

Ludwig Dorffmeister und Martin Steininger*

Aktuelle Entwicklungen auf dem deutschen Büroimmobilienmarkt

In den vergangenen Jahren hat sich die Nachfrage nach Büroflächen spürbar erhöht. Dies liegt zum einen an der exzellenten wirtschaftlichen Entwicklung und zum anderen an der zunehmenden Tertiärisierung der Volkswirtschaft. Die Leerstandsquote für die sieben wichtigsten Standorte hat sich seit 2012 halbiert. Einige dieser Städte melden sogar schon Vollvermietung. Auch unter (ausländischen) Investoren haben Bürobauten erheblich an Attraktivität gewonnen. Dafür ist vor allem das anhaltend niedrige Zinsniveau verantwortlich.

Der Ansturm der Interessenten auf Büroflächen konzentriert sich allerdings weiterhin auf eine begrenzte Zahl begehrter Städte bzw. Lagen. Dort sind die Mieten und Immobilienpreise zuletzt stark gestiegen. In weiten Teilen Deutschlands herrscht jedoch kein wesentlich gestiegener Bedarf an zusätzlichen Bürokapazitäten vor. Zwar führt gerade die positive Entwicklung in den A- und B-Städten¹ zu einer Ausweitung der Bautätigkeit, die Dimensionen dürften sich aber in Grenzen halten. Gerade in den begehrten Städten wird es nämlich immer schwieriger, an geeignete Baugrundstücke zu kommen. Die zunehmenden Engpässe auf Seiten des Baugewerbes treiben zudem die Kosten und verzögern die Umsetzung der Vorhaben.

Die Grundverfassung des heimischen Arbeitsmarkts ist derzeit gut. Dies zeigt sich unabhängig von der aktuellen konjunkturellen Lage: Die Beschäftigung reagiert seit der Finanz- und Wirtschaftskrise 2009 relativ schwach auf das gesamtwirtschaftliche Auf und Ab. Die Wachstumsprognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute sprechen unisono für einen auch in naher Zukunft großen Bedarf an (hochqualifizierten) Arbeitskräften. Zusätzlich tritt ein erheblicher Ersatzbedarf auf, weil die Babyboomergeneration in den kommenden beiden Dekaden altersbedingt aus dem Erwerbsleben ausscheiden wird. Ein rückläufiges Erwerbspersonenpotenzial würde den Arbeits-

kräftebedarf restringieren, mit negativen Folgen für Wirtschaft, Gesellschaft und die sozialen Sicherungssysteme. Der Rückgang und die Alterung des Arbeitskräfteangebots kommt jedoch nicht überraschend: Erste Vorboten der demographischen Veränderung sind mit einer Reduktion der Alterskohorte von (erwerbsfähigen) Personen im Alter zwischen 20 und 64 Jahren seit 1997 und einer rückläufigen Gesamtbevölkerungszahl seit 2003 erkennbar. Zwar sind die Erwerbstätigenzahlen in den vergangenen Jahren stetig gestiegen, jedoch ist dieser Effekt mit einer gestiegenen Erwerbsbeteiligung und einer deutlichen Reduktion der Arbeitslosigkeit in den vergangenen Jahren zu erklären. Das Erwerbspersonenpotenzial lässt sich im Großen und Ganzen in die drei Komponenten Demographie, Verhalten (Erwerbsquoten) und Migration zerlegen, wobei die erste Komponente durch ihre Einflussfaktoren Geburten, Sterblichkeit und Alterung gegenüber den beiden anderen Komponenten recht sicher prognostiziert werden kann. Des Weiteren dominiert der demographische Effekt die beiden verbliebenen Komponenten: Zwar kann ein zusätzliches Potenzial an Erwerbspersonen aus einer Zunahme der Erwerbsbeteiligung oder einer verstärkten Zuwanderung von außen erreicht werden, jedoch kann bei einer realistischen Betrachtung

* Martin Steininger ist Chefvolkswirt der bulwiengesa AG.

¹ Die insgesamt 127 Standorte wurden von der bulwiengesa AG nach funktionaler Bedeutung für den internationalen, nationalen, regionalen oder lokalen Immobilienmarkt in vier Klassen (A-, B-, C- und D-Städte) unterteilt. Dabei werden jeweils bestimmte Mindestvorgaben an den Flächenbestand sowie die langfristigen Umsätze bzw. Spitzenmieten berücksichtigt. Die sieben A-Städte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) repräsentieren die wichtigsten deutschen Zentren mit nationaler und z.T. internationaler Bedeutung. Dort finden sich in allen Teilssegmenten große, funktionsfähige Märkte. Die 14 B-Städte (z.B. Dortmund und Nürnberg) umfassen Großstädte mit nationaler und regionaler Bedeutung. Zu den 22 C-Städten (z.B. Freiburg und Regensburg) zählen wichtige deutsche Städte mit regionaler und eingeschränkter nationaler Bedeutung sowie bedeutsamer Ausstrahlung auf die sie umgebende Region. Die insgesamt 84 D-Städte (z.B. Schwerin und Kempten) verkörpern schließlich kleine, regional fokussierte Standorte mit zentraler Funktion für ihr direktes Umland.

aller Komponenten nicht im Entferntesten von einer Kompensation gesprochen werden (vgl. Schulten und Steininger 2018a).

Die Berechnung des potenziellen Bedarfs an neuen Büroflächen aufgrund der demographischen Entwicklung in Deutschland stößt zuallererst auf statistische Probleme: Bei den neuen Bevölkerungsstatistiken für das Jahr 2016 gibt es derzeit Verzögerungen von mehreren Monaten. Die Statistiken sind zurzeit von zwei grundlegenden Neuerungen betroffen: Einerseits werden sie auf ein neues technisches Aufbereitungsverfahren umgestellt, andererseits ändert sich für die Wanderungsstatistik der Standard der Datenlieferung von den Meldebehörden an die Statistikämter. In beiden Bereichen gibt es Verzögerungen bei der Softwareerstellung. Dies führt dazu, dass als Grundlage jeglicher, regionaler Projektion auf das statistische Datenmaterial bis einschließlich Datenstand zum 31. Dezember 2015 zurückgegriffen werden muss. Als Orientierungspunkte liegen für 2016 und 2017 vorläufige Schätzwerte des Statistischen Bundesamtes auf nationaler Ebene vor: 2016 soll sich die Gesamtbevölkerung Deutschlands im Vergleich zum Vorjahr um 346 000 Personen auf ungefähr 82,5 Millionen erhöht haben. Hauptursache für den Zuwachs der Bevölkerungszahl war – wie in den Vorjahren auch – die Zuwanderung mit einem Überschuss von 498 000 Personen. Gleichzeitig hat es 2016 ein Geburtendefizit (minus 118 000) gegeben, weil mehr Personen gestorben sind als geboren wurden. Bis zum Jahresende 2017 ist die Bevölkerung Deutschlands nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes weiter auf ca. 82,8 Mio. Menschen angestiegen.

Um die Auswirkungen des demographischen Wandels und die Effekte der Zuwanderung auf den Arbeitsmarkt quantifizieren zu können, wird in Analogie zum Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (2017) die Annahme verwendet, dass auf Basis bisheriger Integrationsverläufe davon auszugehen ist, dass die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung innerhalb der Personengruppe von anerkannten Asylbewerbern erst in den kommenden Jahren einen dynamischeren Anstieg als in den vergangenen Jahren erfahren wird. Nachfrageseitig wirkt auf den Büroimmobilienmarkt als zentrale Einflussgröße die wirtschaftliche Entwicklung, die wesentlich die Höhe der Bürobeschäftigten und somit die Flächenabsorption der dort ansässigen Unternehmen bestimmt. Die Entwicklung der Bürobeschäftigten steht deswegen auch im Mittelpunkt eines jeden Prognosemodells von zukünftigen Büromieten. Obwohl die Bürobeschäftigung neben dem angebotsseitigen Flächenbestand der wesentliche Parameter für die zukünftige Marktentwicklung ist, setzte deren »Verwissenschaftlichung« vergleichsweise spät ein. Besonders hervorzuheben ist hierbei die Methode von Dobberstein (1997), mit der erstmals ein Standard für die Abgrenzung der Bürobeschäftigten auf Basis von Tätigkeitsmerkmalen einzelner

Berufsgruppen gesetzt wurde. Da in keiner amtlichen Beschäftigungs- oder Erwerbstätigenstatistik explizit Bürobeschäftigte ausgewiesen werden, ist man auf Schätzungen dieser für den Büromarkt zentralen Größe angewiesen. Das ausschlaggebende Abgrenzungskriterium für die Definition von Bürobeschäftigten ist die Raumbezogenheit. In Verbindung mit einer weiteren Definition des Begriffs der Bürofläche, d.h. nur jene Flächen, auf denen typische Schreibtischaktivitäten durchgeführt und die auf dem Büroflächenmarkt gehandelt werden, wird nur der Personenkreis als Bürobeschäftigte erfasst, der über Büroflächen verfügt. Mit Hilfe von berufsbedingten Büroquoten erhält man letztendlich die Gesamtbürobeschäftigung einer Region.

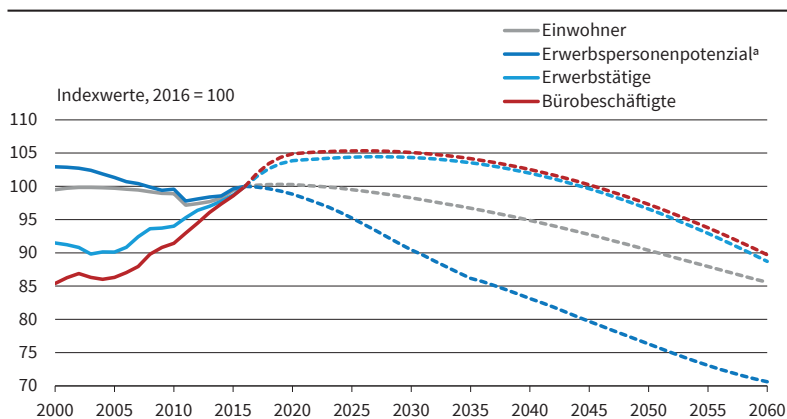
ZAHL DER BÜROBESCHÄFTIGTEN STEIGT NOCH BIS WEIT INS NÄCHSTE JAHRZEHNT

Der aktuellste, statistisch erhobene Beschäftigtenstand (30. Juni 2016) weist 14,425 Mio. Bürobeschäftigte aus, davon sind 80,9% sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, 10,6% Selbständige, 4,8% Beamte und 3,7% geringfügig Beschäftigte. Die sieben deutschen A-Städte haben zusammen einen Anteil von 20,5% an allen Bürobeschäftigten. Dieser Anteil ist fast doppelt so hoch wie derjenige in den nachfolgenden 14 B-Städten, die einen Anteil von 10,6% auf sich vereinen können. Die folgenden 22 C- und 84 D-Städte addieren sich zusammen im Jahr 2016 auf einen gleich hohen Anteil an allen Bürobeschäftigten wie die Top-7-Standorte zusammen. Diese Fakten belegen anschaulich die Dominanz und Bedeutung der A-Standorte innerhalb Deutschlands. Somit ähnelt das Bild dem der Vorjahre und wird auch in Zukunft Bestand haben: Die größten Agglomerationen profitieren auch weiterhin am stärksten vom Zuzug hochqualifizierter Arbeitnehmer und infolgedessen von einem Anstieg der Bürobeschäftigung. Damit bewahrheitet sich wiederum eine der globalen Entwicklungen, die Trendforscher für die Zukunft ausgemacht haben: die Urbanisierung. Nicht nur die Wohnungs- und/oder Einzelhandelsmärkte profitieren von der Renaissance der Städte, die auch in Deutschland vielerorts beobachtbar ist. Viele Großstädte werden geradezu überrannt. An allen Top-Standorten ist die Einwohnerzahl in den zurückliegenden Jahren kräftig gestiegen. Wer es sich heute leisten kann, zieht in die Stadtteile, die »in« sind und konsumiert in innerstädtischen Einkaufslagen. Dort, wo das Angebot an qualifizierten Arbeitnehmern steigt, prosperiert das Bürobeschäftigtenwachstum stärker. Eine gute innerstädtische Infrastruktur sowie Universitäts- und Bildungsangebote erhöhen zudem die Wahrscheinlichkeit, dass auch in den kommenden Jahren der Anteil der Bürobeschäftigten an den SVP-Beschäftigten in diesen Agglomerationsräumen weiterhin ansteigen wird.

Geht man von den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (2017) aus, so wird die Einwohnerzahl 2060 76,5 Mio. Personen (Variante 2-A »Kon-

Abb. 1

Entwicklung der Bürobeschäftigten bis 2060



^a Bevölkerung im Erwerbsalter (20 bis 64 Jahre).

Quelle: Statistisches Bundesamt; Bundesagentur für Arbeit; RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG. © ifo Institut

tinuität bei stärkerer Zuwanderung« auf Basis 2015) betragen. Bezogen auf die Bevölkerung im Erwerbsalter (20 bis 64 Jahre) gehörten 2015 49,8 Mio. Personen dieser Altersgruppe an. Ihre Zahl wird erst nach 2020 (50,1 Mio.) deutlich zurückgehen und 2030 knapp 46 Mio. betragen. 2060 werden dann etwa 39,6 Mio. Menschen im Erwerbsalter sein, falls der Wanderungssaldo von rund 750 000 im Jahr 2016 stufenweise bis 2021 auf 200 000 sinkt und danach konstant bleibt. Die gesamtdeutschen Ergebnisse sind in Abbildung 1 in Indexform (2016 = 100) dargestellt. Die Anzahl der Erwerbstätigen mit Wohnort in Deutschland wird nach Projektionen der bulwiengesa AG von aktuell 43,63 Mio. (2016) auf 45,58 Mio. bis 2027 ansteigen bevor die Auswirkungen des demographischen Wandels sukzessive zu einer Abnahme der Erwerbstätigen auf 38,71 Mio. zum Ende des Projektionszeitraums führen werden. Die zunehmende Tertiarisierung wird diesen Effekt auf die absolute Anzahl der Büroarbeitsplätze aber etwas verzögern. Ausgehend von 14,42 Mio. Bürobeschäftigten 2016 wird deren Zahl bis 2030 auf rund 15,19 Mio. anwachsen bevor auch in diesem Teilssegment des Arbeitsmarktes die Folgen der Demographie spürbar werden. Für 2060 wird eine Bürobeschäftigtenanzahl von 12,94 Mio. prognostiziert (vgl. Schulten und Steininger 2018b; Deschermeier und Voigtländer 2017).

Bezogen auf die Büroflächennachfrage wird bei konstanter Flächeneffizienz bis 2030 ein Plus von 20,49 Mio. m² bzw. bis 2060 ein Minus von über 41,41 Mio. m² erwartet. Bezogen auf den Büroflächenbestand 2017 würde dies einem Anstieg von 54,31% aller B-Städte bis 2030 bzw. einer Reduktion aller D-Städte bis 2060 gleichen. Legt man die realistischere Annahme einer sinkenden Bürofläche je Bürobeschäftigten zugrunde (Flächeneffizienz steigt um 15%), so reduziert sich aus heutiger Sicht die Nachfrage nach Büroflächen bereits bis 2030 um 42,95 Mio. m², bis 2060 ansteigend auf 95,56 Mio. m². Flächenmäßig würde dies aus heuti-

ten et al. 2018).

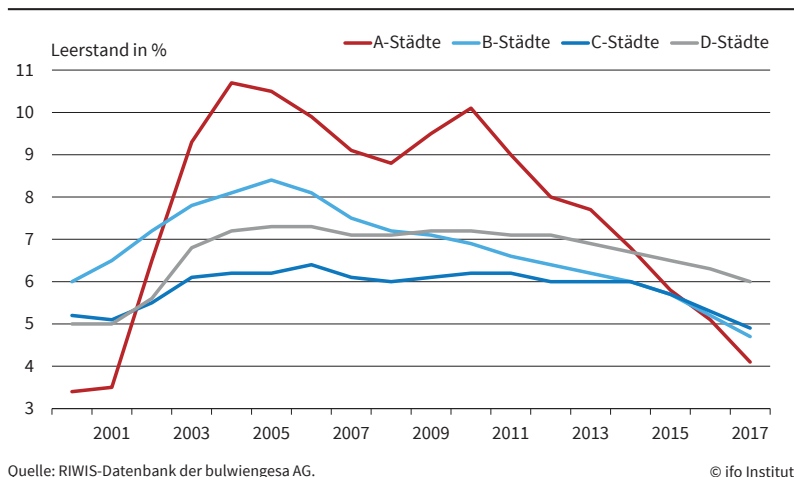
ABNEHMENDE LEERSTANDSQUOTEN – INSBESONDERE IN DEN SIEBEN A-STÄDTEN

Aktuell wirken sich die ökonomischen Rahmenbedingungen günstig auf die inländischen Büroimmobilienmärkte aus: Positive Konjunkturzahlen und Beschäftigungsgewinne haben nicht nur 2017, sondern konstant über die letzten Jahre die Nachfrage nach Büroflächen sukzessive erhöht. Vor diesem Hintergrund wird die positive Einstellungsbereitschaft der heimischen Arbeitgeber auch 2018 anhalten. Damit setzt sich der seit einigen Jahren positive Trend der Beschäftigungsentwicklung konstant fort, und die Nachfrage nach Büroflächen dürfte sich auch in diesem Jahr unter dem Strich erfreulich, aber nicht euphorisch entwickeln. Bei geringer Neubautätigkeit werden zudem seit 2010 kontinuierlich Überkapazitäten abgebaut, die auf den Boom zur Jahrtausendwende zurückgehen, an manchen Standorten mündet dieser Abbau bei gleichzeitig geringer Bautätigkeit in eine Knappheit.

Nach Angaben der bulwiengesa AG reduzierte sich der Leerstand in den 127 deutschen Büromarktsstädten zum siebten Mal in Folge: Der letzte Leerstandsspeak aus dem Jahr 2010 mit 14,7 Mio. m² konnte bis Ende 2017 auf knapp 8,8 Mio. m² MFG abgebaut werden. Insgesamt wurden 2017 ca. 1,1 Mio. m² MFG absorbiert bzw. vom Markt genommen, was auch den höchsten Angebotsrückgang seit 2010 impliziert. Folglich reduzierte sich über alle 127 untersuchten Bürostandorte die Leerstandsquote Ende 2017 um 60 Basispunkte auf 4,9% gegenüber 2016. In den A-Standorten reduzierte sich das Büroflächenangebot 2017 um fast 770 000 m² MFG auf die Leerstandsrate von 4,1%, die B-Standorte konnten etwa 150 000 m² MFG abbauen (Leerstandsrate von 4,7%), in den C- und D-Standorten verringerte sich die Leerstandsrate um 40 Basispunkte auf 4,9% bzw. um 30 Basispunkte auf 6,0% (vgl. Abb. 2). Nachdem der

ger Sicht einer Reduktion um 53,87% aller A-Städte bis 2030 bzw. das 1,20-fache der deutschen A-Städte bis 2060 entsprechen. Die verstärkte Zuwanderung nach Deutschland reduziert somit kurz- bis mittelfristig ein stärkeres Absinken des Bedarfs, in der langen Sicht kann sie die demographischen Probleme und die dadurch induzierte Abnahme der Nachfrage nach Büroflächenbestand nicht aufhalten. Der Bedarf an Büroflächen kann sich somit dem demographischen Wandel nicht entziehen (vgl. Schul-

Abb. 2
Durchschnittliche Leerstandsquoten für Büroflächen nach Stadtklassifikation



Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG.

© ifo Institut

bestandserhöhend hinzukamen. Beispielsweise lagen in Frankfurt (2017: 115 000 m², Saldo: minus 55 000 m²) und in Düsseldorf (2017: 98 000 m², Saldo: minus 25 000 m²) die Abrissvolumina oberhalb des Zugangs von Büroneubauf- lächen. Sehr hohe Flächen- abgänge wurden 2017 auch in Hamburg (125 000 m²) und Berlin (80 000 m²) beobachtet, wohingegen der höchste Net- toneuzugang 2017 aufgrund sehr geringer Flächenabgänge von rund 15 000 m² in Stutt- gart mit ca. 135 000 m² doku- mentiert werden konnte.

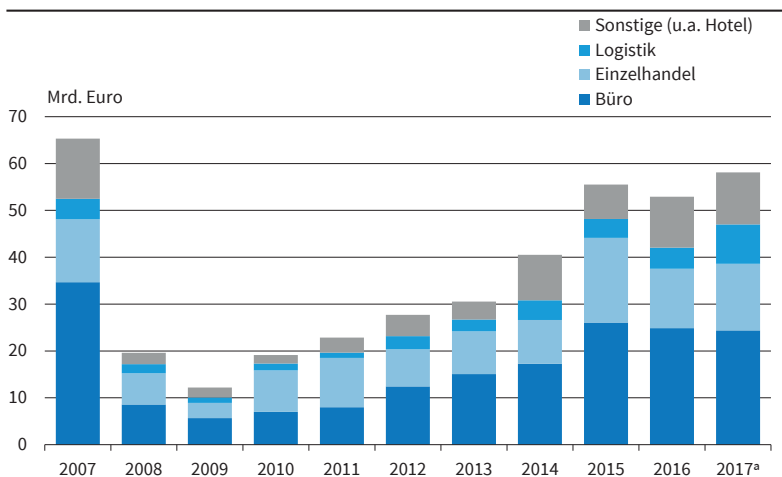
Leerstand Ende 2017 in den Städten München (1,9%), Stuttgart (2,1%) und Berlin (2,4%) schon faktisch einen Vollvermietungszustand signalisiert, steuern die Büromärkte in Köln (4,0%) und Hamburg (4,4%) auf die 3,0%-Grenze für die Vollvermietung zu. In Düsseldorf (7,1%) und Frankfurt am Main (9,2%) wurden im vergangenen Jahr ebenfalls starke Rückgänge beim Leerstand verzeichnet, jedoch ist an beiden Büromärkten noch nicht von extremer Flächenknappheit zu sprechen.

Neben den niedrigen Bauvolumina sorgten auch 2017 wieder Abrisse und Umwidmungen von ehemaligen Büroflächen für eine weitere Angebotsverknappung. Im Vergleich zu den Vorjahren wurde erstmals seit 2010 ein Rückgang der Flächenabgänge verzeichnet: 2017 betrug die absolute Zahl 660 000 m² MFG und lag in etwa ein Drittel niedriger als noch 2016 mit über 1 Mio. m² MFG. Seit 2010 wurden in den 127 Bürostandorten über 4,8 Mio. m² MFG vom Markt genommen. Bei den Büroflächenabgängen handelt es sich zwar nicht immer um Leerstand bzw. Angebotsflächen nach gif-Definition, dennoch wurden auch 2017 wieder Standorte bzw. Objekte dauerhaft dem Büromarkt entzogen und als Wohngebäude, Hotels oder Studentenwohnheime umgenutzt bzw. abgerissen. Innerhalb der A-Standorte wurden 2017 knapp 491 000 m² MFG Bürofläche vom Markt genommen, was etwa 190 000 m² MFG (minus 27,7%) weniger als im Vorjahr bedeutet. Diese Abrisszahl entspricht etwa drei Viertel aller dort neugebauten Flächen 2017, so dass lediglich 215 000 m² MFG

STARKE INVESTORENNACHFRAGE NACH BÜROIMMOBILIEN

Auf dem Markt für Wirtschaftsimmobilien in Deutschland wurden nach Angaben der bulwiengesa AG im vergangenen Jahr 58,1 Mrd. Euro umgesetzt; dies ist der höchste Wert seit 2007 (65,3 Mrd. Euro; vgl. Abb. 3). Im Vergleich zum Vorjahr spiegelt das Ergebnis einen signifikanten Anstieg von 9,8% wider. Im Jahresmittel der letzten drei Jahre wurden 55,5 Mrd. Euro umgesetzt, dies entspricht dem 2,25-fachen des mittleren Umsatzes des Zeitraums von 2008 bis 2014. Allein dieser Vergleich zeigt das gestiegene Interesse (inter-)nationaler Investoren an der Assetklasse Immobilie auf. Erneut floss der Großteil des investierten Kapitals (42,0%) in Büroimmobilien und unterstrich damit die große Bedeutung dieses Segments für die heimische Immobilienbranche. Auch bei den getätigten Investitionen in gewerbliche Immobilienanlagen dominierten die sieben A-Städte

Abb. 3
Investitionsvolumen nach Immobiliensegmenten



^a Schätzung.

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG.

© ifo Institut

unter den vier Stadtklassifikationen: Rund 52% der gesamten Transaktionssumme entfielen auf die Metropolen in Deutschland.

Berlin war 2017 der Top-Investitionsstandort mit ca. 7,5 Mrd. Euro, was den zweithöchsten jemals registrierten Wert (2015: 8,3 Mrd. Euro) und eine Steigerung von 53,1% zu 2016 (4,9 Mrd. Euro) bedeutet. Aufgrund verschiedener Großdeals im Bürosegment wurden im letzten Jahr in Frankfurt 6,9 Mrd. Euro umgesetzt (+ 7,8% zu 2016). Der derzeit noch nicht vollumfänglich abschätz-

bare Brexit-Effekt auf den Frankfurter Büromarkt scheint das Investoreninteresse deutlich befeuert zu haben. Auf Rang 3 landete mit 6,4 Mrd. Euro die bayerische Landeshauptstadt München. Das investierte Kapital lag zwar 4,6% unterhalb des Vorjahreswertes, jedoch immer noch 9,8% über dem Fünfjahresmittel. Am Münchner Markt übersteigt die Nachfrage das derzeitige Angebot besonders deutlich. Größere, moderne Objekte in Bestlage bzw. sehr guter Lage im Teilraum Innenstadt wurden 2017 nicht gehandelt bzw. kein Bestandhalter hatte Interesse, ein entsprechendes Objekt zu verkaufen.

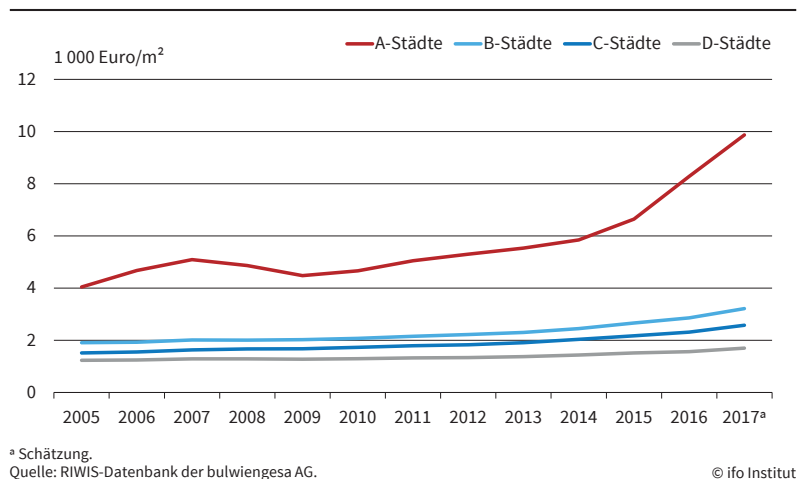
Abseits der sieben Top-Standorte hat sich der Markt 2017 ebenfalls gut entwickelt und lag anteilig bei etwa 48,4% bzw. 28,1 Mrd. Euro (ca. 7,0 Mrd. Euro bzw. 4,8% oberhalb des Fünfjahresmittels). Die hohen Volumina sind zum einen mit überregionalen Portfoliodeals zu begründen, die Objekte außerhalb der A-Standorte beinhalteten, zum anderen versuchen jedoch immer mehr Investoren auf Alternativstandorte auszuweichen und eine höhere Verzinsung ihres eingesetzten Kapitals zu erreichen. Die zum Teil sehr guten wirtschaftlichen bzw. immobilienpezifischen Kennzahlen dieser Märkte stützten deren Anlagestrategie. Bei weiteren Kaufpreissteigerungen erscheint ein weiterer Anstieg der Investments abseits der A-Standorte durchaus möglich.

ANGEBOTSENGPÄSSE TREIBEN IMMOBILIENPREISE

Die Bürokapitalwerte (bzw. die relevanten Faktoren Miete und Rendite, vgl. Abb. 4) legten 2017 in den untersuchten 127 Marktstädten wieder erheblich zu. In den A-Standorten betrug das Wachstum durchschnittlich 19,2%, der Preis stieg bis Ende des Jahres auf 9 871 Euro/m² MFG an. Seit 2011 haben sich die Preise in den A-Standorten beinahe verdoppelt, allein das Wachstum von 2015 bis 2017 lässt sich auf 48,6% beziffern.

Abb. 4

Kapitalwerte von Büroobjekten in zentraler Lage nach Stadtklassifikation



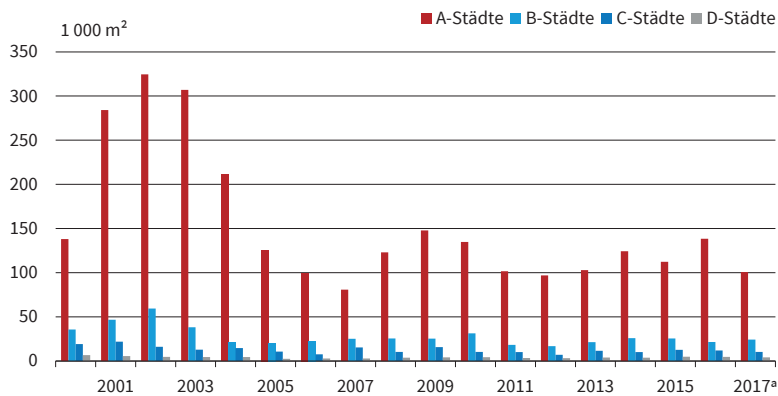
Die höchste Dynamik weist mit Abstand die Bundeshauptstadt Berlin auf: Ende 2017 betrug der Kapitalwert fast 11 100 Euro/m² MFG, was 21,9% über dem Vorjahreswert liegt. Bei der Fünfjahresbetrachtung lag das Wachstum – befeuert durch die extreme Miet- und Renditedynamik innerhalb der Stadt – bei über 120%! Teuerster Standort bleibt allerdings München mit einem Kapitalwert von fast 12 900 Euro/m² MFG, bei jedoch weitaus geringerer Dynamik von 10,7% im letzten Jahr. In der Fünfjahresbetrachtung liegt München auf Rang 2 mit einem Wachstum von 73,3%. Der Kapitalwert in Frankfurt am Main stieg im vergangenen Jahr um ca. 35% auf 12 500 Euro/m² MFG an (in der Fünfjahresbetrachtung entspricht dies einem Plus von 60,0%). Frankfurt liegt somit an zweiter Stelle der teuersten Standorte. Auch in Hamburg konnte 2017 der Kapitalwert bei Büroimmobilien (ein Plus von 18,4%) auf ca. 9 160 Euro/m² MFG gesteigert werden. Im Fünfjahreszeitraum liegt Hamburg sogar auf Rang 3 mit einem Wachstum von 67,4%. Über 60% Wachstum konnte seit 2013 auch in Stuttgart verzeichnet werden. Im letzten Jahr fiel das Wachstum mit 21,0% besonders stark im Vergleich zu den Vorjahren aus, und erstmals wurde ein Kapitalwert von über 6 000 Euro/m² MFG beobachtet. Köln und Düsseldorf weisen in den letzten zwei Jahren eine ähnliche Entwicklung auf: Der Preis für Büroflächen stieg in Köln 2017 um 13,9% (seit 2013 ein Plus von 41,0%) auf 6 250 Euro/m² MFG, in Düsseldorf um 12,2% (seit 2013 ein Plus von 32,4%) auf ca. 7 100 Euro/m² MFG.

2017 RÜCKLÄUFIGES FERTIGSTELLUNGSVOLUMEN AN DEN SIEBEN TOP-STANDORTEN

Die Auswirkungen der deutlich gestiegenen Büroflächennachfrage auf Kapitalwerte und Leerstand sind insbesondere in den A-Städten zu spüren. Gleichwohl kamen dort nach einer Schätzung der bulwiengesa AG vergangenes Jahr rund ein Fünftel weniger Büroflächen in neu errichteten Gebäuden auf den Markt als

Abb. 5

Durchschnittliche Fertigstellungsvolumina von Büroflächen nach Stadtklassifikation
Errichtung neuer Gebäude



^a Schätzung.
Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG.

© ifo Institut

noch 2016. So wurden im Durchschnitt der sieben A-Standorte wohl lediglich 100 000 Quadratmeter pro Stadt fertiggestellt (vgl. Abb. 5).² Der Jahreswert für 2017 lag um 10% unter dem Durchschnitt der vergangenen sieben Jahre. Insgesamt hat die Neubautätigkeit in den A-Städten seit 2011 lediglich stagniert.

Auch in den Städten der anderen drei Standortkategorien ist keine nachhaltige Aufwärtsentwicklung bei den Fertigstellungszahlen auszumachen. Zwar ist es bemerkenswert, dass in den D-Städten 2015 und 2016 wieder wesentlich mehr Neubaufächen errichtet wurden – umfangreichere Neubauproduktionen waren zuletzt im Jahr 2001 zu verzeichnen. Allerdings liegen die durchschnittlichen Fertigstellungsvolumina pro Stadt nunmehr seit gut eineinhalb Jahrzehnten bei weniger als 5 000 Quadratmetern.

Die beiden Hauptgründe für die vergleichsweise schwache Neubautätigkeit sind Probleme mit der Flächenverfügbarkeit und der weiterhin hohe Stellenwert von Flexibilität auf Seiten der Mieter. So konzentrieren sich Investoren und Nutzer nach wie vor auf die wichtigsten Standorte sowie auf gute bzw. sehr gute Lagen. Dies hat unter anderem mit dem Repräsentativitätscharakter von Firmenimmobilien, aber auch mit dem Werben um neue Mitarbeiter zu tun. Kurzfristig kam mit dem Brexit ein weiterer Faktor hinzu, der spe-

² Für die A- und B-Städte kann es zu Abweichungen von den amtlichen Fertigstellungszahlen kommen. So werden die Büroflächen dort nach dem Schwerpunktprinzip erfasst, während die bulwiengesa AG bei diesen Standorten aufgrund von Eigenerhebungen und dem Abgleich mit anderen Quellen detailliertere Informationen über den Zugang von Neubaufächen zur Verfügung hat. Zudem können die Diskrepanzen auf die Zuordnung der Objekte zu unterschiedlichen Kalenderjahren zurückgehen.

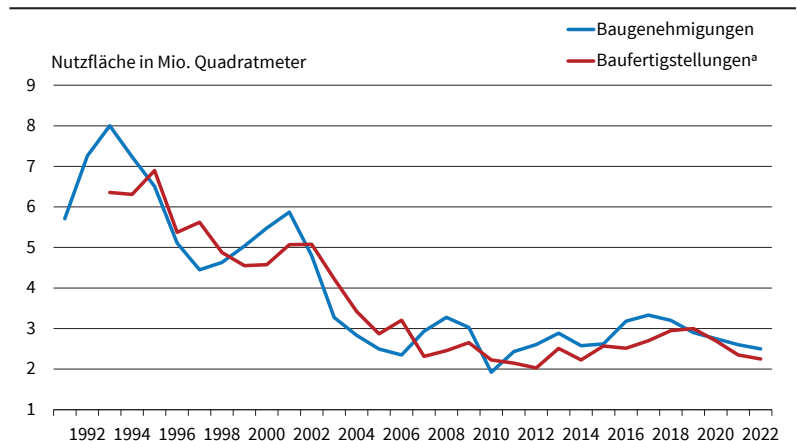
ziell in Frankfurt die Büronachfrage weiter anheizen wird. In den bevorzugten Städten bzw. Lagen sind die Baugrundstücke allerdings knapp. Darüber hinaus treten Büvorhaben immer häufiger in Konkurrenz zu Wohnungs- oder Hotelprojekten, deren Bauherren inzwischen eine beträchtlich gestiegene Zahlungsbereitschaft für Bauflächen aufweisen. Zu allem Überfluss dürften in den nächsten Jahren auch die Logistikanbieter vermehrt in die Städte drängen, um dem steigenden Anforderungen des Online-Handels gerecht zu werden.

Die zweite wesentliche Ursache für die schleppende Neubautätigkeit betrifft den dringenden Wunsch vieler Mieter nach Flexibilität. Obwohl sich die Wirtschaft seit etlichen Jahren stabil aufwärts entwickelt, beharren die meisten Nutzer noch immer auf kurzen Laufzeiten ihrer Mietverträge, z.B. über fünf Jahre. Diese ausgeprägte Vorsicht auf der Nachfrageseite macht sich auch regelmäßig bei den Vorvermietungsquoten von Projektfinanzierungen negativ bemerkbar, wodurch die nämlichen Vorhaben dann nicht zustande kommen. Der Trend zu kurzen Vertragslaufzeiten ist bereits seit der Finanzkrise zu beobachten. Aus seiner Fortsetzung im vergangenen Jahr kann geschlossen werden, dass viele Mieter den zunehmenden Flächenmangel immer noch nicht realisiert haben.

KEIN WEITERER ANSTIEG DER NEUBAUGENEHMIGUNGEN ZU ERWARTEN

Im Jahr 2016 wurden von den Bauämtern knapp 3,2 Mio. Quadratmeter Nutzfläche in neu errichte-

Abb. 6
Errichtung neuer Büro- und Verwaltungsgebäude



^a Keine amtlichen Werte für 1991/1992.
Quelle: Statistisches Bundesamt; ifo Institut.

© ifo Institut

ten Bürogebäuden genehmigt (vgl. Abb. 6). Dies entspricht einem Anstieg gegenüber dem Vorjahr um gut ein Fünftel. Auf Basis der amtlichen Monatswerte von Januar bis Dezember – der endgültige Jahreswert dürfte davon nur wenig abweichen – sind 2017 mit gut 3,3 Mio. Quadratmeter noch einmal fast 5% mehr Neubauf Flächen bewilligt worden als 2016. Darin spiegelt sich die gewachsene Büroflächennachfrage der vergangenen Jahre wider. Angesichts der oben beschriebenen Probleme hinsichtlich der Beschaffung geeigneter Bauplätze sowie dem Verharrungsvermögen der Marktteilnehmer, was Standorte und Vertragslaufzeiten angeht, ist jedoch nicht von einer weiteren, bedeutsamen Zunahme der Genehmigungszahlen auszugehen. Zudem dürften sich im Zuge des erwarteten moderaten Zinsanstiegs die Rahmenbedingungen mittelfristig wieder zugunsten anderer Anlageformen verändern.

Die Prognose des ifo Instituts für den Bau neuer Bürogebäude geht für den Fünfjahreszeitraum 2018 bis 2022 von einem kontinuierlichen Rückgang der genehmigten Nutzflächen aus. Im kommenden Jahr dürften immerhin noch fast so viele Neubauf Flächen genehmigt werden wie 2007, als die letzte größere Marktbelebung einsetzte. Neubaupraktiken in einer Größenordnung, wie sie kurz nach dem Jahrtausendwechsel zu beobachten waren, sind aus heutiger Sicht dagegen sehr unwahrscheinlich.

Ein wesentlicher Unterschied zu damals ist die Tatsache, dass zu Beginn der 2000er Jahre der Leerstand in den D-Städten noch einmal sichtlich niedriger war als heute. Die Informationen zu den insgesamt 84 kleineren Nebenstandorten dienen dabei als Indikator für die Marktsituation jenseits der 127 von bulwiengesa erfassten Städte. Demnach sieht es nicht danach aus, dass in weiten Teilen Deutschlands aktuell großer Bedarf an neuen Büroflächen besteht. Aber erst, wenn nicht nur an den wichtigsten Standorten, sondern wieder flächendeckend die Baunachfrage anzieht, erscheinen Genehmigungszahlen jenseits der 4-Millionen-Quadratmeter-Marke wieder denkbar.

Positiv ist in diesem Zusammenhang die verbesserte finanzielle Situation der Gemeinden einzuschätzen. Vor allem deshalb haben die Genehmigungszahlen für die Neuerrichtung öffentlicher Gebäude seit 2016 spürbar zugenommen. Darunter dürften auch etliche kommunale Verwaltungsgebäude sein. Nach den Ergebnissen des KfW-Kommunalpanels 2017 liegen beim wahrgenommenen Investitionsrückstand der Gemeinden öffentliche Verwaltungsgebäude auf Platz 3 vor Sportstätten und Bäder, allerdings mit weitem Abstand hinter Bildungseinrichtungen (ohne Kinderbetreuung) und der Verkehrsinfrastruktur, für die jeweils ein erheblich größerer Bedarf gesehen wird. Aufgrund der langjährigen, unzureichenden Pflege der Altbestände, dürften die genehmigten Neubaupraktiken vielerorts auf den Ersatz bestehender Verwaltungsgebäude zurückgehen. Bei der Entscheidung

für einen Neubau spielt nicht selten aber auch der geänderte Flächenbedarf eine wesentliche Rolle.

An der Fokussierung auf wenige Standorte bzw. ausgesuchte Lagen wird sich in den kommenden Jahren voraussichtlich nur wenig ändern, auch wenn sich die privaten Investoren bzw. Nutzer von Büroflächen immer häufiger auch an Städte aus der zweiten und dritten Reihe, an Nebenlagen bzw. vormalige »Problembauten« heranwagen. Damit dürfte aber – ähnlich wie derzeit im Wohnungssektor – die Dynamik der Bautätigkeit weniger vom Anlage- oder Flächenbedarf als vielmehr von begrenzenden Faktoren wie der Flächenverfügbarkeit oder den zunehmenden Engpässen auf Seiten der Bauwirtschaft bestimmt werden.

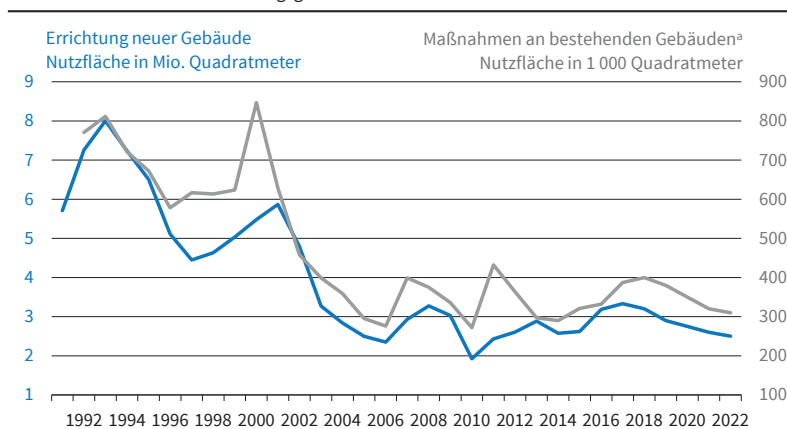
Diese Annahmen spielen nicht nur bei der Prognose der Baugenehmigungen eine Rolle, sondern auch bei der tatsächlichen Realisierung der Projekte. Gerade die aktuell hohe Auslastung des Baugewerbes wird die Fertigstellung zahlreicher Vorhaben merklich verzögern. Deshalb dürften die Fertigstellungszahlen für Nutzflächen in neu errichteten Bürogebäuden erst 2019 ihren höchsten Stand des gegenwärtigen Aufschwungs erreichen. In den Jahren 2018 und 2019 werden nach der Prognose jeweils fast eine halbe Million Quadratmeter mehr fertiggestellt werden als noch im Jahr 2016. Dabei wurde auch unterstellt, dass es wieder häufiger zu spekulativen Entwicklungsvorhaben kommen wird.

FLÄCHENZUGANG DURCH UMNUTZUNG SCHAFFT ETWAS ENTLASTUNG

Der Zusatzbedarf an Büroflächen, der maßgeblich auf den Strukturwandel zugunsten des Dienstleistungssektors und der dadurch weiter steigenden Zahl der Bürobeschäftigten zurückgeht, dürfte dafür sorgen, dass die Neubaugenehmigungen bis 2022 nicht unter das Niveau von 2,5 Mio. Quadratmetern Büroflächen fallen werden. Gleichzeitig werden die Restriktionen auf dem Neubaumarkt dazu führen, dass bis zum Ende des Jahrzehnts stärker auf die Umnutzung bestehender Flächen gesetzt wird. Die hat den Vorteil, dass die Bauzeit für die Umwandlungsmaßnahmen in der Regel kürzer ausfällt als bei der Errichtung neuer Gebäude. Eine signifikant höhere Realisierungsquote genehmigter Umbaumaßnahmen gegenüber Neubaupraktiken ist anhand der amtlichen Daten allerdings nicht nachweisbar.

Für das laufende Jahr wird damit gerechnet, dass per saldo rund 400 000 Quadratmeter Nutzfläche in bestehenden Bürogebäuden bewilligt werden (vgl. Abb. 7). Dies wäre der vierte Anstieg in Folge. Der aggregierte Zuwachs seit dem Jahr 2014 würde sich damit auf fast 40% summieren. Laut amtlicher Statistik kamen im Durchschnitt der vergangenen eineinhalb Jahrzehnte zu den genehmigten Nutzflächen in Büroneubauten jährlich noch einmal rund 12% an zusätzlichen Nutzflächen aufgrund bewilligter Umbaumaß-

Abb. 7
Baugenehmigungen für Büroflächen
 Nutzfläche in Büro- und Verwaltungsgebäuden



Keine amtlichen Werte für 1991.
 Quelle: Statistisches Bundesamt; ifo Institut.

© ifo Institut

nahmen hinzu. Da die Statistikbehörden nur Bau-
 maßnahmen berücksichtigen, die genehmigungs-,
 zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, dürfte der
 Anteil wohl noch etwas höher liegen.

In den vergangenen fünf Jahren betrug der Anteil
 der genehmigten Umbaumaßnahmen an den Neu-
 bauaktivitäten nur durchschnittlich 11%. Aufgrund
 der gestiegenen Anreize wurden für den Prognose-
 zeitraum bis 2022 Anteilswerte zwischen 12 und 13%
 unterstellt. Der erhöhte Marktzugang von Büroflä-
 chen in Form von Umnutzung hilft sicherlich dabei,
 die Situation zu entspannen. Allerdings ist das Ange-
 bot potenzieller Bestandsflächen wiederum gerade in
 den angesagten Städten und Lagen begrenzt und zum
 Teil auch umkämpft, d.h., über diesen Zweitkanal kö-
 nnen auch nicht »Unmengen« an Zusatzflächen mobi-
 lisiert werden. Daher erscheinen gegenwärtig Geneh-
 migungszahlen von deutlich mehr als 400 000 Quad-
 ratmeter pro Jahr als wenig realistisch.

**HOHE AUSLASTUNG DES BAUGEWERBES
 VERZÖGERT REALISIE-
 RUNG UND VERTEUERT
 PROJEKTKOSTEN**

Ob Schaffung von Büroflächen
 mittels neuer Gebäude oder
 durch bauliche Umwandlung
 bestehender Flächen – in bei-
 den Fällen ist der Immobili-
 eneigentümer auf die Dienste
 des Baugewerbes angewie-
 sen. Nachdem in den vergan-
 genen Jahren viele Bauher-
 ren vor allem über den Mangel
 an Handwerkern geklagt hat-
 ten, haben insbesondere die
 stetig steigenden Neubauak-
 tivitäten im Wohnungssektor
 inzwischen zu spürbaren Eng-

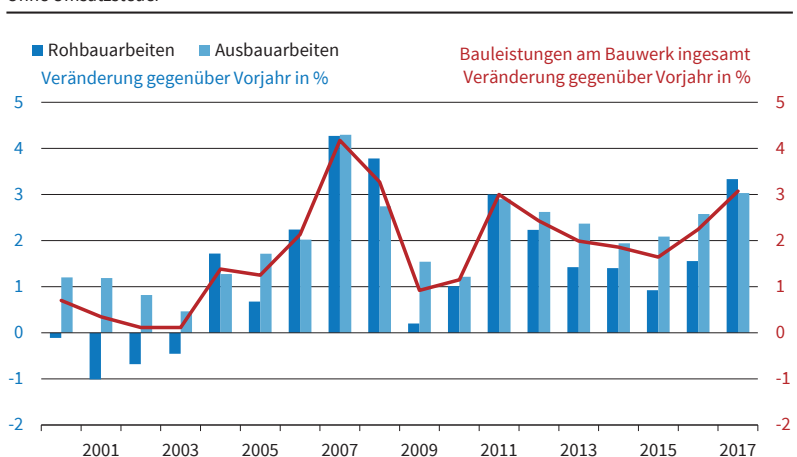
pässen im Bauhauptgewerbe
 geführt. So befinden sich die
 entsprechenden Umfrage-
 werte im Rahmen der monat-
 lichen ifo Konjunkturumfrage
 hinsichtlich des Arbeitskräfte-
 mangels der befragten Hoch-
 baufirmen seit vergangenem
 Jahr auf einem gesamtdeut-
 schen Rekordniveau.

Diese Entwicklung deckt
 sich mit den Ergebnissen der
 amtlichen Baupreiserhebun-
 gen. Hier gibt es sogar eine
 eigene Rubrik für den Neubau
 von Bürogebäuden. Im ver-
 gangenen Jahr sind die Bau-
 preise für Rohbauarbeiten,
 also für Leistungen des Bau-
 hauptgewerbes, erstmals seit 2011 wieder stärker
 gestiegen als die für Ausbaurbeiten (vgl. Abb. 8).
 Höhere Preiszuwächse für Rohbauarbeiten gab es
 zuletzt 2008, als sich derartige Leistungen um 3,8%
 verteuerten.

Im Durchschnitt aller Bauleistungen am Bauwerk
 kam es 2017 im Bundesgebiet zu Preisanhebungen
 im Zuge neu errichteter Bürogebäude in Höhe von
 gut 3%. Gerade in den westdeutschen Zentren bzw.
 den wirtschaftlichen Hotspots im Süden Deutsch-
 lands dürften die jährlichen Preiszuwächse für Bau-
 leistungen aber nicht selten erheblich darüber liegen.
 Für Standorte wie München oder Stuttgart mit ihrem
 begrenzten Baulandangebot und den ohnehin über-
 durchschnittlich hohen Kosten für Bauleistungen ver-
 schärfen die aktuellen Entwicklungen bei den Bau-
 preisen die Situation demnach zusätzlich. Dort ist ja
 bereits heute von einer faktischen Vollvermietung des
 Bürobestands auszugehen.

Die hohe Kapazitätsauslastung des Baugewer-
 bes erschwert zudem die zeitnahe Ausweitung des

Abb. 8
Baupreise für die Errichtung neuer Bürogebäude
 Ohne Umsatzsteuer



Quelle: Statistisches Bundesamt.

© ifo Institut

Büroflächenangebots. In den vergangenen Jahren gingen die dämpfenden Effekte vorwiegend vom Ausbaugewerbe aus. Es waren also insbesondere Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen betroffen. Mit den zunehmenden Engpässen auf Seiten des Bauhauptgewerbes dürften sich aber gerade die Neubauprojekte nicht nur stärker verteuern als zuletzt, sondern auch zunehmend verzögern. Aufgrund der maßgeblichen Bedeutung des Neubaus für den zukünftigen Flächenzugang von Büroflächen haben sich die mittelfristigen Perspektiven für Mieter dadurch also erneut verschlechtert.

LITERATUR

Brand, S. und J. Steinbrecher (2017), *KfW-Kommunalpanel 2017*, (erarbeitet vom Deutschen Institut für Urbanistik unter Mitarbeit von H. Scheller und S. Schneider), KfW Research, Frankfurt am Main.

Deschermeier, P. und M. Voigtländer (2017), *Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Büroimmobilienmärkte in Deutschland*, IW-Trends 4, Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Köln.

Dobberstein, M. (1997), *Bürobeschäftigte – Entwicklung einer Methode zur Schätzung der Bürobeschäftigten im Rahmen von Büroflächenanalysen*, Universität Dortmund, Dortmund.

Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (2017), »Für eine zukunftsorientierte Wirtschaftspolitik«, Jahresgutachten 2017/2018, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden.

Schulten, A., D. Freitag, R. Fröba, T. Kassner und M. Steininger (2018), »Frühjahrgutachten – Büro-, Unternehmens-, Logistik- und Hotelimmobilien 2018«, in: Rat der Immobilienweisen (Hrsg.) *Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2018*, ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., Berlin, 81–168.

Schulten, A. und M. Steininger (2018a), »Residential and Social Real Estate – Sorgt die Demographie für sichere Renditen für Immobilieninvestoren?«, *Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG)* (1), 1–10.

Schulten, A. und M. Steininger (2018b), »Commercial Real Estate – Regionale Immobilienmärkte im Zangengriff von Demographie und Arbeitsmarktentwicklung«, *Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG)*, im Erscheinen.

Statistisches Bundesamt (2017), *Bevölkerungsentwicklung bis 2060 – Ergebnisse der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung, Aktualisierte Rechnung auf Basis 2015*, Wiesbaden.