



Bonn, 24. Mai 2011

## Pressemitteilung

33.018 Zeichen (mit Leerzeichen), 28.745 Zeichen (ohne Leerzeichen)

### **Büronutzer sind mit Miet- und Standortbedingungen in Deutschland insgesamt sehr zufrieden: Leipzig, Hannover, Berlin, München und Frankfurt sind die beliebtesten Bürostandorte Deutschlands**

Die Büromieter in Deutschland fühlen sich insgesamt wohl in ihrem Mietverhältnis: 44,5 Prozent sind sehr zufrieden, 40 Prozent zufrieden. Entsprechend hoch ist die Standortbindung – lediglich 11,3 Prozent planen einen Wechsel. Im Vergleich zu 2008 ist die Gesamtzufriedenheit auf einer Skala von 1 (sehr zufrieden) bis 6 (gar nicht zufrieden) sichtbar von 2,1 auf 1,8 gestiegen.

Bonn / Frankfurt a.M. Die zufriedensten Büromieter Deutschlands sitzen in Leipzig. Damit löst die zweitgrößte Stadt in den neuen Bundesländern Dresden ab, das 2008 das Ranking angeführt hatte und nun auf dem siebten Platz liegt. Leipzig erhält Spitzennoten, was das Angebot passender Büroflächen, die Kosten sowie die Architektur der Gebäude betrifft. Auf den weiteren Plätzen folgen dicht beieinander Hannover, Berlin und München. Frankfurt am Main belegt aus Mietersicht den fünften Platz.

Hannover punktet bei den Mietkosten, Abzüge gibt es bei den Bürogebäuden und auch beim Standort allgemein. Berliner Büromieter loben die Architektur der Gebäude, große Pluspunkte sind außerdem die Attraktivität für Fachpersonal und die relativ günstigen Kosten. Negativ bewertet wird die mangelnde Unternehmerfreundlichkeit der Stadtverwaltung – einzig Köln erhält hier noch schlechtere Noten. München punktet mit den besten Standortfaktoren und einer exzellenten öffentlichen Verkehrsinfrastruktur. An Frankfurt am Main schätzen Büromieter die Nähe zu Kunden und Absatzmärkten sowie die Verfügbarkeit von Fachpersonal. Während Berlin mit einem erneuten dritten Rang seinen Platz in der Spitzengruppe bestätigt, gehören die vier weiteren Städte aus der Top 5-Gruppe zu den Gewinnern der Studie.

Zu diesen Ergebnissen kommt die aktuelle Studie der SEB Asset Management, die vom Bonner Marktforschungsunternehmen EuPD Research mit wissenschaftlicher Begleitung von Prof. Dr. Hansjörg Bach FRICS von der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen - Geislingen HfWU durchgeführt wurde.

### **Nettomiete und Zustand der Bürofläche sind wichtigste Gebädefaktoren**

Insgesamt betrachtet haben niedrige Nettomieten und ein guter Allgemeinzustand knapp gefolgt von der öffentlichen Sicherheit für Büromieter die größte Relevanz. Einen ganz wesentlichen Einfluss auf die Entscheidung für oder gegen eine Bürofläche

haben zudem die Flexibilität der technischen Infrastruktur und die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Die Zertifizierung hingegen spielt eine untergeordnete Rolle: Weniger als jeder fünfte Büromieter (17,2 Prozent) erachtet diese als sehr wichtig oder wichtig bei der Mietentscheidung. Tendenziell steigt die Bedeutung einer Zertifizierung mit der Größe der befragten Unternehmen.

#### Energieeffizienz ja, aber bitte ohne Zusatzkosten

Während rund 65,1 Prozent die Energieeffizienz als relevantes Kriterium bei der Büroauswahl beurteilen, sind nur 30,1 Prozent mit dem momentanen Stand diesbezüglich zufrieden. Das Niveau der Nettomieten in Deutschland wird mehrheitlich positiv bewertet, Nebenkosten und verbrauchsabhängige Kosten wiederum erzielen unterdurchschnittliche Zufriedenheitswerte. Nur 7,9 Prozent der deutschen Büromieter sind bereit, für eine energieeffiziente Bürofläche eine absolut höhere Gesamtmiete zu bezahlen. Etwa die Hälfte würde nur dann eine Mieterhöhung in Kauf nehmen, wenn diese durch die niedrigeren Energiekosten komplett ausgeglichen wird. Ein knappes Drittel ist unter keinen Umständen bereit, für Energieeffizienz höhere Quadratmeterpreise zu bezahlen – auch wenn diese durch niedrigere Energiekosten ausgeglichen würden. „Die Studie bestätigt die Zurückhaltung von Mietern für energieeffiziente Büroflächen mit günstigen Nebenkosten eine insgesamt höhere Gesamtmiete zu akzeptieren“, so Prof. Dr. Hansjörg Bach FRICS von der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen - Geislingen HfWU.

#### Energieausweis ist den deutschen Büromietern weitgehend unbekannt

Nur 12,2 Prozent der Befragten geben an, das eigene Bürogebäude besitze einen Energiepass. Von diesen wiederum kennt nur jeder Fünfte den jeweiligen Inhalt. Der Energiepass ist bei den Mietern noch ein großer Unbekannter. Tatsächlich ist er seit Juli 2009 bei allen Gewerbeimmobilien Pflicht. Prof. Dr. Bach: „Es besteht eine große Kluft zwischen dem Stellenwert, den Ökologie und Energieeffizienz einnehmen, und den bisher dafür bestehenden Erfolgsindikatoren. Für die Umweltqualität im weitesten Sinne sind Energiepass und Nachhaltigkeitszertifikate zumindest bisher noch keine allseits akzeptierten Wegweiser. Hier deckt die Studie massive Defizite auf.“

#### Anforderungen der Büromieter an die Nachhaltigkeit

Die Nachhaltigkeit eines Bürogebäudes bemisst sich für rund zwei Drittel der Büromieter (67,4 Prozent) in erster Linie an der guten Erreichbarkeit mit umweltfreundlichen Verkehrsmitteln. Manche Branchen messen diesem Faktor eine höhere Relevanz bei als andere: Während 73,6 Prozent der befragten Beratungsunternehmen dieses Kriterium heranziehen, sind es nur 54,6 Prozent der Architektur- und Ingenieurbüros. Energieeffizienz belegt mit 57,1 Prozent den zweiten Platz. Knapp die Hälfte der Befragten (48,7 Prozent) sieht zudem die Arbeitsatmosphäre für die Mitarbeiter als wesentlichen Faktor. Lediglich 5,2 Prozent machen die Nachhaltigkeit eines Gebäudes an einer entsprechenden Zertifizierung fest.

---

Axel Kraus, bei der SEB Asset Management für das Immobilien Asset Management verantwortlicher Geschäftsführer: „Wir beobachten, dass nachhaltige Kriterien für unsere Mieter immer wichtiger werden. Nachhaltigkeit ist jedoch nicht neu. Bestes Beispiel dafür ist das „Quartier Potsdamer Platz“ in Berlin, ein vor zwölf Jahren gebauter Komplex, bei dessen Planung bereits Nachhaltigkeitskriterien berücksichtigt wurden. Oder unser derzeit größtes Revitalisierungsprojekt „Via Laurentina“ in Rom, das wir in enger Zusammenarbeit mit dem Mieter revitalisieren. Energieeffizienz ist und wird auch künftig aufgrund der maßgeblichen Kostensteigerung der Primärenergien, der Diskussion über Ressourceneinsparungen und des Klimawandels ein wesentlicher Marktindikator für Büroimmobilien sein. Wer jedoch nur über Energiekosten redet, wird dem Anforderungsprofil der Mieter nicht gerecht. Vielmehr gilt es die unterschiedlichen Anforderungen je nach Branchenzugehörigkeit, Größe verbunden mit Expansionsmöglichkeiten der Unternehmen und vieles mehr zu berücksichtigen. Insgesamt muss die Kosten-Nutzen-Analyse für den Mieter ausgeglichen sein“. Barbara Knoflach, Vorstandsvorsitzende der SEB Asset Management AG: „In Zukunft wird die Wechselwirkung zwischen Ökonomie, Ökologie und sozialer Qualität entscheidend sein.“

---

#### Zur Methodik

Der SEB Büromieter-Almanach wurde 2008 das erste Mal veröffentlicht. Die Studie analysiert den deutschen Immobilienmarkt aus Sicht der Mieter. Der Studienband 2011 ermittelt die Zufriedenheit der Büromieter über 23 wissenschaftlich evaluierte Kriterien, die in fünf Entscheidungsfaktoren – Bürofläche, Bürogebäude, Mietkosten, Standort- und Businessfaktoren – zusammengefasst werden (siehe Tabelle 1). Um ein Gesamtranking erstellen zu können, wurde ein Index der Mieterzufriedenheit gebildet. In diesen Index fließen alle 23 abgefragten Kriterien ein, gewichtet nach ihrer Relevanz bei der Mietentscheidung und verteilt auf die fünf übergeordneten Entscheidungsfaktoren. Neben den fünf Entscheidungsfaktoren wird als sechster Faktor auch die allgemeine Zufriedenheit mit der Bürofläche berücksichtigt. Die Durchschnittsnoten dieser sechs Faktoren bestimmen dann den Gesamtindex der Zufriedenheit der Büromieter (siehe Tabelle 2).

Wie aus dem Index der Mietzufriedenheit ersichtlich wird, haben die 20 untersuchten Städte aus Mietersicht ganz spezifische Vor- und Nachteile, die sich zu jeweils eigenen Profilen formen lassen (siehe Tabelle 3).

Im Fokus der Untersuchung standen Büromieter der 20 größten Städte Deutschlands. Abgedeckt sind damit alle Großstädte mit mehr als 300.000 Einwohnern. Um Aussagen über die jeweiligen Standorte treffen zu können, flossen pro Stadt jeweils 150 Interviews mit Mietern von Büroflächen in die Analyse ein. Büroflächen wurden definitionsgemäß als Einheiten verstanden, die überwiegend zum Verrichten von schriftlichen bzw. Verwaltungstätigkeiten genutzt werden. Zu den Interviewpartnern zählten Verantwortliche der jeweiligen Unternehmen. In der Regel handelte es sich dabei um Geschäftsführer, Prokuristen, Facility Manager oder diejenigen

Ansprechpartner, die Auskunft über Mietkonditionen, Vertragsgestaltung sowie die jeweils relevanten Standortfaktoren der angemieteten Bürofläche geben konnten. Durch die übergreifende Quotenstichprobe wurde sichergestellt, dass die Bewertungen der verschiedenen Städte vergleichbar sind. Quotenvorgaben werden in der Regel anhand von demografischen Merkmalen vorgenommen. Für den „Büromieter-Almanach 2011“ wurden Angaben der Branchenverteilung und der Anzahl der Beschäftigten aus dem statistischen Jahrbuch 2008 als Quotierung gewählt

### Pressekontakt

EuPD Research  
Daniel Pohl, Corporate Communications  
Adenauerallee 134 | D-53113 Bonn  
Fon +49 (0)228 97143-74  
Fax +49 (0)228 97143-11  
[press@eupd-research.com](mailto:press@eupd-research.com)  
[www.eupd-research.com](http://www.eupd-research.com)



### Pressekontakt

SEB Asset Management  
Brigitte Schroll, Head of Communications  
Fon +49 (0)69 27299-1502  
[presse@sebam.de](mailto:presse@sebam.de)  
[twitter.com/seb\\_am](https://twitter.com/seb_am)



### Pressekontakt

SEB Asset Management  
Karolin Sulzer, Pressereferentin  
Fon +49 (0)69 27299-1503  
[presse@sebam.de](mailto:presse@sebam.de)  
[twitter.com/seb\\_am](https://twitter.com/seb_am)

### SEB Gruppe

SEB ist ein führender nordeuropäischer Finanzkonzern. In Schweden und den baltischen Staaten bietet die Bank ein breites Spektrum von Beratungsdienstleistungen und Finanzlösungen an. In Dänemark, Finnland, Norwegen und Deutschland liegt der Fokus der Geschäftsaktivitäten im Firmenkundengeschäft und im Asset Management. Die Bank offeriert in diesen Ländern ein umfassendes Leistungsangebot für institutionelle Kunden sowie Firmenkunden. SEB ist ein internationaler Konzern mit weltweiter Präsenz in 20 Ländern. Der SEB Konzern hat eine Bilanzsumme von 2.118 Milliarden SEK (rd. 237 Milliarden EUR), verwaltet ein Vermögen von 1.372 Milliarden SEK (rd. 154 Milliarden EUR) per 31.03.2011 und hat rund 17.000 Mitarbeiter. Weitere Informationen zum Konzern finden Sie unter [www.sebgroup.com](http://www.sebgroup.com).

### SEB Asset Management Deutschland

Die SEB Asset Management (SEB AM), Frankfurt, ist das spezialisierte Investmenthaus des SEB-Konzerns in Deutschland für aktiv gemanagte Wertpapier- und Immobilienfonds. Als Teil der Konzerndivision „Wealth Management“ mit rund 1.000 Mitarbeitern und Assets under Management von 1.303 Milliarden SEK (rd. 146 Milliarden EUR) verfügt die SEB AM über globale Expertise in traditionellen und innovativen Assetklassen und unterschiedlichen Anlagestilen. Der Investmentansatz ist

durch aktives Management in kleinen spezialisierten Investmentteams gekennzeichnet. Durch die Verbindung von globalem mit lokalem Know-how verfügt die SEB für institutionelle und private Kunden über Anlagelösungen aus einem breiten Risiko-Rendite-Spektrum.

In Deutschland bietet die Fondsgesellschaft ein klar strukturiertes Angebot von Publikums- und Spezialfonds, ergänzt um kundenspezifische Investmentlösungen und Vermögensverwaltungsmandate. Als Teil des internationalen Netzwerks versteht sich die SEB AM als Spezialist für globales Immobilienmanagement sowie risikoadjustierte Investmentkonzepte für europäische Renten und Multi Asset sowie Value-Aktien Europa. SEB AM gehört seit Jahren zu den führenden Immobilienfondsmanagern. Von Fitch mit M2 ausgezeichnet, kann sie seit dem Jahr 2005 das beste Real Estate Manager Rating von Fitch in Deutschland vorweisen.

Tabelle 1: Kriterien der Mietentscheidung und -zufriedenheit

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




Tabelle 2: Index der Mietzufriedenheit (Platzierung 2008 in Klammern)



Die jeweiligen Top 3-Werte sind in grün, die 3 niedrigsten Zufriedenheitswerte in rot hervorgehoben.

	Platzierung	Gesamt	allgem. Zufriedenheit	Büro	Gebäude	Kosten	Standort	Business
Leipzig	1 (5)	2,19	1,65	2,28	2,30	2,47	2,33	2,11
Hannover	2 (6)	2,27	1,55	2,40	2,58	2,45	2,45	2,16
Berlin	3 (3)	2,27	1,69	2,40	2,50	2,46	2,38	2,17
München	4 (8)	2,27	1,61	2,41	2,56	2,67	2,20	2,19
Frankfurt am Main	5 (11)	2,30	1,79	2,37	2,61	2,63	2,32	2,09
Stuttgart	6 (4)	2,33	1,79	2,50	2,50	2,69	2,34	2,16
Dresden	7 (1)	2,33	1,94	2,38	2,52	2,47	2,30	2,37
Hamburg	8 (14)	2,34	1,77	2,52	2,67	2,65	2,23	2,18
Bremen	9 (7)	2,34	1,70	2,54	2,66	2,51	2,42	2,24
Dortmund	10 (12)	2,37	1,76	2,51	2,61	2,53	2,50	2,33
Nürnberg	11 (2)	2,39	1,85	2,65	2,63	2,57	2,43	2,20
Bonn	12 (16)	2,39	1,74	2,63	2,65	2,59	2,45	2,31
Mannheim	13 (9)	2,40	1,81	2,55	2,77	2,54	2,57	2,18
Bielefeld	14 (13)	2,42	1,77	2,56	2,67	2,67	2,58	2,27
Essen	15 (17)	2,43	1,89	2,52	2,70	2,61	2,61	2,24
Düsseldorf	16 (10)	2,44	1,90	2,64	2,76	2,77	2,32	2,27
Wuppertal	17 (19)	2,45	1,77	2,55	2,72	2,57	2,82	2,24
Bochum	18 (20)	2,45	1,91	2,57	2,66	2,69	2,63	2,25
Köln	19 (15)	2,46	1,85	2,60	2,81	2,74	2,54	2,24
Duisburg	20 (18)	2,54	2,05	2,59	2,78	2,54	2,95	2,37

Anmerkung zur Indexierung: Soweit Werte bis auf zwei Nachkommastellen identisch sind, wurde für die Bildung der Rangreihenfolge die dritte Nachkommastelle ebenfalls einbezogen.

Tabelle 3: Kriterien der Mietzufriedenheit: Die 23 Kriterien im Gesamtüberblick  
Die jeweiligen Top 3-Werte sind in grün, die 3 niedrigsten Zufriedenheitswerte in rot hervorgehoben.

													
	Flexibilität der technischen Infrastruktur	Flexibilität der Räume	Flächeneffizienz	Energieeffizienz & Ökologie	allgemeiner Zustand der Bürofläche	Soziale Kontaktpunkte	Wiedererkennungswert des Gebäudes	Architektur des Gebäudes	Entree des Gebäudes	Nettomietkosten	mietbezogene Nebenkosten	Mietkostenniveau der Stadt	verbrauchsabhängige Kosten wie Wasser und Energie
Leipzig	2,21	2,39	2,11	2,68	2,07	2,26	2,34	2,11	2,39	2,21	2,61	2,28	2,74
Hannover	2,39	2,52	2,25	3,00	2,14	2,20	2,75	2,45	2,57	2,22	2,61	2,36	2,62
Berlin	2,33	2,50	2,21	3,06	2,14	2,30	2,81	2,34	2,43	2,32	2,61	2,37	2,65
München	2,27	2,47	2,33	2,87	2,12	2,42	2,91	2,36	2,47	2,55	2,57	3,07	2,68
Frankfurt am Main	2,11	2,31	2,19	3,00	2,26	2,35	2,95	2,49	2,51	2,40	2,57	2,78	2,69
Stuttgart	2,48	2,59	2,30	2,95	2,30	2,18	2,59	2,46	2,54	2,49	2,69	2,80	2,73
Dresden	2,39	2,39	2,17	2,86	2,30	2,23	2,69	2,36	2,51	2,34	2,60	2,56	2,50
Hamburg	2,38	2,49	2,34	3,23	2,36	2,46	2,81	2,56	2,63	2,47	2,65	2,93	2,75
Bremen	2,54	2,60	2,46	3,08	2,33	2,43	2,74	2,54	2,67	2,33	2,61	2,33	2,75
Dortmund	2,46	2,42	2,36	3,03	2,29	2,39	2,76	2,54	2,61	2,34	2,60	2,59	2,73
Nürnberg	2,53	2,60	2,35	3,17	2,38	2,46	2,65	2,50	2,71	2,33	2,66	2,56	2,73
Bonn	2,55	2,62	2,36	3,21	2,40	2,45	2,80	2,54	2,72	2,35	2,56	2,74	2,79
Mannheim	2,41	2,61	2,37	3,19	2,37	2,36	2,99	2,59	2,77	2,30	2,64	2,57	2,70
Bielefeld	2,45	2,61	2,38	3,23	2,44	2,36	2,52	2,64	2,72	2,44	2,65	2,56	2,85
Essen	2,45	2,56	2,29	3,08	2,43	2,45	2,76	2,64	2,73	2,50	2,66	2,55	2,68
Düsseldorf	2,57	2,64	2,35	3,22	2,57	2,56	3,10	2,64	2,69	2,60	2,84	2,98	2,79
Wuppertal	2,32	2,58	2,29	3,25	2,39	2,39	2,73	2,66	2,74	2,30	2,69	2,59	2,82
Bochum	2,35	2,55	2,30	3,15	2,39	2,44	2,68	2,59	2,73	2,49	2,69	2,59	2,84
Köln	2,36	2,55	2,39	3,21	2,54	2,48	2,95	2,71	2,81	2,54	2,76	2,84	2,74
Duisburg	2,39	2,61	2,40	3,28	2,41	2,42	2,77	2,78	2,78	2,35	2,78	2,42	2,73

										
	Image der Stadt	Unternahmensfreundlichkeit der Stadtverwaltung	Attraktivität für Fachpersonal	Sicherheit	Umweltqualität	Nähe zu Absatzmärkten/ Kunden	Nähe zu unternehmensnahen Dienstleistungen	Verfügbarkeit von passenden Büroflächen	Verfügbarkeit von qualifiziertem Fachpersonal	Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln
Leipzig	2,03	2,90	2,31	2,09	2,24	2,18	2,57	2,12	2,25	1,64
Hannover	2,46	2,98	2,51	2,20	2,40	2,37	2,48	2,45	2,31	1,44
Berlin	1,91	3,18	2,10	2,25	2,58	2,47	2,42	2,30	2,26	1,53
München	1,78	2,78	2,11	2,03	2,37	2,38	2,65	2,50	2,22	1,48
Frankfurt am Main	2,14	2,76	2,12	2,35	2,55	2,13	2,41	2,54	2,11	1,58
Stuttgart	2,17	2,79	2,34	2,05	2,62	2,23	2,33	2,46	2,39	1,41
Dresden	1,80	2,96	2,23	2,08	2,34	2,54	2,58	2,56	2,50	1,67
Hamburg	1,68	2,88	2,09	2,16	2,49	2,27	2,63	2,39	2,21	1,77
Bremen	2,21	2,90	2,56	2,30	2,41	2,33	2,49	2,57	2,42	1,68
Dortmund	2,47	2,71	2,57	2,28	2,65	2,44	2,71	2,43	2,31	1,82
Nürnberg	2,13	2,80	2,45	2,16	2,51	2,37	2,48	2,37	2,47	1,59
Bonn	2,21	3,01	2,38	2,36	2,36	2,21	2,69	2,59	2,36	1,73
Mannheim	2,42	2,93	2,53	2,28	2,76	2,04	2,43	2,51	2,37	1,70
Bielefeld	2,71	2,79	2,68	2,27	2,34	2,27	2,50	2,28	2,33	1,71
Essen	2,55	3,12	2,78	2,22	2,67	2,26	2,37	2,39	2,46	1,82
Düsseldorf	1,87	2,63	2,29	2,35	2,59	2,38	2,53	2,49	2,34	1,68
Wuppertal	3,29	3,04	2,88	2,26	2,71	2,29	2,38	2,41	2,61	1,71
Bochum	2,73	2,94	2,68	2,24	2,49	2,17	2,48	2,63	2,44	1,72
Köln	2,18	3,25	2,30	2,33	2,78	2,23	2,56	2,56	2,27	1,81
Duisburg	3,44	3,02	3,05	2,52	2,74	2,30	2,67	2,58	2,39	1,88

## Die 20 Städte im Detail entsprechend ihrer Platzierung

### Leipzig

Die zufriedenen Büromieter Deutschlands sitzen in Leipzig, der nach Berlin bevölkerungsreichsten Stadt in den neuen Bundesländern. Die Leipziger geben ihrer Stadt Spitzennoten, was die vorhandenen Bürogebäude, die Büroflächen, die Kosten und die Businessfaktoren (z.B. Nähe zu Kunden und Dienstleistungen sowie die Erreichbarkeit) betrifft – einzig bei den Standortfaktoren liegt Leipzig nur im oberen Mittelfeld. Positiv bewerten die Büromieter vor allem die Nettomietkosten und das Mietkostenniveau der Stadt. Leipziger Büromieter schätzen zudem den guten Zustand der Büroflächen, deren Flächeneffizienz sowie die Flexibilität der Räumlichkeiten und technischen Infrastruktur, auch für die Energieeffizienz vergeben sie Top-Noten. Lob erhalten weiterhin die anspruchsvolle Architektur der vorhandenen Bürogebäude und die aus Mietersicht besonders wichtigen Eingangsbereiche der Büroimmobilien. Für Leipzig sprechen außerdem das gute Angebot passender Bürogebäude und Büroflächen sowie die Umweltqualität, etwa die Grünanlagen und Wasserflächen. Nur im Mittelfeld liegen dagegen die Beurteilungen für die Unternehmerfreundlichkeit der Stadtverwaltung und die Attraktivität für Fachpersonal. Leipzig erhielt bereits 2008 Spitzennoten in puncto Büro- und Gebädefaktoren. Die Zufriedenheit der Mieter ist seitdem in fast allen Bereichen nochmals angestiegen. Am deutlichsten sichtbar wird dies in der allgemeinen Zufriedenheit, den Business- und Kostenfaktoren.

### Hannover

Die niedersächsische Landeshauptstadt schafft es im Vergleich der 20 größten deutschen Städte auf Platz zwei, was die Zufriedenheit der Büromieter betrifft. Gegenüber 2008 macht Hannover damit vier Plätze gut, was in erster Linie an der deutlich gestiegenen allgemeinen Zufriedenheit und den leicht besseren Bewertungen für Standort- und Businessfaktoren liegt. Hannover überzeugt aus Sicht der Büromieter durch eine exzellente Infrastruktur und Anbindung sowie gute Büroflächen zu einem fast unschlagbaren Preis-Leistungsverhältnis. Den Bestnoten in puncto Büroflächen, Kosten und Businessfaktoren stehen mittlere Bewertungen bei den Gebäude- und Standortfaktoren gegenüber. Gegenüber 2008 ist die Zufriedenheit mit dem Wiedererkennungswert der Gebäude und den Eingangsbereichen rückläufig. Sehr zufrieden sind die Hannoveraner mit dem öffentlichen Nahverkehr, der deutschlandweit nur in Stuttgart und München ähnlich gut bewertet wird. Abzüge gibt es für Architektur, Wiedererkennungswert und Eingangsbereich des eigenen Bürogebäudes.

### Berlin

Die deutsche Hauptstadt zählt mit einem guten dritten Platz wie bereits 2008 erneut zu den Top-Bürostandorten der Republik. Mit Blick auf die Branchen liegt Berlin bei Versicherungen und Banken auf Platz 2, bei Marktforschung/Werbung und PR sogar auf dem ersten Platz.

Bestnoten vergeben die Berliner Büromieter in fast allen Bereichen, sowohl was die Kosten, die Büroflächen und Gebäude als auch die Businessfaktoren betrifft. Im

Bereich der allgemeinen Bürofaktoren ist dies insbesondere einer guten Bewertung für den allgemeinen Zustand der Flächen zu verdanken. Berliner Büromieter schätzen das große Angebot passender Bürogebäude und deren ansprechende Architektur. Dies wirkt sich auch positiv auf die Beurteilung der Gebäudeentrees aus, die im Bundesschnitt die zweitbeste Note erhalten. Die Lebenshaltungskosten, die Nettomieten sowie das allgemeine Mietkostenniveau werden als gut eingestuft, überdurchschnittlich zufrieden sind die befragten Büromieter mit den verbrauchsabhängigen Nebenkosten. Bei den Standortfaktoren punktet die größte deutsche Stadt mit einer hohen Attraktivität für Fachpersonal: Berlin liegt hier knapp hinter Hamburg aber noch vor München auf dem zweiten Platz. Beim Image der Stadt liegt die deutsche Metropole auf Platz 5 – hinter Hamburg, München, Dresden und Düsseldorf. Am wenigsten zufrieden sind die Berliner Büromieter ausgerechnet mit der eigenen Stadtverwaltung, der eine unterdurchschnittliche Unternehmensfreundlichkeit bescheinigt wird.

### München

Die bayerische Landeshauptstadt belegt im Index der Mietzufriedenheit den vierten Platz und gehört mit dem Sprung vom achten Platz in 2008 zur Gewinnergruppe. Die Büromieter geben München die beste Gesamtnote für den Standort und Top-Noten bei der Verkehrsinfrastruktur sowie der Verfügbarkeit von und der Attraktivität für Fachpersonal. Überdurchschnittlich zufrieden sind die Münchener Mieter auch, was die Architektur der Bürogebäude und deren Entrees sowie den Zustand der Büroflächen und die Flexibilität der technischen Infrastruktur betrifft. Die Heimatstadt des Oktoberfests punktet aus Sicht der Büromieter besonders durch ihr erstklassiges Image und eine hohe öffentliche Sicherheit. Als Nachteil empfinden die Befragten die mangelnde Verfügbarkeit von passenden Büroflächen innerhalb der Stadt sowie das hohe Mietkostenniveau. Bei den Kosten ist die Zufriedenheit in 2011 sichtbar geringer als noch in 2008.

### Frankfurt am Main

Die hessische Bankenmetropole belegt im Index der Mietzufriedenheit den fünften von 20 Plätzen. Gegenüber 2008 konnte Frankfurt aus Mietersicht sechs Plätze gut machen und gehört damit 2011 zu den Top-Städten. Frankfurt ist aus Sicht der Büromieter der beste Business-Standort der Republik, was insbesondere mit der Nähe zu Kunden und Absatzmärkten sowie der Verfügbarkeit von Fachpersonal und guter Verkehrsanbindung begründet wird. Top-Noten erntet Frankfurt auch, was die Büroflächen betrifft – diese werden hinsichtlich ihrer Flächeneffizienz sowie der Flexibilität von Räumen und technischer Infrastruktur als hervorragend bewertet. Im Gegensatz dazu verteilen die Frankfurter Mieter unterdurchschnittliche Noten, was Architektur und Verfügbarkeit von Büroimmobilien betrifft. Im Vergleich der 20 größten Städte tut sich die Frankfurter Stadtverwaltung positiv hervor und belegt mit einer zwei minus den dritten Platz. Negativ bewerten die Befragten das hohe Mietniveau und die im Bundesvergleich unterdurchschnittliche Zufriedenheit mit der Sicherheit. Besonders wohl fühlen sich in Frankfurt Beratungsunternehmen und Anwaltskanzleien – für sie ist Frankfurt nach Stuttgart der zweitbeste Standort. Gegenüber 2008 legt die Bankenmetropole am Main insbesondere bei den Business-,

Büro- und Standortfaktoren zu. Vor allem Banken und Versicherungen geben bessere Noten als 2008.

### Stuttgart

Die baden-württembergische Landeshauptstadt liegt bundesweit auf dem sechsten Platz, was die Zufriedenheit ihrer Büromieter betrifft. Aus Sicht der Beratungsunternehmen und Anwaltskanzleien ist Stuttgart unter allen untersuchten Städten sogar der Top-Standort. Gegenüber 2008 verliert die Stadt aber insgesamt zwei Plätze, was in erster Linie auf die rückläufige Mieterzufriedenheit mit Büroflächen und Kosten zurückzuführen ist. Top-Noten erhält die schwäbische Metropole für die Business-Faktoren und die Bürogebäude, denen ein hoher Wiedererkennungswert innerhalb der Stadt bescheinigt wird. Stuttgart bekommt zudem die deutschlandweit besten Noten, was die Infrastruktur des öffentlichen Nahverkehrs und die Verfügbarkeit unternehmensnaher Dienstleistungen betrifft. In puncto Sicherheit liegt Stuttgart knapp hinter München auf dem zweiten Platz. Die positiven Bewertungen spiegeln sich leider in entsprechend hohen Mietkosten wider – die Mieter vergeben hier unterdurchschnittliche Noten.

### Dresden

Dresden fällt aus Mietersicht auf den siebten Platz zurück; 2008 führte die Stadt das Ranking noch an. Zu den Top 3-Standorten zählt Dresden aber aus Sicht der Versicherungen und Banken sowie der Unternehmen aus den Segmenten Management/Verwaltung/Verbände. Während die Elbmetropole Spitzennoten bezüglich der Büroflächen, der Kosten und der Standortfaktoren erhält, zählt sie bei den Businessfaktoren und der allgemeinen Zufriedenheit zu den Schlusslichtern. Für beide Faktoren erhielt Dresden 2011 niedrigere Zufriedenheitswerte als 2008. Zu den Pluspunkten ihrer Stadt rechnen die Büromieter ganz eindeutig das gute Preis-Leistungsverhältnis. Dresden liegt weit vorne, was etwa die Zufriedenheit mit den verbrauchsabhängigen Nebenkosten betrifft. Besonders zufrieden sind die Dresdner auch mit der anzutreffenden Bausubstanz – insbesondere die Flächeneffizienz und Flexibilität der Büroflächen sowie die Architektur der Bürogebäude werden sehr positiv bewertet. Überdurchschnittlich zufrieden sind die Dresdner zudem mit der Energieeffizienz und Ökologie ihrer Büroflächen. Überhaupt geben die Dresdner ihrer Stadt Top-Noten in puncto Umweltqualität. Überdurchschnittlich gut schneidet die Elbstadt zudem bezüglich Image und Sicherheit ab. Lediglich bei der allgemeinen Zufriedenheit und den Businessfaktoren liegt Dresden am unteren Ende des Rankings – die Mieter bemängeln die fehlende Nähe zu Absatzmärkten und die mangelnde Verfügbarkeit von qualifiziertem Fachpersonal.

### Hamburg

Deutschlands zweitgrößte Stadt punktet mit ihren aus Mietersicht sehr guten Standortfaktoren und dem besten Image. Die Hansestadt besitzt die höchste Attraktivität für Fachpersonal, und die nach Frankfurt und vor München beste Verfügbarkeit von Fachpersonal. Hamburg gehört mit Frankfurt zu den absoluten Gewinnern der Studie: Hamburger Büromieter geben 2011 deutlich bessere Noten in puncto Business- und Standortfaktoren sowie für die allgemeine Zufriedenheit.

---

Besonders wohl fühlen sich in Hamburg Architektur- und Ingenieurbüros sowie Unternehmen aus dem IT- und Softwarebereich. Der hohe Kreativfaktor erfordert einen regen Austausch zwischen den Mitarbeitern – Hamburger Büromieter hätten deshalb gerne mehr soziale Kontaktpunkte in den Gebäuden. Das als hoch empfundene Kostenniveau und eine vergleichsweise geringe Zufriedenheit mit der Energieeffizienz der Bürogebäude kosten Hamburg einen Platz in der Spitzengruppe.

### Bremen

Die Hansestadt schafft es im deutschlandweiten Standortvergleich der Mietzufriedenheit auf Platz neun und verliert gegenüber 2008 zwei Plätze. Ursächlich hierfür sind insbesondere die im Vergleich niedrigeren Zufriedenheitswerte mit den Büroflächen und Bürogebäuden. Deutlich überdurchschnittlich zufrieden sind einzig Unternehmen aus den Bereichen Marktforschung, Werbung und PR: Im Städteranking liegt Bremen bei dieser Mietergruppe auf dem dritten Platz. Aus Sicht der Büromieter besitzt Bremen das zweitbeste Mietkostenniveau aller untersuchten Städte. Allerdings werden im Gegenzug die Flächeneffizienz und technische Infrastruktur leicht unterdurchschnittlich bewertet. Während die Unternehmerfreundlichkeit der Stadtverwaltung nur im unteren Durchschnitt liegt, wird die Umweltqualität positiv gesehen.

### Dortmund

Die größte Stadt in Westfalen belegt den zehnten Platz im Ranking der Mieterzufriedenheit. Sie findet sich allerdings im oberen Mittelfeld in puncto Büroflächen und -gebäude sowie den Mietkosten wieder. Im Gesamtranking positiv wird von den Mietern zudem die Unternehmerfreundlichkeit der Stadtverwaltung beurteilt. Bei den restlichen Standortfaktoren belegt Dortmund dagegen einen Platz im unteren Mittelfeld, bei den Businessfaktoren reicht es nur für die Schlussgruppe. Die Büromieter vergeben unterdurchschnittliche Werte, was die Nähe zu Absatzmärkten und unternehmensnahen Dienstleistungen sowie die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln betrifft. Besonders wohl fühlen sich in Dortmund Unternehmen aus den Bereichen Personaldienstleistung, Software und IT, die die Stadt unter den Top 3 der Bürostandorte in Deutschland verorten. Gegenüber 2008 macht Dortmund zwei Plätze gut, die Büromieter vergeben bessere Noten in der allgemeinen Zufriedenheit sowie bei den Standortfaktoren.

### Nürnberg

Die größte Stadt Nordbayerns belegt im Index der Mietzufriedenheit den 11. Platz. Die fränkische Metropole zählt zum oberen Mittelfeld, was den Bestand an Büroimmobilien und die Mietkosten angeht. Auch die Standort- und Businessfaktoren werden überdurchschnittlich gut bewertet. Nürnberger Mieter loben den guten allgemeinen Zustand der Büroflächen, wollen aber gerne mehr soziale Kontaktpunkte in den Gebäuden und sehen Optimierungsbedarf, was die Flexibilität der Räume und die Energieeffizienz betrifft. Auch bei den anderen Bürofaktoren vergeben die Nürnberger tendenziell leicht unterdurchschnittliche Noten. Die Verfügbarkeit von Fachpersonal wird ebenfalls als weniger gut beurteilt. Gegenüber 2008, als die fränkische Metropole noch den zweiten Platz im Gesamtranking belegte, gab es

deutliche Abstriche bei der allgemeinen Zufriedenheit sowie verhaltenere Noten bezüglich der Bürofaktoren.

### Bonn

Im Vergleich zu 2008 macht Bonn vier Plätze gut und erreicht den 12. Rang. Nicht nur bezüglich der allgemeinen Zufriedenheit, auch bei den Gebäude- und Kostenfaktoren sind Bonner Büromieter 2011 positiver gestimmt als 2008. Im Gegenzug reicht es in puncto Büroflächen und Businessfaktoren nur für das Schlussfeld, bei den Kosten- und Standortfaktoren belegt Bonn einen Platz im unteren Mittelfeld. Das Angebot passender Büroflächen in der Stadt wird allenfalls als mäßig benotet, ebenso wie die Flexibilität der Büros und deren technische Infrastruktur. Was die gefühlte Sicherheit betrifft, schafft es Bonn nur auf den vorletzten Platz.

### Mannheim

Mannheim schafft es im deutschlandweiten Standortvergleich der Mietzufriedenheit auf Platz 13 und verliert damit gegenüber 2008 vier Plätze. Gut bewerten die Mannheimer Mieter die lokalen Mietkosten und Businessfaktoren – in puncto Nettomieten und der Nähe zu Kunden bzw. Absatzmärkten zählt Mannheim sogar zu den Top-Standorten in Deutschland. Im Mittelfeld liegen die Bewertungen der Büroflächen und des Standorts: den Mietern fehlt es zum einen an der notwendigen Flexibilität der Büroflächen, zum anderen vergeben sie nur mäßige Noten für die Umweltqualität. Bezüglich der Bürogebäude liegt Mannheim aus Mietersicht in der Schlussgruppe, die Büromieter geben hier niedrigere Zufriedenheitswerte an als noch 2008. Dies liegt in erster Linie an dem oft nicht vorhandenen Wiedererkennungswert sowie der unterdurchschnittlichen Zufriedenheit mit den Entrees der Gebäude.

### Bielefeld

Bielefeld belegt in puncto Mietzufriedenheit im Bundesvergleich Platz 14 (2008: Platz 13). Positiv hervorgehoben wird von den Mietern die Verfügbarkeit von passenden Büroflächen sowie der Wiedererkennungswert der Gebäude. Auch die Umweltqualität zählt eindeutig zu den Pluspunkten, die für Bielefeld sprechen. Bei den Standortfaktoren schlägt sich das als mäßig bewertete Image der Stadt aber im Gegenzug negativ auf die Verfügbarkeit von Fachpersonal nieder. Die unterdurchschnittliche Zufriedenheit mit den verbrauchsabhängigen Nebenkosten, der Energieeffizienz der Gebäude sowie dem allgemeinen Zustand und der Flächeneffizienz der Büroräume verhindert eine höhere Platzierung der Stadt im Gesamtranking der Standorte.

### Essen

Essen findet sich im Gesamtranking der 20 größten deutschen Bürostandorte auf dem 15. Platz wieder. Gute Noten geben die Mieter ihrer Stadt für die Nähe zu unternehmensnahen Dienstleistungen und die vorhandenen Büroflächen, im unteren Mittelfeld findet sich Essen aus Sicht der Mieter in puncto Mietkosten, Gebäude- und Businessfaktoren. Bei den Standortfaktoren reicht es sogar nur für die Schlussgruppe, wofür in erster Linie nicht die mäßige Bewertung des Images der Stadt sondern die niedrige Attraktivität für Fachpersonal und die vergleichsweise geringe

Unternehmerfreundlichkeit der Stadtverwaltung verantwortlich gemacht wird. Besonders wohl fühlen sich in Essen Unternehmen aus den Bereichen Marktforschung, Werbung und PR. Gegenüber 2008 kann Essen um zwei Plätze zulegen, was vor allem an der höheren allgemeinen Zufriedenheit der Büromieter liegt.

### Düsseldorf

Die nordrhein-westfälische Landeshauptstadt steht im Index der Mietzufriedenheit auf dem 16. Platz (2008: 10. Platz). Düsseldorf ist Spitze, was die Standortfaktoren betrifft und erhält deutschlandweit beste Noten für die Unternehmensfreundlichkeit der Verwaltung. Auch das Image wird positiv bewertet, wenngleich sich Düsseldorfer Mieter im Schnitt weniger sicher fühlen als die Mieter der anderen Standorte. Negativ sind die aus Sicht der Büromieter hohen Kosten – und auch die Büroflächen werden den Ansprüchen nicht immer gerecht, wie die im Schnitt niedrigeren Zufriedenheitsraten zeigen. Häufiger als in vielen anderen Städten bemängeln die Düsseldorfer architektonische Charakteristika des eigenen Bürogebäudes, so zum Beispiel den geringen Wiedererkennungswert. Auf Nachfrage sind es dennoch die Architektur- und Ingenieurbüros, die sich in Düsseldorf besonders wohl fühlen. Dass Düsseldorf in der Mietzufriedenheit gegenüber 2008 sechs Plätze verliert, ist in erster Linie auf die niedrigere Zufriedenheit mit den Büro- und Businessfaktoren zurückzuführen.

### Wuppertal

Wuppertal belegt im deutschlandweiten Standortvergleich der Mietzufriedenheit Platz 17. Die Stadt ist Top bei den Kosten, vor allem bei den Nettomieten, erhält allerdings unterdurchschnittliche Bewertungen, was die verbrauchsabhängigen Kosten und die Energieeffizienz betrifft. Im Gesamtbenchmark ist die Zufriedenheit mit den Kosten hoch, während bei den Gebäude- und Standortfaktoren Wünsche der Mieter offen bleiben. Die Wuppertaler bemängeln die Architektur der Bürogebäude und das Image der Stadt, was beides nicht zur Attraktivität für Fachkräfte beiträgt. Positiv erwähnen die Wuppertaler Mieter die Nähe zu unternehmensnahen Dienstleistungen. Gegenüber 2008 kann sich die Stadt mit der Schwebebahn dennoch um zwei Plätze verbessern (2008: Platz 19) – die Büromieter geben 2011 bessere Noten in der allgemeinen Zufriedenheit.

### Bochum

Die Stadt im Herzen des Ruhrgebiets bietet aus Sicht der Büromieter trotz des 18. Platzes im Gesamtranking noch immer gute Miet- und Standortbedingungen. Gegenüber 2008 konnte Bochum immerhin zwei Plätze gut machen. Die Gesamtzufriedenheit der Bochumer Büromieter liegt mit 2,45 noch im guten Bereich. Bei den Büro- und Gebädefaktoren verorten die befragten Mieter Bochum im unteren Mittelfeld. Dem Business hat Bochum einiges zu bieten – so erhält die Stadt Top-Noten für die Nähe zu Kunden und Absatzmärkten. Bochumer Mieter sind aber auch sehr preisbewusst, weshalb die im Bundesdurchschnitt günstigen Mieten trotzdem nur unterdurchschnittliche Zufriedenheit zur Folge haben. Vor allem die verbrauchsabhängigen Kosten werden negativ beurteilt. Am unteren Ende rangiert

der Bürostandort Bochum aus Sicht der Mieter zudem bei der Verfügbarkeit von passenden Büroflächen innerhalb der Stadt.

### Köln

Die größte Stadt in Nordrhein-Westfalen landet im Ranking der deutschen Bürostandorte auf Platz 19 und rutscht damit gegenüber 2008 (Platz 15) um vier Plätze ab. Die befragten Büromieter haben ein ambivalentes Verhältnis zu der Stadt mit dem weltbekannten Dom. Während sie Köln bei der Frage nach der allgemeinen Zufriedenheit zunächst mehr als gut bewerten, die Stadt sogar einen besseren Wert als 2008 erhält, sind die Mieter bei den Einzelnoten für die 23 Standortfaktoren doch etwas kritischer als die Mieter anderer Städte und auch etwas kritischer als 2008. Dies gilt nicht nur für Nettomieten und mietbezogene Nebenkosten, sondern auch für den Standort – in puncto Unternehmerfreundlichkeit der Stadtverwaltung und Umwelt belegt Köln den letzten Platz. Die vorhandenen Büroflächen erhalten kaum bessere Bewertungen. Unterdurchschnittliche Noten gibt es etwa für den allgemeinen Zustand und die Flächeneffizienz. Und auch bei den Bürogebäuden sehen Kölner Mieter Optimierungspotenzial – sowohl was die Architektur und den Wiedererkennungswert als auch was den Eingangsbereich betrifft.

### Duisburg

Die Stadt mit dem weltgrößten Binnenhafen bildet mit dem 20. Platz das Schlusslicht im Ranking der Bürostandorte in Deutschland. Die allgemeine Zufriedenheit ist aber dennoch hoch. Duisburg bietet nach Meinung der Befragten viele gute Miet- und Standortfaktoren. Bei den Kosten liegt die Zufriedenheit der Mieter sogar im oberen Mittelfeld. Gute Noten erhält die Stadt im Ruhrgebiet zudem bei der Nähe zu Kunden und Absatzmärkten. Dafür sind die Mieter weniger zufrieden mit den eigenen Büros sowie der Architektur und den Entrees der Gebäude. Negativ schlagen im Standortvergleich auch die Umweltqualität sowie die niedrigen Zufriedenheitswerte für die Sicherheit zu Buche. Auch was die Erreichbarkeit der Büros mit dem öffentlichen Nahverkehr betrifft, vergeben die Mieter zwar gute Noten, die aber dennoch leicht unter dem Durchschnitt liegen. Duisburg verliert im Vergleich zu 2008 zwei Plätze, die Mieter geben 2011 in allen Faktoren etwas schlechtere Noten. Einzig in Bezug auf die allgemeine Zufriedenheit liegt Duisburg leicht über dem Niveau von 2008.