

---

## WER A SAGT, SOLLTE AUCH B SAGEN

---

Büromarktpotenziale in deutschen Mittelstädten

---

## WAS SIE AUF DIESEN SEITEN ERWARTET...

Die Weltwirtschaft kommt nicht zur Ruhe. Krisen gehören zum Alltag. Dies spiegelt sich seit Monaten auch in den Schlagzeilen wider: Bankenkrise, Finanzkrise, Staatsschuldenkrise, Eurokrise etc. Die zunehmende Verunsicherung drückt insbesondere die Stimmung der Marktteilnehmer auf den Büromärkten. Das liegt vor allem an der starken Abhängigkeit der Büroflächennachfrage von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (Wirtschaftswachstum, Arbeitsmarkt etc.). Aufgrund der aktuellen Schuldenkrise auf beiden Seiten des Atlantiks, fehlender Möglichkeiten für weitere geld- oder fiskalpolitische Maßnahmen und des Einbruchs an den Aktienmärkten ist eine Stagnation des BIP in den kommenden Quartalen nicht mehr ausgeschlossen. Gerade Büromärkte in Finanzmarktzentren könnten durch die schwächelnden Banken, die bereits umfangreiche Stellenstreichungen angekündigt haben, überdurchschnittlich belastet werden.

Trotz dieser Negativmeldungen könnte der deutsche Immobilienmarkt insgesamt sogar von der Eurokrise profitieren. Mangels passender Anlagemöglichkeiten im Ausland und gesteigener Risikoprämien bei Auslandsanlagen wird wahrscheinlich zukünftig weniger deutsches Kapital im Ausland und mehr ausländisches Kapital in Deutschland investiert. Die Umleitung der Kapitalströme begünstigt dabei auch die deutsche Immobilienwirtschaft, wobei sich als Reaktion auf die Finanz- und Wirtschaftskrise der Investmentfokus der Immobilieninvestoren auf das Core-Segment konzentriert, d.h. auf langfristig vermietete, hochwertige Objekte in exzellenter Lage mit bonitätsstarken Mietern. Dieses Marktsegment ist allerdings geographisch, objekt- und mieterspezifisch begrenzt, es umfasst nur etwa 10 % des gesamten Bürobestands in Deutschland. Aktuell treibt der Core-Hunger der Investoren vor allem die Immobilienpreise in den deutschen Top 7 Bürostandorten nach oben und lässt dort die Spitzenrenditen auf rund 5 % absinken. Die Endlichkeit des Bestands und die bereits vollzogene Renditekompression lässt Investoren daher wieder häufiger über Investitionen in B-Städten (Mittelstädte) jenseits der A-Städte (Bürohochburgen) nachdenken.

Neben den generellen Entwicklungstrends der deutschen Büromärkte stellt der vorliegende Quantum Fokus Büromärkte in 18 Mittelstädten vor und beleuchtet deren Potenziale. Ist die schrumpfende und alternde Bevölkerung gleichzusetzen mit nachlassender Büronachfrage? Wie entwickelt sich die Bürobeschäftigung und die Büroflächennachfrage in den Mittelstädten? Welches Rendite/Risiko-Profil weisen die Mittelstädte auf? Wo liegen in Zukunft interessante Büromärkte?

# 1.

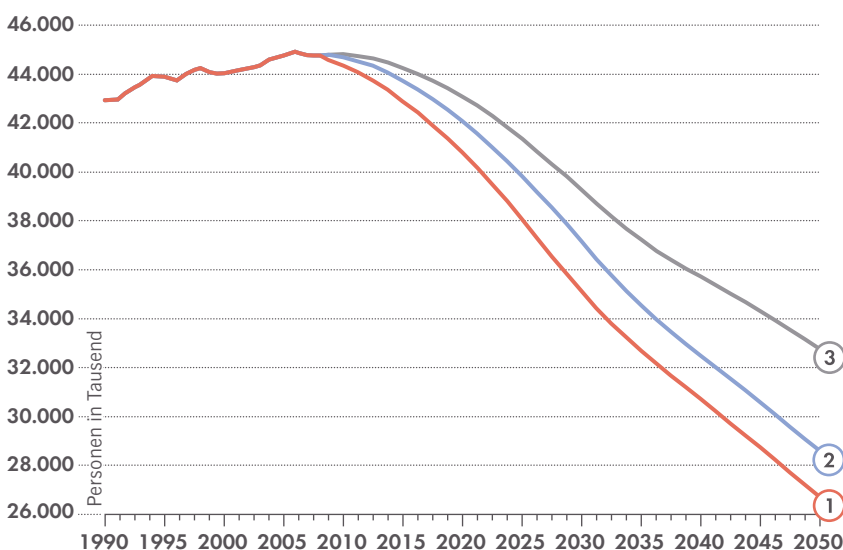
## Büroflächennachfrage trotz rückläufiger Erwerbstätigenzahlen

### Rückgang und Alterung der Bevölkerung setzen den Arbeitsmarkt unter Druck

Die aktuelle Entwicklung des Büroimmobilienmarktes steht primär unter dem Einfluss der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Besonders relevant für die Büronachfrage ist dabei die Entwicklung der Erwerbstätigenzahlen, die trotz Eurokrise 2012 auf den Rekordwert von knapp 41,3 Millionen steigen soll (Gemeinschaftsdiagnose 2011). Neben der Wirtschaftskraft und der Beschäftigtenentwicklung wird mittel- bis langfristig die demographische Entwicklung als Determinante der Flächennachfrage an Gewicht zunehmen. Es ist nicht von der Hand zu weisen, dass der demographische Wandel in Deutschland den Arbeitsmarkt in den kommenden Dekaden unter Druck setzen wird. Die deutsche Bevölkerung schrumpft weiter deutlich von heute 81,5 Mio. auf knapp 77,9 Mio. im Jahr 2025 (-4,4 %) und wird immer älter. Kamen 2001 auf 100 Personen im erwerbsfähigen Alter zwischen 20 und 60 Jahren knapp 44 Personen im Alter von 60 und mehr Jahren, sind es 2009 bereits knapp 47 Personen. Bis 2060 wird sich der Altenquotient gar verdoppeln. Durch die Schrumpfung und Alterung der Bevölkerung wird der für den Arbeitsmarkt relevante Teil der Bevölkerung bis 2050, je nach Setzungen bzgl. Erwerbsquoten, Frauenquoten, mittlerem Renteneintrittsalter, Zuwanderung und Arbeitsmarktreformen, zwischen 12 und 18 Mio. dramatisch zurückgehen (IAB 2011).

→ Abbildung 1

Entwicklung des Erwerbspersonenpotenzials bis 2050



Der für den Arbeitsmarkt relevante Teil der Bevölkerung wird bis 2050 deutlich schrumpfen.

### Legende

- ① Szenario 1: ohne Wanderungen, konstante Erwerbsquoten
- ② Szenario 2: ohne Wanderungen, steigende Erwerbsquoten
- ③ Szenario 3: Wanderungssaldo +10.000 p.a., steigende Erwerbsquoten

### Datenbasis

IAB 2011

---

Horrorszenarien, wonach infolge rückläufiger Erwerbstätigenzahlen kaum noch Büroimmobilien in Deutschland benötigt werden, erweisen sich dennoch als wenig zutreffend. So kennt der Boom der Bürobeschäftigung seit Jahren kein Ende. Die Bürobeschäftigung in Deutschland legte seit 2000 sowohl absolut als auch relativ zur Gesamtbeschäftigung stetig zu und erreichte 2010 nach eigenen Berechnungen 10,8 Mio. Arbeitnehmer. Das entspricht einem Plus von 500 Tsd. Büroarbeitsplätzen in diesem Zeitraum, womit der Anteil der Bürobeschäftigten an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 35,0 auf 36,9 % angestiegen ist. Regional ergeben sich jedoch deutliche Differenzierungen.

**Tertiärisierung sorgt weiterhin für einen moderaten Anstieg der Bürobeschäftigtenzahlen**

Unter bestimmten Annahmen gehen verschiedene Studien für Deutschland von weiter steigenden Bürobeschäftigtenzahlen aus (Just 2009; LB Bayern 2010). Die Dynamik lässt im Vergleich zu den letzten 20 bis 30 Jahren allerdings nach. Wesentliche Triebkraft für die weitere Zunahme ist der sich weiter fortsetzende Strukturwandel hin zum Dienstleistungssektor. Waren 1970 lediglich 45 % der Gesamtbeschäftigten dem Dienstleistungsbereich zugeordnet, sind es heute drei Viertel der Erwerbstätigen. Bis 2025 wird der Anteil auf über 76 % zunehmen.

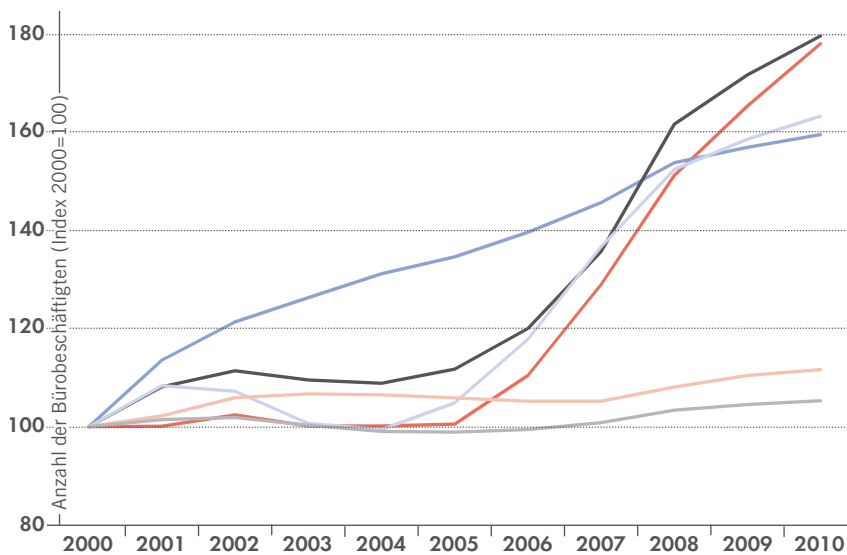
Hinzu kommt eine intrasektorale Verschiebung im Dienstleistungssektor hin zu wissensintensiven Dienstleistungen, die vor allem wirtschaftlich verwertbares Wissen für andere Unternehmen generieren. Für die Erstellung dieser humankapitalintensiven und nicht standardisierten Leistungen ist ein relativ hoher Bildungsgrad der Beschäftigten notwendig. Die Wirtschaftsstruktur verlagert sich damit zu Gunsten von Wirtschaftszweigen mit einem überdurchschnittlich hohen Anteil an Bürobeschäftigten, wie z.B. Unternehmensberater, Rechtsberater oder Werbefachleute (Abb. 2). Auch in Zukunft sind Wachstumsimpulse vor allem aus dem Bereich wissensintensiver Dienstleistungen zu erwarten, welche die Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen weiter stimulieren werden.

**Wissensbasierte Bürojobs konzentrieren sich in Metropolräumen und Kernstädten**

Wissensbasierte Dienstleistungen sind allerdings nicht gleichmäßig im Raum verteilt, sondern zeigen eine klare Affinität zu Metropolräumen und Kernstädten. Damit werden sich die Perspektiven von Bürostandorten in Wachstums-, Stagnations- und Schrumpfungsregionen weiter ausdifferenzieren. Während die Zahl der Bürobeschäftigten in über 100 Stadt- und Landkreisen bereits sinkt (vgl. LB Bayern 2010), dürfte die Clusterbildung von wissensintensiven Büroberufen in prosperierenden Kernstädten die dortige Büroflächennachfrage auch mittelfristig erweitern bzw. zumindest stabilisieren.

→ Abbildung 2

### Bürobeschäftigte in wissensorientierten Dienstleistungen in Deutschland



Die Wirtschaftsstruktur verlangt sich zu Gunsten von wissensintensiven Dienstleistungen, wie z.B. Unternehmensberatern.

#### Legende

- Makler, Grundstücksverwalter
- Rechtsvertreter, -berater
- Unternehmensberater
- Wirtschaftsprüfer, Steuerberater
- Werbefachleute
- Bürobeschäftigte insg.

#### Datenbasis

eigene Berechnungen nach Bundesagentur für Arbeit (BA) 2011

## 2.

### Büromärkte jenseits der Metropolen im Fokus

Die Generierung neuer Büroarbeitsplätze wird sich also auch in Zukunft auf Kernstädte konzentrieren. Momentan richtet sich der Fokus der Immobilieninvestoren auf die sieben Bürohochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart. Mit rund 6,7 Mrd. € entfielen 2010 fast 90 % der gesamten deutschen Büroinvestments auf diese Märkte (IZ/ZIA 2011). Die hohe Konkurrenzsituation hat dort einen Rückgang der Spitzenrenditen auf 5,0 % bewirkt. Für einzelne Objekte werden auch Renditen weit unterhalb dieser Marke akzeptiert. Insbesondere für Emissionshäuser wird es durch die Renditekompression immer schwieriger, Beteiligungen mit einer Ausschüttung von über 5,0 % anzubieten, welche viele institutionelle Investoren in ihren Anlagerichtlinien als Hürde vorsehen. Investoren denken daher wieder häufiger über Alternativen abseits der bekannten Hotspots nach, die höhere Spitzenrenditen versprechen. Dabei stehen sogenannte B-Städte, Regionalzentren oder Mittelstädte im Mittelpunkt des Interesses.

---

### Kennzeichen von Büromärkten in Mittelstädten

Die vorliegende Studie definiert Mittelstädte als Kernstädte von nationaler oder regionaler Bedeutung mit mindestens 100.000 Einwohnern und mindestens 40.000 Bürobeschäftigten, die einen Büroflächenbestand zwischen 1,5 und 4,0 Mio. qm und in der Regel einen jährlichen Flächenumsatz von mehr als 30.000 qm aufweisen.

---

→ Tabelle 1

Ausgewählte Bürostandorte	Einwohner 2010	Bürobeschäftigte 2010	Bürobestand 2010 in Quadratmeter	Flächenumsatz 2010 in Quadratmeter
Aachen	256.000	54.000	2,0 Mio.	40.000
Augsburg	263.000	53.000	1,3 Mio.	30.000
Bonn	318.000	94.000	3,7 Mio.	90.000
Bremen	548.000	101.000	3,4 Mio.	80.000
Darmstadt	140.000	50.000	1,8 Mio.	35.000
Dortmund	575.000	87.000	2,8 Mio.	69.000
Dresden	497.000	105.000	2,5 Mio.	87.000
Duisburg	484.000	61.000	2,1 Mio.	62.000
Essen	572.000	98.000	3,5 Mio.	124.000
Hannover	508.000	156.000	4,2 Mio.	106.000
Karlsruhe	283.000	84.000	2,3 Mio.	50.000
Leipzig	496.000	89.000	3,7 Mio.	90.000
Mainz	191.000	54.000	1,6 Mio.	30.000
Mannheim	306.000	73.000	1,9 Mio.	61.000
Münster	271.000	74.000	2,1 Mio.	65.000
Nürnberg	497.000	122.000	3,6 Mio.	80.000
Wiesbaden	277.000	69.000	2,4 Mio.	61.000
Wuppertal	348.000	44.000	2,0 Mio.	30.000
Mittelstädte gesamt	6.829.000	1.466.000	47 Mio.	1.189.000

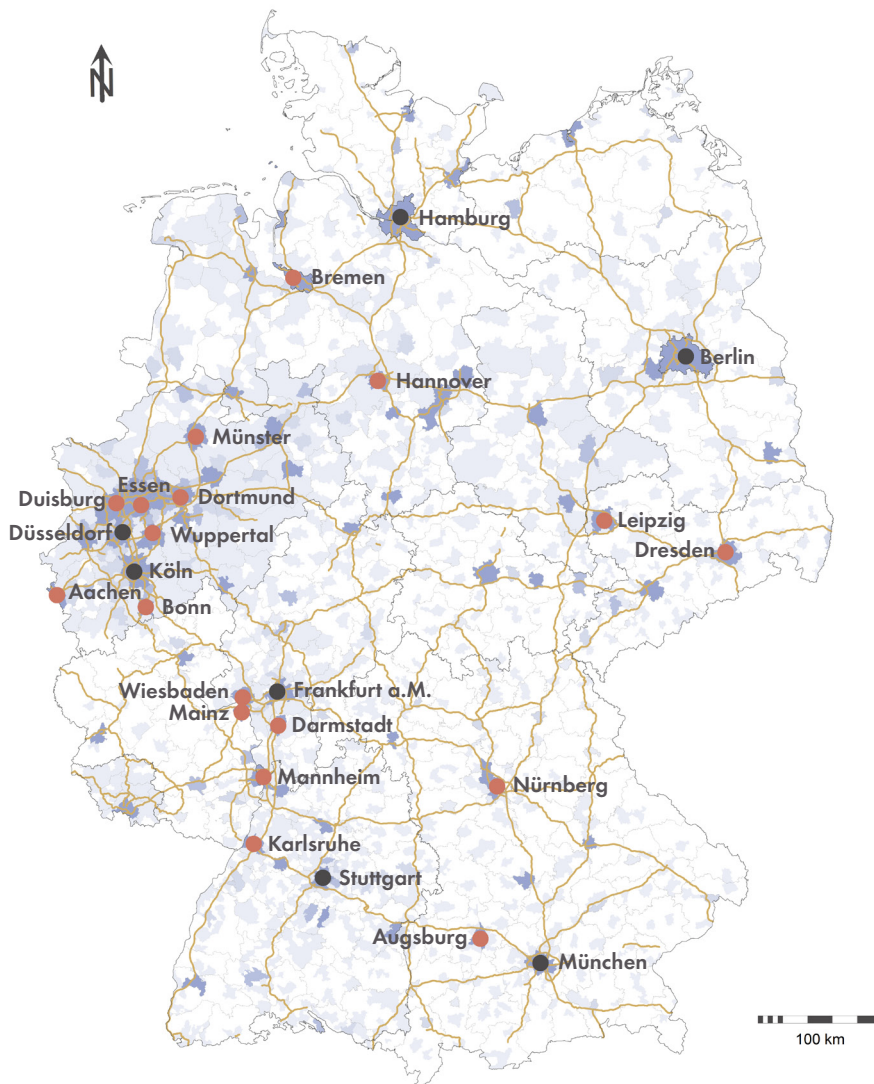
---

### Datenbasis

BBSR 2011, IVG 2011, diverse regionale Maklerberichte, BA 2011

→ Abbildung 3

### Büromärkte in Deutschland



Die Karte zeigt die ausgewählten Mittelstädte mit mindestens 100.000 Einwohnern und mindestens 40.000 Bürobeschäftigten.

#### Büromärkte

- Top 7 Standorte
- Mittelstädte

#### Einwohner (Gemeinden 2011)

- ≤ 10.000
- ≤ 50.000
- ≤ 75.000
- ≤ 100.000
- > 100.000

— Autobahn

#### Datenbasis

GfK 2011

In den 18 ausgewählten Mittelstädten lebten 2010 insgesamt rund 6,8 Mio. Einwohner. Mit Ausnahme Wuppertals und den ausgewählten Städten im Ruhrgebiet und Ostdeutschland zeigen die Standorte in Abkehr zum bundesweiten Trend (-4,5 %) bis 2025 eine positive Bevölkerungsentwicklung. In Bezug auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und regionale Wettbewerbsfähigkeit lagen die Mittelstädte 2009 mit einem Bruttoinlandsprodukt von 38 Tsd. € je Einwohner leicht unter dem Durchschnitt der Top 7 Standorte, wobei sich der Abstand seit 2000 allerdings verringert (Abb. 4). Die Wirtschaftsentwicklung der Mittelstädte ist mit über 20 %

wesentlich dynamischer als in den etablierten Büromärkten. Darmstadt weist 2009 mit 54 Tsd. € den BIP-Wert je Einwohner auf. Es folgen Karlsruhe und Mannheim mit 51 bzw. 50 Tsd. € je Einwohner; Schlusslicht ist Leipzig mit 26 Tsd. €.

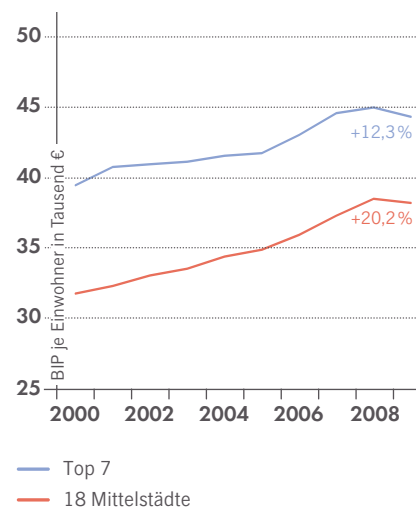
Die regionalen Büromärkte umfassen ein Flächenvolumen von rund 47 Mio. qm (Top 7: 77,4 Mio. qm), was etwa 15 % des gesamten Büroflächenbestands in Deutschland in Höhe von 311 Mio. qm entspricht (IW/ZEW 2010). Die Summe der Büroflächenumsätze in den Mittelstädten lag in der letzten Dekade zwischen 800.000 und 1,2 Mio. qm pro Jahr, in den Top 7 Büromärkten waren es im gleichen Zeitraum zwischen 2,1 und 3,3 Mio. qm pro Jahr (vgl. IZ/ZIA 2011).

Trotz zum Teil großer Unterschiedlichkeiten und Besonderheiten zeigen die 18 Büromärkte der ausgewählten Mittelstädte im Vergleich zu den Top 7 Standorten vier Gemeinsamkeiten:

- erstens zeichnen sie sich durch höhere Wachstumsperspektiven bzgl. der Bürobeschäftigung aus,
- zweitens sind die Mietrenditen höher,
- drittens schwanken die Renditen im Konjunkturverlauf deutlich schwächer als in den Bürohochburgen
- und viertens fallen die Leerstandsquoten wesentlich niedriger aus.

→ Abbildung 4

**Wirtschaftsentwicklung in den ausgewählten 18 Mittelstädten**



**Datenbasis**

Statistisches Bundesamt 2011

# 3.

## Bürobeschäftigung - Entwicklung und Perspektive

Die Büroflächennachfrage wird unmittelbar durch die Entwicklung der Bürobeschäftigung determiniert. Um diese für die einzelnen Mittelstädte zu analysieren, werden die dortigen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zunächst nach Berufsordnungen sortiert und diese dann mit berufsspezifischen Bürobeschäftigtenquoten multipliziert (Dobberstein 1997). Hinzu kommen die bürobeschäftigten Beamten, die über Personalstandstatistik des öffentlichen Dienstes und eine unterstellte Büroquote von 50 % ermittelt werden.

### Über 44 % der Gesamtbeschäftigten in den Mittelstädten arbeiteten 2010 im Büro

Im Durchschnitt sind 44,4 % der Gesamtbeschäftigten in den Mittelstädten dem Bürosektor zuzuordnen. Das entspricht fast 1,5 Mio. Bürobeschäftigten. Zum Vergleich: In den Top 7 Städten lag die Bürobeschäftigtenquote 2010 mit über 2,2 Mio. Arbeitnehmern bei über 49 %.

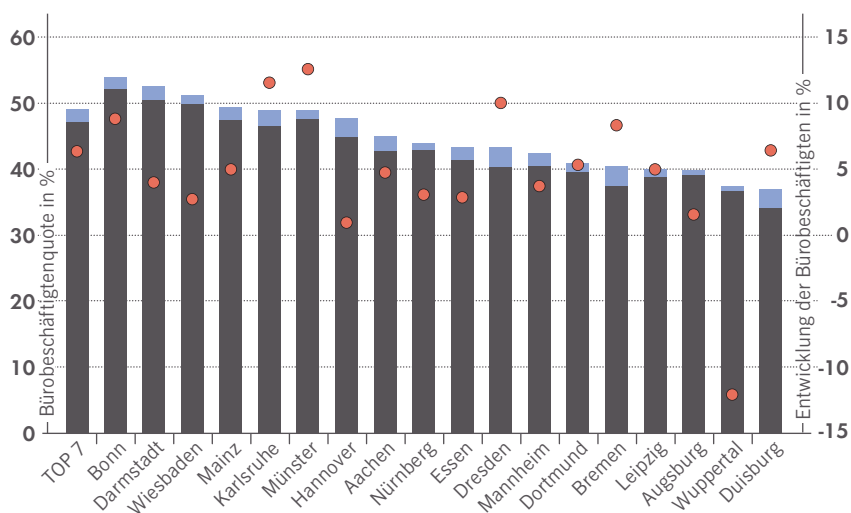


Bonn hat trotz Wegzug einiger Ministerien den Wandel von der Bundeshauptstadt zum Dienstleistungsstandort erfolgreich bestritten und weist mit 54 % die höchste Bürobeschäftigtenquote der Mittelstädte auf. Überdurchschnittliche Quoten erreichen auch die Landeshauptstädte Wiesbaden (51 %) und Mainz (49 %) mit einem hohen Anteil an Bürobeschäftigten im öffentlichen Dienst. Das Spitzenquartett wird durch die Universitätsstadt Darmstadt mit fast 53 % komplementiert. Insgesamt wurden dort 2.000 neue Büroarbeitsplätze geschaffen, während die gesamte Beschäftigung stagnierte.

Mit Ausnahme Wuppertals ist der Anteil der Bürobeschäftigung an allen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den ausgewählten Mittelstädten seit 2000 stetig gestiegen. Die Bürobeschäftigung wächst nach wie vor schneller als die Gesamtbeschäftigungszahlen. Vor dem Hintergrund des bereits rückläufigen Erwerbspersonenpotenzials durch Bevölkerungsschrumpfung und Alterung ist dies eine positive Nachricht für die Immobilienakteure. Besonders stark waren die Entwicklungen in Münster (12,6 %), Karlsruhe (11,5 %), Dresden (10,0 %), Bonn (8,8 %), Bremen (8,2 %) und Duisburg (6,3 %). Diese Büromärkte liegen damit über den durchschnittlichen Wachstumsraten der Top 7 Städte. Insgesamt sind in den Mittelstädten über 68.000 neue Büroarbeitsplätze entstanden.

→ Abbildung 5

#### Entwicklung der Bürobeschäftigten in den ausgewählten Mittelstädten



Mit Ausnahme Wuppertals verzeichnen alle Mittelstädte einen Anstieg der Bürobeschäftigtenquoten und der absoluten Bürobeschäftigtenzahlen.

#### Legende

- Bürobeschäftigtenquote 2000
- Bürobeschäftigtenquote 2010
- Entwicklung Bürobeschäftigte 2000-2010 in %

#### Datenbasis

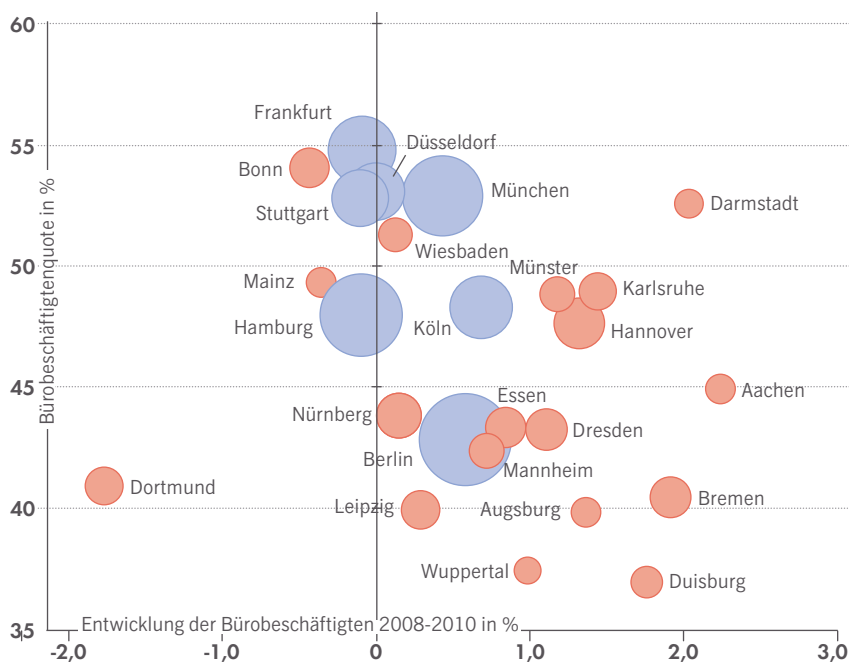
BA 2011

### Sättigungstendenzen bei der Bürobeschäftigtenentwicklung

Welche Wachstumsperspektiven bzgl. Büroquoten kann man nun für die Mittelstädte ableiten? Der jüngste Verlauf der Quoten seit 2008 deutet Sättigungstendenzen in den Büromärkten mit einem überdurchschnittlich hohen Bürobeschäftigtenniveau an. Im Unterschied zu den meisten Mittelstädten stagnieren die Quoten in den Bürohochburgen Frankfurt, Düsseldorf, Stuttgart und Hamburg. Auch in München, Köln und Berlin ist die Bürobeschäftigung nur moderat gewachsen. Das IW (2011) geht davon aus, dass der Anteil der Bürobeschäftigung nur bis zu einem bestimmten Niveau steigt und dann stagniert. In diesem Fall würde die Bürobeschäftigung im Gleichschritt mit der allgemeinen Beschäftigung laufen. Die voranschreitende Tertiärisierung und der intrasektorale Wandel hin zu wissensintensiven Dienstleistungen wird in puncto Bürobeschäftigungsquote weiterhin Anpassungsprozesse zwischen den Metropolen und Mittelstädten bewirken. Dafür spricht der aktuell stärkere Zuwachs bei den Mittelstädten (Abb. 6). Das Potenzial bei der Bürobeschäftigtenquote ist in einigen Mittelstädten noch nicht ausgeschöpft, ein weiterer Anstieg ist dort zu erwarten.

→ Abbildung 6

#### Entwicklung der Bürobeschäftigten in ausgewählten Büromärkten



Im Vergleich zu den meisten Mittelstädten zeigen die Top 7 Bürostandorte einen abnehmenden Zuwachs bei den Bürobeschäftigtenquoten.

#### Legende

- TOP 7
- 18 Mittelstädte

#### Datenbasis

BA 2011

Mit Hilfe einer Regressionsanalyse auf Basis der Entwicklung der Quoten im Zeitraum 2000-2010 werden die Bürobeschäftigtenquoten der einzelnen Mittelstädte bis 2025 fortgeschrieben. Vor dem Hintergrund der nur noch moderat zunehmenden Bürobeschäftigtenquoten werden die aus der Vergangenheit bekannten Trends dabei nicht unreflektiert linear fortgesetzt, sondern unter Berücksichtigung von Sättigungseffekten methodisch mit abschwächenden Verläufen versehen. In Kombination mit der Entwicklung der Bürobeschäftigtenzahlen und dem Büroflächenbedarf pro Beschäftigtem in den einzelnen Märkten (Demary/Voigtländer 2009) wird die zukünftige Büroflächennachfrage prognostiziert. Indem die langfristige Betrachtung der Büroflächennachfrage zahlreichen Unwägbarkeiten unterliegt, stellen die Ergebnisse nur eine grobe Schätzung dar. So kann die Nachfrage nach Büroraum wesentlich durch die konjunkturelle Entwicklung und die veränderten Rahmenbedingungen auf dem Arbeitsmarkt beeinflusst werden. Auch die der Bürobeschäftigtenprognose zugrundegelegte BBSR-Erwerbspersonenprognose bis 2025 ist mit zahlreichen Unsicherheiten behaftet (BBSR 2009).

#### Weder Anstieg noch Rückgang bei der Büroflächenkennziffer

Neben der Beschäftigtenentwicklung wirkt sich v.a. eine Änderung der Pro-Kopf-Bürofläche signifikant auf den künftigen Büroflächenbedarf aus. Wenngleich in der immobilienwirtschaftlichen Debatte häufig Argumente angeführt werden, die eine rückläufige Flächenkennziffer in Deutschland erwarten lassen (z.B. Telearbeit, höhere Flächeneffizienz), geht die vorliegende Studie von einem stagnierenden Pro-Kopf-Flächenbedarf aus. Dafür sprechen u.a. der bislang geringe Anteil an permanenten Telearbeitern, die zunehmende Bedeutung eines attraktiven Arbeitsplatzes im internationalen Wettbewerb um Hochqualifizierte und Remanenzeffekte (Tab. 2). Mit 22,4 bis 25,5 qm je Bürobeschäftigtem weisen die Büromärkte in Mittelstädten einen geringeren Pro-Kopf-Flächenverbrauch als in den Bürohochburgen (27,7 qm) auf. Das mag daran liegen, dass in Letzteren häufiger Unternehmenszentralen angesiedelt sind. Damit ist dort der Anteil an Bürobeschäftigten in Führungspositionen sowie an Tagungsräumen, Besprechungszimmer und Repräsentationsflächen tendenziell höher.

→ Büroflächenbedarf

Top 7 Bürostandorte	Durchschnittliche Bürofläche je Mitarbeiter
Berlin	28,6 qm
Düsseldorf	28,5 qm
Frankfurt	27,4 qm
Hamburg	25,7 qm
Köln	25,2 qm
München	27,9 qm
Stuttgart	30,0 qm

#### Datenbasis

Demary/Voigtländer 2009

→ Tabelle 2

---

### Rückläufige Büroflächenkennziffer

Pro

Veränderte Arbeitsorganisation durch moderne Informations- und Kommunikationstechnologien (z.B. Telearbeit, desk sharing)

Höhere Flächeneffizienz von Büroneubauten

Hohe Flächenkennziffern im internationalen Vergleich; Anpassungsdruck durch zunehmende Internationalisierung und erhöhten Wettbewerbs- und Kostendruck

Contra

Nur geringer Anteil permanenter Telearbeit an allen Erwerbstätigen (rund 2 %)

Großzügigere Gestaltung von Kommunikations- und Rückzugsräumen

Konkurrenzfähige Raumkosten pro Arbeitsplatz aufgrund des im internationalen Vergleich geringen Mietniveaus

„War of Talents“ - Hohe Relevanz der Attraktivität des Arbeitsplatzes für die Akquirierung neuer, hochqualifizierter Mitarbeiter in wissenschaftsintensiven Dienstleistungen

Remanenzeffekt v.a. bei selbstgenutzten Büroimmobilien

---

### Datenbasis

JLL 2011; LB Bayern 2010

### Weiterhin leicht steigende Büroflächennachfrage in den Mittelstädten

Bis 2025 zeigt sich folgender Trend: In den Mittelstädten wird die Büroflächennachfrage im Szenario mit steigender Bürobeschäftigtenquote um 1,9 % zunehmen. Die zusätzliche Büroflächennachfrage wird ausschließlich in den westdeutschen Büromärkten generiert. Während hier die Nachfrage um 3,4 % wächst, verzeichnen Dresden und Leipzig eine stark rückläufige Nachfrageentwicklung (-6,2 %). Überdurchschnittlich hohe Zuwächse sind in Wiesbaden (10,3 %), Bremen (9,0 %), Augsburg (7,6 %) und Mannheim (7,5 %) zu erkennen. Ein zukünftiger leichter Rückgang der Büroflächennachfrage lässt sich jenseits der Ost-West-Unterschiede auch in Hannover, Wuppertal und Duisburg verorten (Tab. 3).

→ Tabelle 3

**Büroflächennachfrage bis 2025 in % in 4 verschiedenen Szenarien**

	Statische Büroquote	dynamische Büroquote	rückläufige Flächenkennziffer	Büroquote +1%
Aachen	-4,2	1,2	-8,9	3,4
Augsburg	2,8	7,6	-3,1	10,2
Bonn	0,3	4,3	-6,1	6,1
Bremen	1,9	9,0	-1,9	11,5
Darmstadt	-1,2	0,9	-9,2	2,7
Dortmund	-6,5	0,0	-10,0	2,3
Dresden	-12,6	-6,5	-15,8	-4,5
Duisburg	-7,2	-0,1	-10,1	2,4
Essen	-5,0	1,9	-8,3	4,1
Hannover	-6,8	-1,4	-11,2	0,6
Karlsruhe	0,6	6,2	-4,4	8,3
Leipzig	-12,0	-5,9	-15,3	-3,7
Mainz	-4,1	0,5	-9,6	2,4
Mannheim	1,0	7,5	-3,3	9,9
Münster	-1,4	3,8	-6,6	5,8
Nürnberg	-2,1	3,9	-6,5	6,1
Wiesbaden	6,2	10,3	-0,8	12,3
Wuppertal	-7,5	-0,4	-10,4	2,1
<b>Mittelstädte gesamt</b>	<b>-3,9</b>	<b>1,9</b>	<b>-8,3</b>	<b>4,1</b>

**Datenbasis**

eigene Berechnungen

Alternativszenarien ohne Zunahme der Bürobeschäftigtenquote bzw. mit einer rückläufigen Flächenkennziffer verdeutlichen, wie sensitiv die Büroflächennachfrage auf Veränderungen der Annahmen reagiert. Sollte der Anteil der Bürobeschäftigten an allen Beschäftigten in den Mittelstädten konstant bleiben, würde die Nachfrage bis 2025 um 3,9 % sinken. Dramatischer würde die Bilanz bei einer Reduzierung des Pro-Kopf-Flächenverbrauchs um 10 % ausfallen. Die Nachfrage würde dann um über 8 % einbrechen. Entgegengesetzt verhält es sich bei einem zusätzlichen Anstieg der Bürobeschäftigung um nur 1 %, der bis 2025 eine Verdopplung der Büroflächennachfrage gegenüber dem Szenario *dynamische Büroquote* bewirken würde.

Der tatsächliche zukünftige Neubaubedarf wird sich neben der Entwicklung der Büroflächennachfrage aus einem Zusammenspiel verschiedener Faktoren entwickeln. Hierzu zählt v.a. die Marktfähigkeit des Bürobestandes. So wird der Sanierungs- und Ersatzbedarf von Bürogebäuden in Deutschland in den nächsten 5 Jahre auf mindestens 23 Mrd. € geschätzt (IVG 2011b).

# 4.

## Rendite-Risiko-Profil der Büromärkte in Mittelstädten

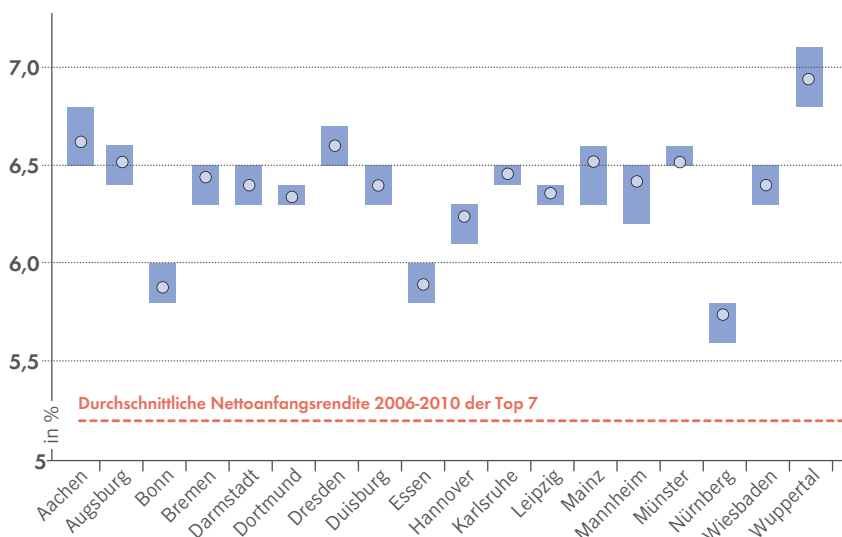
Neben einer möglichen besseren Perspektive bzgl. der Bürobeschäftigung zeigen die Mittelstädte ein interessantes Miet-/Rendite-/Risiko-Profil. Im Mittel lagen 2010 die Spitzenmieten der 18 Mittelstädte mit 12,8 €/qm deutlich unter den Mietpreisen auf den Top 7 Büromärkten (Ø 23,5 €/qm). Anders als in den sieben Bürometropolen sind dort die Mieten während der jüngsten Wirtschafts- und Finanzkrise im Durchschnitt nicht gesunken. Die zweite Reihe unter den deutschen Bürostädten zeigte mit Ausnahme der ostdeutschen Standorte stabile Mieten mit einer leichten Tendenz nach oben. Unter den Mittelstädten belegt Bonn mit einem Mietpreis von rund 16 €/qm den ersten Platz, gefolgt von Essen, Wiesbaden, Darmstadt und Duisburg mit rund 13,5 €/qm. Insgesamt sind die Mietpreisspannen weniger ausdifferenziert als in den Bürometropolen. Die Miete in einem Topobjekt fällt lediglich doppelt so hoch aus wie in preisgünstigen Objekten. In Metropolen verdreifacht sich die Miete.

### Mehr Rendite bei geringerem Risiko in den Mittelstädten

Entgegengesetzt verhält es sich bei den Nettoanfangsrenditen, die in den 18 Mittelstädten deutlich oberhalb der Top 7 Standorte rangieren. Während die Nettoanfangsrenditen in den sieben Bürohochburgen zwischen 2006 und 2010 im Durchschnitt bei 5,2 % lagen, fielen diese in zentralen Lagen der 18 Mittelstädte fast bis zu 200 Basispunkte höher aus (Abb. 7). Während in den Topmärkten die Anfangsrenditen gegenüber 2009 von durchschnittlich 5,44 auf 5,01 % im dritten Quartal 2011 deutlich gefallen sind, war in den Mittelstädten noch keine Renditekompression zu beobachten.

→ Abbildung 7

Nettoanfangsrenditen in den Mittelstädten (2006-2010)



Büromärkte in den Mittelstädten boten 2006-2010 deutlich höhere Nettoanfangsrenditen als die Top 7 Bürostandorte.

### Legende

- Spannweite Nettoanfangsrenditen 2006-2010
- Durchschnittliche Nettoanfangsrendite 2006-2010 in %

Datenbasis  
RIWIS 2011

Kennzeichnend für die Mittelstädte sind nicht nur höhere Renditen von durchschnittlich 6,4 % zwischen 2006 und 2010, sondern auch ein gegenüber den Top 7 Standorten überlegenes Rendite-Risiko-Profil. Generell schwankten die Renditen zwischen 2006 und 2010 mit einer Volatilität von 1,3 weniger stark als in etablierten Bürohochburgen (Volatilität 3,8). Mittelstädte wurden in weit geringerem Maß von Immobilienzyklen berührt, da dort in den vergangenen Jahren in der Regel nur nach Bedarf bzw. erst bei einem hohen Vorvermietungsstand gebaut wurde. Es gab im Gegensatz zu den Bürohochburgen kaum spekulative Bautätigkeit. Miet- und Renditeentwicklung verlaufen damit weniger volatil und reagieren auf Auf- und Abschwungphasen weniger anfällig.

→ Tabelle 4

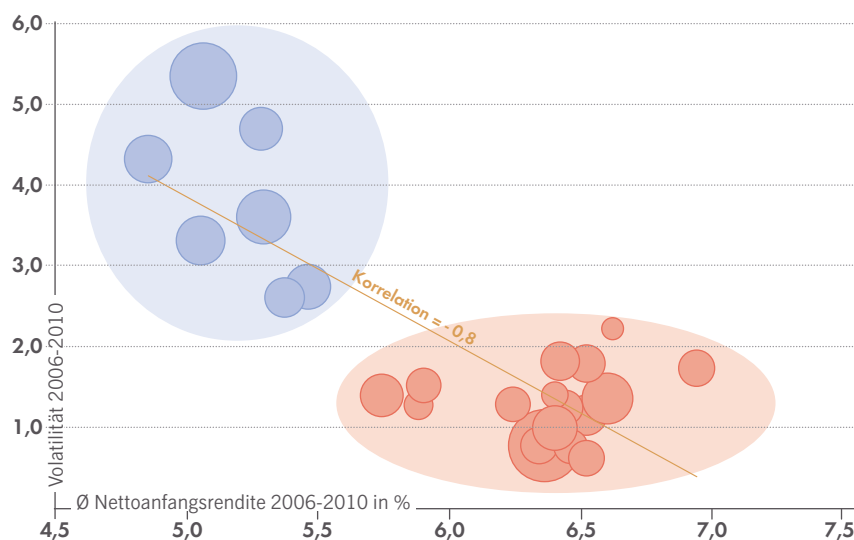
Rendite-Risiko-Profil im Vergleich (2006-2010)	18 Mittelstädte		Top 7 Standorte	
	Mittelwert	Volatilität	Mittelwert	Volatilität
Leerstandsquote	6,8	7,2	9,6	7,6
Nettoanfangsrenditen in zentralen Lagen (in %)	6,4	1,3	5,2	3,8

**Datenbasis**  
RIWIS 2011

Wenngleich die Büromärkte aufgrund der Einbettung in lokale Strukturen (z.B. Wirtschaftsstruktur) differente Rendite/Risikoprofile aufweisen, zeigt Abb. 8 sehr deutlich die effizientere Rendite/Risiko-Position der Mittelstädte gegenüber den Top 7 Standorten. Die Konzentration der Investitionen auf Core-Standorte und eine in der Vergangenheit höhere spekulative Bautätigkeit schlagen sich in geringen Anfangsrenditen und höheren Volatilitäten in den Bürohochburgen nieder. Mit einer höheren Stabilität und Rendite liegen alle Mittelstädte im rechten unteren Bereich des Rendite-Risiko-Diagramms.

→ Abbildung 8

Rendite/Risiko-Verhältnis der 18 Mittelstädte



Der Fokus der Investitionen auf Core-Standorte und eine höhere spekulative Bautätigkeit in den Top 7 Bürostandorten führen zu geringeren Anfangsrenditen und stärkeren Renditeschwankungen.

Legende

- TOP 7
- 18 Mittelstädte

Datenbasis  
RIWIS 2011

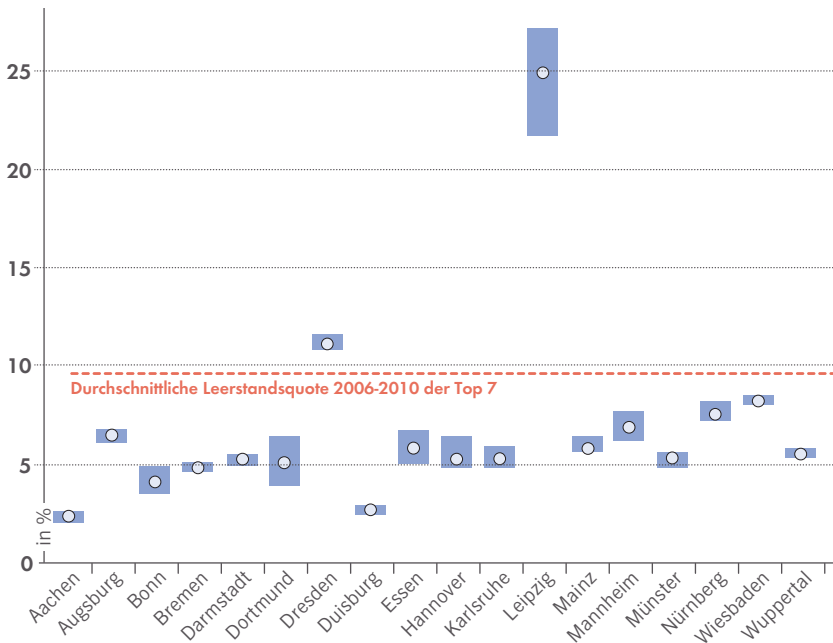
Höhere Leerstände in den Bürohochburgen

Im Vergleich zu den Top 7 zeichnen sich die Mittelstädte durch deutlich niedrigere Leerstandsquoten aus, die z.T. auf dem natürlichen Fluktuationsniveau von unter 5 % liegen. Infolge des Mangels an spekulativen Baufertigstellungen lag die Leerstandsquote 2010 bei geringen 6,5 %, wobei aufgrund der historischen Gegebenheiten (u.a. Steuersubventionen, enorme Abwanderung) Dresden und Leipzig mit 10,8 % bzw. 21,7 % deutlich höhere Leerstände aufweisen. Trotz hoher Anteile nicht mehr zeitgemäßer und vermarktungsfähiger Büroflächen, lässt sich dort ein zaghafter Rückgang des Leerstands beobachten. Insgesamt ist der Flächenleerstand in den Mittelstädten trotz Wirtschafts- und Finanzmarktkrise seit 2008 geringfügig gefallen, während in den sieben Bürometropolen die kräftig zurückgegangene Wirtschaftsleistung für einen Anstieg der Leerstandsrate um 1,5 Prozentpunkte auf 10,4 % gesorgt hat. Im 5-Jahresvergleich vergrößert sich damit das Leerstandsgefälle zwischen den beiden Büromarkttypen. Ein wesentlicher Vorteil der Mittelstädte besteht darin, dass die zukünftige Marktentwicklung nicht durch einen großen Leerstand an Büroflächen belastet wird. Analog zu den Renditen sind auch die Leerstandszyklen weniger deutlich ausgeprägt als in Top 7 Standorten.



→ Abbildung 9

Leerstandsquoten in den Mittelstädten (2006-2010)



Mit Ausnahme der beiden ost-deutschen Bürostandorte ist die Leerstandsquote in Mittelstädten deutlich geringer als in den Top 7 Standorten.

**Legende**

- Spannbreite Leerstandsquote 2006-2010
- Durchschnittliche Leerstandsquote 2006-2010 in %

**Datenbasis**  
RIWIS 2011

**Höhere Abhängigkeit der Bürohochburgen von der globalen Finanzwirtschaft**

Typisch für Büromärkte in Mittelstädten ist ein ausgewogener Branchenmix bzw. die geringere Abhängigkeit von der globalen Finanzwirtschaft. Während etwa in Münster 35 % der gesamten Büronachfrage 2010 auf die öffentliche Verwaltung und die Gesundheitswirtschaft entfielen, verbuchten industrie-, handels- und logistikaffine Nutzergruppen in Bremen etwa ein Drittel des gesamten Büroflächenumsatzes. In Essen wiederum wird der Flächenumsatz durch Gewerbe-, Handels- und Verkehrsunternehmen und Firmen aus der Telekommunikationsbranche dominiert. Standorte wie Bonn, Mainz, Wiesbaden, Hannover oder Dresden haben darüber hinaus einen hohen Anteil an Verwaltungsfunktionen.

Dadurch, dass sich Finanzzentren wie v.a. Frankfurt am Main durch eine zunehmende funktionale Spezialisierung auf finanz- und unternehmensorientierte Dienstleistungen auszeichnen, sind sie für zyklische und krisenhafte Entwicklungen auf dem Büromarkt besonders anfällig (Heeg 2011). So stellen Dienstleistungen aus dem Banken- und Finanzsektor in Frankfurt mit einem Anteil von über 33 % in den letzten 10 Jahren (2010 sogar über 50 %) die Hauptnachfragegruppe nach Bürofläche (IZ/ZIA 2011). Diese Unternehmen sind jedoch nicht nur die wichtigsten Mietergruppen,

sondern zugleich auch bedeutende Investoren und Eigentümer dieser Büroimmobilien. Durch diese Verquickung sind solche Büromärkte, wie z.B. Frankfurt, besonders stark von der Entwicklung des Finanz- und Bankensektors abhängig. So kam es im Nachgang der Dotcomkrise und der Finanz- und Wirtschaftskrise jeweils zu einem Rückgang der Bürobeschäftigtenzahl in der Finanzbranche, der die Leerstandsquote in den Top 7 Standorten und insbesondere in Frankfurt ab 2001 und ab 2008 nach oben schnellen ließ. Auch in der momentanen Staatsschuldenkrise haben bereits zahlreiche Großbanken umfangreiche Stellenstreichungen angekündigt, die auf die Büroflächennachfrage negativ wirken werden. Das stärkere Gewicht der Finanzdienstleistungen und die höhere spekulative Bautätigkeit bringt es mit sich, dass u.a. die Leerstandszahlen der Top 7 Büromärkte die Wirkungen der Wirtschafts- und Finanzkrisen deutlicher widerspiegeln als die der Mittelstädte (Abb. 10).

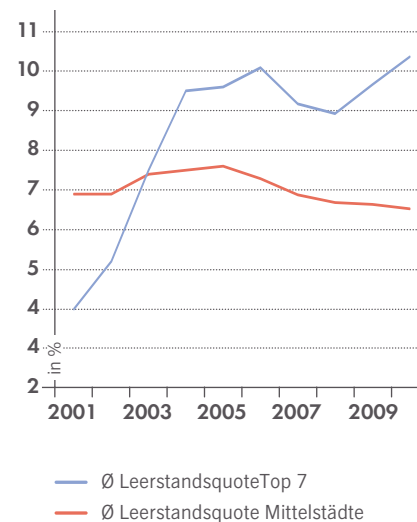
**...aber lokale Besonderheiten, Drittverwendung und eingeschränkte Liquidität in Mittelstädten beachten!**

Höhere Renditen und niedrigere Leerstände sprechen insgesamt für ein Investment in den zentralen Büromarktlagen der Mittelstädte. Zu beachten bleibt aber, dass Immobilieninvestitionen dort immer noch mit höheren Unsicherheiten besetzt sind. Das kann an unvollständigen und inkonsistenten Marktinformationen liegen oder daran, dass die Vergleichbarkeit von Bürostandorten durch unterschiedliche Erhebungsmethoden und Definitionen erschwert wird. Die Verbreitung von Informationen, etwa über geplante Projekte der Konkurrenz, geeignete Standorte und jüngste Marktentwicklungen bleibt häufig lokal fixiert und exklusiv. Aktuell schließen aber immer mehr Mittelstädte mit der Erstellung und Veröffentlichung standardisierter Berichte etc. in puncto Transparenz zu den Top 7 Bürostandorten auf.

Neben der geringeren Transparenz muss bei einem Investment in Mittelstädten die kleinere Zahl an potenziellen Mietern und die eingeschränkte Liquidität beachtet werden. Damit sind Toplagen und eine Drittverwendungsmöglichkeit der Immobilien Voraussetzung für ein erfolgreiches Investment.

→ Abbildung 10

**Langfristige Leerstandsentwicklung**



Datenbasis  
RIWIS 2011

---

## → KURZ GEFASST

---

- Durch die Schrumpfung und Alterung der Bevölkerung wird der für den Arbeitsmarkt relevante Teil der Bevölkerung bis 2050 bis zu 18 Mio. dramatisch zurückgehen.
- Nichtsdestotrotz sorgen bis 2025 eine anhaltende Tertiärisierung und ein Bedeutungsgewinn wissensintensiver Dienstleistungen weiterhin für einen moderaten Anstieg der Bürobeschäftigtenzahlen.
- Von 2000 bis 2010 legte die Bürobeschäftigung bundesweit um 500 Tsd. auf 10,8 Mio. Büroarbeitsplätze zu, womit deren Anteil an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 35,0 % auf 36,9 % angestiegen ist.
- In den Mittelstädten arbeiteten 2010 über 44,0 % der Gesamtbeschäftigten im Büro. Im Unterschied zu den meisten Mittelstädten mit steigenden Bürobeschäftigtenquoten zeigen die Bürohochburgen Frankfurt, Düsseldorf, Stuttgart und Hamburg erste Sättigungstendenzen.
- Die Büroflächennachfrage in den Mittelstädten wird bis 2025 unter der Annahme weiter steigender Bürobeschäftigtenquoten um 1,9 % zunehmen.
- Die aktuelle Konzentration der Investitionen auf die sieben Bürohochburgen hat in diesen Märkten einen Anstieg der Immobilienpreise und ergo einen Rückgang der Spitzenrenditen auf 5,0 % bewirkt. Die bereits vollzogene Renditekompression lässt Investoren wieder häufiger über Investitionen jenseits der Top 7 Bürohochburgen nachdenken.
- Büromärkte in Mittelstädten boten in den vergangenen fünf Jahren höhere durchschnittliche Nettoanfangsrenditen (6,4 %) und weniger volatile Mietentwicklungen als die Top 7 Standorte.
- Die stärkere Abhängigkeit vom Finanzsektor und die höhere spekulative Bautätigkeit bringen es mit sich, dass die Leerstandsentwicklung der Top 7 Büromärkte die Wirkungen der verschiedenen Krisen deutlicher widerspiegeln als die der Mittelstädte.
- Trotz effizienteren Rendite-Risiko-Profilen in den Büromärkten der Mittelstädte müssen die intransparenteren Marktstrukturen, die eingeschränkte Drittverwendung und Liquidität im Vergleich zu den Top-Märkten beachtet werden.

---

## Literatur

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2011): Wohnungsmarktprognose 2025.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2009): Raumordnungsprognose 2025.

Demary, M.; Voigtländer, M. (2009): Immobilien 2025. Auswirkungen des demographischen Wandels auf die Wohn- und Büroimmobilienmärkte. IW Analysen Nr. 50. Köln.

DG HYP (2011): Büro- und Handelsimmobilien - stabile Entwicklung in den regionalen Märkten. Hamburg.

Dobberstein, M. (2008): Bürobeschäftigte und Büroflächenbestand. Zeitschrift für Immobilienökonomie. Sonderausgabe. 19-24.

Heeg, S. (2011): Zum Zusammenhang von Finanzkrise und städtischen Immobilienmärkten: räumliche Auswirkungen in und zwischen Städten. In: Demirovic, A., Dück, J., Becker, F., Bader, P. (Hrsg.): Vielfachkrise im finanzdominierten Kapitalismus. 179-197.

Immobilien Zeitung (IZ) u. Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) (2011): Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2011 des Rates der Immobilienweisen. Wiesbaden.

Institut der deutschen Wirtschaft Köln (2011): Büroimmobilien. Bürobeschäftigung wächst langsam. Immobilien-Monitor Nr. 2/2011

Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) (2011): Projektion des Arbeitskräfteangebots bis 2050. Rückgang

und Alterung sind nicht mehr aufzuhalten. IAB-Kurzbericht 16/2011.

IVG Immobilien AG (2011): Marktreport Deutschland 2011. Bonn.

IVG Immobilien AG (2011b): Sanierungsstau bei Immobilien von Corporates und öffentlicher Hand. IVG Research LAB 03 /2011.

Just, T. (2009): Demographie und Immobilien. München.

LB Bayern (2010): Deutschland bis 2040 Langfristige Trends und ihre Bedeutung für den Immobilienmarkt. München.

Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose (Hrsg. 2011): Gemeinschaftsdiagnose Herbst 2011: Europäische Schuldenkrise belastet deutsche Konjunktur. München.

---

## Quantum

Wer erfolgreich in Immobilien investieren möchte, braucht Partner, die beides verbinden: Know-how im Bereich der Immobilie einerseits und in der Fondsstrukturierung andererseits. Quantum bündelt diese Kompetenzen mit der eigenen Kapitalanlagegesellschaft und kombiniert sie mit der jahrelangen Expertise eines Projektentwicklers. Von der Entwicklung und Realisierung bis hin zum effektiven Management der Fonds liegt alles in Quantum-Hand. Dabei erbringt Quantum die gesamte Wertschöpfungskette bis hin zum Asset Management intern, während die Liegenschaftsverwaltung nach klaren Vorgaben durch erfahrene Partner mit lokaler Präsenz durchgeführt wird. Seit 2005 hat Quantum bereits sechs Immobilien-Spezialfonds initiiert. Die Assets under Management betragen im Investmentbereich derzeit rund EUR 2,1 Mrd.

---

## Disclaimer

Die in diesem Newsletter enthaltenen Daten und Informationen wurden sorgfältig nach bestem Wissen und Gewissen aus verlässlichen Quellen entnommen. Getroffene Prognosen oder Erwartungen sind mit Risiken verbunden und können wesentlich von den tatsächlichen Entwicklungen abweichen. Für die Richtigkeit der Inhalte wird daher keine Garantie oder sonstige Haftungserklärung abgegeben. Der Newsletter dient ausschließlich Informationszwecken und ist nicht als Angebot oder Empfehlung für bestimmte Anlagen oder Investitionsstrategien zu verstehen.

---

## Kontaktdaten

Quantum Immobilien AG  
Dornbusch 4  
20095 Hamburg

### Ihr Ansprechpartner

Dr. André Scharmanski  
as@quantum.ag  
T. +49.40.41 43 30-546  
F. +49.40.41 43 30-511