

**WACHSENDE BÜROBESCHÄFTIGUNG VS.
KNAPPES FLÄCHENANGEBOT**

CHANCEN FÜR INVESTOREN UND ENTWICKLER AN
GRÖßEREN DIENSTLEISTUNGSSTANDORTEN

RESEARCHBERICHT
MAI 2019



Wachsende Bürobeschäftigung vs. knappes Flächenangebot

Chancen für Investoren und Entwickler an größeren Dienstleistungsstandorten

Die Märkte für Büroflächen geraten bei der anhaltenden Diskussion um Wohnungsmieten und Baulandpreise fast in Vergessenheit. Doch auch hier haben sich in den vergangenen Jahren die Preise kontinuierlich erhöht, früher vorhandene Leerstände wurden weitgehend abgebaut. Mittlerweile kann man in vielen Großstädten eine Flächenverknappung feststellen. Für die weitere wirtschaftliche Entwicklung einer Region stellen aber vorhandene Büroflächen und die damit einhergehenden Büroarbeitsplätze einen wichtigen Faktor dar. Eine Verknappung begrenzt faktisch das potenzielle Wirtschaftswachstum. Im einzelnen Unternehmen führt ein enger Büromarkt beschaffungsseitig meist zu einem höheren Suchaufwand, einer geringeren Passgenauigkeit und höheren Mietkosten.

Die aktuelle Marktentwicklung bietet zahlreiche Chancen für Entwickler und Investoren. Nicht alle Städte sind jedoch in gleichem Maße erfolgversprechend. Entscheidend sind standortbezogene Parameter auf die Nachfrage und Preisentwicklung wie Dynamik, Stabilität und strukturelle Einflussgrößen. Die vorliegende Studie untersucht dazu die Marktentwicklung in 15 großen Bürostandorten Deutschlands.





Inhaltsangabe

01 Büroflächen werden knapp und teuer.....	4
02 Steigende Bürobeschäftigung ohne entsprechenden Büroneubau	7
03 Differenziertes Bild in der Betrachtung einzelner Bürostandorte.....	10
Sonderstellung der Top 7-Bürostandorte.....	10
Erweiterte Betrachtung 15 großer Bürostandorte.....	12
Leerstandsabbau.....	12
Mietenniveau.....	13
Mietendynamik.....	15
Renditeentwicklung.....	15
Standortunterschiede.....	16
04 Was treibt die Büromarktentwicklung?.....	18
Beschäftigung.....	18
Wirtschaftsleistung (BIP, BWS).....	22
Wirtschaftsstruktur (Tertiarisierung).....	23
Büroarbeitsplätze.....	24
05 Priorisierung von Büroimmobilienmärkten	25
Übersicht »Marktkennzahlen und Werttreiber«.....	25
Matrix »Büromiete und Büroleerstand«	27
Matrix »Büromiete und Bürobeschäftigte«.....	29
Matrix »Bürobeschäftigte und Bürofläche«.....	31
Matrix »Bürofläche und Büroleerstand«.....	32
06 Fazit.....	34

1. Büroflächen werden knapp und teuer

Im Schatten der täglichen Diskussion um die Knappheit von Wohnflächen und die Regulierung von Wohnimmobilienmärkten erscheinen die Entwicklungen bei Gewerbeimmobilien weniger auffällig. Entsprechende Flächen gelten als verfügbar, Investitionen als relativ einfach. Dabei ist auch hier ein starker Wettbewerb, speziell im Bereich der Büroimmobilien, entbrannt. Das Investmentgeschehen im Bereich gewerblicher Immobilien wird auf dem deutschen Markt durch das Bürosegment klar dominiert. Gemäß aktuellem Property Report 2019 von BNPPRE betrug im vergangenen Jahr der Anteil an allen gewerblichen Investments 48,2 %. Bereits in den Vorjahren waren Büroimmobilien mit Anteilen von über 40 % die jeweils am meisten gehandelte Assetklasse unter den Gewerbeimmobilien (DZ Hyp, Immobilienmarkt Deutschland 2018/2019). Das Transaktionsvolumen für Büroimmobilien ist dabei nahezu stetig und teils stark angewachsen. Im Zehnjahresvergleich von 2008 (6,9 Mrd. Euro) zu 2018 (29,7 Mrd. Euro) ergibt sich ein mehr als viermal so hohes Transaktionsvolumen (BNPPRE, Investmentmarktüberblick Deutschland 2019).

Stimmungsindikatoren wie die Monatsbefragung des Deutsche Hypo Immobilienklimas zeigen weiterhin ein hohes Niveau des Bürosegments. Bei den einzelnen Nutzungsarten liegt dieses hier im April 2019 mit einem Indexwert von 142,3 nur leicht hinter dem seit Jahren boomenden Wohnungssegment und teils deutlich vor den Indizes der weiteren Gewerbeimmobilien. Die aktuelle Frühjahrsbefragung des IW Immobilien-Index sieht in der Lagebewertung den Büromarkt als einzigen Teilssektor noch nicht von einem Abwärtstrend betroffen. Der Büromarkt scheint also ein weiterhin stabiles und interessantes Investmentsegment darzustellen.

Investitionen in Büroimmobilien werden durch einen boomenden Vermietungsmarkt belohnt. Büroräume werden mittlerweile in fast allen größeren Märkten knapp. Der Neubau war bis zuletzt nicht in der Lage, mit der Flächennachfrage mitzuhalten oder gar für Entlastung zu sorgen. Der Nachfrageüberhang führte oft zu merklich höheren Neuvertragsmieten. Diese Entwicklung gilt nicht nur für die primär betrachteten Top-7-Märkte, sondern landesweit. Im Mittel von 127 deutschen

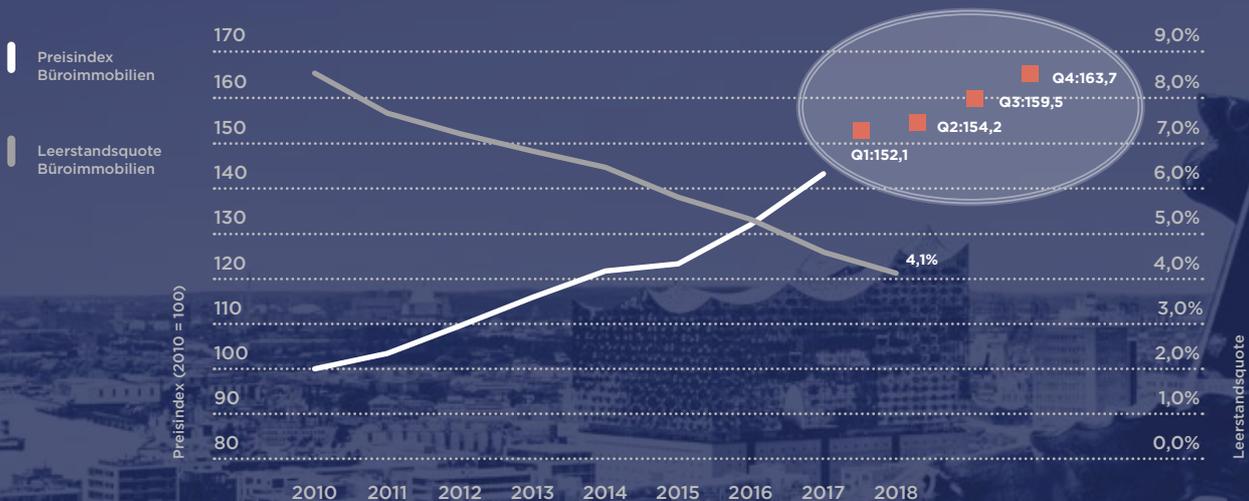


Abb. 1: Preisindex und Leerstandsquote für Büroimmobilien - Deutschland (Leerstandsquote für 127 Städte)
Quellen: Deutsche Bundesbank (auf Basis von Daten der bulwiengesa AG), vdp Research GmbH; eigene Darstellung

Städten beträgt die Leerstandsquote von Büroimmobilien gegenwärtig nur noch 4,1 % und der Preisindex legte von seinem Basiswert im Jahr 2010 bis zum vierten Quartal 2018 um über 60 Punkte zu.

Nicht nur die Nachfrage nach Büroflächen stieg in den letzten Jahren merklich an. Als Reaktion auf eine relativ geringe Bautätigkeit und sinkende Leerstände zogen auch die Büromieten bundesweit kontinuierlich an. In 2018 legten die durchschnittlichen Büromieten im mittleren Segment im Vergleich zum Vorjahr um circa 4,0 % zu. In den Top 7 betrug die Steigerung mittlerer Büroimmobilien sogar 7,4 %. Dies führt zu hohen Spitzenmieten vor allem in den Großstädten. In München, Frankfurt am Main und Berlin sind Höchst-

mieten jenseits von 30,00 EUR/m² inzwischen Normalität (IVD, Gewerbe-Preisspiegel 2018/2019). Die für das breite Marktsegment eher relevanten Durchschnittsmieten dürften zwar circa 30 bis 50 % niedriger ausfallen, dennoch sind die Preisentwicklungen beachtlich. Zuletzt waren die Steigerungsraten des von vdp Research publizierten Mietindex für Büroimmobilien sogar höher als jene im Wohnungsmarkt (Abb. 2). Büroimmobilien werden somit zunehmend teuer. Investoren akzeptieren daher bereits Spitzenrenditen von rund 3,0 %. Nach JLL (Investmentmarktüberblick 4. Quartal 2018) ist unter den Top-7-Märkten gegenwärtig Berlin mit bereits unter 3,0 % die nach der Rendite teuerste Stadt, wenngleich die übrigen Standorte mit einem Abstand von nur wenigen Basispunkten folgen.



Abb. 2: Änderung Mietindex für Büro- sowie Wohnimmobilien (Mehrfamilienhäuser) zum Vorjahr und Vergleich der Änderungsraten - Deutschland, jeweils Neuvertragsmieten
Quelle: vdp Research GmbH; eigene Berechnung und Darstellung

Langfristig entwickeln sich Immobilienmärkte zyklisch. So gab es Einbrüche mit anschließenden Erholungsphasen, zuletzt beispielsweise in den Jahren 2002/2003 und 2008/2009. Kennzeichen solcher Krisen sind ein konjunkturbedingter Nachfragerückgang, steigende Leerstände und Preisrückgänge bei Mieten und Verkäufen. Oft etwas verzögert geht dann die Bautätigkeit zurück, was den Markt wieder Richtung Gleichgewicht zurückführt. Der so entstehende Zyklus er-

streckt sich über viele Jahre. Erkennbar wird er somit erst bei Auswertung längerer Zeitreihen über mindestens 15 oder 20 Jahre. Die Ausprägung der Wellenbewegung ist selten idealtypisch, es kann deutliche Unterschiede zwischen einzelnen Märkten geben. Häufig schwanken Transaktionsvolumina und -preise der Gewerbeimmobilienmärkte stärker als die der Wohnimmobilienmärkte. Grund hierfür ist neben Vertragsklauseln (beispielsweise Staffelmiete, begrenzte Laufzeit), dass Büro-



anmietungen ökonomisch von den zugrunde liegenden Konjunkturentwicklungen abhängen (davon abhängige Investitionsgüter beziehungsweise Nutzungen), wohingegen Wohnungen stets notwendige Konsumgüter darstellen.

Gleichwohl ergeben die derzeit sehr guten Absatzmöglichkeiten von Büroflächen Chancen für Projektentwickler und Vermieter. Für langfristig orientierte Bestandhalter, aber auch für opportunistisch handelnde Investoren ist die entsprechende Dynamik des Büro-

marktes ein durchaus interessanter Aspekt. Gerade in einer bereits fortgeschrittenen Phase des Immobilienzyklus wächst das Risikobewusstsein und der entsprechende Informations- und Analysebedarf. Investoren, Mieter und Kommunalverwaltungen müssen Büromärkte entsprechend der jeweiligen Marktphasen analysieren und planen. Immobilien-, Arbeits- und Absatzmärkte sind dabei ganzheitlich und hinsichtlich ihrer jeweiligen Wechselwirkungen zu betrachten.

2. Steigende Bürobeschäftigung ohne entsprechenden Büroneubau

Leerstandsabbau, Mietenanstieg und Flächenknappheiten resultieren daraus, dass im Land mittlerweile fast elf Millionen Menschen einer Bürotätigkeit nachgehen (Abb. 3). Dies entspricht einem Zuwachs von mehr als 20 % seit 2008. Die geschätzte Anzahl beruht auf einer Aggregation von Einzelwerten und ist als Näherungswert zu sehen. Da in der Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit Bürobeschäftigung nicht explizit ausgewiesen wird, wurden für diese Studie die sozialversicherungspflichtig sowie geringfügig Beschäftigten der Abschnitte J bis O sowie U der Wirtschaftszweigklassifikation 2008 (WZ 2008) zu Bürobeschäftigten zusammengefasst. Diese Abschnitte beinhalten Branchen, bei denen hauptsächlich, wenngleich nicht

ausschließlich, von einer Bürotätigkeit ausgegangen werden kann. Dieser Ansatz ermöglicht zumindest grobe Bedarfsschätzungen und Vergleiche auf Gemeindeebene.

Bürobeschäftigte repräsentieren demnach deutschlandweit gut 26 % aller sozialversicherungspflichtig sowie geringfügig Beschäftigten. Der Wachstumstrend hält seit Jahren unvermindert an. Der Wandel zur Dienstleistungsgesellschaft ist unverkennbar. Trotz moderner Arbeitswelten, die unter anderem mit Desk-Sharing und Home-Office verbunden sind, bedeuten diese Wachstumswahlen bei Bürobeschäftigten letztendlich einen deutlichen Mehrbedarf an Büroarbeitsplätzen und damit auch an Büroflächen.

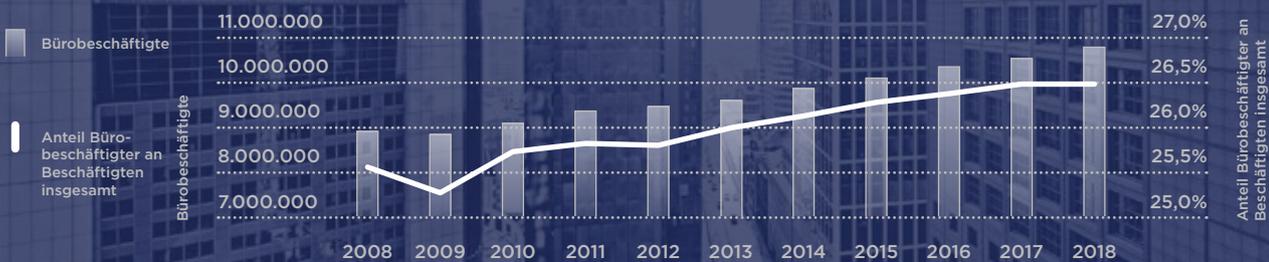


Abb. 3: Entwicklung von Bürobeschäftigten und deren Anteil an allen Beschäftigten – Deutschland, Stand jeweils Juni d. J.
Quelle: Bundesagentur für Arbeit; eigene Berechnung und Darstellung

Das Wachstum bei Bürobeschäftigten resultiert zu großen Teilen aus der generell positiven Beschäftigungsentwicklung der zurückliegenden Jahre (Abb. 4). Die Beschäftigtenzahl – als Summe von sozialversicherungspflichtig und geringfügig Beschäftigten – stieg von knapp 35 Millionen im Jahr 2008 bis 2018 um circa 5,8 Millionen Beschäftigte (rund 17 %). Dabei sank die bundesweite Arbeitslosenquote von 7,8 % auf 5,2 %. Dieses Bild entsteht in Folge einer ausgesprochen erfreulichen Konjunktorentwicklung über mittlerweile schon neun Jahre. Zuletzt gab es im Jahr 2009 eine negative Wachstumsrate des realen BIP im Vergleich zum Vorjahr.

Der allgemeine Wachstumstrend bei Bürobeschäftigten ist für eine konkrete Bedarfschätzung weiter zu differenzieren. Die Art, der Umfang und die Qualität der Beschäftigung sind zu beachten. Interessant sind also bestimmte Strukturen des Arbeitsmarktes. Dabei wird deutlich, dass die Zahl der geringfügig Beschäftigten seit 2003 mit 40 % deutlich stärker als die der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Zuwachs von 22 %) stieg. Sonstige Erwerbstätige (dies sind unter anderem Selbständige oder Berufssoldaten) sanken sogar um 38 %. Insgesamt nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland seit 2003 aber um rund 15 % zu.

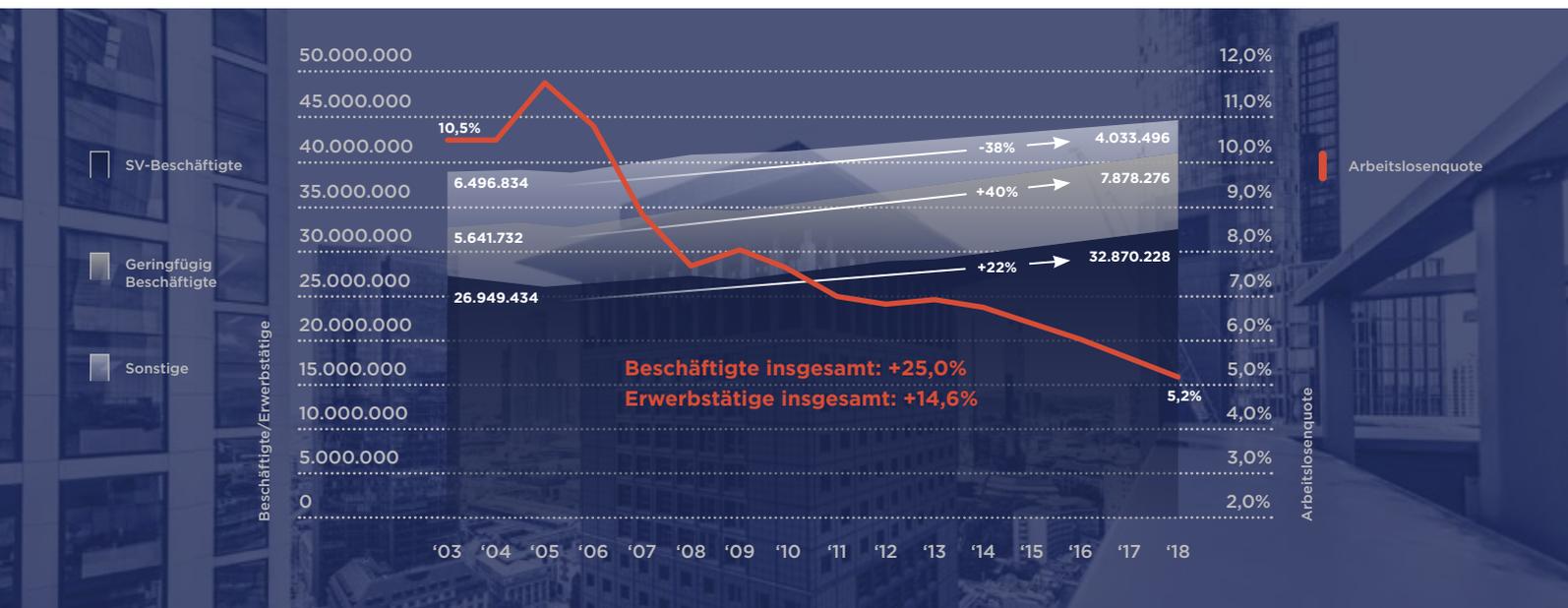


Abb. 4: Arbeitsmarktentwicklung in Deutschland - SV-Beschäftigte und GE-Beschäftigte Ursprungswerte, Stand jeweils Juni bzw. Q2 d. J.; Arbeitslosenquote jeweils Jahresdurchschnittswerte
Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Statistisches Bundesamt; eigene Berechnung und Darstellung

Im Zusammenhang mit dem bekannten Anteil an Bürobeschäftigten lassen sich damit bestimmte Rückschlüsse auf den Bedarf an Arbeitsplätzen ziehen. So sind zahlreiche geringfügig Beschäftigte gerade auch in Dienstleistungsbranchen anzutreffen. Ein Beispiel hierfür sind Call Center. Entsprechende Arbeitsplätze lassen sich teilweise zwischen zwei oder mehr geringfügig Beschäftigten

teilen. Der gezeigte Beschäftigungsanstieg führt also nicht vollumfänglich zu einem Mehrbedarf an Büroflächen. Auch wenn Bedarfsrechnungen und Prognosen dementsprechend differenziert erfolgen müssen, können die Beschäftigungstrends der letzten Jahre dennoch für eine erste Einschätzung der Büronachfrage herangezogen werden. Der bundesweit zu beobachtende Leer-

standsabbau (siehe Abb. 1) resultiert nicht nur aus der Beschäftigungsdynamik. Angesichts des in den letzten Jahren stark im Fokus stehenden Wohnungsmarktes kam der Gewerbebau häufig zu kurz. Im Bürobereich ist dies nicht nur ein Mengenproblem. Flächenangebote müssen oftmals spezifisch auf den Bedarf ausgerichtet sein. Dies betrifft neue technologische Standards ebenso wie individuelle betriebliche Anforderungen. Die Verfügbarkeit von großen zusammenhängenden Flächen (bis hin zu Single-Tenant-Objekten) spielt ebenso eine Rolle wie effiziente Standorte in citynahen beziehungsweise verkehrsgünstigen Lagen. Somit bestehen Knappheiten auch infolge besonderer Anforderungen an die Objektqualität und an den Standort. In der jüngsten Vergangenheit hat dies insbesondere an den Top-Standorten mit starkem Beschäftigtenwachstum zu einem Auseinanderdriften von Angebot und Nachfrage geführt. Nach Jahren starker Bautätigkeit zu Beginn des Jahrtausends hat sich die Neuentwicklung von Büroflächen in den letzten zehn Jahren auf jährlich circa 1.700 Gebäude mit rund 2,3 Mio. m² Nutzfläche eingependelt. Angesichts eines Büroflächenbestands von rund 400 Mio. m² (ZIA, Marktdaten Büroimmobilien 2019) und einer gewissen Quote altersbedingter Be-

standsabgänge dürften zuletzt netto kaum Büroflächen am Markt hinzugekommen sein. Zum Bedarf: Ein Zuwachs von beispielsweise 1 Mio. Büroarbeitsplätzen würde wenigstens 10 Mio. m² neue Arbeitsfläche erfordern. Hinzu kommen weitere Nutzflächen etwa für Besprechungs-, Technik- und Archivräume. Zusätzlich sind Ersatzbedarfe zu berücksichtigen. Dementsprechend wäre zur Bedarfsdeckung je Zunahme der Bürobeschäftigtenzahl ein Flächenfaktor von mindestens 10, eher jedoch 15 heranzuziehen. Der in den letzten Jahren erfolgten Neubauleistung von rund 2,3 Mio. m² Nutzfläche steht ein Wachstum der Bürobeschäftigung von ca. 220.000 Personen per anno gegenüber. Je hinzugekommenem Bürobeschäftigten entspricht dies nur knapp über 10 m² neuer Bürofläche. Die Angebotsseite kann nach dieser Bedarfsrechnung nur bedingt die Nachfrage decken. Dies gilt vor allem aufgrund der tendenziell vorsichtigen Schätzung der Anzahl der Bürobeschäftigten, die eigentliche Zahl der Büroarbeitsplätze und somit der Nachfrage kann durchaus noch höher liegen. Darüber hinaus ist die Kongruenz der regionalen Flächenangebote und der dort auftretenden Nachfrage fraglich. Entsprechende Verteilungsprobleme erfordern zusätzliche Reserveflächen.

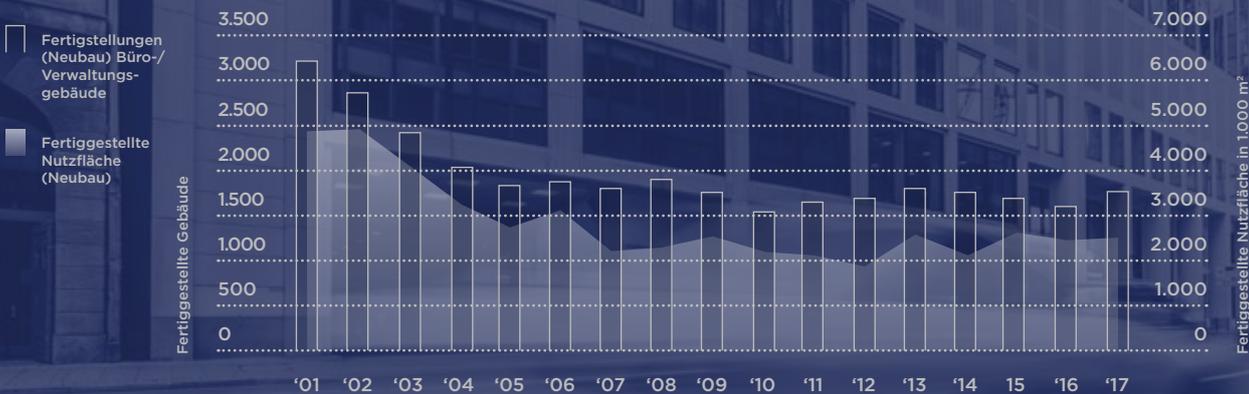


Abb. 5: Fertigstellungen von Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie dazugehöriger Nutzfläche (Hochbau, abzüglich in Gebäuden entstandener Wohnfläche) - Deutschland, jeweils Neubau
Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Darstellung

Allgemein befindet sich der Markt für Büroimmobilien deutschlandweit im Aufwärtstrend. Das Preisniveau legt zu, Leerstände werden abgebaut und Bewertungsrenditen sinken.

Innerhalb dieses Gesamtbildes können sich einzelne Standorte jedoch sehr unterschiedlich entwickeln.

3. Differenziertes Bild in der Betrachtung einzelner Bürostandorte

Institutionelle Investments fokussieren sich meist auf bestimmte Standorte. Die tatsächlich relevanten Bürostandorte beinhalten

klassischerweise die deutschen Top-7-Städte. Interessant ist, inwiefern sich deren Entwicklung vom gesamtdeutschen Trend abhebt.



Abb. 6: Entwicklung von Bürobeschäftigten und Anteil an allen Beschäftigten - Vergleich Deutschland und Top-7-Standorte, Stand jeweils Juni d. J.
Quelle: Bundesagentur für Arbeit; eigene Berechnung und Darstellung

Sonderstellung der Top-7-Bürostandorte

Legt man die Beschäftigung zugrunde, so zeigt sich, dass der Anteil der Bürobeschäftigten mit über 40 % in den Top 7 deutlich höher liegt als im gesamtdeutschen Mittel (Abb. 6, links). Auch das jährliche Wachstum der Bürobeschäftigung war zuletzt um mehr als einen Prozentpunkt höher (Abb. 6, rechts)

gere Zeit lag die Leerstandsquote der Top 7 über dem gesamtdeutschen Mittel (hier abgebildet für 127 Städte inkl. der Top 7). Seit 2010 verläuft der Leerstandsabbau in den Top 7 jedoch deutlich stärker als in anderen Märkten. Seit 2015 ist hier die Leerstandsquote geringer als im Bundesdurchschnitt. Da die gesamtdeutsche Quote die Top 7-Märkte enthält, dürfte der Leerstandsabbau insgesamt zu großen Teilen auf diese gefragten Standorte zurückzuführen sein. Die Dynamik der übrigen Standorte ist folglich weniger ausgeprägt.

Die steigende Bürobeschäftigung führte insbesondere in den Top 7 zum Abbau von Leerständen bei Büroimmobilien (Abb. 7). Län-

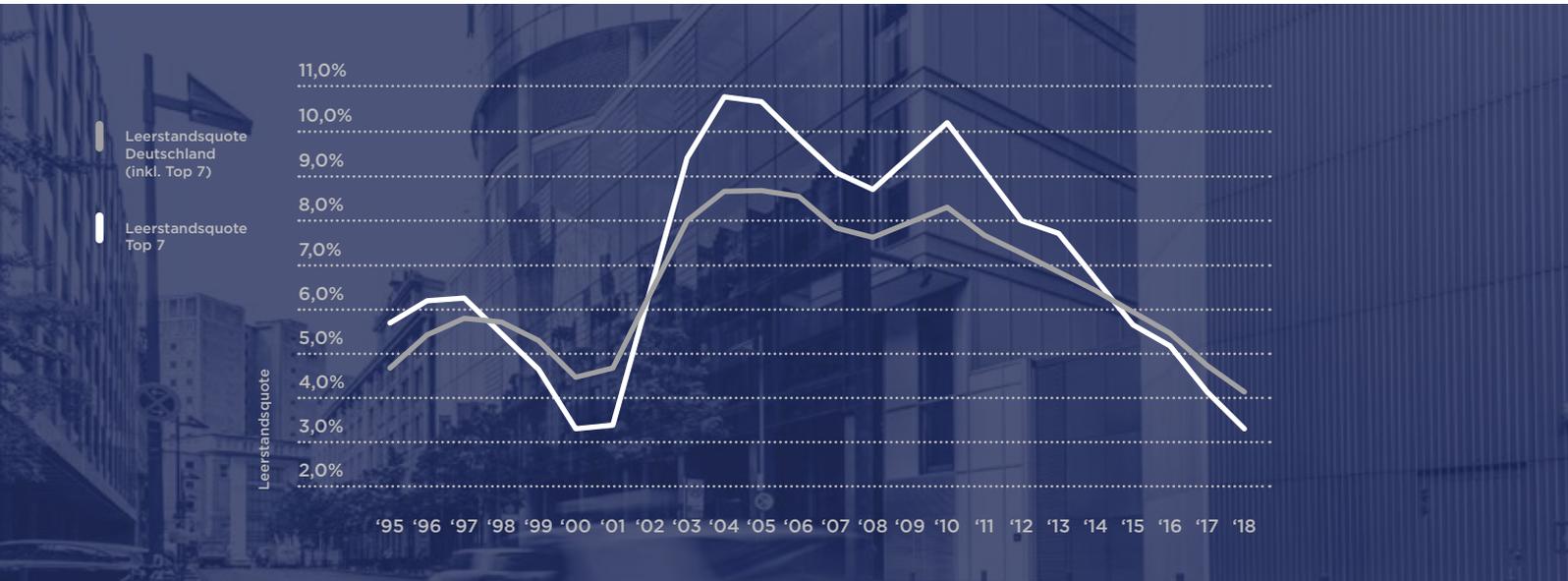


Abb. 7: Leerstandsquote von Büroimmobilien – Vergleich Deutschland (127 Städte inkl. Top 7) zu Top 7
Quelle: Deutsche Bundesbank (auf Basis von Daten der bulwiengesa AG); eigene Darstellung

Die Top 7 nehmen auch bei den Bewertungsrenditen eine Sonderstellung ein. Die Renditespreizung von Gewerbeimmobilien (hier: Einzelhandel + Büro) zwischen den Top 7 einerseits und weiteren deutschen Standorten andererseits (hier 120 Städte, ohne Top 7) nahm in den letzten Jahren kontinuierlich zu. Auch dies lässt auf eine unterschiedliche Ent-

wicklungsdynamik schließen. In den größten deutschen Märkten liegt die erzielbare Rendite bei gewerblichen Immobilieninvestments aktuell im Schnitt 2,2 Prozentpunkte unter den durchschnittlichen Renditeerwartungen im restlichen Land. Vor zehn Jahren betrug diese Differenz 1,6 und vor 20 Jahren lediglich 0,9 Prozentpunkte.

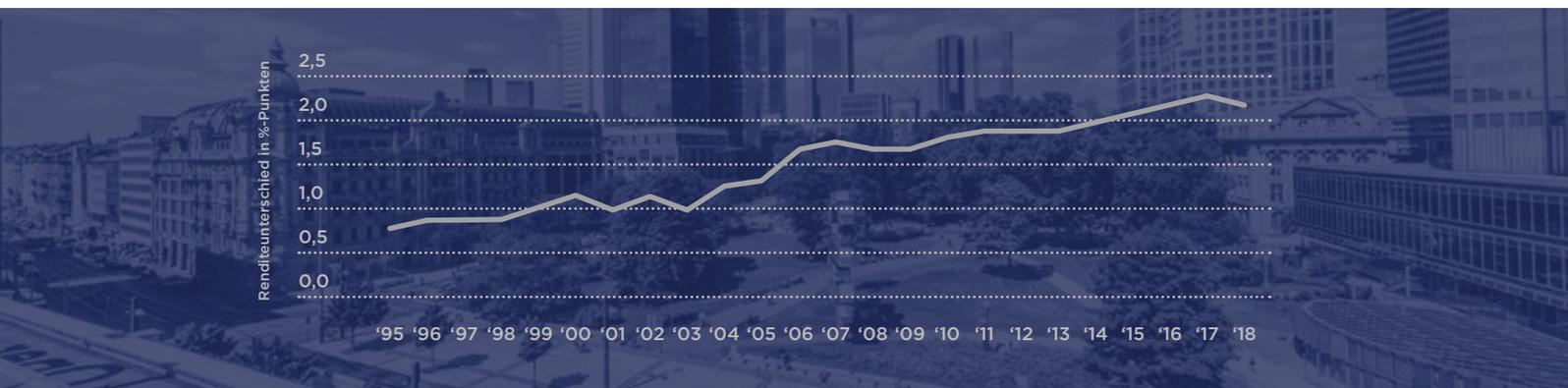


Abb. 8: Renditeunterschied (auf Basis von Renditen für Einzelhandel + Büro) zwischen Deutschland und Top 7
Quelle: Deutsche Bundesbank (auf Basis von Angaben der bulwiengesa AG); eigene Darstellung

Erweiterte Betrachtung 15 großer Bürostandorte

Die Beschränkung auf die Top-7-Standorte engt das Spektrum möglicher Investitionen – gerade bei der knappen Verfügbarkeit von Immobilien – stark ein. Andererseits sind sehr kleine Standorte für institutionelle Investitionen wenig nutzbar, hier fehlt es an der notwendigen Transaktionshäufigkeit, Produktdifferenzierung und Marktliquidität. Ausgehend von den festgestellten Besonderheiten der Top 7 können aber nachgelagerte, noch hinreichend große Bürostandorte ebenfalls interessant sein. Die nachfolgende Analyse wird daher acht weitere Standorte berücksichtigen, die aufgrund ihrer Marktgröße, ihrer regionalen Bedeutung oder ihrer Branchenstruktur attraktive Zielmärkte sein könnten. Zu dieser Gruppe zählen Bonn, Bremen, Hannover, Dortmund, Nürnberg, Essen, Leipzig und Dresden.

Leerstandsabbau

Als Knappheitsindikator und Indiz für ansteigende Preissteigerungen soll auch hier die Leerstandsquote dienen. Während Bonn, Berlin, München, Stuttgart und Köln allesamt unter 3 % Leerstand und somit kaum verfügbare Reserven aufweisen, sind in Städten wie

Leipzig, Dresden, Düsseldorf und Frankfurt am Main die Leerstände noch etwas höher, jedoch auch hier mit einer deutlichen Verknappungstendenz. Die dortigen Leerstandsquoten haben sich gegenüber 2010 teilweise mehr als halbiert. In Hannover, Bremen und Dortmund sank die Quote zwar um weniger als zwei Prozentpunkte und damit weniger deutlich, dies ist aber den schon recht niedrigen Ausgangswerten geschuldet. Aktuell beträgt die Leerstandsquote auch hier weniger als 4,0 %. Einzig in Essen hat sich der Büroleerstand leicht erhöht (+0,6 Prozentpunkte seit 2010). Mit aktuell 4,6 % ist der Leerstand am Essener Büromarkt jedoch ebenfalls auf einem niedrigen Niveau.

Die Top-7-Städte Düsseldorf und Frankfurt am Main fallen mit jeweils über 7 % Büroleerstand etwas aus der Reihe. Gründe hierfür sind in der Passgenauigkeit bestimmter Angebote zu sehen. So sind kleine, aber auch sehr große, hochwertige innerstädtische Flächen durchaus gefragt. In der zentralen Frankfurter Bankenlage oder im Gallus sind beispielsweise kaum noch Leerstände zu finden. Beachtlich ist der Leerstandsabbau in Leipzig. Die Reduzierung seit 2010 beträgt 9,5 Prozentpunkte, was dem höchsten Rückgang aller hier betrachteten Städte entspricht. Das „benachbarte“ Dresden zeigt eine ähnliche, wenngleich etwas langsamere Entwicklung.



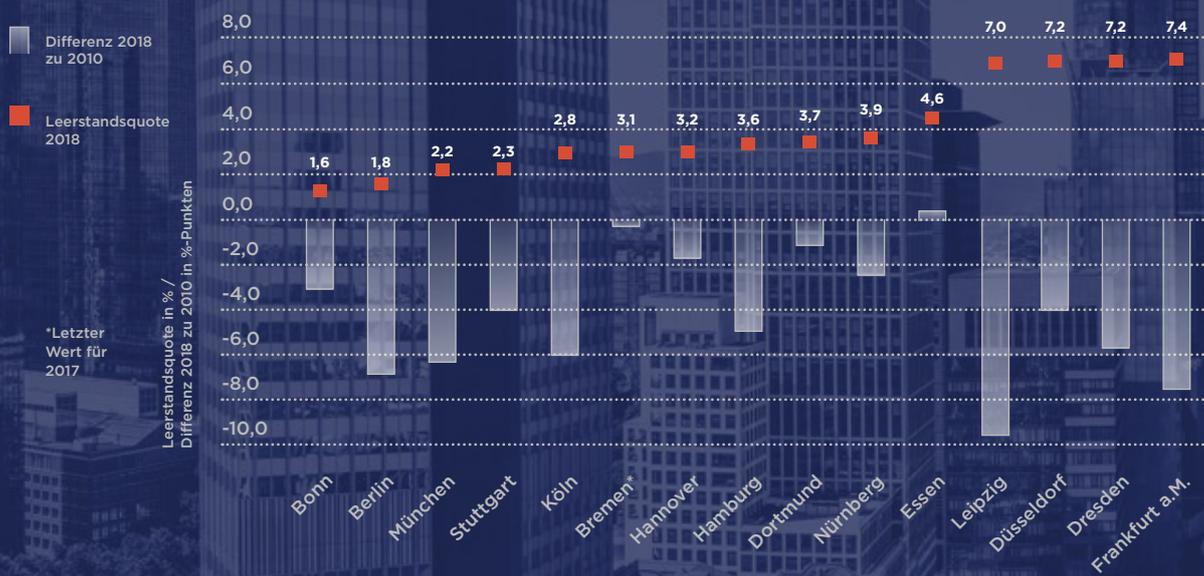


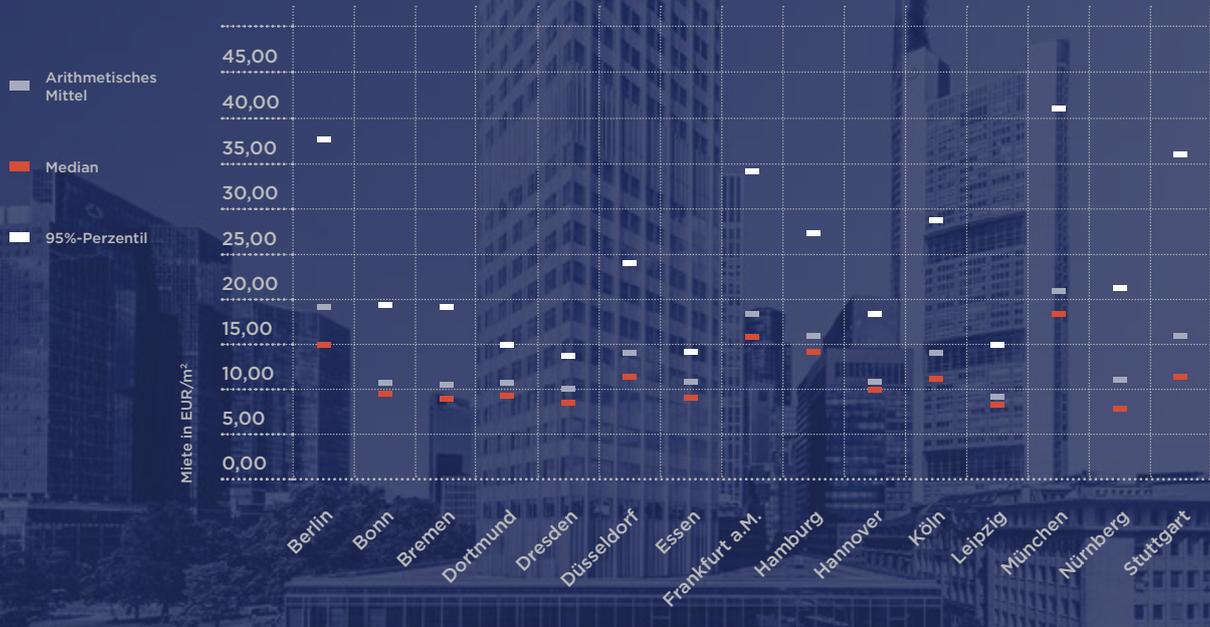
Abb. 9: Leerstandsquote von Büroflächen 2018 und Entwicklung im Vergleich zu 2010 – ausgewählte Standorte
Quellen: Thomas Daily 100 Cities Survey; eigene Berechnung und Darstellung

Mietenniveau

Die Büromieten unterscheiden sich in den einzelnen Standorten teils deutlich (Abb. 10). Während im teuersten Bürostandort München über 21,00 EUR/m² für Büroflächen zu zahlen sind (arithmetisches Mittel), sind es im recht günstigen Leipzig fast 12,00 EUR weniger. Für ein Büro in München könnte man demnach auch zwei Büros etwa in Nürnberg und Dresden eröffnen. Preisintensiv zeigen sich auch Berlin und Frankfurt am Main. Günstige Standorte mit Mietpreisen unter 11,00 EUR/m² sind neben den schon genannten Leipzig, Dresden und Nürnberg auch Bremen, Bonn und Dortmund.

Interessant ist auch die Bandbreite der Mieten. Spitzenobjekte (obere 5 %) in der bayerischen Landeshauptstadt erzielen über 40,00 EUR/m². Auch in Berlin, Frankfurt am Main und Stuttgart liegt das 95 %-Perzentil bei über 30,00 EUR/m². Dagegen sind Spitzenobjekte in Leipzig und Essen bereits mit circa 15,00 EUR/m² zu haben. Die statistische Auswertung berechnet in allen 15 Standorten das arithmetische Mittel oberhalb des Medians. Diese Diskrepanz resultiert in einer rechtsschiefen Verteilung, also Preisen der „besseren“ Hälfte der Büroobjekte, die sich stärker differenzieren und teils deutlich teurer als die übrige Teilmenge sind.





IST-MIETE (IN EUR/m ²)			
STADT	ARITHMETISCHES MITTEL	MEDIAN	95%-PERZENTIL
Berlin	19,34	15,00	37,38
Bonn	10,68	9,17	19,01
Bremen	10,13	8,50	18,66
Dortmund	10,70	9,00	15,07
Dresden	10,11	8,00	14,24
Düsseldorf	14,22	12,00	23,68
Essen	11,10	9,00	14,00
Frankfurt a. M.	18,43	16,00	34,00
Hamburg	15,98	14,00	26,88
Hannover	11,28	9,87	18,18
Köln	14,40	12,00	29,55
Leipzig	9,49	8,00	15,00
München	21,18	18,00	41,18
Nürnberg	10,89	8,17	21,00
Stuttgart	15,89	12,00	36,67

Abb. 10: Büromiete - IST-Werte auf Basis des arithmetischen Mittels, Medians und 95%-Perzentils, ausgewählte Standorte
Quelle: F+B GmbH; eigene Darstellung

Mietendynamik

In den letzten fünf Jahren ist es zu teils deutlichen Mietanstiegen gekommen. Die Mietpreise stiegen schneller als die allgemeine Teuerung (Inflation). Auch die Zehnjahres-Betrachtung zeigt diese Marktdynamik. Während Berlin in beiden Zeiträumen die höchsten Zuwächse aufweist, liegt die ehemalige Bundeshauptstadt Bonn auf dem letzten Rang. Seit 2013 wuchsen die Büromieten in Berlin nominal um 71,2 %, in Bonn um 10,8 %. Ebenfalls starke Wachstumsraten sind in dieser Periode in Stuttgart (51,6 %), Nürnberg, Leipzig, Dresden und München (jeweils über 40 %) zu beobachten. Im Zehnjahreszeitraum legte das mittlere Mietniveau in Berlin um 87,1 % zu, Bonn weist hier einen Zuwachs von 20,5 % auf. Interessant ist in diesem Zusammenhang auch ein Überblick zu jährlichen Wachstumsraten (geometrisches Mittel) des Fünf- und Zehnjahreszeitraumes (Abb. 11). Auch hier sticht Berlin mit einem jährlichen Wachstum seit

2013 von gut 11 % hervor. Bonn liegt im selben Betrachtungszeitraum mit einem Zuwachs per anno von 2,1 % wiederum auf dem letzten Rang, jedoch noch über der durchschnittlichen Inflation von 1,2 % (hier markiert für den Zeitraum seit 2008, seit 2013 im Schnitt bei 1,1 %). Das durchschnittliche Mietwachstum verlief im kürzeren Zeitraum seit 2013 deutlich dynamischer als im Zehnjahresmittel seit 2008. Dieser Unterschied resultiert aus dem starken Preisanstieg gerade in der jüngeren Vergangenheit.

Insgesamt konnten die Mietpreiszuwächse bei Büroflächen in allen hier aufgeführten Städten die jährliche Inflation teils deutlich überkompensieren. Es zeigt sich überdies, dass das Mietwachstum im kürzeren Betrachtungszeitraum deutlich dynamischer verlief. Das gegenwärtige Mietniveau für Büroflächen wird daher zu großen Teilen durch die ausgeprägte Preisdynamik der vergangenen fünf Jahre bedingt.

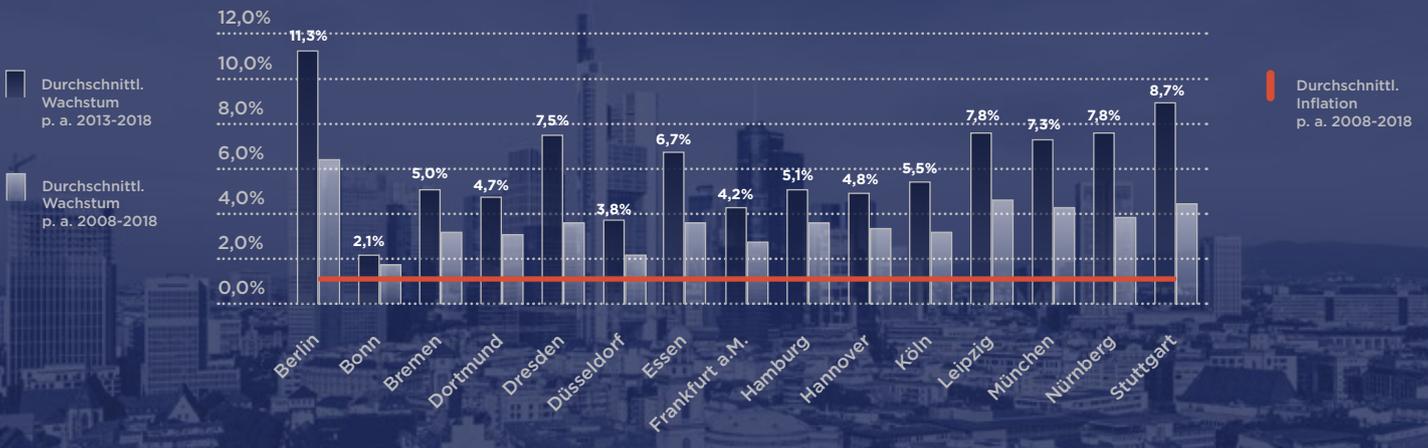


Abb. 11: Entwicklung Büromiete - Durchschnittliches jährliches Wachstum im Vergleich zur durchschnittlichen Inflationsrate (jeweils geometrisches Mittel), ausgewählte Standorte
Quellen: F+B GmbH, Statistisches Bundesamt; eigene Berechnung und Darstellung

Renditeentwicklung

Beim Blick auf die Renditen wird ebenfalls ein eindeutiger Trend erkennbar: Die Spitzenrenditen sinken seit 2012 stetig (Abb. 12). Die

Top- und Flop-Standorte hinsichtlich der erzielbaren Spitzenrendite unter den hier untersuchten Städten wechselten dabei im Zeitverlauf. Während seit 2010 häufig München die Stadt mit der niedrigsten Rendite war, ist

aktuell Berlin der Bürostandort, an dem die Spitzenrendite mit 2,8 % am geringsten ausfällt. Dortmund liegt momentan, wie auch schon in einigen Vorjahren, unter den 15 hier untersuchten Städte mit 5,5 % am oberen Ende des Rendite-Rankings. Im Jahr 2010 waren in den damaligen „Renditeführern“ Dresden und Nürnberg noch 7,0 % für Büroflächen zu bekommen. Berlin lag zu dieser Zeit noch über 5,0 %. Im Zuge der Renditekompression hat sich diese über alle 15 Städte seit 2010 im Schnitt um zwei Prozentpunkte verringert. Angewachsen ist hingegen die Differenz

zwischen renditestärksten und -schwächsten Standorten. 2010 lag dieser Spread bei 2,1 Prozentpunkten, 2014 bei 2,0 und aktuell bei 2,7 Prozentpunkten (nach 2,5 in 2016 und ebenfalls 2,7 in 2017). Die Identifizierung vorhandener sowie die Kenntnis zunehmender Unterschiede der erzielbaren Renditen sind insbesondere im Rahmen der Portfolioallokation von essentieller Bedeutung für die Investorensseite, da neben der finanztheoretischen Kapitalertragsicht durch diese Kenntnis auch die Ableitung von Risikoprofilen der Anlage ermöglicht wird.

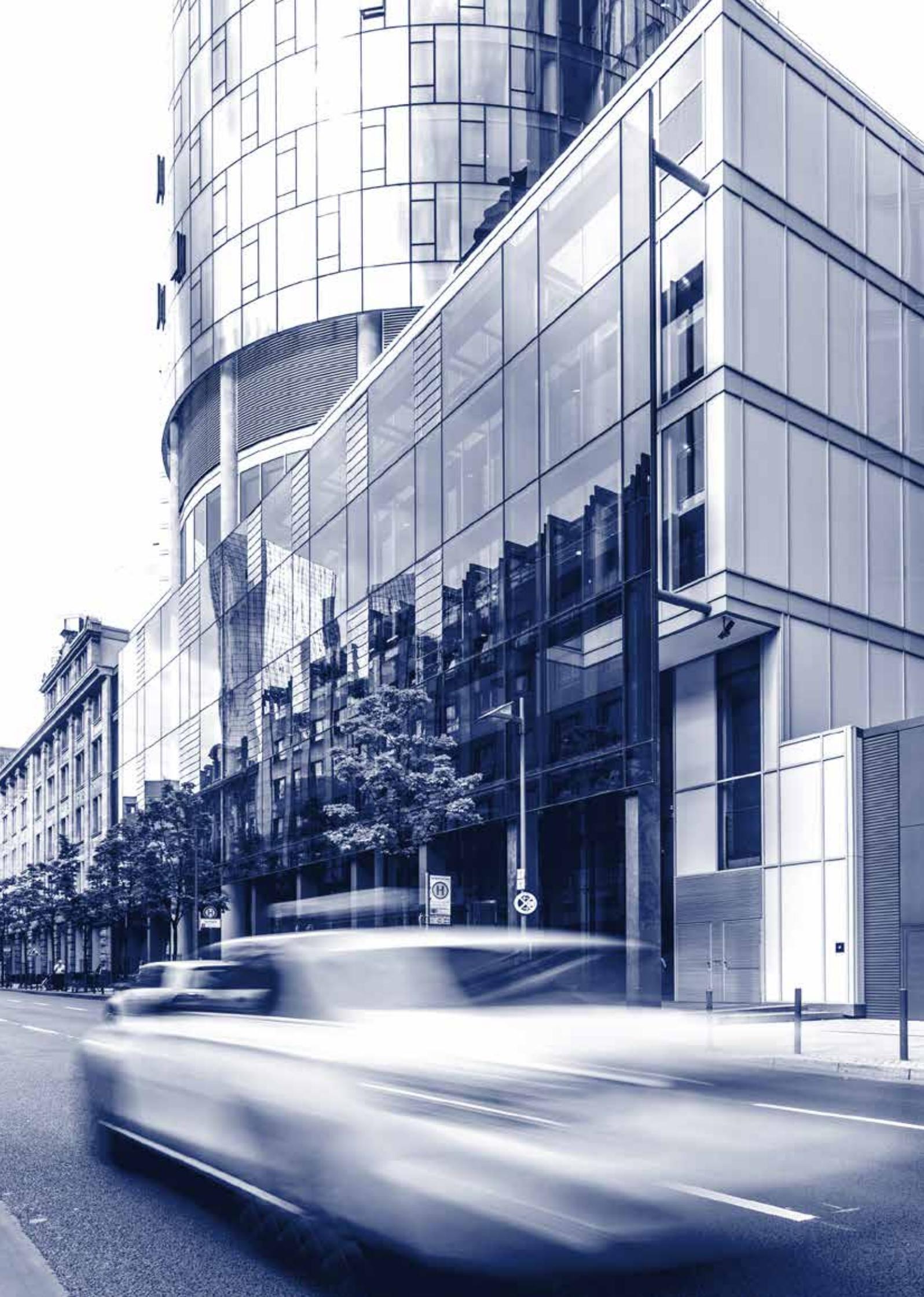


Abb. 12: Entwicklung der maximalen und minimalen Spitzenrendite sowie der Differenz von Maximum zu Minimum pro Jahr - ausgewählte Standorte
Quellen: Thomas Daily 100 Cities Survey; eigene Berechnung und Darstellung

Standortunterschiede

Insgesamt lässt sich für die analysierten 15 Bürostandorte ein positiver Trend erkennen, der sich in den vergangenen Jahren durch steigende Mieten, sinkende Leerstände sowie ebenfalls abnehmende Renditen erkennbar macht. Dabei fallen die Entwicklungen einiger Städte besonders auf. Bei den großen, bereits etablierten Büromärkten stechen vor allem Berlin und München hervor. Beide zeigten deutliche Rückgänge der leerstehenden Büroflächen bei gleichzeitig starken Wach-

tumsraten des Mietniveaus, das im Falle von Berlin sogar das mit Abstand höchste der 15 Standorte war. Auch Büroflächen in München konnten trotz des bereits hohen Ausgangsniveaus noch einmal beachtlich zulegen und bescheren der bayrischen Landeshauptstadt somit den Spitzenplatz beim aktuellen Mietpreis. Andererseits liegen die Renditen in beiden Städten auch im Vergleich am niedrigsten, wobei München, das jahrelang das Renditeminimum aufwies, nun von Berlin abgelöst wurde. Mit Nürnberg und Stuttgart fallen zwei wei-



tere süddeutsche Städte hinsichtlich Mietwachstum und Leerstandsrückgang positiv auf. Daneben sind sehr dynamische Entwicklungen in Leipzig und Dresden auszumachen. Die beiden Sachsenmetropolen lassen damit klare Aufholendenzen erkennen und liegen bezüglich ihrer Dynamik mitunter weit vor klassischen Investorenzielen im Bürosegment wie beispielsweise Hamburg, Düsseldorf und Frankfurt am Main. Wenngleich die beiden Letztgenannten ihre Leerstandsquoten signifikant verringern konnten, liegen sie noch immer auf einem verhältnismäßig hohen Niveau von über 7 %. Das durchschnittliche jährliche Mietwachstum seit 2013 war, dies allerdings

auch vor dem Hintergrund der vergleichsweise hohen Ausgangsgrößen betrachtet, mit am geringsten unter allen 15 Städten. Lediglich Bonn lag mit mittleren Mietsteigerungen von 2,1 % im Jahr hinter den beiden Top-7-Märkten. Grundsätzlich vergrößert sich auch die Bandbreite der Mieten und Renditen. Die stärksten Büromärkte haben sich gerade in der jüngsten Vergangenheit vom Verfolgerfeld abgesetzt. Die Aufmerksamkeit der Investoren richtet sich weiter auf traditionell gut laufende Standorte wie München und Stuttgart, daneben aber auch auf interessante Alternativen wie Leipzig, Dresden und vor allem Berlin.

4. Was treibt die Büromarktentwicklung?

Die positive Marktentwicklung, insbesondere die entsprechenden Veränderungen bei Leerstand, Mietzins und Rendite, ist die Folge sozioökonomischer und konjunktureller Entwicklungen. Vorgelagerte Märkte und Wertschöpfungsstufen erzeugen Nachfrage, Kaufkraft und Dynamik, die sich später in den Büroimmobilienmärkten widerspiegeln. In der Konjunkturtheorie und empirischen Studien zu Immobilienmärkten werden Marktentwicklungen oft mit vor-, gleich- sowie nachlaufenden Indikatoren erklärt oder prognostiziert. So hält beispielsweise die Deutsche Bundesbank ein Indikatorensystem zur Bewertung der Lage am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt vor. Darin werden preisbezogene, finanzwirtschaftliche sowie realwirtschaftliche Indikatoren differenziert. Angelehnt an allgemeine Erkenntnisse diverser Studien und Beobachtungssysteme werden nachfolgend verschiedene (sozio-)ökonomische Größen zur Analyse und Erklärung der Büromarktentwicklung in den 15 Standorten herangezogen. In der Wirkungsanalyse werden insbesondere Parameter der Beschäftigung, der Wirtschaftsleistung und der Branchenstruktur untersucht.

Beschäftigung

Die Arbeitsmarktentwicklung einer Region beziehungsweise Stadt induziert eine entsprechende Nachfrage nach Büroflächen und anderen Arbeitsstätten. Mehr Beschäftigte bedeuten also grundsätzlich einen Mehrbedarf an Arbeitsfläche, sei es in Büros, Fabriken, Geschäften oder anderen Einrichtungen (unter Vernachlässigung bestimmter qualitativer oder organisatorischer Verschiebungen etwa aus Home-Office oder Desk-Sharing). Ein wichtiger Indikator ist somit die Arbeitslosenquote und die entsprechende Beschäftigungsentwicklung. Analog zur gesamtdeutschen Entwicklung erlebten alle betrachteten Standorte in den letzten Jahren einen mitunter erheblichen Rückgang der Arbeitslosenzahlen. Vor allem in den letzten drei bis vier Jahren sorgte die Beschäftigung für positive Schlagzeilen mit teils neuen Höchstständen. Die gemessenen Arbeitslosenquoten gingen vielerorts zurück (Abb. 13). Leipzig, das unter den 15 näher beleuchteten Städten zu Beginn des Betrachtungszeitraumes noch die höchste Arbeitslosenquote aufwies, konnte diese seit 2006 um zwölf Prozentpunkte auf nunmehr 6,7 % (2018) verringern. Hintere Plätze nahmen einige Ruhrgebietsstädte ein. Dortmund und Essen weisen immer noch Werte über zehn

Prozent auf. Auch Berlin konnte einen starken Rückgang der Arbeitslosenquote verzeichnen.

Im Vergleich zu 2003 ist diese um zehn Prozentpunkte niedriger.



Abb. 13: Entwicklung Arbeitslosenquote – jeweils Maximal- und Minimalwerte sowie Durchschnitt der 15 Standorte
Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (auf Basis der Arbeitsmarktstatistik der Bundesagentur für Arbeit); eigene Darstellung und Berechnung

Als Standort mit der durchgängig niedrigsten Arbeitslosenquote stellt sich die bayrische Landeshauptstadt München dar. In 2018 betrug die Quote lediglich 3,8 %. Ähnlich niedrig zeigt sich diese Kennzahl in Stuttgart mit 4,2 %. Frankfurt am Main und Nürnberg liegen mit jeweils 5,4 % im Bereich der gesamtdeutschen Quote für 2018 von 5,2 %. Das Mittel der 15 Städte bewegt sich momentan bei 6,9 % und damit fast sechs Prozentpunkte niedriger als noch zwölf Jahre zuvor. Die Arbeitslosenquote ist ein erster Indikator für die realen Beschäftigungseffekte und die entsprechende Nachfrage nach Flächen für Produktion, Verwaltung, Handel und anderes. Die Verbesserung der Arbeitsmarktsituation kommt somit direkt oder indirekt den Büroimmobilienmärkten zugute.

Die Arbeitslosenquote ist zwar eine viel beachtete Kennzahl, in ihrer Höhe jedoch von statistischen Effekten beeinflusst und kaum aussagekräftig, wenn es beispielsweise um Gründe der Arbeitslosigkeit (zum Beispiel strukturell oder friktionell) sowie Beschäftigungsstrukturen geht. Der Rückgang der Arbeitslosenquote ist nicht zwingend gleichzusetzen mit einem entsprechenden Anstieg der Beschäftigtenzahl.

Die Arbeitsplatzdichte ist eine alternative Kennzahl, die die sozialversicherungspflichti-

gen Arbeitsplätze zu Einwohnern im erwerbsfähigen Alter einer Stadt kennzeichnet. In der entsprechenden Auswertung sticht Frankfurt am Main klar hervor. Die Mainmetropole weist den höchsten Wert aller Städte auf. Dabei ist dieser sogar größer als eins. Es gibt also mehr Arbeitsplätze in der Stadt als erwerbsfähige Einwohner. Hintergrund sind zahlreiche Berufspendler, die täglich in die Stadt zur Arbeit kommen.

Auch Düsseldorf erreicht zuletzt einen Wert, der das Arbeitsplatzangebot und die Zahl der erwerbsfähigen Bewohner zumindest statistisch ausgleicht. Stuttgart, Nürnberg, Hannover, München und Bonn sind Standorte, an denen für mindestens 80 % der Wohnbevölkerung im erwerbsfähigen Altern sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsmöglichkeiten vorhanden sind. Das Schlusslicht bildet hier Berlin mit einem Wert von 0,6. Somit wäre für vier von zehn Berliner zwischen 15 und 64 Jahren, die dem Arbeitsmarkt grundsätzlich zur Verfügung stünden, keine versicherungspflichtige Arbeitsstelle verfügbar (hier jedoch ohne Berücksichtigung gemeldeter offener Stellen). Dies spiegelt sich auch im Vergleich der hier analysierten Städte relativ hohen Arbeitslosenquote (im Jahr 2017: 9,0 %; nur Dortmund, Essen und Bremen mit höherer Quote) wider. Differenzen ergeben sich

außerdem aus weiteren Erwerbstätigen und aus anderen nicht dem Arbeitsmarkt zur Verfügung stehenden Personen. Hinsichtlich der Veränderungsrate hat sich der Wert der Bun-

deshauptstadt im Vergleich zum Jahr 2007 von damals 0,45 am deutlichsten von allen 15 Städten erhöht.

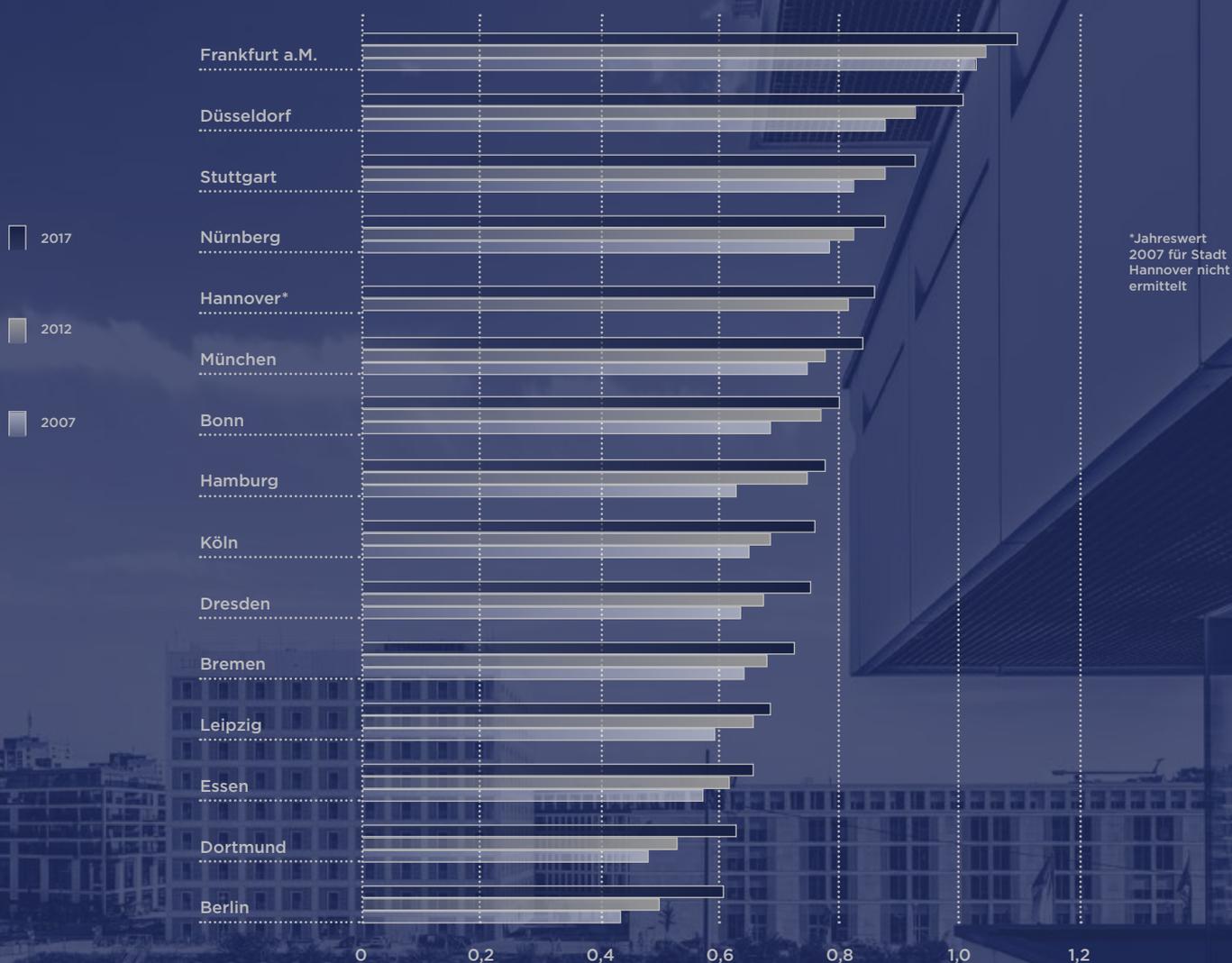


Abb. 14: Entwicklung Arbeitsplatzdichte (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zu Einwohnern im erwerbsfähigen Alter) – ausgewählte Standorte im Vergleich, Stand jeweils 31.12. d. J., SV-pflichtig Beschäftigte in Hannover jeweils zum 30.06. d. J. Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Landesamt für Statistik Niedersachsen, Stadt Hannover, Statistisches Bundesamt; eigene Berechnung und Darstellung

Neben der rein quantitativen Betrachtung dieser „Versorgungskennzahl“ sind natürlich qualitative Merkmale und mithin Matching-Effekte ausschlaggebend für eine abschließende

Bewertung des lokalen Arbeitsmarktes für die ansässige Wohnbevölkerung. Dass lokale Einwohner und Arbeitsmarktzahlen nicht zwingend übereinstimmen (müssen), machen die

teils beachtlichen Pendlersalden der 15 Standorte deutlich (Abb. 15). Wie schon bei der Arbeitsplatzdichte liegt Frankfurt am Main beim Pendlersaldo an der Spitze. 2018 überstieg in der Bankenmetropole die Zahl der Einpendler die der Auspendler um knapp 278.000. Fünf Jahre zuvor waren es rund 259.000. Nach Frankfurt am Main folgen Hamburg und München mit Pendlersalden von rund 225.000 beziehungsweise 208.000. Der größte Sprung

in absoluter wie auch relativer Hinsicht zum Jahr 2013 ist in Berlin auszumachen. Hier stieg der Pendlersaldo um 31.000 bzw. 30 % an. Einzig Leipzig verzeichnet im hier dargelegten Zeitpunktvergleich einen Rückgang, was einerseits durch Zuzüge in die Stadt (ehemalige Einpendler) und andererseits durch neue Arbeitsplätze in Nachbargemeinden (neue Auspendler) zu erklären ist. Interessant ist auch, dass der bezogen auf

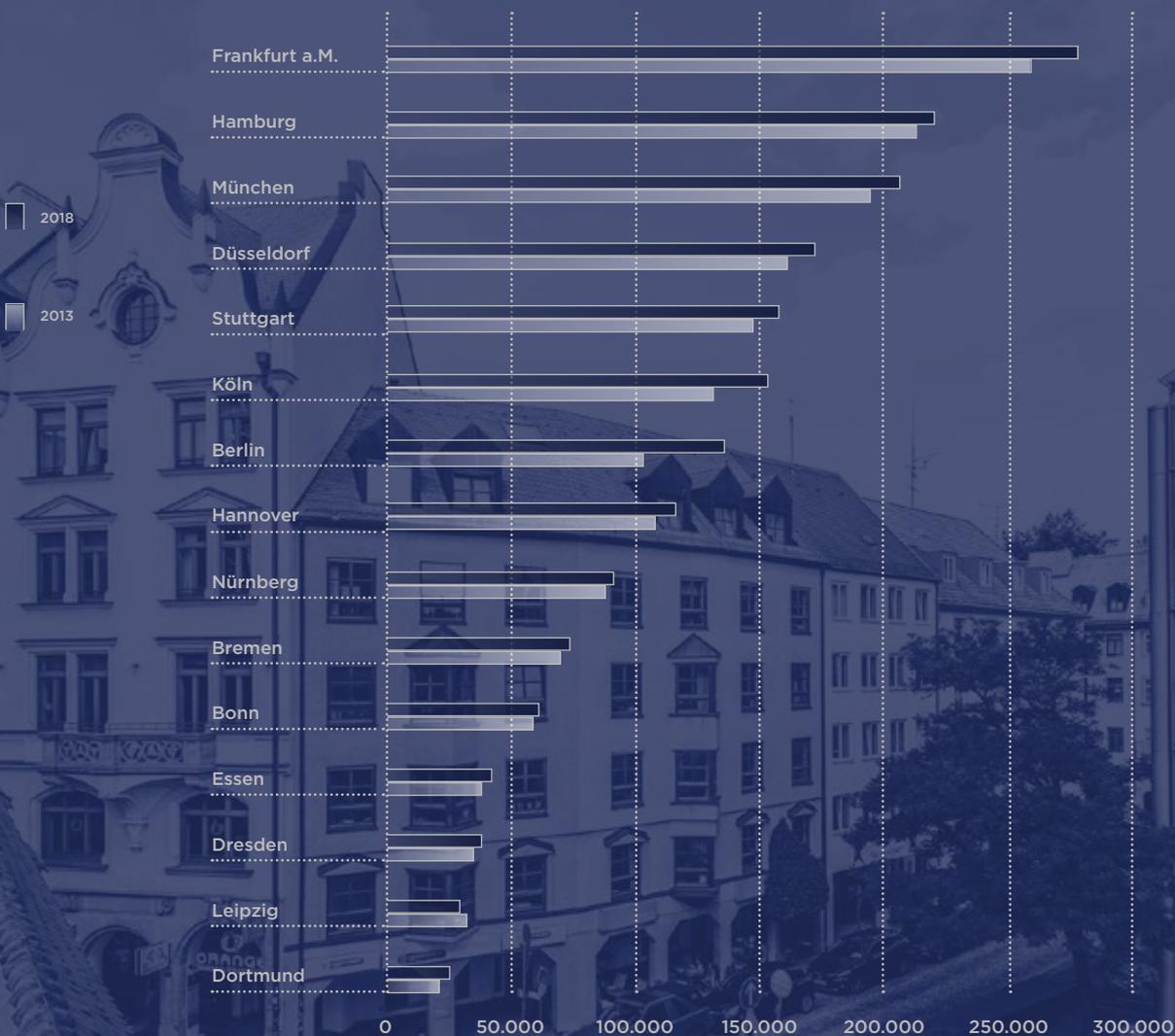


Abb. 15: Pendlersaldo – ausgewählte Standorte, Stichtage: 30.06.2018, 30.06.2013
Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Landesamt für Statistik Niedersachsen; eigene Berechnung und Darstellung

die Einwohnerzahl mit Abstand kleinste Standort dieser Analyse, Bonn, hinsichtlich der Pendlerzahlen relativ hohe Werte aufweist. Der Bonner Pendlersaldo entspricht mehr als dem Doppelten Dortmunds. Über 103.000 Einpendler zählte der Standort Bonn im Jahr 2018 – ein Beleg für die überregionale Bedeutung des Arbeitsmarktes der ehemaligen Bundeshauptstadt, in der sich noch immer Dienstsitze zahlreicher Bundesbehörden und -verbände sowie auch die Hauptsitze der Deutschen Telekom, der Deutschen Post AG oder auch der Postbank befinden. In der Interpretation und Büromarkteinschätzung kann ein positiver Pendlersaldo als Indiz für die Attraktivität des jeweiligen Arbeitsmarktes gesehen werden. Weitere Einflüsse wie ein angespannter Wohnungsmarkt können jedoch ebenfalls eine Rolle spielen.

Wirtschaftsleistung (BIP, BWS)

Der Arbeitsmarkt liefert erste Hinweise auf die wirtschaftliche Aktivität und die Nachfrage nach Büro- und anderen Arbeitsflächen. Die Analyse stellt dabei auf Personen, also eine Mengenbetrachtung ab. Für die Entstehung der Mietpreise (letztendlich auch der Kaufpreise) ist jedoch auch die finanzielle, wertmäßige Betrachtung wichtig. Dies ist allgemein über die Wirtschaftsleistung einer Region oder Stadt zu bewerten. Als Messgröße dient das Bruttoinlandsprodukt je Einwohner. Durch den verzögerten statistischen Ausweis können hier nur Zahlen bis 2016 ausgewertet werden. Im Wachstumsvergleich wird das Jahr 2010 als Referenz herangezogen. Als weiterer Vergleich dient die Mietpreisentwicklung von Neubauprojekten im entsprechenden Zeitraum.

Die Auswertung zeigt, dass fast alle Städte ihr Pro-Kopf-BIP steigern konnten. In München

war das Plus mit 22,1 % am größten. Leipzig, Köln, Dresden und Nürnberg folgen auf den Plätzen mit dem stärksten Wirtschaftswachstum. In Essen stagnierte das BIP pro Kopf nahezu und wuchs lediglich um 0,3 %. Nur in Bonn war ein Minus von 2,2 % zu verzeichnen. Im Vergleich fällt auf, dass Richtung und Stärke der BIP-Änderung nicht unbedingt mit der Mietpreisentwicklung kongruent sind. So stiegen beispielsweise die Neubaumieten in Bonn von 2010 bis 2016 um immerhin 11,2 % – trotz Rückgang des BIP pro Kopf. In Hamburg, wo die Wirtschaftsleistung um 13,0 % zulegte, stiegen die Büromieten mit 11,8 % nur etwas stärker an. Die sächsischen Großstädte Leipzig und Dresden zeigen den erwarteten Zusammenhang. Hier scheint der Aufholprozesse der Wirtschaftsentwicklung auch die Preise am Immobilienmarkt zu treiben. An beiden Standorten zeigen sowohl BIP pro Kopf als auch Büromieten deutliche Aufwärtstendenzen.

Mehrere Standorte zeigen einen um den Faktor zwei bis vier so hohen Mietanstieg bezogen auf das Wirtschaftswachstum. Mit einem Faktor von 5,7 (28,2 % Miet- zu 4,9 % BIP-Wachstum) liegt Frankfurt am Main sogar noch etwas höher. Rein rechnerisch ergibt sich auch für Essen ein sehr hoher Faktor, was aber auf die nahe Null liegende Zahl beim BIP-Wachstum zurückzuführen ist. Alle Vergleiche beruhen auf Neubaumieten, da diese relativ schnell auf Änderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen reagieren. Ihr Anteil am Marktgeschehen betrug im Beobachtungszeitraum im Mittel der 15 Standorte circa 8 %. Wenngleich ein Zusammenhang zwischen wirtschaftlicher Dynamik und den Mieten durchaus festzustellen ist, so sind aufgrund der hohen Bandbreite der Mietenentwicklung auch andere Einflussfaktoren anzunehmen.



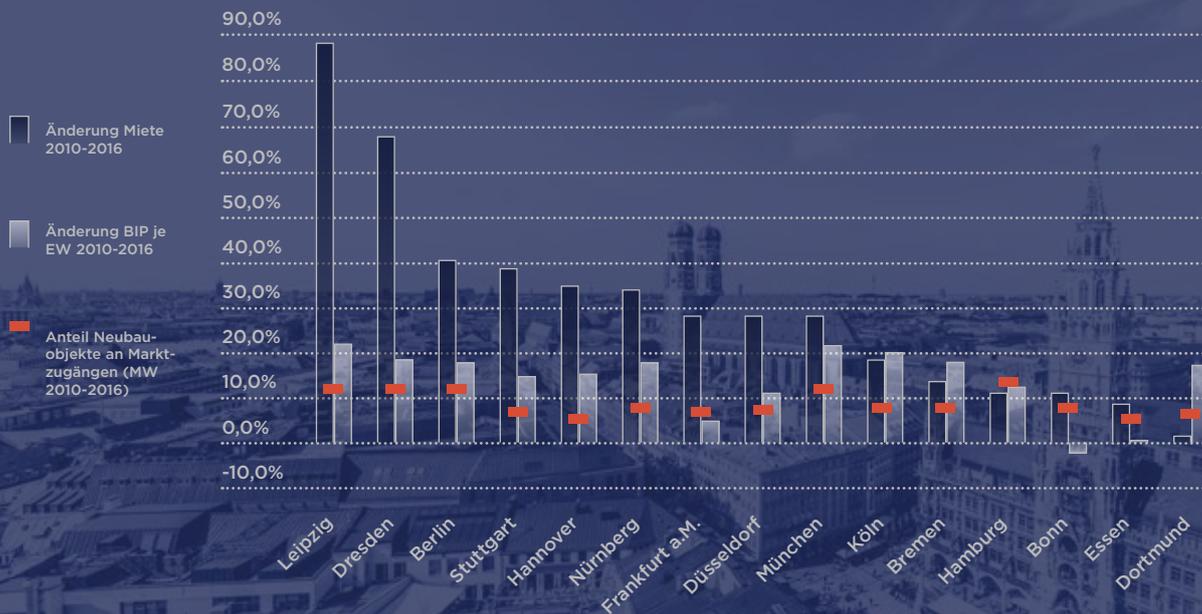


Abb. 16: Entwicklung Wirtschaftsleistung (BIP je EW) und Büromiete (Neubau, arithmetisches Mittel), Darstellung des Anteils von Büro-neubauobjekten an allen gehandelten Marktobjekten (arithmetischer Mittelwert 2010-2016) – ausgewählte Standorte im Vergleich
Quellen: F+B GmbH, IHK Hannover, Statistische Ämter des Bundes und der Länder; eigene Berechnung und Darstellung

Wirtschaftsstruktur (Tertiarisierung)

Während das BIP die Wirtschaftsleistung einer Region oder Stadt als Gesamtergebnis zeigt, sind Büromärkte von bestimmten Nutzungen und Branchen abhängig. Einen Einblick in die jeweiligen Wirtschaftsstrukturen bietet die Entstehungsrechnung des BIP mithilfe der differenzierteren Bruttowertschöpfung (BWS). Diese unterscheidet in ihrer Statistik branchenbezogene Informationen in Wirtschaftsabschnitten. Relevant für Büromärkte sind die innerhalb der BWS aufgeführten Dienstleistungsbereiche (Abschnitte G-T nach WZ 2008).

Die Dienstleistungsbereiche machen demnach aktuell an allen 15 Standorten mindestens 66 % der regionalen BWS aus. Demnach entfallen durchweg zwei Drittel der BWS auf die Dienstleistungsbereiche, wobei in zwölf der 15 Städte der Anteil sogar bei über 75 % liegt. Deutlich an der Spitze liegt hier Bonn, wo die Dienstleistungsbranche 94,3 % der erbrachten Wirtschaftsleistung ausmachen. Den geringsten Anteil an der gesamten BWS verzeichnen die Dienstleistungssektoren in

Stuttgart. Dies ist vor allem durch eine dominante Rolle im Wertschöpfungsprozess der lokal ansässigen Unternehmen des Automobil- und Maschinenbaus bedingt.

Interessant sind die Veränderungsdaten im Zehnjahresvergleich bei Bruttowertschöpfung in Dienstleistungsbereichen und Tertiarisierungsgrad (Abb. 17). Bonn zeigt sich hinsichtlich der ersten Größe nahezu konstant (geringes Minus von 0,1 Prozentpunkten), ähnlich gilt dies auch für Düsseldorf, Hamburg und München. Das größte Minus verzeichnet Leipzig mit einem Rückgang von 2,7 Prozentpunkten, wobei diese nur relative Veränderung durch die erhebliche Steigerung des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes (beispielsweise BMW und Porsche) zu erklären ist. Starke Zuwächse zeigen dagegen Dresden und Essen mit 6,4 respektive 5,7 Prozentpunkten, was die wirtschaftlichen Transformationsprozesse der beiden Standorte widerspiegelt. Insgesamt zeigen sieben Städte eine Zunahme des Anteils der Dienstleistungsbereiche, fünf eine zumeist geringe Abnahme und drei (Frankfurt am Main, Nürnberg und Bremen) keine Änderung.

Der wirtschaftliche Strukturwandel lässt sich auch über den Tertiarisierungsgrad messen. Dieser zeigt das Verhältnis von sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Tertiären Sektor (Dienstleistungszweige) zu allen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort. Auch hier sind die Änderungsraten für die Entwicklung der Büronachfrage entscheidend (Abb. 17). Der Tertiarisierungsgrad beträgt in Deutschland etwa 70,8 %, wobei der Dienstleistungsbereich in den letzten Jahren auch in absoluten Zahlen überproportional zu den anderen Sektoren stieg. Der Tertiarisierungsgrad in den hier betrachteten Städten liegt zumeist deutlich über dem Bundeswert. Den geringsten Anteil zeigt noch Bremen mit aktuell rund 77 %, am höchsten liegt Bonn mit nahezu 92 % der SV-Beschäftigten im Tertiä-

ren Sektor. Danach folgen Frankfurt am Main mit 89,3 % und Düsseldorf mit 87,4 %. Je nach Qualifikation und Verdienst der Beschäftigten muss die Tertiarisierung nicht zwingend mit einer höheren BWS einhergehen. So zeigte München den kräftigsten Anstieg des Anteils von Beschäftigten im Dienstleistungssektor (5,4 Prozentpunkte), dabei jedoch einen anteiligen Rückgang der Dienstleistungszweige an der BWS. In abgeschwächter Form zeigte sich dies auch in Nürnberg, Bremen und Düsseldorf. In Essen, Dortmund, Dresden, Stuttgart und Hannover (Region) stiegen die Wertschöpfungsanteile hingegen überproportional zur Dienstleistungsbeschäftigung. Dies kann ein Anzeichen für vermehrt hochwertige Dienstleistungsbereiche (oder vergleichsweise schwache Industrien) sein.

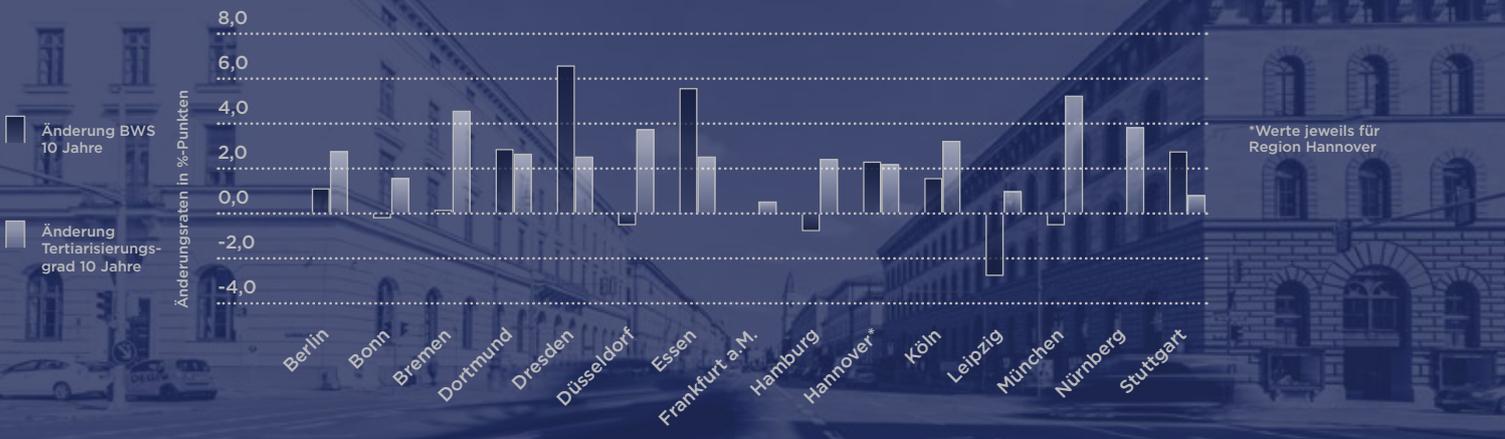


Abb. 17: Entwicklung des Anteils der Bruttowertschöpfung in Dienstleistungsbereichen (Abschnitte G-T nach WZ 2008) an Bruttowertschöpfung insgesamt sowie des Tertiarisierungsgrades (Anteil SV-Beschäftigte im Dienstleistungsbereich an allen SV-Beschäftigten) - ausgewählte Standorte im Vergleich

Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Statistische Ämter des Bundes und der Länder; eigene Berechnung und Darstellung

Büroarbeitsplätze

Aus den gezeigten Entwicklungen bei Beschäftigungsintensität und Branchenstrukturen ergibt sich die konkrete Nachfrage nach Büroflächen. Als Indikator dienen die Bürobeschäftigten. Auch deren Anzahl ist in den letzten Jahren in fast allen Städten, außer in Leipzig und Essen, gestiegen (Abb. 18). In Berlin stieg die Zahl der Bürobeschäftigten um 20 % auf über 600.000, was die höchste Änderung in

absoluten wie in relativen Zahlen darstellt. Dortmund folgt mit einer Steigerung von 15,3 % vor München mit 13,5 %. Weitere Standorte haben Zuwachsraten zwischen 7,5 % (Bonn) und 11,7 % (Köln und Nürnberg).

Der Anteil der Bürobeschäftigten an der (sozialversicherungspflichtigen und geringfügigen) Beschäftigung liegt in Frankfurt am Main mit 46,5 % am höchsten. Danach folgen Düsseldorf, München, Stuttgart, Köln und Bonn mit Anteilen jeweils über 40 %. Den geringsten

ten Anteil hat Bremen mit 30,3 %. Die Anteile und Wachstumsraten führen zu einer erheblichen Nachfrage auf den lokalen Büromärkten. Entsprechende Flächen müssen quantitativ ausreichen und qualitativ passgenau sein. Un-

terschiedliche Merkmale wie Aufteilung, Ausstattung und Lage erfordern einen gewissen Überschuss an Büroflächen, um das regionale Wirtschaftsgefüge funktionsfähig zu halten.

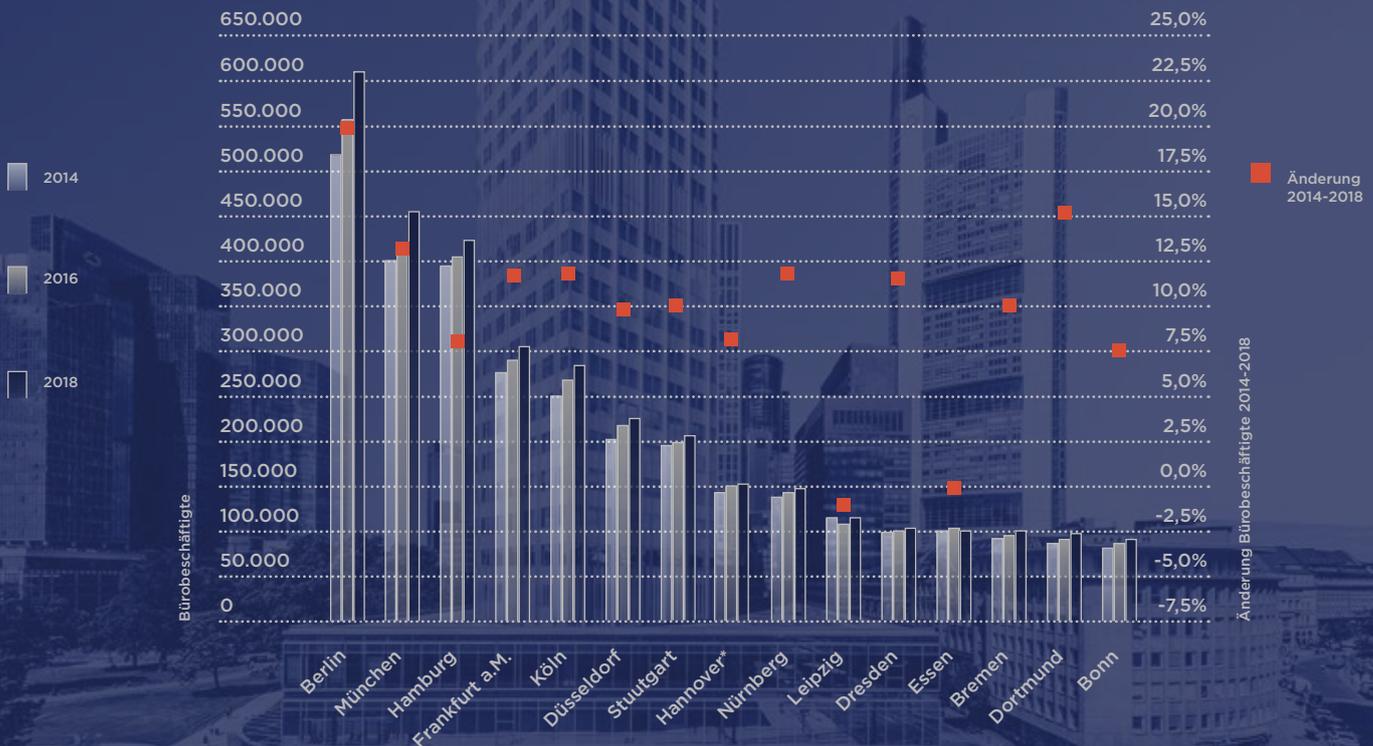


Abb. 18: Entwicklung Bürobeschäftigte (SV-pflichtig und geringfügig Beschäftigte) – ausgewählte Standorte im Vergleich, Stand jeweils Juni d. J.
Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Stadt Hannover; eigene Berechnung und Darstellung

5. Priorisierung von Büroimmobilienmärkten

Der deutsche Büroimmobilienmarkt entwickelte sich in den letzten Jahren insgesamt äußerst positiv. Die Nachfrage resultierte aus der guten Konjunkturerwartung und dem damit einhergehenden Beschäftigungszuwachs. Eine Priorisierung von Büroimmobilienmärkten als Investitionsstandorte kann anhand ihrer wichtigsten sozio-ökonomischen, strukturellen und marktbezogenen Kennzahlen vorgenommen werden.

Übersicht »Marktkennzahlen und Werttreiber«

Die für die 15 betrachteten Bürostandorte untersuchten Werttreiber widmeten sich dem Arbeitsmarkt, dem Wirtschaftswachstum, dem Tertiarisierungsgrad und der Bruttowertschöpfung der Dienstleistungsbereiche. Festgestellt wurden teils deutliche Zuwächse des Tertiären Sektors bezogen auf Beschäftigung und Wertschöpfung. Infolgedessen

kam es zu einer signifikanten Zunahme der Bürobeschäftigten und damit der Büroflächennachfrage. Zusätzliche, hier nicht explizit abgebildete Büroarbeitsplätze lassen sich im Industriebereich annehmen. Die Strukturveränderungen können durch den allgemeinen Trend zur Dienstleistungsgesellschaft durchaus als nachhaltig angenommen werden, während die Intensität der Beschäftigung eher konjunkturbedingt ist. Teils beruhen die Entwicklungen auf regionalen Transformationsprozessen, beispielsweise an Standorten

wie Dortmund, Essen, Leipzig und Dresden. Andere Standorte wie München, Frankfurt am Main und Düsseldorf sind als bereits langfristig etablierte, starke Bürostandorte anzusehen. Eine besondere Dynamik zeigt Berlin. Zur absoluten und vergleichenden Bewertung der Städte als Investitionsstandort fasst nachfolgende Tabelle (Abb. 19) die wesentlichen Daten noch einmal zusammen. Je Kategorie sind zudem die besten (grün) sowie schlechtesten (rot) drei Werte entsprechend farblich hervorgehoben.

STANDORT	Miete aktuell (arith. Mittel)	Miete Δ '14-'18	Leerstandsquote aktuell	Leerstandsquote Δ '14-'18	Bürobesch. aktuell	Bürobesch. Δ '14-'18	Bürobesch. Anteil an Gesamtbesch.	Bestandsfl. je Bürobesch.
Berlin	19,34 EUR/m²	+67,0 %	1,8 %	-4,7 %-P.	618.240	+20,0 %	36,5 %	31,5 m ²
Bonn	10,68 EUR/m ²	+19,1 %	1,6 %	-1,8 %-P.	87.077	+7,5 %	40,4 %	44,4 m²
Bremen	10,13 EUR/m²	+19,1 %	3,1 %	-0,3 %-P.	102.063	+9,9 %	30,3 %	34,9 m ²
Dortmund	10,70 EUR/m ²	+34,4 %	3,7 %	-2,0 %-P.	96.926	+15,3 %	32,9 %	30,7 m ²
Dresden	10,11 EUR/m²	+34,3 %	7,2 %	-4,4 %-P.	107.972	+11,4 %	35,7 %	23,1 m²
Düsseldorf	14,22 EUR/m ²	+19,1 %	7,2 %	-3,6 %-P.	222.601	+9,7 %	45,2 %	34,5 m ²
Essen	11,10 EUR/m ²	+43,8 %	4,6 %	-0,4 %-P.	102.886	-0,4 %	33,8 %	30,1 m ²
Frankfurt a. M.	18,43 EUR/m²	+22,0 %	7,4 %	-4,6 %-P.	309.168	+11,4 %	46,5 %	37,5 m²
Hamburg	15,98 EUR/m ²	+24,6 %	3,6 %	-2,8 %-P.	425.990	+8,3 %	37,0 %	32,2 m ²
Hannover	11,28 EUR/m ²	+29,9 %	3,2 %	-2,6 %-P.	152.653	+8,5 %	32,5 %	29,7 m ²
Köln	14,40 EUR/m ²	+29,3 %	2,8 %	-4,2 %-P.	280.604	+11,7 %	41,0 %	27,8 m²
Leipzig	9,49 EUR/m²	+40,3 %	7,0 %	-5,5 %-P.	116.288	-1,1 %	38,1 %	28,5 m ²
München	21,18 EUR/m²	+37,8 %	2,2 %	-5,0 %-P.	458.570	+13,5 %	44,6 %	44,2 m²
Nürnberg	10,89 EUR/m ²	+39,5 %	3,9 %	-3,6 %-P.	145.606	+11,7 %	39,4 %	24,4 m²
Stuttgart	15,89 EUR/m ²	+38,1 %	2,3 %	-2,0 %-P.	210.807	+10,0 %	43,2 %	37,5 m²

Abb. 19: Kennzahlenübersicht; aktuelle Marktsituation und Dynamik; Top 3 (grün) und Flop 3 (rot) markiert; ausgewählte Standorte
Quellen: Bundesagentur für Arbeit, F+B GmbH, Landesamt für Statistik Niedersachsen, Stadt Hannover, TD 100 Cities Survey; eigene Berechnung und Darstellung

Berlin und München weisen bei den acht dargestellten Vergleichsgrößen jeweils sechs positiv markierte Werte auf, wobei München mit einer aktuellen Bestandsfläche von 44,2 m² je Bürobeschäftigten auch einmal in die aus Investmentsicht ungünstigste Klassifizierung im Vergleich der 15 Standorte fällt. Insgesamt haben sich beide Städte in jüngster Vergangenheit als sehr attraktive Bürostandorte erwiesen und zeigen auch auf Basis der Ist-Daten vielversprechende Aussichten für zukünftige Investments.

Die übrigen Top-7-Städte zeigen ebenfalls solide Werte und Entwicklungen auf, wobei Hamburg und Köln jeweils einmal in die Klassifikation der Top 3 rutschen. Die Bankenmetropole Frankfurt am Main findet sich sogar zweimal unter den besten Drei der jeweiligen Kategorie wieder, beim aktuellen Mietniveau sowie dem Anteil der Bürobeschäftigten an der Gesamtbeschäftigung. Allerdings stehen dem mit der höchsten Leerstandsquote aller 15 Standorte sowie der dritthöchsten Bestandsfläche je Bürobeschäftigten (geteilt mit Stuttgart) auch zwei ungünstiger bewertete Kennzahlen gegenüber.

Außerhalb der Top 7 zeigt sich Nürnberg als einziger Büromarkt, der in keiner der acht dargestellten Vergleichsgrößen unter die schlechtesten drei Städte fällt, dafür aber bei der Bestandsfläche unter den Top 3 rangiert. Auch Leipzig präsentiert sich trotz zweier negativ bewerteter Größen, dem Mietniveau sowie der Entwicklung der Bürobeschäftigten, mit zwei Top-3-Platzierungen in den Dynamikrankings zur Mietentwicklung und zum Leerstandsabbau als interessanter Markt. Im tabellarischen Vergleich fällt Bremen unter den analysierten Standorten mit fünf Negativkategorien deutlich ab, wobei sich insbesondere das aktuelle Mietniveau sowie der geringe Anteil an Bürobeschäftigten in Relation zur Gesamtbeschäftigung als verhältnismäßig ungünstig erweisen.

Insgesamt bewegt sich die Mehrheit der 15 Bürostandorte bei vielen Parametern in etwa auf vergleichbarem Niveau. Die einzelnen Werte sorgen oftmals für eine Kompensation zwischen positiven und negativen Ausreißern im Vergleich. Lediglich Berlin und München

stechen mit nahezu durchweg vielversprechenden Werten etwas hervor, wohingegen diese Position am anderen Ende der Bewertungsskala zumeist von Bremen eingenommen wird.

Matrix »Büromiete und Büroleerstand«

Um jeweils zwei relevante Parameter in die Marktauswahl einzubeziehen und eine Gesamtübersicht der Parameterbeziehungen zu erhalten, werden die 15 Standorte im Folgenden in Matrix-Darstellungen abgebildet.

In Abb. 20 sind Status quo sowie die Entwicklung von Mieten und Leerstandsquote der 15 Bürostandorte dargestellt. Hervorzuheben sind jene Standorte, die sich im linken unteren beziehungsweise rechten oberen Bereich befinden. Hier trifft hoher Leerstand auf niedrige Mieten respektive geringer Leerstand auf hohe Mieten. Aus Investorensicht besonders negative beziehungsweise positive Märkte können auf diese Weise einfach identifiziert werden. Im Bereich der Diagonalen gleichen sich bestimmte Teilbewertungen aus. Beispielsweise gibt es hier Märkte mit niedrigem Leerstand (hohe Vermietungsquote) bei allerdings vergleichsweise geringem Mietzins (rechte untere Ecke).

Berlin und München erweisen sich hinsichtlich Mietniveaus sowie Vermietungsquote am attraktivsten. Auch der kleinere Standort Bonn zeigt sehr wenig Leerstand, die Mieten sind hier aber etwas geringer. Hingegen positionieren sich die vier Standorte Frankfurt am Main, Düsseldorf, Dresden und Leipzig beim Leerstand eher negativ, wobei in Dresden und Leipzig zusätzlich ein relativ niedriges Mietniveau gegeben ist.

Ein anderes Bild ergibt sich bei Einbeziehung der Dynamik (Abb. 20, untere Matrix). Leipzig konnte seinen Büroflächenleerstand seit 2010 am stärksten verringern und beim Mietniveau signifikant zulegen (+48,8 %). Eine ähnliche Entwicklungsrichtung zeigte der Dresdner Büromarkt, wenngleich weniger stark ausgeprägt. Die Hauptstadt Berlin ragt deutlich heraus. Der Leerstand wurde hier um fast sieben Prozentpunkte verringert. Das Mietniveau

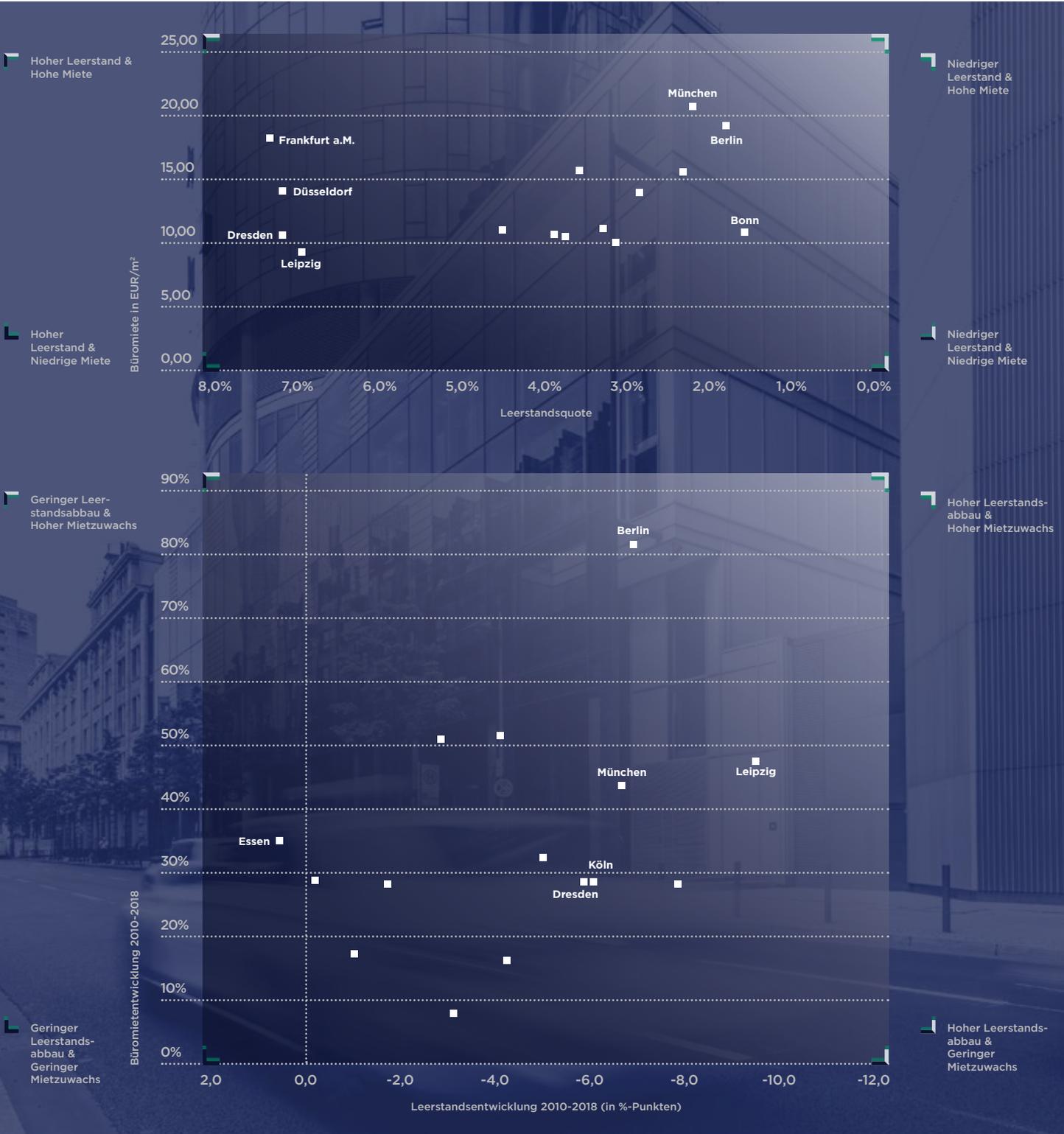


Abb. 20: Matrixvergleich von Bürorente und Leerstand - Ist-Situation und Dynamik, ausgewählte Standorte
 Quellen: F+B GmbH, TD 100 Cities Survey; eigene Berechnung und Darstellung

legte im Betrachtungszeitraum um über 82 % zu und damit am stärksten im Vergleich der 15 Standorte. In Essen stiegen die Mieten um 35,2 %, jedoch erhöhte sich hier auch der Leerstand um 0,6 Prozentpunkte. Insgesamt zeigt der dynamische Vergleich ein differenzierteres Bild als die Ist-Größen, die Streuung über die Matrix-Fläche ist deutlicher. Gerade der linke untere Bereich beinhaltet hier auch mehrere Städte, in denen Leerstand und Mieten nur moderate Veränderungen zeigen.

Matrix »Büromiete und Bürobeschäftigte«

In Abb. 21 wird die Büromiete in Kombination zur Bürobeschäftigung abgebildet. Dem Idealfall, dass eine große Anzahl an Bürobeschäftigten und mithin eine hohe Nachfrage nach Büroflächen auf eine hohe Miete trifft, kommen München und Berlin von allen Standorten am nächsten. München zeigt das höchste Mietniveau, die Beschäftigtenzahl liegt durch die Marktgröße in Berlin allerdings um etwa 160.000 Personen höher. Der kleinste Standort Bonn ist in einer Gruppe mehrerer ähnli-

cher Städte zu finden, beispielsweise weisen Leipzig, Dortmund, Bremen und Dresden vergleichbare Kennzahlen auf.

Diese zumindest grafisch eher ungünstig wirkende Konstellation am linken Rand der Matrix beruht auf der im Vergleich zu den großen Büromärkten deutlich geringeren Beschäftigtenzahl. Daraus resultieren andere Marktstrukturen, die jedoch gleichfalls attraktiv sein können. Hierfür wären detailliertere Analysen notwendig.

Die Entwicklungsmatrix zeigt dagegen neben den wiederum günstig positionierten Städten Berlin und München auch beispielsweise Dortmund und Nürnberg, die im hier betrachteten Zeitraum von 2014 bis 2018 hohe Miet- und Bürobeschäftigtenzuwächse verzeichnen konnten. Essen und Leipzig weisen mit 43,8 beziehungsweise 40,3 % die höchsten Mietwachstumsraten nach Berlin auf, sind allerdings auch die einzigen Standorte, in denen die Bürobeschäftigung im Vergleich zu 2014 abnahm. Die übrigen Standorte finden sich in ihrer kurzfristigen Entwicklung von Mieten und Beschäftigung in etwa auf demselben Niveau.





REAL EXPERTS.
REAL VALUES.

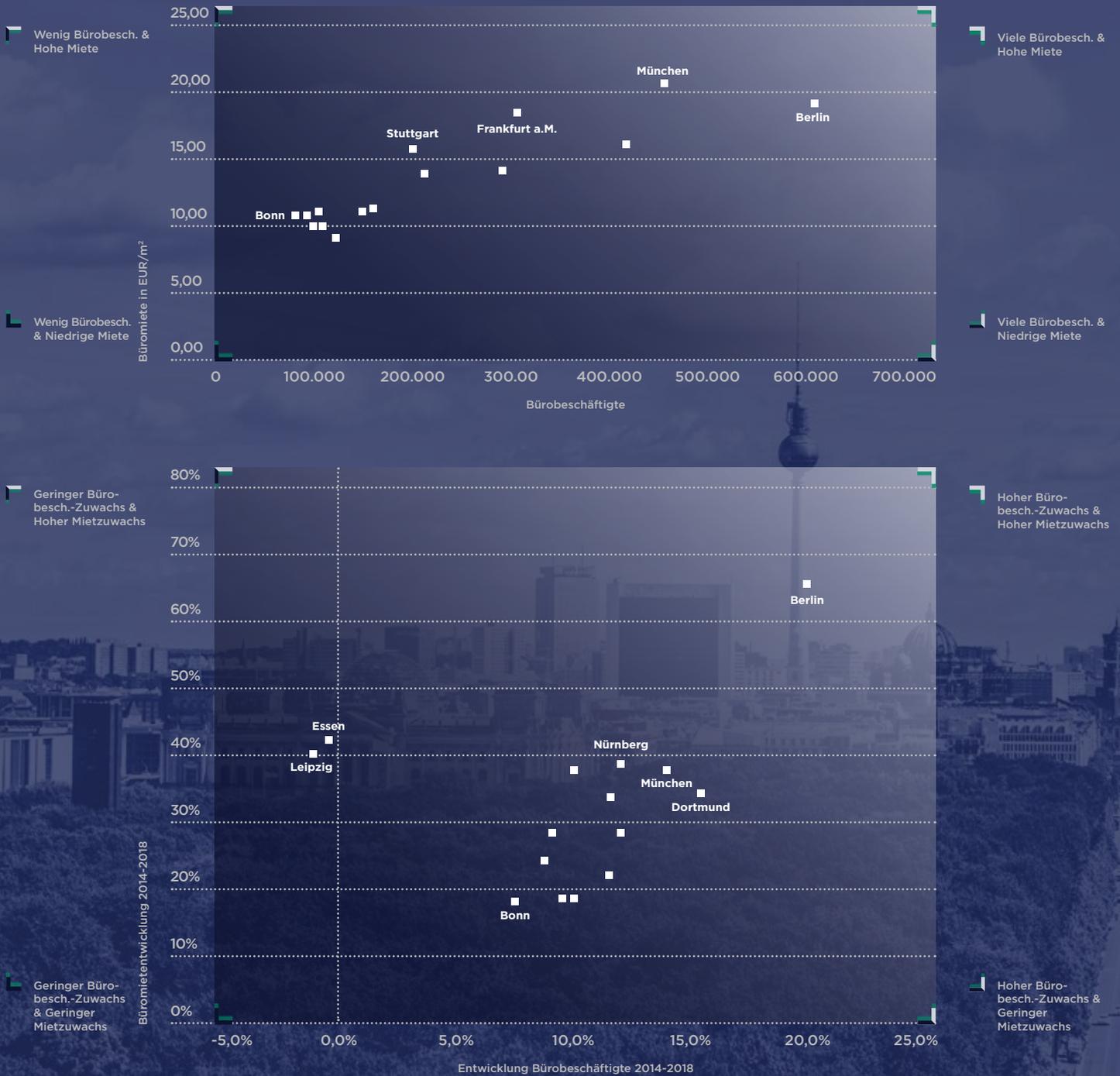


Abb. 21: Matrixvergleich von Büromiete und Bürobeschäftigten – Ist-Situation und Dynamik, ausgewählte Standorte
Quellen: Bundesagentur für Arbeit, F+B GmbH, Stadt Hannover; eigene Berechnung und Darstellung

Matrix »Bürobeschäftigte und Bürofläche«

Für die Marktentwicklung sind neben Miet- und Kaufpreisen auch reine Mengenbeziehungen interessant. Diese stellen vorgelagerte Faktoren dar, die Bedarf und Knappheit anzeigen und dementsprechend zu Preisentwicklungen führen. Zunächst soll die Bestandsfläche pro Bürobeschäftigten sowie der Anteil der Bürobeschäftigten an der Gesamtbeschäftigung am Arbeitsort in einer Matrix gegenübergestellt werden (Abb. 22). Sichtbar wird, dass Düsseldorf und Frankfurt am Main die einzigen beiden Standorte mit einem Bürobeschäftigtenanteil von über 45 % sind. Gleichzeitig zeigen sie eine verhältnismäßig hohe Flächenverfügbarkeit pro

Kopf. Für den vorhandenen, in diesen Städten grundsätzlich schon länger bestehenden Bedarf scheint also ein hinreichendes Angebot zu existieren.

Dagegen haben Köln und Nürnberg mit ebenfalls etwa 40 % Bürobeschäftigten weit weniger Pro-Kopf-Bestandsfläche verfügbar. Die Werte liegen in beiden Büromärkten deutlich unter 30 m². Bei der Betrachtung der Matrix fällt Bremen schon rein optisch auf. Die vorgehaltene Fläche ist mit knapp 35 m² je Bürobeschäftigten relativ hoch. Gleichzeitig ist der Anteil an der Gesamtbeschäftigung mit lediglich circa 30 % recht gering. Aus Strukturen dieser Art resultieren – im Zusammenspiel mit weiteren Einflüssen – vergleichsweise geringe Büromieten, die der Standort Bremen zeigt.

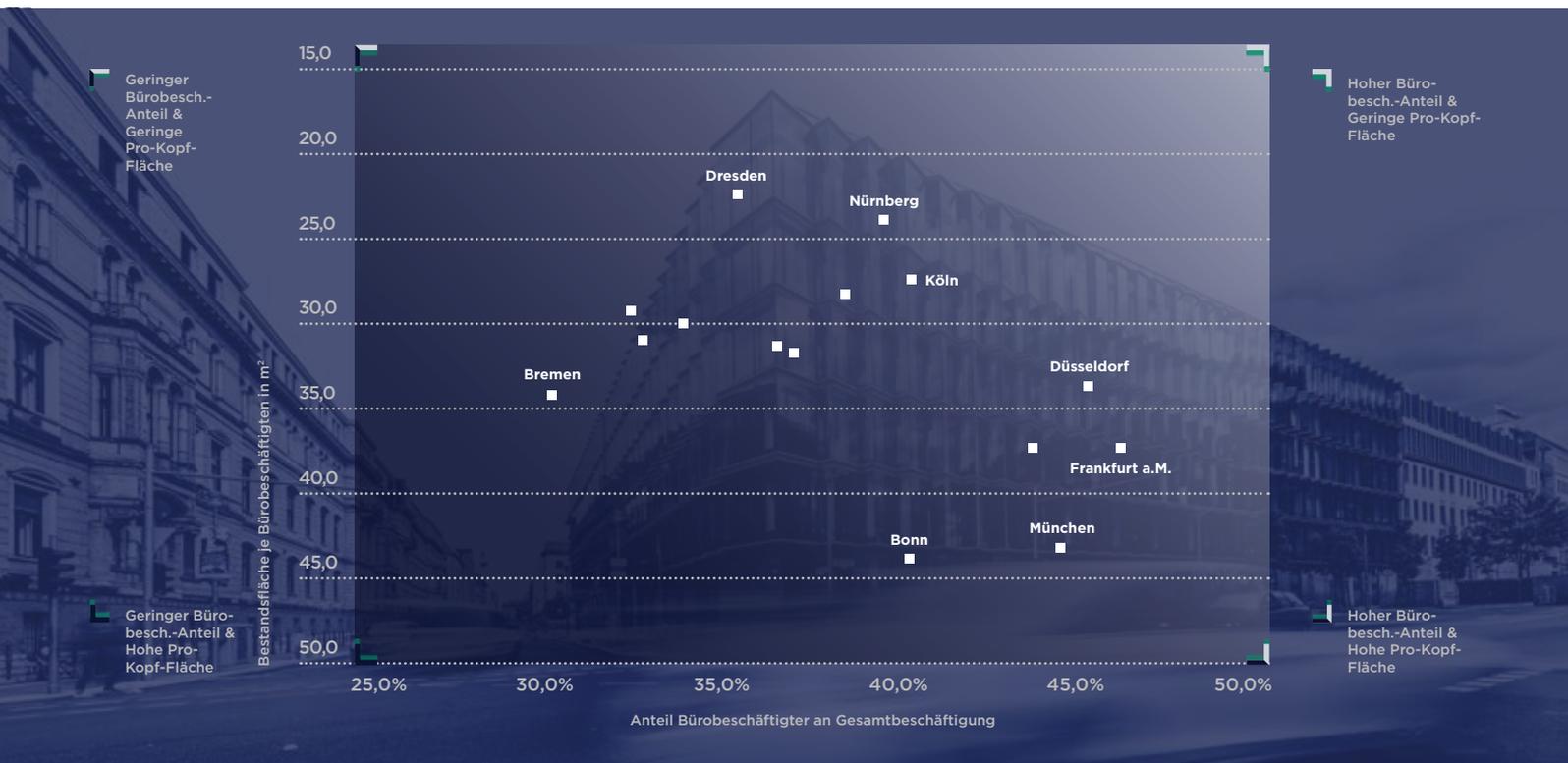


Abb. 22: Matrixvergleich von Bürofläche pro Kopf und Anteil der Bürobeschäftigten – Ist-Situation, ausgewählte Standorte
Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Stadt Hannover, TD 100 Cities Survey; eigene Berechnung und Darstellung

Matrix »Bürofläche und Büroleerstand«

Die Relation von Büroflächenbestand je Bürobeschäftigten zu Büroleerstand bildet die abschließende, ebenfalls mengenbezogene Gegenüberstellung (Abb. 23). In diesem Sinne für Investoren interessante Märkte würden eine Kombination von einer geringen Flächenverfügbarkeit und einer geringen Leerstandsquote aufweisen.

Nürnberg, Köln und wiederum Berlin sind nach diesen Kriterien als attraktive Standorte für Büroinvestments zu sehen. Berlin zeigt einen sehr geringen Leerstand von nur 1,8 % und hat bei der Bestandsfläche auf jeden Bürobeschäftigten mit 31,5 m² eine allenfalls durchschnittliche Flächenbereitstellung. In Nürn-

berg sind es bei knapp 4 % Leerstand sogar nur 24,4 m² Bürofläche pro Beschäftigtem. Bonn hat zwar mit 1,6 % den aktuell geringsten Leerstand, hält jedoch recht hohe 44,4 m² Bürofläche je Bürobeschäftigten vor. In Dresden und Leipzig ist es genau umgekehrt: Die Leerstandsquote ist mit 7,2 % und 7,0 % recht hoch, Büroflächen gibt es mit unter 30 m² je Bürobeschäftigten jedoch recht wenige. Rechnet man den verhältnismäßig hohen Leerstand noch ein, so stehen den Beschäftigten hier effektiv nur recht kleine Flächen zur Verfügung. Die beiden Top-7-Standorte Düsseldorf und Frankfurt am Main haben sowohl relativ hohe Leerstände als auch eine vergleichsweise hohe Flächenverfügbarkeit.

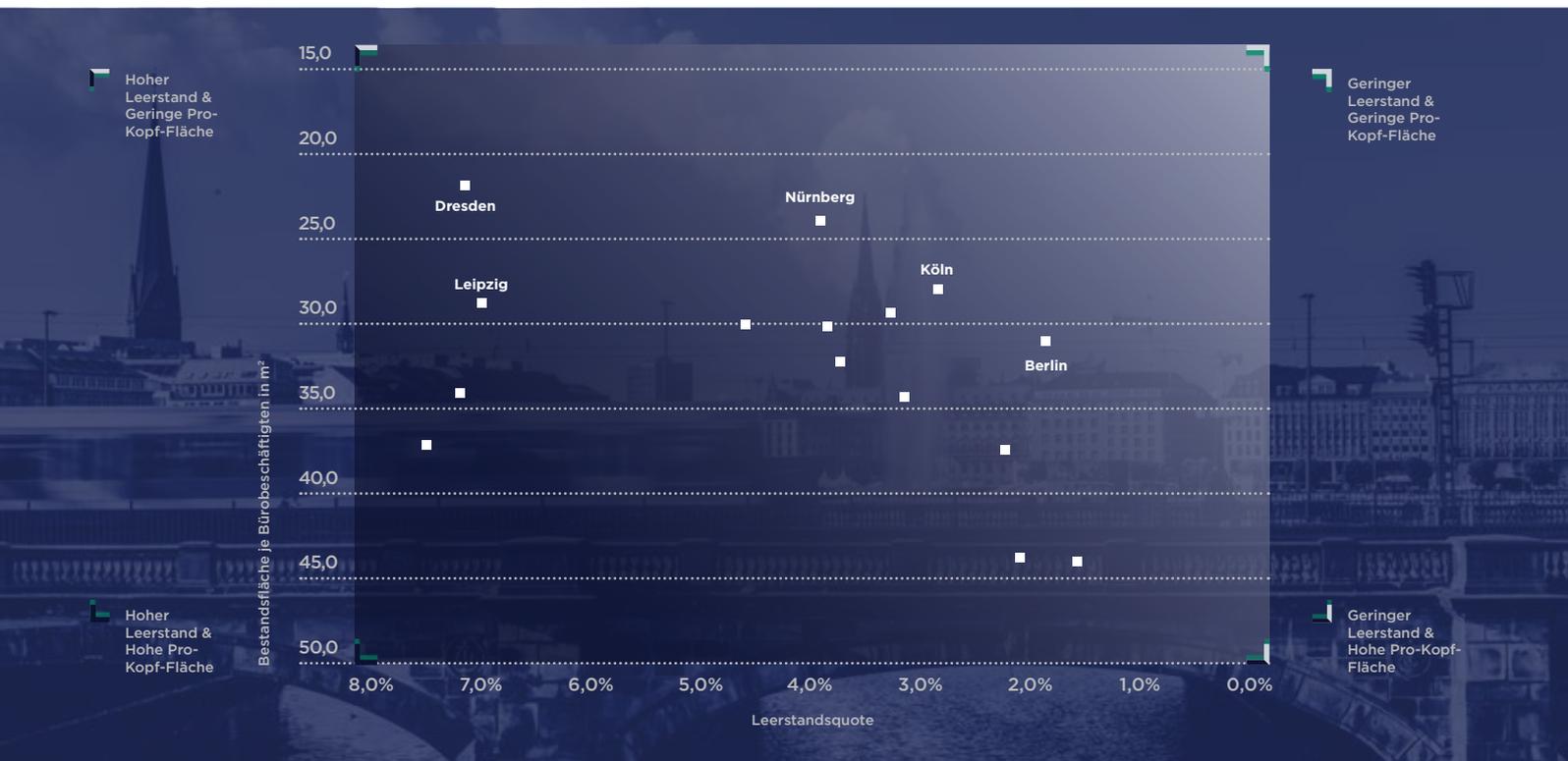


Abb. 23: Matrixvergleich von Bürofläche pro Kopf und Leerstand – Ist-Situation, ausgewählte Standorte
Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Stadt Hannover, TD 100 Cities Survey; eigene Berechnung und Darstellung



6. Fazit

Die gute Vermietbarkeit von Büroimmobilien ist derzeit an fast allen Standorten ein Investitionsargument. Büromärkte zeigen gegenwärtig einen klaren Aufwärtstrend. Die Zahl der Bürobeschäftigten nimmt stetig zu, Mietpreise steigen, Leerstände werden abgebaut. Gleichzeitig sind entsprechende Produkte oft knapp und teuer. Fallweise sind alternative Varianten zu überlegen, etwa der reine Grundstückskauf und die nachfolgende Durchführung einer eigenen Projektentwicklung mit anschließender Vermietungsphase (Develop-and-Hold-Strategie).

Bei der Marktauswahl spielen neben den hier vorgestellten Parametern auch spezifische Determinanten wie Lage, Ausstattung, Flächenstruktur, Verkehrsanbindungen etc. eine Rolle. Diese wären zusätzlich auf der Mikroebene zu erheben (Einzelfallbetrachtung). Gleichwohl sind die Erkenntnisse dieser Studie als grundsätzliche Orientierungshilfe bei der Standortwahl nutzbar.

Um Bürostandorte und -märkte zu unterscheiden, wurden verschiedene Parameter zu Niveau und Dynamik verglichen. In acht der 15 Standorte liegen die Leerstandsquoten aktuell auf sehr niedrigem Niveau zwischen 2 und 4 %. Die Spannweite der Durchschnittsmieten liegt außerhalb der Top 7 gerade einmal bei 1,79 EUR/m². Am günstigsten ist hier Leipzig, am teuersten Hannover. Die Zahl der Bürobeschäftigten nahm meist deutlich zu, seit 2014 lag die Wachstumsrate in elf von 15 Standorten zwischen 7,5 % und 13,5 %.

Unterschiede, die eine Priorisierung ermöglichen, bestehen für einzelne Parameter und Städte. Berlin und München zeigen sich sowohl beim erreichten Niveau als auch in ihrer Dynamik recht positiv. Zu nennen sind hier die Marktgröße, die absolute Zahl der Bürobeschäftigten, der Beschäftigungszuwachs, die Leerstandsentwicklung und -höhe und das Mietniveau. Einen anhaltenden Trend vorausgesetzt, bietet dies ein günstiges Investitionsumfeld.

Auch die weiteren Top-7-Standorte untermauern ihre Stellung als etablierte Bürostandorte und primäre Zielmärkte. Frankfurt am Main benötigt als Bankenstandort zahlreiche Büroflächen und besticht durch das hohe Mietniveau. Der Anteil an Bürobeschäftigten im Verhältnis zur Gesamtbeschäftigtenzahl ist hier am höchsten. Die hohe Arbeitsplatzdichte ist ein Beleg für den in eine größere Region eingebundenen Arbeitsmarkt. Stuttgart und Hamburg punkten durch ihr hohes Mietniveau, die badenwürttembergische Landeshauptstadt zusätzlich durch einen sehr geringen Leerstand und hohe Spitzenmieten. Am Rhein zeigen Köln und Düsseldorf durchweg solide Werte. Beide Städte konnten ihren Leerstand zuletzt stark verringern und haben einen hohen Anteil an Bürobeschäftigten.

Außerhalb der Top 7 fallen Nürnberg und Leipzig positiv auf. Leipzig weiß mit seiner Entwicklung beispielsweise beim Leerstandsabbau und den Mieten zu überzeugen, die teilweise noch auf Aufholeffekten beruht. Nürnberg zeigt in der Gesamtschau aller Kennzahlen keinerlei negative Resultate. Das Mietwachstum seit 2014 ist mit rund 40 % hoch, die Zahl der Bürobeschäftigten legte im selben Zeitraum um 11,7 % deutlich zu. Von allen untersuchten Standorten fällt nur Bremen etwas zurück, auch hier ist der Büroleerstand aber gering.

Wenngleich die weitere Konjunktorentwicklung etwas unsicher ist, bleiben grundlegende Trends bestehen. Der tertiäre Sektor wird sich in Deutschland weiter verstärken. Auch werden klassische Bürostandorte als solche erhalten bleiben. Dies gilt letztendlich für alle hier analysierten Büromärkte, die somit auch potenzielle Investmentstandorte darstellen. Wie die dargestellten Kennzahlen zeigen, gibt es hinsichtlich Niveau, Dynamik und Struktur der Märkte sehr unterschiedliche Standorte mit jeweils einer spezifischen Charakteristik. Entsprechend der Investitionskriterien können somit auf Basis der Kennzahlen passende Zielmärkte identifiziert werden.



REAL EXPERTS.
REAL VALUES.

Autor



PROF. DR. STEFFEN METZNER MRICS
Head of Research, Empira Gruppe

Kontakt

Empira Gruppe
Baarerstrasse 135
6300 Zug
Schweiz

Tel. +41 41 728 75 75
Fax +41 41 728 75 79

www.empira.ch

Empira Asset Management GmbH
Martin-Luther-Ring 12
04109 Leipzig
Deutschland

Tel. +49 341 98 97 83 0
Mail sm@empira-am.de

Stand Mai 2019
Haftungsausschluss: Alle Angaben ohne Gewähr. Änderungen bleiben vorbehalten.

Weitere Research-Berichte stehen online auf der Website der Empira Gruppe unter www.empira.ch zum Download zur Verfügung.

