Kosten der Müllabfuhr nach einem Maßstab, der der unterschiedlichen Müllverursachung Rechnung trägt
Die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung	Verhältnis der Fläche
Die Kosten der Gartenpflege	Verhältnis der Fläche
Die Kosten der Beleuchtung	Verhältnis der Fläche
Die Kosten der Schornsteinreinigung	Verhältnis der Fläche
Die Kosten der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen	Verhältnis der Fläche oder nach Wohneinheit
Die Kosten der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten	Verhältnis der Fläche oder nach Wohneinheit
Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung	Verhältnis der Fläche
Die Kosten des Hauswarts	Verhältnis der Fläche
Die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage bzw. Breitbandkabelnetzes	Verhältnis der Fläche oder im Einvernehmen mit den Mietern ein anderer Umlagemaßstab oder nach Wohneinheit
Die Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung	anteilig nach Gebrauch der Benutzer
Sonstige Betriebskosten	Verhältnis der Fläche
Heiz- und Warmwasserkosten	nach den jeweiligen geltenden gesetzlichen Bestimmungen der Heizkostenverordnung

Grundsatz der Wirtschaftlichkeit

Es sind nur die Betriebskosten umzulegen, die bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind, also den Grundsätzen ordentlicher Bewirtschaftung entsprechen. Dadurch soll verhindert werden, dass Mieter zu unwirtschaftlich hohen oder überflüssigen Betriebskosten herangezogen werden.

Der Vermieter ist bezüglich der vom Mieter geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen nicht Treuhänder. Er ist zwar verpflichtet, den **Grundsatz der Wirtschaftlichkeit** zu beachten, muss aber nicht die preisgünstigste Bewirtschaftungsweise, z.B. durch Einstellung eigener Arbeitskräfte, wählen.

Jedenfalls ist davon abzuleiten, dass der Vermieter grundsätzlich den Nachweis einer ordnungsgemäßen wirtschaftlichen Betrachtungsweise erbringen muss.

Die Darlegungs- und Beweislast für die Erforderlichkeit trifft generell den Vermieter. Die Betriebskostenabrechnung ist bei einem Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot sowohl um die überflüssigen Betriebskostenarten als auch um diejenigen Kosten aus den grundsätzlich ansatzfähigen Kostenarten zu bereinigen, die bei sorgfältigem, wirtschaftlichem Vorgehen nicht angefallen wären.

Das Gebot der Wirtschaftlichkeit gilt unumstritten für alle Mietverhältnisse.

Mietzinsüberhöhung

Der Tatbestand der Mietzinsüberhöhung ist erfüllt, wenn die vereinbarte Miete den Normwert übersteigt und zu diesem in einem Missverhältnis steht. Der Normwert ist die ortsübliche Miete. Die Wuchergrenze liegt bei 50 Prozent oberhalb der ortsüblichen Miete. Die Wesentlichkeitsgrenze für Mietpreisüberschreitungen nach § 5 WiStG liegt bei 20 Prozent oberhalb der ortsüblichen Miete. Zur Miete gehören ferner Vorauszahlungen oder Pauschalen für Betriebskosten.

Um die Wirtschaftlichkeit zu überprüfen, können u.a. Betriebskostenspiegel verwendet werden.

Die **Betriebskostenspiegel für Deutschland von 2011 bis 2015** ergaben folgende Werte:

Betriebskostenvergleiche mittels diverser Auswertungen in Betriebskostenspiegeln

Betriebskostenart	2011	2012	2013	2014	2015
Grundsteuer	0,19	0,19	0,18	0,19	0,18
Versicherung	0,12	0,13	0,15	0,17	0,17
Heizung	0,77	0,90	1,24	1,10	1,07
Warmwasser	0,22	0,28	0,27	0,29	in Heizung
Kaminkehrer	0,04	0,04	0,03	0,03	0,03
Wasser/Kanal	0,40	0,39	0,34	0,34	0,34
Allgemeinstrom	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05
Müllabfuhr	0,19	0,19	0,16	0,10	0,17
Gartenpflege	0,09	0,14	0,10	0,10	0,10
Hausmeister	0,20	0,19	0,21	0,21	0,21

Betriebskostenart	2011	2012	2013	2014	2015
Gebäudereinigung	0,15	0,14	0,15	0,16	0,16
Straßenreinigung	0,05	0,05	0,04	0,04	0,04
Aufzug	0,14	0,11	0,16	0,16	0,16
Kabelfernsehen	0,12	0,11	0,14	0,13	0,13
Sonstige	0,05	0,05	0,04	0,04	0,04
alle Werte in €/m²/mtl.	2,78	2,96	3,26	3,11	2,85

Die kritischen und zu überprüfenden Werte liegen bei über 20 Prozent des Höchstwertes der Durchschnittswerte. Diese Berechnungen gelten für Mietwohnungen, können aber genauso auf Gewerberäume angewendet werden.

Checkliste zur Überprüfung einer Betriebskostenabrechnung

- Es muss gewährleistet sein, dass die im Laufe eines Wirtschaftsjahres (Abrechnungsperiode) geleisteten Abfindungen dem richtigen Objekt zugeordnet werden.
- Der Kontierung der Belege sollte allergrößte Aufmerksamkeit gewidmet werden.
Beim Buchen muss die Unterscheidung getroffen werden, ob und in welchem Umfang die Betriebskosten auf den Gewerbetmieter oder Wohnraummieter abgewälzt werden können.
- Bei auffälligen Abweichungen in der Gesamtsumme der Betriebskosten, gegebenenfalls auch bei Einzelpositionen, sollte die sorgfältige Überprüfung der Abrechnung und ihrer Grundlage erfolgen.

Allgemeine schuldrechtliche Prüfung

- Stimmen Aktiv- und Passivlegitimation? (Vermieterwechsel insbesondere bei Wohnungseigentum)
- Liegt die Vollmacht des Verwalters bei? (nur die Originalvollmacht genügt)
- Ist der Anspruch verjährt?



Förmliche Prüfung, ob eine wirksame Nebenkostenabrechnung vorliegt

Schriftform

- Grundsatz der Urkundeneinheit
- Bezugnahmeverbot
- kein Konvolut von Unterlagen, sondern eine geordnete Zusammenstellung der Kosten

Wesentlicher Inhalt

- Ausweisung der Gesamtkosten und deren Zusammensetzung
- Anteil des Mieters
- Verteilerschlüssel - Ausrechnen des Anteils - Berücksichtigung der Vorauszahlungen

Inhaltliche Prüfung

- Sind nur die umlagefähigen Kosten in § 27 BetrKV enthalten?
 - Sind die angesetzten Kosten im Mietvertrag als umlagefähig vereinbart?
- Nebenkostenpositionen im Mietvertrag und Abrechnung vergleichen!
- Liegen Vertragsänderungen anlässlich von Mieterhöhungen vor?
- Sind die Vereinbarungen schlüssig aufgrund früherer Abrechnungen?

- Stimmen die **Kostenansätze**?
- Besteht Anlass, **Belege** anzufordern?
 - a) Werden übliche **Durchschnittssätze** überschritten? Falls ja: Gründe dafür
 - b) Sind fiktive Kosten angesetzt (z.B. Bedienungskosten für vollautomatische Heizung, Eigenleistungen)?
 - c) Sind **Doppelansätze** vorhanden (z.B. naheliegend bei Hausmeisterkosten und Treppenreinigungskosten)?
 - d) Sind die Kosten auf das Mietobjekt bezogen? Kosten für fremde Objekte?
Kosten für nicht vereinbarte oder zugelassene Wirtschaftseinheiten?
 - e) Ansatz **überflüssiger Kosten** durch unnötigen Verbrauch (nicht ausgelastete Müllbehälter, zu groß dimensionierte oder falsch eingestellte Heizung), durch Schäden (Rohrbruch, defekte Spülkästen), Fremdverbrauch (durch Handwerker anlässlich Modernisierungen, Reparaturen).



- Ist der richtige **Verteilerschlüssel** verwendet?
 - a) Kann der Anteil des Mieters rechnerisch aus der Abrechnung ermittelt werden?
 - b) Ist der Verteilerschlüssel angegeben, ist er **nachvollziehbar** (z.B. stimmt das Verhältnis von Wohnfläche zur Gesamtfläche, sind Nebenflächen oder gewerblich genutzte Flächen berücksichtigt)?
 - c) Bei Abrechnungen nach Kopfteilen: wie ist die Gesamtzahl ermittelt, ist sie während der Verbrauchsperiode konstant geblieben?

- Stimmt die **Verbrauchsperiode**?
 - a) Gilt Verbrauchsjahr oder Kalenderjahr?
 - b) Sind nur die **Kosten aus der vereinbarten Verbrauchsperiode** angesetzt?
 - c) Sind **Anfangs- und Endbestand** ausgewiesen (z.B. bei Heizkosten, bei sonstigen verbrauchsabhängigen Kosten wie Wasserabfragen)?
 - d) Sind bei Einzug im Verlaufe einer Verbrauchsperiode die Kosten zwischen Vor- und Nachmieter richtig aufgeteilt? Entsprechendes ist bei Auszug zu beachten.
 - e) Sind **Vorauszahlungen** zutreffend berücksichtigt?
 - f) Kein Pauschalbetrag, sondern Abzug der individuellen Vorauszahlung von der individuellen Belastung.

- Gibt die Nebenkostenabrechnung Anlass
 - a) für **Mängelrügen**? – Ausschluss nach § 539 BGB beachten!
 - b) für **Zurückbehaltung**? – wegen Erfüllungsansprüchen zur Behebung von Mängeln, Vorlage von Belegen?

Bereinigung des Gewerbeanteils

Befinden sich Gewerberäume und Mietwohnungen in einem Objekt, muss die Betriebskostenabrechnung grundsätzlich nach Wohnungen und Gewerbe getrennt werden. Zumindest muss der Verteilerschlüssel dies entsprechend berücksichtigen. Das geschieht zu-
meist durch die Angabe der Fläche, die der Gewerbeanteil am Gebäude einnimmt. Der **auf die Gewerbefläche entfallende Anteil** an den Betriebskosten muss, wenn das Gewerbe in einzelnen Kostenarten höhere Kosten als ein Durchschnittshaushalt verursacht, in der Abrechnung gesondert ausgewiesen und **vor der Aufteilung der Kosten auf die Wohnungen abgezogen werden**.

Muster einer nachvollziehbaren Betriebskostenabrechnung

Wohn- und Geschäftsgebäude bestehend aus z.B. x Wohnungen und x Gewerbeeinheiten

Mieteinheit: x

Gesamtfläche: x

Wohnfläche: x

Gewerbefläche: x

Wohn-Nutzfläche der Abrechnungseinheit: x

Kostenart	Gesamtkosten für Grundstück Euro	Kostenanteil Gewerbe Euro	Kostenanteil Wohnungen Euro	Umlegungsmaßstab m ² /WE/etc.	Ihr Kostenanteil Euro
Grundsteuer					
Müllabfuhr					
Straßenreinigung					
Hausbeleuchtung					
Hauswart					
Sach- und Haftpflicht-Versicherung					
Warmwasser					
Entwässerung					
Sonst. Betriebskosten					
etc.					
gesamt					
abzüglich geleisteter Vorauszahlung					
Nachzahlung/Guthaben					

Einhaltung der Verkehrssicherheit des Eigentümers

Egal ob selbst bewohntes Einfamilienhaus, Mitglied einer Eigentümergesellschaft oder Eigentümer einer vermieteten Immobilie: Es gibt einige Pflichten, um die Immobilienbesitzer nicht herumkommen.

Dazu gehört die regelmäßige Überprüfung und Wartung verschiedener Komponenten der Gebäudetechnik.

Gebäudetechnik	Aufstellungsort	vorgeschriebene, wiederkehrende Prüfungen	Wartungs- bzw. Inspektionsanforderungen, Herstellerhinweise, Empfehlungen anderer Institutionen	
Sprinkleranlage	Geschäftshäuser Gaststätten Verkaufsstätten	Sachverständigen-Prüfung 1/2-jährlich	Tägliche Kontrolle Wöchentliche Kontrolle Monatliche Kontrolle 2-jährige Kontrolle	VdS
Brandmeldeanlagen einschließlich Rauchmelder	Geschäftshäuser Gaststätten Verkaufsstätten Verwaltungsgebäude Wohngebäude	Sachverständigen-Prüfung 1/2-jährlich	1/4-jährliche Kontrolle	VdS
Feuerlöscher	Geschäftshäuser Verwaltungsgebäude Wohngebäude Tiefgaragen Sammelgaragen	Sachverständigen-Prüfung 1/2-jährlich		
Lüftungsanlage	Geschäftshäuser Verwaltungsgebäude Wohngebäude Tiefgaragen	Sachverständigen-Prüfung 2-jährig		
Rolltore	Tiefgaragen	Sachverständigen-Prüfung 2-jährig		
Heizöltanks (in der Erde eingebracht, in das Gebäude eingebracht)	Wohngebäude Geschäftshäuser	Sachverständigen-Prüfung 5-jährig		
Aufzugsanlagen	Wohngebäude Geschäftshäuser	Sachverständigen-Prüfung 1- und 2-jährig	6 x jährlich	TRA
Trockene Steigleitungen	Wohngebäude Geschäftshäuser Garagenanlagen	Sachverständigen-Prüfung 1- bis 2-jährig	1/2-jährlich	DIN
Nasse Steigleitungen	Wohngebäude Geschäftshäuser Garagenanlagen	Sachverständigen-Prüfung 1- bis 2-jährig	1/2-jährlich	DIN
Öl- und Gaszentralheizanlagen Etagenheizungen Gasdurchlauferhitzer Gasheizofen ab 11 kW	Wohngebäude Geschäftshäuser Verwaltungsgebäude	Wiederkehrende Prüfung BKM 1-jährig	Jährlich 1 x Wartung und 1 x Bedienung	
Gasheizofen und Gasherde bis 11 kW	Wohngebäude Geschäftshäuser Verwaltungsgebäude		Jährlich 1 x Wartung	

Gebäudetechnik	Aufstellungsort	vorgeschriebene, wiederkehrende Prüfungen	Wartungs- bzw. Inspektionsanforderungen, Herstellerhinweise, Empfehlungen anderer Institutionen	
Blitzschutzanlagen	Wohngebäude Geschäftshäuser Verwaltungsgebäude	Sachverständigen-Prüfung 1-jährig (VerstättV)		
Rauchabzugsklappen (mech.)	Wohngebäude Geschäftshäuser Verwaltungsgebäude	Sachverständigen-Prüfung 1-2-jährig (VerstättV, GaV)		
Batterie-Notstromanlagen	Wohngebäude Geschäftshäuser Verwaltungsgebäude		Monatliche Prüfung	Hersteller
Notstromaggregate	Wohngebäude Geschäftshäuser Verwaltungsgebäude		Jährlich 1 x Wartung	VDE DIN
Elektr. Zwangsentlüftungen	Wohngebäude Geschäftshäuser Verwaltungsgebäude		1 x jährlich	DIN
Druckbehälter bzw. Druckerhöhungsanlagen	Wohngebäude Geschäftshäuser Verwaltungsgebäude Tiefgaragen	Druck > 1 bar Inhalt x Druck > 100 Sachverständigen-Prüfung 5- bzw. 10-jährig	1 x jährlich	DIN
Be- und Entlüftungsanlagen	Wohngebäude Geschäftshäuser Verwaltungsgebäude		1 x jährlich	DIN
Hebeanlagen	Wohngebäude Geschäftshäuser Verwaltungsgebäude		1/2-jährlich	DIN
Tauchpumpenanlage	Wohngebäude Geschäftshäuser Verwaltungsgebäude		1 x jährlich	DIN
Kanalnetze	Wohngebäude Geschäftshäuser Verwaltungsgebäude		1-2-jährlich bzw. 5-jährlich	Eigenüberwachung
Feststelleinrichtung Brandtüren	Verwaltungsgebäude	Sachkundigen-Prüfung 1-jährig (Unfallverhütungs-Vorschrift)	12 x jährlich	Hersteller
Elektrische Anlagen und ortsfeste Betriebsmittel	Wohngebäude Geschäftshäuser Verwaltungsgebäude	Sachverständigen-Prüfung 1-2-jährig (VerstättV, GaV)		VDE DIN
Fehlerstrom- und Fehlerspannungsschutzeinrichtungen	Wohngebäude Geschäftshäuser Verwaltungsgebäude	Sachverständigen-Prüfung 2-jährig (VerstättV, GaV)	1/2-jährliche Prüfung	VDE DIN
Starkstrominstallation	Wohngebäude Geschäftshäuser Verwaltungsgebäude	Sachverständigen-Prüfung 3-4 Jahre Unfallverhütungsvorschrift		VDE DIN

Alles unter Beachtung der Hausschau.

Vorzeigeprodukt zur Energieeffizienz Ihrer Immobilie – Der Energieausweis

Anwendung, Arten und Verpflichtungen eines Energieausweises

Markus Köhler (B.Eng.),
Technischer Berater der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz

Die energetische Qualität ihrer Gewerbeimmobilie müssen Eigentümer mit dem Energieausweis belegen. Das Dokument gibt Auskunft über die Energieeffizienz des jeweiligen Gebäudes und ist für Miet- und Kaufinteressenten eine wichtige Entscheidungshilfe. Mittels des Energieausweises lassen sich die zu erwartenden Energiekosten der Immobilie abschätzen. Ziel der EU ist es zu erreichen, dass bis spätestens 2050 alle Häuser und Gebäude in Europa klimaneutral sind und den größten Teil der Energie, die sie benötigen, selbst erzeugen.

Arten von Energieausweisen

Anders als bei Wohngebäuden besteht bei Gewerbeobjekten die Wahlfreiheit zwischen:

- Verbrauchsgebundenem Energieausweis
- Bedarfsgebundenem Energieausweis

Der Energieausweis nach dem Bedarf (Energiebedarfsausweis) wird mit Hilfe einer umfassenden Berechnung erstellt. Dabei werden das Baujahr, die technischen Gebäude- und Heizungsdaten und standardisierte Bedingungen wie Nutzerverhalten, Klimadaten, Raumtemperatur usw. für die Berechnung herangezogen. Der Energieausweis nach dem Verbrauch (Energieverbrauchsausweis) orientiert sich an den Heiz- und Warmwasserkosten und gibt damit den gemessenen Energiebedarf, also das Verhalten der Nutzer wieder, nicht aber die energetische Qualität des Gebäudes.

Welche Werte enthält der Energieausweis?

Unabhängig von der Art des Energieausweises enthält er verschiedene Kennzahlen zum Beispiel:

- Energieeffizienzklasse
- Endenergiebedarf
- Primärenergiebedarf

Die Energieeffizienzklassen wurden eingeführt, um die Kennwerte des Energieausweises einfach zu verstehen. Sie richten sich nach dem Endenergiebedarf und geben die Qualität eines Gebäudes an. Die energetischen Effizienzklassen reichen von der günstigsten „A+“ bis zur ungünstigsten Klasse „H“. Der Endenergiebedarf ist ein Kennwert für den tatsächlichen Verbrauch eines Gebäudes. Er berücksichtigt z.B. Verluste durch die Heizungsanlage oder der Gebäudehülle. Beim Primärener-

giebedarf wird neben den tatsächlichen Wärmeverlusten im Gebäude auch der Aufwand für Beschaffung, Umwandlung und Transport der eingesetzten Rohstoffe berücksichtigt. Während die Bewertung fossiler Brennstoffe wie Öl oder Gas schlechter ausfällt, erreicht z.B. eine Holzheizung eine besonders gute Umweltbilanz. Da gewerblich genutzte Objekte je nach Nutzungsart oft einen erheblichen Stromverbrauch aufweisen, der für die Versorgung des Gebäudes (z.B.: Warmwasserbereitung, Kühlung, Lüftung oder Beleuchtung) benötigt wird, hat der Gesetzgeber auch diese Angaben in den Energieausweis mit aufgenommen, um auch hier mögliche Einsparpotenziale aufzuzeigen. Da die spezifischen Stromverbräuche verschiedener Gebäude in der Praxis allerdings oft ziemlich weit auseinander liegen, wird die Aussagekraft dieser Angaben als eher gering eingeschätzt.

Ausnahmen von der Energieausweispflicht

Auch wenn die Energieausweispflicht praktisch alle Gewerbeobjekte betrifft, gibt es einige wichtige Ausnahmekriterien für z.B.:

- Betriebsgebäude mit einer Innentemperatur <12°C
- Betriebsgebäude die langanhaltend offengehalten werden müssen
- Nichtwohngebäude mit einer Nutzfläche <50 m²
- Denkmalschutzte Bauwerke

In diesen genannten Fällen wird kein Energieausweis benötigt.

Gültigkeit und Bußgelder

Energieausweise sind für eine Gültigkeitsdauer von zehn Jahren auszustellen. Unabhängig davon verlieren sie ihre Gültigkeit, wenn unter bestimmten Umständen ein neuer Energieausweis ausgestellt werden muss. Bei Bauten mit Energieausweispflicht drohen bei Nichtvorhandensein Bußgelder von bis zu 15.000 Euro.



IHK

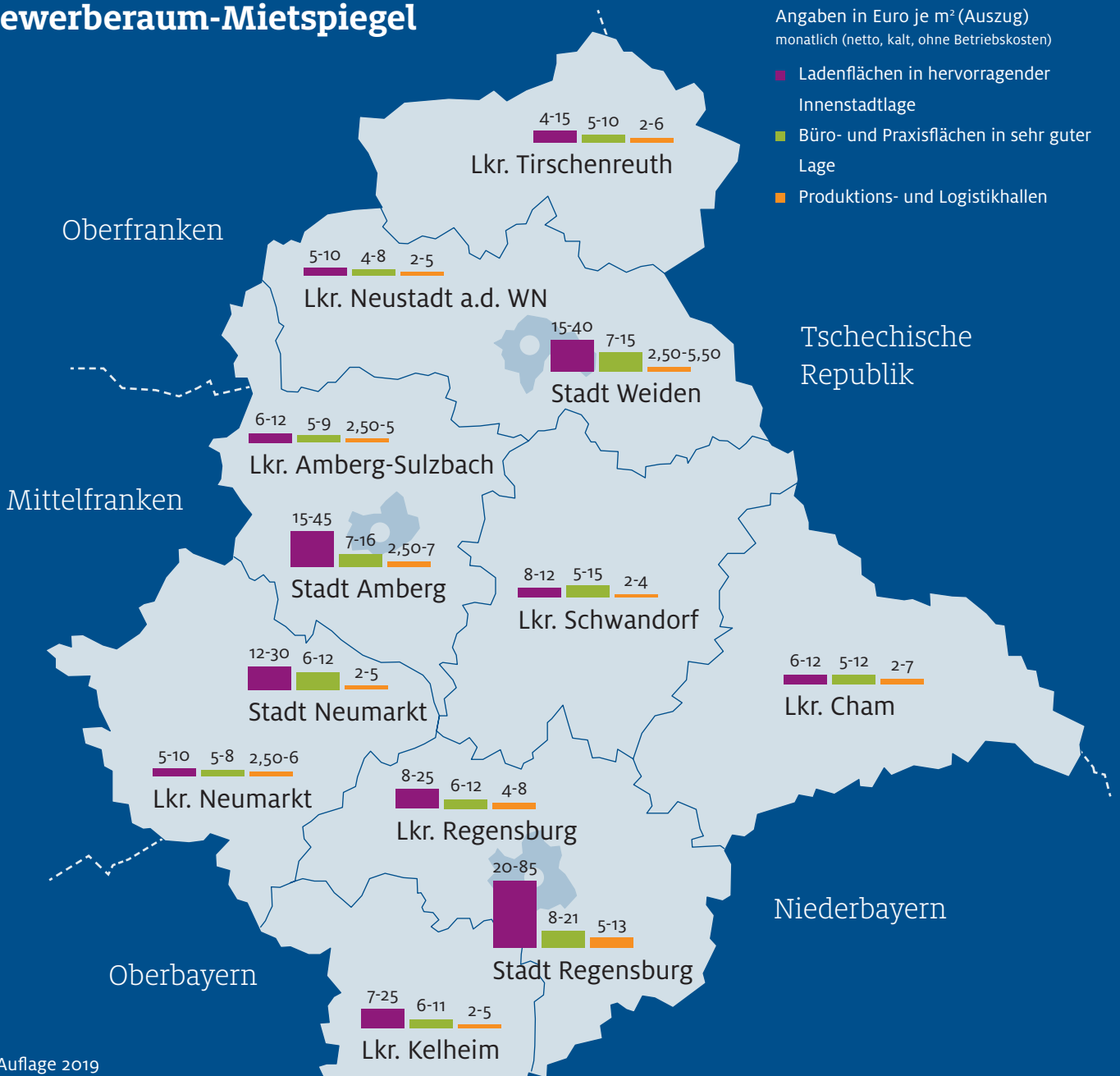
Regensburg

für Oberpfalz / Kelheim

Gewerberaum-Mietspiegel

Angaben in Euro je m² (Auszug)
monatlich (netto, kalt, ohne Betriebskosten)

- Ladenflächen in hervorragender Innenstadtlage
- Büro- und Praxisflächen in sehr guter Lage
- Produktions- und Logistikhallen



4. Auflage 2019

Abweichungen z.B. wegen Leerstands,
Top-Lage in Zentren, Kleinstflächen oder
übergroßen Mietflächen sind möglich.

Für die Richtigkeit aller Angaben kann
keine Haftung übernommen werden.

© IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim