



gif

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
Society of Property Researchers, Germany



Empfehlung
Juli
2015

Leitfaden zur Büromarkt- berichterstattung



Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
Society of Property Researchers, Germany

Mosbacher Straße 9 | 65187 Wiesbaden

T +49 (0) 611 23 68 10 70 info@gif-ev.de
F +49 (0) 611 23 68 10 75 www.gif-ev.de

Kompetenzgruppe Immobilienmarkt-Research

Leitung: Olaf Janßen, Inga Schwarz

Artikel-Nr. EP-014-2015

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Vervielfältigung oder Verbreitung – auch auszugsweise – nur mit schriftlicher oder textlicher Genehmigung der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. und mit der Quellenangabe „Leitfaden zur Büromarktberichterstattung, © gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V., Juli 2015“ erlaubt.

Inhaltsübersicht

1	Vorbemerkungen	4
2	Büroflächen	4
2.1	Definition von Büroflächen	4
2.2	Berechnungsgrundlage für Büroflächen	4
2.3	Definition des Büroflächenbestandes	4
2.4	Bestandsveränderungen	5
2.5	Marktgebiet	5
2.6	Definition Büroerwerbstätige	6
2.7	Büroflächennachfrage.....	6
2.8	Flächenumsatz	7
2.8.1	Definition des Flächenumsatzes und Zeitpunkt der Erfassung	7
2.8.2	Besonderheiten der Zuordnung zum Flächenumsatz.....	7
2.8.3	Kein Flächenumsatz	7
2.9	Nettoabsorption	7
3	Abgrenzung des Büroflächenangebots.....	8
3.1	Leerstand	8
3.1.1	Leerstandsquote.....	9
3.1.2	Sockelleerstand.....	9
3.2	Büroflächen im Bau.....	10
3.3	Pipeline (perspektivisches Büroflächenangebot)	10
4	Mieten.....	10
4.1	Definition von Nominal- und Effektivmiete	10
4.1.1	Nominalmiete	10
4.1.2	Effektivmiete	10
4.2	Ausweis der Mieten in der Marktberichtserstattung	11
4.2.1	Spitzenmiete	11
4.2.2	Realisierte Durchschnittsmiete.....	11
5	Exemplarische Fallbeispiele	12
5.1	Umzug im Gebäude	12
5.2	Flächenerweiterung.....	12
5.3	Mietvertragsverlängerungen.....	12
5.4	Umwandlung eines Untermietvertrages.....	12
6	Anhang	13

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Abgrenzung des Büroflächenbestandes	5
Abbildung 2: Büroflächenangebot	8
Abbildung 3: Abgrenzung und Segmentierung des Büroflächenleerstandes	9
Abbildung 4: Büroflächenleerstand/Sockelleerstand	10

1 Vorbemerkungen

Der *Leitfaden zur Büromarktberichterstattung* der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. bildet eine einheitliche Grundlage für die statistische Erfassung des Geschehens auf den deutschen Büromärkten und sollte daher von allen Marktteilnehmenden für die Marktberichterstattung verwendet werden.

Die in diesem Leitfaden abgebildeten Internet-Links waren zum Zeitpunkt der Erstellung der Unterlage aktuell und verfügbar. Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass dies auch zukünftig der Fall sein wird.

2 Büroflächen

2.1 Definition von Büroflächen

Als Büroflächen gelten diejenigen Flächen in Immobilien, auf denen typische Schreibtischaktivitäten durchgeführt werden bzw. durchgeführt werden könnten und die auf dem Büroflächenmarkt angeboten werden können. Es muss sich also um eine abgeschlossene Einheit handeln.

Nach dieser Definition gelten z.B. Arbeitszimmer in privaten Wohnungen und innerhalb von Ladenflächen, Sekretariate in Schulen, in Werkstätten integrierte Büroarbeitsplätze, Ladenflächen, die für Schreibtischaktivitäten (z.B. von Reisebüros) genutzt werden oder Schalterhallen der Post und Bahn nicht als Büroflächen.

Die Bürotrakte von Industrieunternehmen, Theatern, Krankenhäusern, Kaufhäusern, Bibliotheken usw. sind genauso als Büroflächen zu betrachten, wie eigengenutzte und öffentliche Bürogebäude. Auch Arztpraxen zählen zu den Büroflächen, weil für sie Flächen in Anspruch genommen werden, die auf dem Büromarkt angeboten werden.

Banken und Gerichtsgebäude – einschließlich der Schalterhallen und Gerichtssäle – werden in ihrer Gesamtheit als Büroflächen eingestuft, auch Polizeiwachen gelten als Büroflächen. Bei Rundfunk- und Fernsehanstalten zählen hingegen nur solche Räumlichkeiten als Bürofläche, die die oben aufgeführten Kriterien erfüllen.

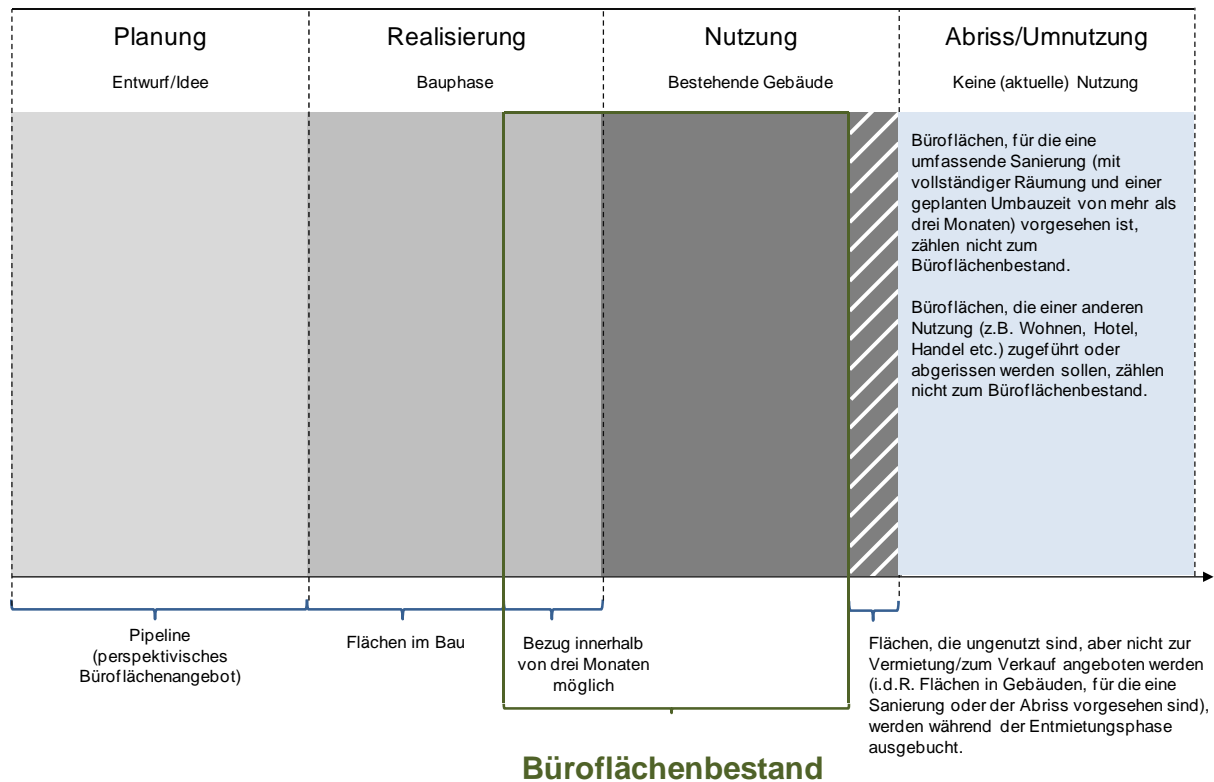
In den Begriff der Bürofläche sind die Nebenflächen eingeschlossen. Damit sind nicht nur die Verkehrs- und Funktionsflächen gemeint, sondern auch Nutzflächen wie z.B. Konferenz-, Archiv- und Sozialräume.

2.2 Berechnungsgrundlage für Büroflächen

Sämtliche quantitative Angaben zu Büroflächen (z.B. Flächenbestand, Flächenumsatz und Büroflächenangebot etc.) sollten einheitlich auf der Flächendefinition der gif-Richtlinie MF/G "Mietfläche für gewerblichen Raum" basieren. Sofern nur Angaben zur Bruttogrundfläche (BGF) vorliegen, empfiehlt die gif, diese pauschal mit dem in der Branche üblichen Faktor von 0,85 umzurechnen.

2.3 Definition des Büroflächenbestandes

Als Büroflächenbestand gilt die Gesamtfläche der fertiggestellten (genutzten und leerstehenden) Büroflächen gemäß Ziffer 2.1 zuzüglich der im Bau befindlichen Büroflächen gemäß Ziffer 3.2, die innerhalb der nächsten drei Monate bezugsfähig sein können. Nicht zum Büroflächenbestand zählen leerstehende Flächen, die sich in Gebäuden befinden, die freigezogen werden.

Abbildung 1: Abgrenzung des Büroflächenbestandes

2.4 Bestandsveränderungen

Büroflächen, für die

- eine umfassende Sanierung (mit vollständiger Räumung und einer geplanten Umbauzeit von mehr als drei Monaten),
- eine andere Nutzung (z.B. Wohnen, Hotel, Handel etc.) oder
- ein Abriss

vorgesehen ist, werden aus dem Büroflächenbestand herausgenommen (siehe hierzu auch Ziffer 3.1). Die freiwerdenden Flächen werden mit dem Leerzug aus dem Büroflächenbestand ausgebucht und daher auch nicht als Leerstand berücksichtigt.

Neue bzw. nach einer Sanierung wieder auf den Markt kommende Flächen werden, wenn sie innerhalb von drei Monaten bezugsfähig sein können, zum Büroflächenbestand gezählt. Sofern diese Flächen verfügbar sind, werden sie auch zum Leerstand (gemäß Ziffer 3.1) gezählt.

Sind die Büroflächen nicht innerhalb von drei Monaten bezugsfähig, werden sie als „Flächen im Bau“ gemäß Ziffer 3.2 oder als „Pipeline“ gemäß Ziffer 3.3 geführt.

2.5 Marktgebiet

Da namensgleiche Marktgebiete je nach berichterstattendem Haus unterschiedlich definiert sein können (beim Marktgebiet Berlin beispielsweise inkl. oder exkl. der Umlandgemeinden wie Potsdam oder Schönefeld), sollten entsprechende Büromarktkennziffern nicht nur für das im Bericht definierte Marktgebiet ausgewiesen werden, sondern zusätzlich auch für die jeweils namensgebende Stadt in ihrer administrativen Abgrenzung, um die Vergleichbarkeit und Transparenz der Marktberichterstattung zu erhöhen.

2.6 Definition Büroerwerbstätige

Büroerwerbstätige sind Erwerbstätige, die Schreibtischarbeiten verrichten und dabei Büroflächen in Anspruch nehmen. Hierzu zählen sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, Selbstständige und Beamte.

Da es in Deutschland keine amtliche Statistik gibt, die die Zahl der Büroerwerbstätigen erfasst, müssen diese Zahlen geschätzt werden. Im Rahmen ihrer Dissertation hat M. Dobberstein 1997 eine nachvollziehbare Methode zur Schätzung von Bürobeschäftigten entwickelt. In Anlehnung an diese Dissertation empfiehlt die gif-Kompetenzgruppe Immobilienmarkt-Research zur Berechnung der Büroerwerbstätigen die Zahl der sozialversicherungspflichtig (SVP) Beschäftigten, der Selbstständigen und der Beamten mit den von Dobberstein ermittelten Bürobeschäftigtenquoten zu errechnen.

- a) Für die SVP-Beschäftigten ist die Quote nach Berufsklassifikationen maßgeblich. Basis sind berufsgruppengenaue Quoten der SVP-Beschäftigten nach der Methode von Dobberstein (M. Dobberstein, Bürobeschäftigte – Entwicklung einer Methode zur Schätzung der Bürobeschäftigten im Rahmen von Büroflächennachfrageprognosen, Dissertation, Dortmund 1997). Die gültige Berufsklassifikation kann bei der Bundesanstalt für Arbeit (vom Datenzentrum Statistik: Statistik-Datenzentrum@arbeitsagentur.de) angefordert werden.

Die von Dobberstein verwendete Klassifizierung der Berufe in der Fassung von 1975 (KIdB 1975) wurde (seinerzeit) vom Statistischen Bundesamt unter Mitwirkung der Bundesagentur für Arbeit entwickelt. Um neue Berufsbilder in Deutschland abbilden zu können, wird die Klassifizierung der Berufe (KIdB) regelmäßig angepasst.

Dementsprechend sind bei der Berechnung der SVP-Bürobeschäftigten nach der Dobberstein-Methode (ältere Klassifikation) die von der Bundesagentur für Arbeit veröffentlichten Umsteigeschlüssel der aktuellen Klassifikation zu verwenden (<http://tinyurl.com/umsteiger>). Die Liste von Dobberstein befindet sich im Anhang dieser Unterlage.

- b) Für die Selbstständigen wird eine Quote von 30 % empfohlen. Die Zahl der Selbstständigen wird im Rahmen des Mikrozensus veröffentlicht und kann bei den Statistischen Landesämtern abgerufen werden. Sie liegt allerdings nur auf Anpassungsschichtebene (i.d.R. zwei bis drei Kreise mit zusammen durchschnittlich 500.000 Einwohnern) vor.
- c) Für die Beamten wird, ebenfalls in Anlehnung an Dobberstein, eine Quote von 50 % empfohlen. Die Zahl der Beamten kann der Personalstandstatistik des Bundes entnommen und bei den Statistischen Landesämtern bzw. der Regionaldatenbank Deutschland (<https://www.regionalstatistik.de>) abgerufen werden.

2.7 Büroflächennachfrage

Bei der Büroflächennachfrage handelt es sich um alle innerhalb eines definierten Zeitraums registrierten aktiven Büroflächengesuche, die in einem definierten (Teil-)Markt für Büroimmobilien aufgegeben wurden. Dabei werden sowohl die Anfragen von potenziellen Mietern als auch von Eigennutzern berücksichtigt, denen ein nachhaltiger Anmietungs- bzw. Ankaufswille unterstellt wird. Das Büroflächengesuch wird zum Zeitpunkt der Kenntnisnahme registriert.

Es kann zwischen Neuanfragen (im Berichtszeitraum neu eingegangenen Anfragen) und aktiven Anfragen (Summe aller zum Berichtszeitpunkt noch offenen Anfragen) unterschieden werden. Das Nachfragevolumen (aktive Anfragen) wird zeitpunktbezogen fortgeschrieben, d.h. erledigte Anfragen werden heraus- und Neuanfragen hinzuge-rechnet.

2.8 Flächenumsatz

2.8.1 Definition des Flächenumsatzes und Zeitpunkt der Erfassung

Der Flächenumsatz ist die Summe aller Flächen, die in einem definierten (Teil-)Markt für Büroimmobilien innerhalb einer bestimmten Zeiteinheit neuvermietet, an Eigennutzer verkauft oder von Eigennutzern für sich selbst errichtet werden. Für die Erfassung der Vermietungsumsätze gilt der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, auch wenn dieser ggf. konditioniert ist und nicht das Einzugsdatum des Mieters ist. Es spielt keine Rolle, ob die Flächen bezugsfertig sind oder erst ausgebaut bzw. errichtet werden müssen. Dies gilt auch bei im Vertrag genannten aufschiebenden Bedingungen.

Für die Erfassung von eigengenutzten Flächen gilt der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, sofern es sich um den Kauf eines bestehenden oder im Bau befindlichen Bürogebäudes handelt. Bei Projektentwicklungen für die Eigennutzung ist der tatsächliche Baubeginn für die Zuordnung entscheidend (Beginn der Bodenarbeiten).

2.8.2 Besonderheiten der Zuordnung zum Flächenumsatz

- a) Für den Flächenumsatz sind auch (Unter-)Vermietungen innerhalb von Hauptmietverträgen oder eigengenutzten Objekten zu erfassen.
- b) Interimsanmietungen zählen zum Flächenumsatz.
- c) Mietvertragsverlängerungen werden nur dann als Flächenumsatz erfasst, wenn die angemietete Bürofläche größer als die bisher genutzte Fläche ist. Als Flächenumsatz wird in diesem Fall nur die Anmietung der zusätzlichen Mietflächen berücksichtigt.
- d) Bei Umzügen innerhalb eines Gebäudes werden nur die zusätzlich angemieteten Flächen zum Flächenumsatz gezählt.

2.8.3 Kein Flächenumsatz

Folgende Sachverhalte werden nicht zum Flächenumsatz gezählt:

Über die oben genannten Ausnahmen (Ziffer 2.8.1) hinaus wird die Verlängerung oder Erneuerung von Bestandsmietverträgen nicht als Flächenumsatz gewertet.

Auch im Falle von Sanierungen, bei denen der/die Nutzer das Gebäude zeitweise verlassen und mit der Fertigstellung der Sanierung wieder in das Ursprungsgebäude zurückkehren, wird die Rückkehr nicht als Flächenumsatz gezählt (jedoch die Interimsanmietung – vgl. Ziffer 2.8.2 b).

Nicht zum Flächenumsatz zählen Flächen, die bereits vor dem Kauf vom neuen Eigentümer angemietet waren sowie Sale-and-Lease-Back-Transaktionen.

Ebenso werden Generalmietverträge nicht als Flächenumsatz erfasst.

Auch alle Schein-Umsätze, die sich bei Eigennutzern/Mieter durch Umstrukturierungen, Ausgliederungen, Umfirmierungen etc. ergeben können, werden nicht als Büroflächenumsatz erfasst.

Verlängerung oder Erneuerung von Büromietverträgen können jedoch als eigenständige Kategorie erfasst und veröffentlicht werden.

2.9 Nettoabsorption

Nettoabsorption ist die Veränderung der in Anspruch genommenen (vermieteten oder eigengenutzten) Büroflächen während eines bestimmten Zeitraumes in einem definierten Marktgebiet.

Die Nettoabsorption kann nach verschiedenen Verfahren ermittelt werden, die z.T. hohe Anforderungen an die Datenerhebung stellen. Vor diesem Hintergrund empfehlen wir, die Nettoabsorption aus den Differenzen zwischen Büroflächenbestand und Leerstand innerhalb eines bestimmten Zeitraumes zu berechnen:

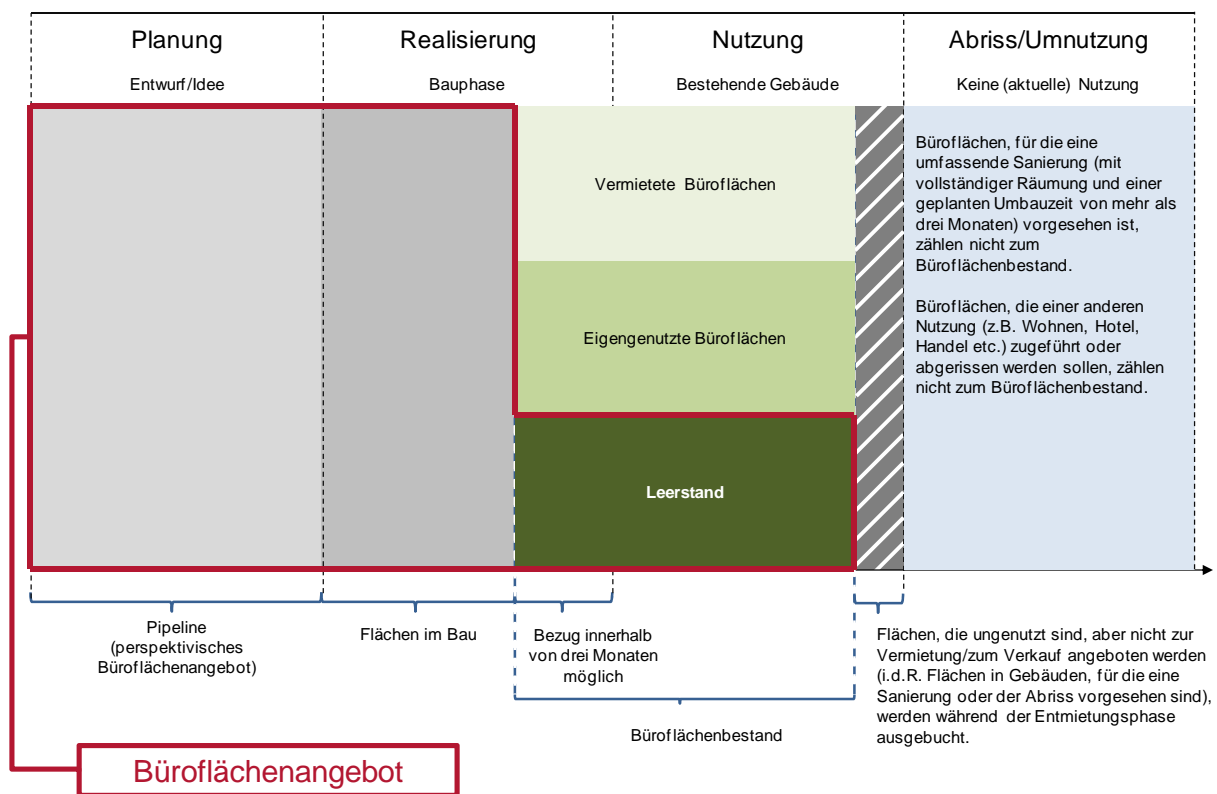
$$(\text{Bestand}_t - \text{Leerstand}_t) - (\text{Bestand}_{t-1} - \text{Leerstand}_{t-1}),$$

wobei t für den betrachteten Zeitpunkt steht. Je nach Veränderung des Bestands oder des Leerstands kann die Nettoabsorption positiv oder negativ sein.

3 Abgrenzung des Büroflächenangebots

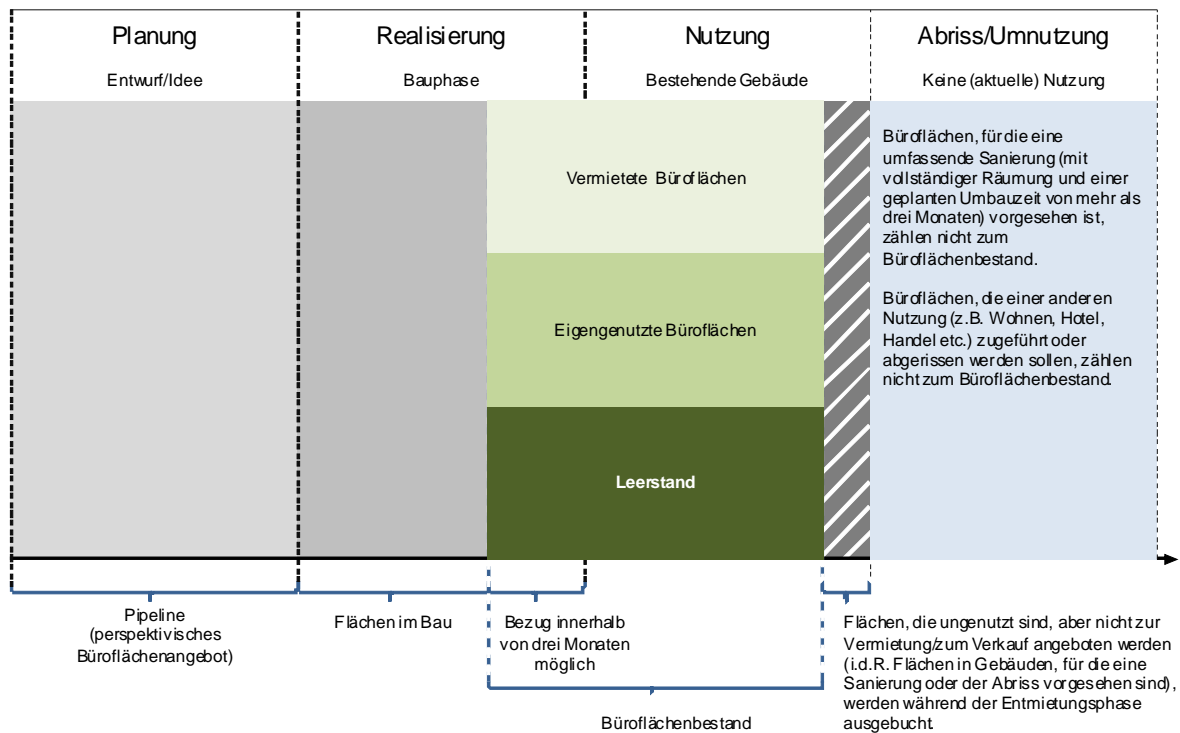
Das Büroflächenangebot umfasst Flächen, die aktuell verfügbar sind oder für die eine Vermarktung zum Beobachtungszeitpunkt vorgesehen ist.

Abbildung 2: Büroflächenangebot



3.1 Leerstand

Leerstand ist die Summe aller Büroflächen, die zum Erhebungszeitpunkt zur Vermietung, zur Untervermietung oder zum Verkauf (zum Zwecke der Weiternutzung) zur Verfügung stehen und innerhalb von drei Monaten bezugsfähig sein können.

Abbildung 3: Abgrenzung und Segmentierung des Büroflächenleerstandes

Des Weiteren werden bei der Berechnung des Leerstandes Büroflächen berücksichtigt, die sich noch im Bau befinden und innerhalb von drei Monate bezugsfähig sein können. Auch ungenutzte Flächen, über die lediglich ein Generalmietvertrag abgeschlossen wurde, werden zum Leerstand hinzugerechnet.

Leerstehende Büroflächen, die zur Untervermietung angeboten werden, sollten getrennt ausgewiesen werden. Dadurch ist die Berechnung von zwei Leerstandskennziffern möglich:

- Leerstand (inklusive angebotener Untermietflächen)
- Leerstand (exklusive angebotener Untermietflächen)

Flächen, die zum Erhebungszeitpunkt ungenutzt sind, aber nicht zur Vermietung/zum Verkauf angeboten werden (i.d.R. Flächen in Gebäuden, für die eine Sanierung oder der Abriss vorgesehen sind), werden aus dem Bestand ausgebucht und zählen daher auch nicht zum Leerstand. Weiterhin gehören Flächen, die zwar angeboten werden, aber nicht innerhalb von drei Monaten bezogen werden können, nicht zum Leerstand. Dies gilt insbesondere für alle noch nicht fertiggestellten Neubauf Flächen.

3.1.1 Leerstandsquote

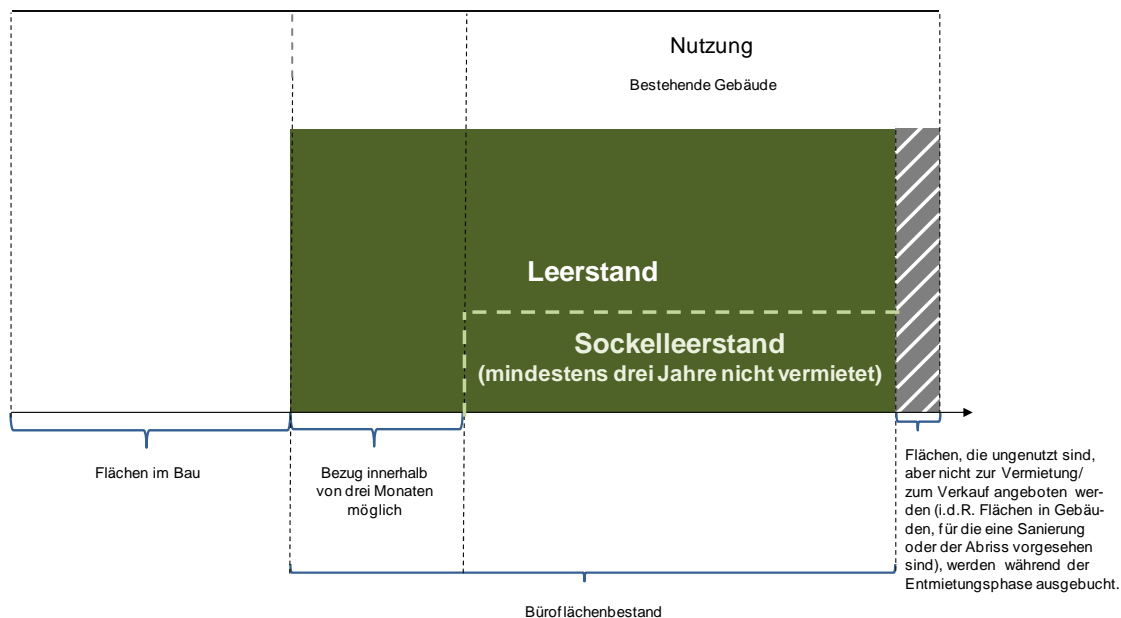
Die Leerstandsquote ist der Quotient aus dem Büroflächenleerstand (m²) (gemäß Ziffer 3.1) und dem Büroflächenbestand (m²) (gemäß Ziffer 2.3).

3.1.2 Sockelleerstand

Als Sockelleerstand gelten alle Büroflächen, die mindestens drei Jahre leerstehen. Die Zuordnung zum Sockelleerstand erfolgt unabhängig von Alter, Ausstattung und Lage eines Gebäudes und umfasst sowohl einzelne Etagen/Bereiche eines ansonsten belegten Objektes als auch ganze Gebäude. Der Sockelleerstand ist eine Teilmenge des Bü-

roleerstandes eines Marktes. Er kann als solche auch gesondert in Marktberichten ausgewiesen werden.

Abbildung 4: Büroflächenleerstand/Sockelleerstand



3.2 Büroflächen im Bau

Zu den Büroflächen im Bau zählen Flächen, die sich aktuell in der Entstehungsphase befinden (ab Beginn der Bodenarbeiten). Für solche Flächen können Vorvermarktungsquoten im Rahmen der Marktberichterstattung ausgewiesen werden (diese enthalten auch die Flächen, die innerhalb von drei Monaten bezugsfähig sein können). Alle Flächen, die sich im Bau befinden, aber innerhalb der nächsten drei Monate bezugsfähig sein können, zählen bereits zum Büroflächenbestand und werden, sofern nicht vergeben, auch beim Leerstand berücksichtigt.

3.3 Pipeline (perspektivisches Büroflächenangebot)

Unter dem Begriff Pipeline werden geplante Büroflächen, mit deren Bau noch nicht begonnen wurde, zusammengefasst.

4 Mieten

4.1 Definition von Nominal- und Effektivmiete

4.1.1 Nominalmiete

Die Nominalmiete ist die im Vertrag ausgewiesene Anfangsmiete ohne Berücksichtigung von geldwerten Nebenleistungen (Incentives), Nebenkosten und Steuern.

4.1.2 Effektivmiete

Die Effektivmiete berücksichtigt mietfreie Zeiten, besondere Anpassungsklauseln (wie z.B. Staffelmietvereinbarungen) und/oder Incentives. Zur Ermittlung der Effektivmiete

wird der Wert aller eingeräumten Incentives bis zur ersten Kündigungsmöglichkeit auf die bis zu diesem Zeitpunkt zu zahlende vertragliche Nominalmiete (ohne Indexanpassung) angerechnet.

Da bei der Berechnung von Effektivmieten genaue Angaben über Incentives nicht immer verfügbar sind, können diese, sofern eine belastbare Grundlage vorhanden ist, auch geschätzt werden. Es ist jedoch im Marktbericht darauf hinzuweisen, dass es sich um Schätz- oder Circa-Werte handelt.

4.2 Ausweis der Mieten in der Marktberichterstattung

Die im Folgenden definierten Mieten beziehen sich auf neu abgeschlossene und nicht auf Bestandsmietverträge. Sie sind auf der Basis von Nominalmieten zu berechnen und beziehen sich auf einen Quadratmeter Mietfläche nach gif-Definition. Die Miete wird auf Monatsbasis in Euro pro Quadratmeter ausgewiesen.

4.2.1 Spitzenmiete

4.2.1.1 Erzielbare Spitzenmieten

Es sollten erzielbare Spitzenmieten veröffentlicht werden. Die festgestellte Spitzenmiete repräsentiert die erzielbare nominale Miete für eine hochwertige Vermietungsfläche von mindestens 500 m² Größe (in B-Standorten 300 m²) im besten Teilmarkt zum Berichtszeitpunkt/-zeitraum. Sie soll die Entwicklung im Spitzensegment des Marktes abbilden, selbst wenn im obersten Preissegment im Berichtszeitraum keine Mietverträge abgeschlossen wurden, d.h. sie kann auf Basis der realisierten Spitzenmiete geschätzt werden, wenn es im Berichtszeitraum keine entsprechenden Abschlüsse gab. Bei Veröffentlichungen von erzielbaren Spitzenmieten ist darauf hinzuweisen, dass es sich ggf. nicht um am Markt realisierte Mietpreisniveaus handelt.

4.2.1.2 Realisierte Spitzenmieten

Zur Interpretation des Marktgeschehens im oberen Preissegment können darüber hinaus die realisierten Spitzenmieten abgebildet werden. Die realisierte Spitzenmiete umfasst das – bezogen auf das jeweilige Marktgebiet – oberste Preissegment mit einem Marktanteil von etwa 3 % des Vermietungsumsatzes (ohne Eigennutzer) in den abgelaufenen 3/6/9/12 Monaten, je nachdem, welcher Zeitraum betrachtet werden soll, und stellt hieraus den Median der Mietpreise des entsprechenden Berichtszeitraumes dar. Es sind mindestens drei Verträge in die Berechnung einzubeziehen, auch wenn dadurch ggf. die 3 % Grenze überschritten wird.

4.2.1.3 Höchstwerte

Einzelne über den Spitzenmieten liegende Werte in nicht reproduzierbaren Flächen werden als Höchstwerte bezeichnet.

4.2.2 Realisierte Durchschnittsmiete

Die realisierte Durchschnittsmiete ist der flächengewichtete Durchschnittsmietpreis über alle abgeschlossenen Neu-Mietverträge eines Marktes. Zur Berechnung der Durchschnittsmiete werden die einzelnen Nominal-Mietpreise aller in einem definierten Zeitraum neu abgeschlossenen Mietverträge mit der jeweils angemieteten Fläche gewichtet und der Mittelwert aus diesen Werten errechnet.

Da in der Regel keine vollständige Erfassung aller Verträge erfolgt, sollte ein Durchschnitt nur dann gebildet werden, wenn die mit Fläche und Miete erfassten Verträge für die Berechnung mindestens 75 % der Flächenumsätze (ohne Eigennutzer) in einem Markt repräsentieren.

Die realisierte Durchschnittsmiete wird nach folgender Formel errechnet:

$$\frac{\sum_{i=1}^n (F_i \times p_i)}{\sum_{i=1}^n F_i}$$

F = neu angemietete Fläche; *p* = Monatsmiete je Quadratmeter für die neu angemietete Fläche; *i* = laufende Vertragsnummer

5 Exemplarische Fallbeispiele

5.1 Umzug im Gebäude

Ein Unternehmen zieht in einem Gebäude vom ersten in den vierten Stock. Die alte und die neue Mietfläche haben jeweils eine Größe von 750 m².

Kommentar: In die Flächenumsatzstatistik wird dieser neue Mietvertrag nicht aufgenommen, da Umzüge innerhalb eines Gebäudes häufig vom Vermieter initiiert sind, um Platz für die Expansion anderer Mieter zu schaffen (siehe hierzu auch Ziffer 2.8.2).

5.2 Flächenerweiterung

Ein Unternehmen erweitert seine Mietfläche in einem Gebäude von 700 m² auf 900 m².

Kommentar: In die Flächenumsatzstatistik wird nur die Differenz von 200 m² aufgenommen, da es sich bei den bereits angemieteten 700 m² um eine Vertragsverlängerung handelt, die nicht zum Flächenumsatz gezählt wird. Auch wenn die Fläche auf einem anderen Stockwerk des Gebäudes angemietet werden würde, würden nur die zusätzlichen 200 m² zum Flächenumsatz zählen (siehe hierzu auch Fall 1 und Ziffer 2.8.2).

5.3 Mietvertragsverlängerungen

Der Mietvertrag eines Unternehmens endet am 30. Juni eines Jahres. Bereits Anfang Januar wird ein Makler mit der Suche nach neuen Büroflächen beauftragt. Im Februar und März besichtigt die Geschäftsführung Büroflächen, die für eine Anmietung potenziell infrage kommen. Auch mit dem Eigentümer der Mietflächen werden parallel Gespräche geführt. Ende Mai wird ein neuer Mietvertrag für die Bestandsflächen unterzeichnet, die Miete pro Quadratmeter und Monat liegt um 2 Euro unter dem bislang vereinbarten Mietniveau.

Kommentar: Der Mietvertrag wird trotz Einschaltung eines Maklers und des reduzierten Mietpreises nicht zum Flächenumsatz gezählt, da kein Umzug stattgefunden hat. Vertragsverlängerungen können jedoch in der Marktstatistik separat erfasst und ausgewiesen werden.

5.4 Umwandlung eines Untermietvertrages

Ein Unternehmen wandelt einen Untermietvertrag nach dessen Auslaufen in einen Hauptmietvertrag um.

Kommentar: Der ursprüngliche Untermietvertrag zählte zum Flächenumsatz, der neu abgeschlossene Hauptmietvertrag wird nicht in den Flächenumsatz aufgenommen.

6 Anhang

Tabelle 1: Berufsbezogene Bürobeschäftigtenquoten für die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten

(Alte Klassifikation: Bezugsbasis Klassifizierung der Berufe 1975 - siehe hierzu Abschnitt 2.6)

Nr.	Berufsordnungsbezeichnung	Quote
31	Verwalter in der Landwirtschaft und Tierzucht	35 %
32	Agraringenieure, Landwirtschaftsberater	40 %
52	Gartenarchitekten, Gartenverwalter	70 %
171	Schriftsetzer	100 %
172	Druckstockhersteller	60 %
303	Zahntechniker	40 %
601	Ingenieure des Maschinen- und Fahrzeugbaus	75 %
602	Elektroingenieure	75 %
603	Architekten, Bauingenieure	95 %
604	Vermessungsingenieure	100 %
605	Bergbau-, Hütten-, Gießereingenieure	60 %
606	Fertigungsingenieure	65 %
607	Sonstige Ingenieure	80 %
611	Chemiker, Chemieingenieure	75 %
612	Physiker, Physikingenieure, Mathematiker	100 %
621	Maschinenbautechniker	60%
622	Techniker des Elektrofaches	50 %
623	Bautechniker	100 %
624	Vermessungstechniker	100 %
625	Bergbau-, Hütten-, Gießereitechniker	35 %
626	Chemietechniker, Physikotechniker	60 %
627	Übrige Fertigungstechniker	50 %
628	Sonstige Techniker	70 %
631	Biologisch-technische Sonderfachkräfte	100 %
632	Physikalisch- und mathematisch-technische Sonderfachkräfte	45 %
633	Chemielaboranten	100 %
634	Photolaboranten	100 %
635	Technische Zeichner	100 %
681	Groß- und Einzelhandelskaufleute, Einkäufer	45 %
688	Ambulante Händler	
683	Verlagskaufleute, Buchhändler	65 %
691	Bankfachleute	100 %
692	Bausparkassenfachleute	100 %
693	Krankenversicherungsfachleute	65 %
694	Lebens-, Sachversicherungsfachleute	
701	Speditionskaufleute	100 %
702	Fremdenverkehrskaufleute	10 %
703	Werbefachleute	100 %
704	Makler	100 %
705	Vermieter, Vermittler, Versteigerer	60 %
713	Sonstige Fahrbetriebsregler, Schaffner	25 %
726	Luftverkehrsberufe	10 %
734	Telefonisten	100 %
751	Unternehmer, Geschäftsführer, Geschäftsbereichsleiter	100 %
752	Unternehmensberater, Organisatoren	100 %
753	Wirtschaftsprüfer, Steuerberater	100 %
761	Abgeordnete, Minister, Wahlbeamte	100 %
762	Leitende und administrativ entscheidende Verwaltungsfachleute	100 %
812	Rechtspfleger	100 %
763	Verbandsleiter, Funktionäre	100 %
771	Kalkulatoren, Berechner	100 %

Nr.	Berufsordnungsbezeichnung	Quote
772	Buchhalter	100 %
773	Kassierer	55 %
774	Datenverarbeitungsfachleute	100 %
781	Bürofachkräfte	95 %
782	Stenographen, Stenotypisten, Maschinenschreiber	90 %
783	Datentypisten	100 %
784	Bürohilfskräfte	95 %
791	Werkenschutzleute, Detektive	20 %
801	Soldaten, Grenzschützer, Polizeibedienstete	30 %
802	Berufsfeuerwehr	10 %
803	Sicherheitskontrolleure	85 %
805	Gesundheitssichernde Berufe	65 %
811	Rechtsfinder	100 %
813	Rechtsvertreter, -berater	100 %
814	Rechtvollstrecker	20 %
821	Publizisten	100 %
822	Dolmetscher, Übersetzer	100 %
823	Bibliothekare, Archivare, Museumsfachleute	100 %
831	Musiker	5 %
832	Darstellende Künstler	5 %
833	Bildende Künstler, Graphiker	95 %
835	Künstlerische und zugeordnete Berufe der Bühnen-, Bild- und Ton-technik	45 %
836	Raum-, Schaugewerbegestalter	25 %
841	Ärzte	30 %
842	Zahnärzte	90 %
843	Tierärzte	100 %
844	Apotheker	10 %
851	Heilpraktiker	100 %
852	Masseure, Krankengymnasten und verwandte Berufe	65 %
855	Diätassistenten, Pharmazeutisch-technische Assistenten	15 %
856	Sprechstundenhelfer	90 %
857	Medizinallaboranten	50 %
861	Sozialarbeiter, Sozialpfleger	10 %
862	Heimleiter, Sozialpädagogen	10 %
864	Kindergärtnerinnen, Kinderpflegerinnen	10 %
863	Arbeits- und Berufsberater	100 %
871	Hochschullehrer, Dozenten an höheren Fachhochschulen und Akademien	75 %
881	Wirtschafts- und Sozialwissenschaftler, a.n.g., Statistiker	100 %
882	Geisteswissenschaftler, a.n.g.	90 %
883	Naturwissenschaftler, a.n.g.	100 %
891	Seelsorger	90 %
902	Körperpfleger	10 %
911	Gastwirte, Hoteliers, Gaststättenkaufleute	15 %
921	Hauswirtschaftsverwalter	10 %
922	Verbrauchsberater	
991	Arbeitskräfte ohne nähere Tätigkeitsangabe	5 %

Quelle: Dobberstein, Monika: Bürobeschäftigte – Empirische Ermittlung von Bürobeschäftigtenquoten für Büroflächenanalysen. In: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, 8. Jahrgang 6/1998.