

Drittmittelfinanzierte
Expertisen



IW-Gutachten

IW-PREIG Büroimmobilien- Monitor 2021

Christian Oberst / Michael Voigtländer

Auftraggeber: PREIG AG

Köln, 16.06.2021

Kontakt Daten Ansprechpartner

Prof. Dr. Michael Voigtländer
+49 (0)221 / 4981 - 741
voigtlaender@iwkoeln.de

Institut der deutschen Wirtschaft Köln
Postfach 10 19 42
50459 Köln

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	4
1 Hintergrund	5
2 Makroökonomische Lage in Deutschland	6
2.1 Gesamtwirtschaftliche Lage	6
2.2 Arbeitsmarkt und Bürobeschäftigung	7
2.3 Inflation und Zinsen	10
3 Der Markt für Büroimmobilien	12
3.1 Struktur und Entwicklung der Angebote	12
3.2 Mietpreisniveau in Städten und Umland	16
3.3 Mietpreisentwicklung nach Lagen und Einzelstandorten	21
3.3.1 Entwicklung der Mieten nach Lagen	21
3.3.2 Mietpreisentwicklung in den kreisfreien Städten	23
4 Schlussfolgerungen	29
5 Anhang Methode Büroimmobilien-Monitor	30
Literatur	32
Abstract	34
Tabellenverzeichnis	35
Abbildungsverzeichnis	36

1 Hintergrund

Büros sind ein elementarer Bestandteil der Arbeitswelt. Nach Schätzungen von Hammermann und Voigtländer (2020) arbeiteten 2018 rund 14,8 Millionen Menschen in Deutschland in Büros. Die Bürobeschäftigtenquote liegt damit bei 36,7 Prozent. Rund 20 Prozent aller Büroarbeitsplätze sind in den größten sieben deutschen Städten zu finden, den so genannten Top-7-Standorten. Allerdings liegen damit auch rund 80 Prozent aller Büroarbeitsplätze außerhalb dieser Metropolen. Tatsächlich fokussiert sich die Berichterstattung einseitig auf diese sieben Standorte. In Maklerberichten finden sich zumeist nur Daten zu den sieben oder teilweise auch fünf oder zehn größten Städten. Diese Lücke soll mit dem IW-PREIG Büroimmobilien-Monitor geschlossen werden, in dem die Entwicklung in den 71 kreisfreien Großstädten in Deutschland und vor allem auch den angrenzenden Umlandgemeinden betrachtet wird.

Dies ist jedoch nicht die einzige Besonderheit dieses Reports. Datengrundlage des IW-PREIG Büroimmobilien-Monitors sind Inserate, die von der Value AG aus Immobilienportalen, Zeitungsannoncen und weiteren Quellen gesammelt werden. Im Gegensatz zu vielen anderen Marktberichten werden damit nicht die großvolumigen Transaktionen betrachtet, sondern eher die kleinteiligen Vermietungen, die das Gros der Markttransaktionen abbilden. Für die Jahre 2018 und 2019 können jeweils etwa 80.000 Inserate ausgewertet werden, und für 2020 noch etwas über 70.000. Natürlich geben inserierte Angebotsmieten nicht unbedingt die Marktmieten wieder, da es noch Verhandlungen geben kann, allerdings dürften die Trends ähnlich sein.

Darüber hinaus bleibt die Analyse nicht bei der Auswertung deskriptiver Statistiken stehen. Bei Immobilienpreisen und -mieten besteht stets die Gefahr, dass bei der Betrachtung der Entwicklung von Durchschnittsmieten und mittleren Mietwerten (Median) nicht nur reine Preiseffekte berücksichtigt werden, sondern auch andere Entwicklungen mit abgebildet werden wie etwa strukturelle Veränderungen der Qualitäts- und Lageeigenschaften der angebotenen Objekte. Um tatsächlich nur den reinen Preiseffekt zu erfassen, bedarf es ökonometrischer Verfahren, die die Datenreihen um qualitäts- und lagebedingte Veränderungen bereinigen. Zur Anwendung kommt hier ein so genanntes hedonisches Preismodell, das auf dem Verfahren von Oberst und Voigtländer (2021) aufbaut.

Das Gutachten gliedert sich wie folgt: Zunächst werden die makroökonomischen Rahmenbedingungen für den Büroimmobilienmarkt beleuchtet, insbesondere die Entwicklungen des BIP, des Arbeitsmarktes und des Kapitalmarktes. Dann wird die Entwicklung der Angebote betrachtet und deren Struktur analysiert. Hierauf folgt eine Betrachtung der mittleren Mieten (Medianwerte) an den 71 ausgewählten Standorten (jeweils mit Stadt und Umland). Schließlich werden die Mietpreisveränderungen analysiert, wobei das hedonische Preismodell Anwendung findet. Im Fazit werden die wesentlichen Ergebnisse der Studie zusammengefasst.

3 Der Markt für Büroimmobilien

Nach der Darstellung der makroökonomischen Rahmenbedingungen folgt im Weiteren eine detaillierte Analyse des Mietmarktes für Büroimmobilien in den 71 ausgewählten Standorten. Bei diesen handelt es sich um alle kreisfreien Großstädte in Deutschland mit mehr als 100.000 Einwohnern und deren angrenzende Umlandgemeinden inklusive der Kommunalverbände Städteregion Aachen und Region Hannover. Zunächst wird auf die Zahl der inserierten Büroobjekte eingegangen, ehe dann eine Darstellung der mittleren Mieten (Medianwerte) folgt. Anschließend wird die Entwicklung der Mieten analysiert. Da sich sowohl die strukturelle Zusammensetzung der Angebote nach Qualität und Lage als auch die Wertschätzung dieser Eigenschaften über die Zeit hinweg deutlich verändern können, wird zur Ermittlung der Mietpreisveränderung ein hedonisches Preismodell geschätzt, das für eine Vielzahl an Qualitäts- und Lageeigenschaften kontrolliert und jeweils die Inserate der letzten zwei Jahre verwendet. So ist sichergestellt, dass nur der reine Preiseffekt erfasst wird.

3.1 Struktur und Entwicklung der Angebote

Eine Besonderheit des IW-PREIG Büroimmobilien-Monitors ist die Berücksichtigung des angrenzenden Umlands in der Betrachtung der 71 kreisfreien Städte. Um hier bei den unterschiedlichen Städten einheitlich vorgehen zu können, wurden Stadtrandlagen sowie das Umland mit Hilfe von PKW-Reisezeiten abgegrenzt. Die PKW-Reisezeiten wurden in R mithilfe des auf OpenStreetMap basierenden Routing Service von OSRM ermittelt (vgl. Giraud, 2021) und zeigen an, wie schnell man mit dem PKW ohne Verkehrsbehinderung von einem zum anderen Standort kommen kann. Gemessen wird die Reisezeit dabei immer ausgehend vom Stadtzentrum, das in der Regel durch den Hauptbahnhof determiniert ist. Im Folgenden wird die in Tabelle 3-1 dargestellte Unterteilung zugrunde gelegt.

Tabelle 3-1: Unterteilung der Lagen

Lage	Reisezeit zum Stadtzentrum
Stadtzentrum	bis 5 Minuten
zentrumnahes Stadtgebiet	5-15 Minuten
weiteres Stadtgebiet	15 bis 20 Minuten
abgelegenes Stadtgebiet	mehr als 20 Minuten
gut angebundenes Umland	bis 15 Minuten
angebundenes Umland	15 bis 20 Minuten
abgelegenes Umland	mehr als 20 Minuten

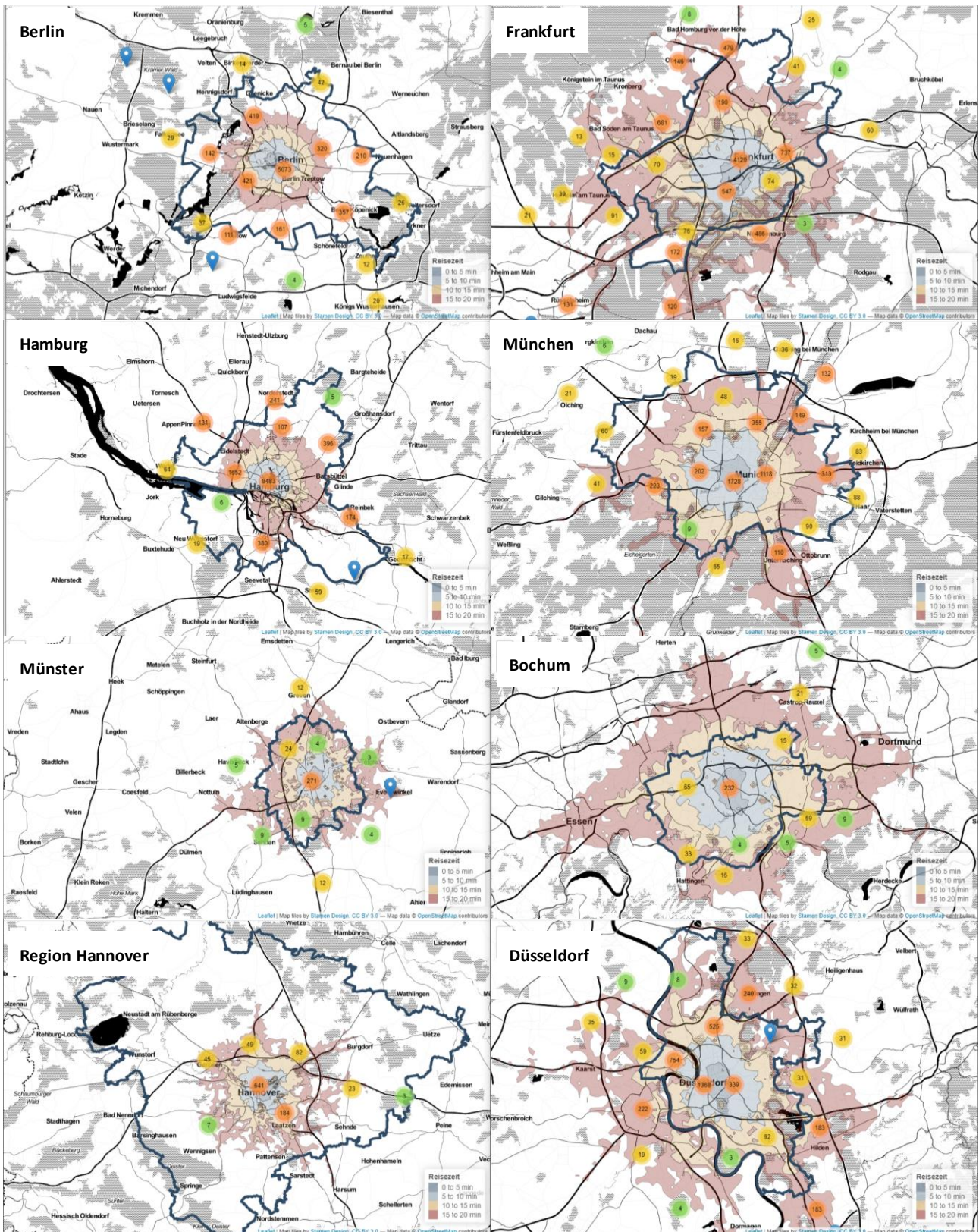
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Die Reisezeiten haben eine unterschiedliche Bedeutung für die einzelnen Städte. In den meisten deutschen Großstädten dürfte nahezu jeder Standort innerhalb von 20 Minuten erreichbar sein (ohne Staus), so dass die Kategorie „abgelegenes Stadtgebiet“ keine Anwendung findet.

Relevant ist die Kategorie vor allem in großflächigen Großstädten, allen voran Berlin und Hamburg, sowie den Regionalverbänden Hannover und Aachen. Dafür hat die Kategorie „gut angebundenes Umland“ dort keine Relevanz. Sowohl „abgelegenes Stadtgebiet“ als auch „abgelegenes Umland“ können jedoch auch an Standorten mit besonderen geografischen Voraussetzungen relevant sein wie etwa aufgrund der Küstenlage in Lübeck und Rostock. Die Abgrenzung der Reisezeiten erlaubt es damit, auch unterschiedlich große Städte miteinander zu vergleichen. In Kombination mit der Stadt/Umland-Unterscheidung kann darüber hinaus der Preisaufschlag für den Bürostandort im Stadtgebiet kalkuliert werden. Als Umland wurden jeweils die angrenzenden Umlandgemeinden berücksichtigt, wobei jedoch benachbarte kreisfreie Großstädte als Umland ausgeschlossen wurden (so zählen z. B. Mietangebote in Leverkusen nicht zum Umland Kölns).

Abbildung 3-1 zeigt die Reisezeitonen und Angebotszahlen 2020 für ausgewählte Standorte. In blau sind die Verwaltungsgrenzen der Großstädte eingezeichnet, alles innerhalb der Grenzen zählt zum Stadtgebiet. Die weißen Flächen innerhalb der blauen Grenzen sind abgelegenes Stadtgebiet. Die Abbildungen verdeutlichen, dass bei Standorten wie Berlin, Hamburg, aber auch Münster sowie definitionsgemäß bei der Region Hannover der erste „Umlandring“ noch im Stadtgebiet ist. Hingegen finden sich an den Standorten Frankfurt, München, Düsseldorf und Bochum auch relevante Angebote in den angrenzenden Umlandgemeinden – Angebote innerhalb der Stadt sollten daher nicht isoliert betrachtet werden. Gerade in polyzentrischen Regionen erhöht die Nachbarschaft zu anderen kreisfreien Großstädten die Komplexität noch zusätzlich. So ist das Büroangebot in Bochum nicht gänzlich unabhängig von der Angebotsstruktur in den benachbarten Standorten Essen, Dortmund und Hagen, und auch Offenbach dürfte zum Teil ein alternativer Standort für Frankfurt sein. Die wechselseitigen Abhängigkeiten zwischen verschiedenen Standorten wurden im diesjährigen IW-PREIG Büroimmobilien-Monitor jedoch nicht weiterverfolgt.

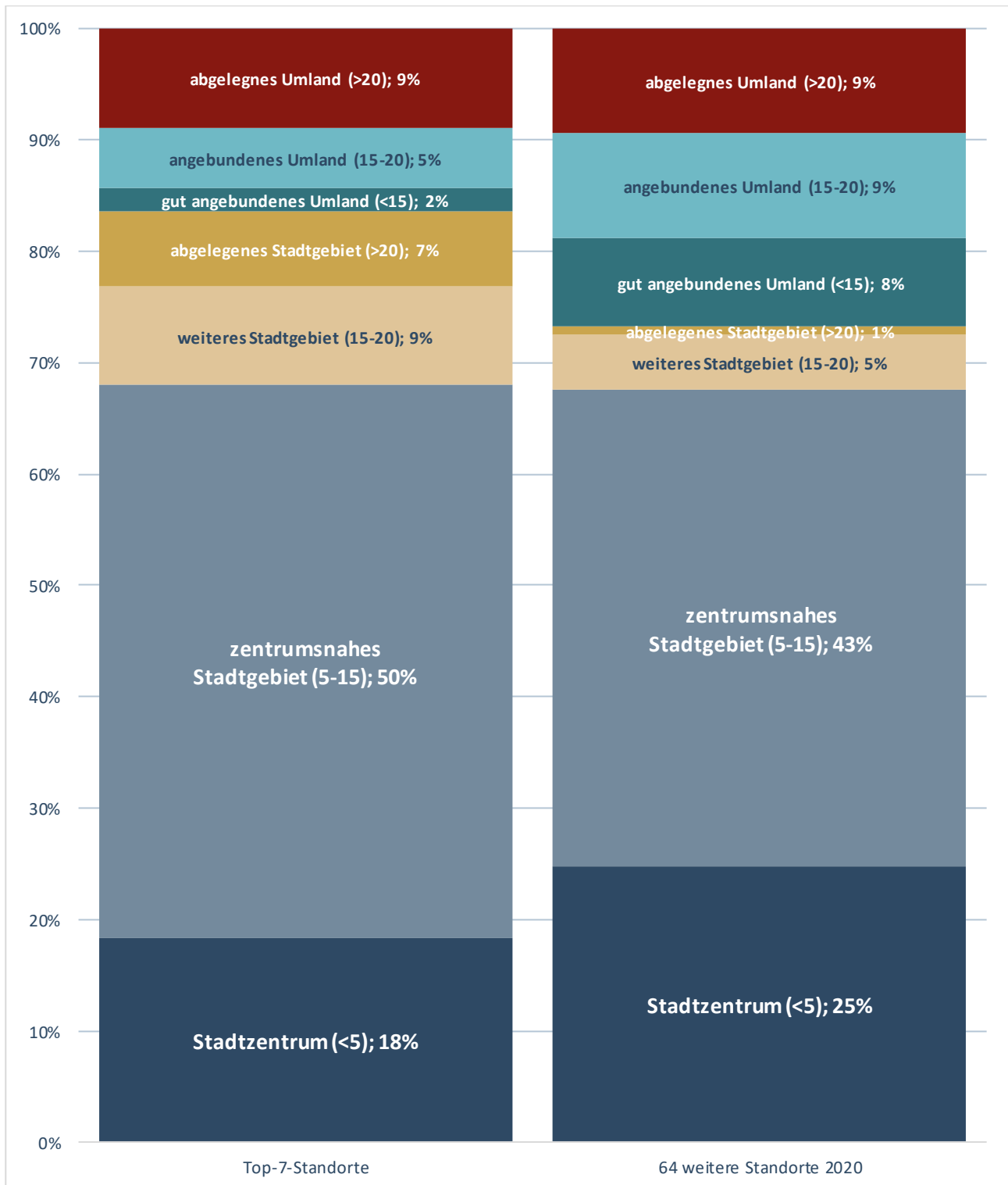
Insgesamt werden pro Jahr etwa 70.000 bis 85.000 Inserate in dieser Analyse ausgewertet. Die Daten werden von der Value AG zur Verfügung gestellt, die Informationen aus Portalen, Zeitungen und weiteren Quellen sammelt. In Abbildung 3-2 wird aufgezeigt, wie sich die Inserate auf die in Tabelle 3-1 aufgelisteten Lagen verteilen. Etwa 21 Prozent der inserierten Büros im Jahr 2020 liegen im Stadtzentrum, der Großteil mit 47 Prozent liegt dagegen im zentrumsnahen Stadtgebiet. Knapp ein Drittel der Angebote findet sich damit in Stadtrandlagen oder dem Umland – also in Lagen, die sonst kaum betrachtet werden. Auf die so genannten Top-7-Standorte (Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München) und ihre Stadtzentren (einschließlich des zentrumsnahen Stadtgebiets) entfielen im Jahr 2020 etwa 37 Prozent aller Angebote. Einerseits unterstreicht dies die überragende Stellung dieser Städte im Büromarkt, andererseits wird aber auch deutlich, dass der überwiegende Teil der Angebote außerhalb dieser Großstädte liegt. Im Vergleich zum Jahr 2019 ist die Zahl der angebotenen Büroflächen um rund 18 Prozent zurückgegangen. Neben zentralen städtischen Lagen war der Rückgang der Angebote besonders im (gut) angebundenen Umland sehr deutlich (Abbildung 3-3). In den Umlandgemeinden gab es 2019 allerdings den deutlichsten Anstieg der Angebote.

Abbildung 3-1: Reisezeitzonen und Angebotszahlen 2020 für ausgewählte Standorte


Hinweis: In Blau sind die Verwaltungsgrenzen der Großstädte eingezeichnet, alles innerhalb dieser Grenzen zählt zum Stadtgebiet.

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft; Datengrundlage: Value AG

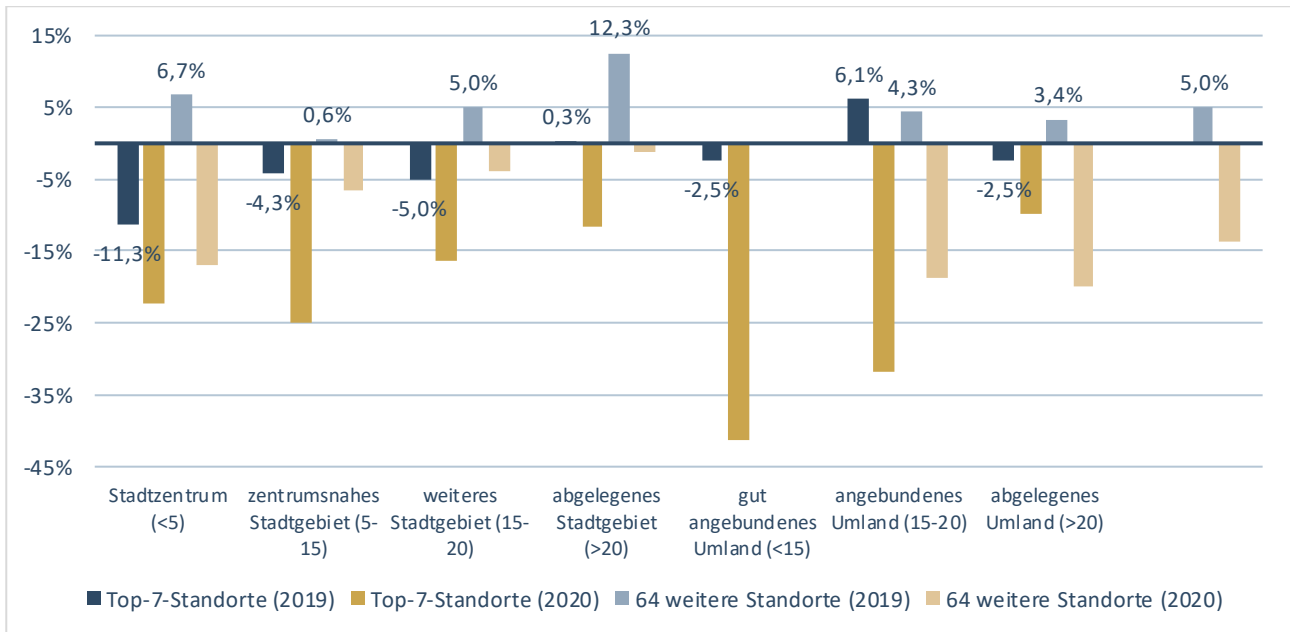
Abbildung 3-2: Verteilung der Angebote für Büroflächenanmietungen auf die verschiedenen Lagen im Jahr 2020



Hinweis: in Klammern Reisezeitzone in Minuten

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft; Datengrundlage: Value AG

Abbildung 3-3: Veränderung der Anzahl der Angebote für Büroflächen gegenüber dem Vorjahr



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft; Datengrundlage: Value AG

Ursächlich für den deutlichen Rückgang ist vor allem die Corona-Pandemie. Angesichts der notwendigen Abstandsregeln und weiterer Einschränkungen, aber auch hinsichtlich der wirtschaftlichen Aussichten gibt es große Unsicherheiten, die tendenziell dazu geführt haben, dass Unternehmen nicht umziehen und entsprechend auch verhalten bei der Anmietung neuer Flächen sind. Ähnliche Effekte zeigen sich auch im Wohnungsmarkt. Sobald es wieder größere Planungssicherheit gibt, könnte daher auch das Umzugsverhalten wieder zum Niveau vor der Krise zurückkehren.

3.2 Mietpreinsniveau in Städten und Umland

Durch die Berücksichtigung von Lagen über Reisezeiten ergibt sich die Möglichkeit, nicht nur Mittelwerte für einzelne Städte angeben zu können, sondern auch Differenzierungen innerhalb einer Stadt und deren Umland vorzunehmen. Betrachtet wird im Folgenden die Medianmiete. Der Medianwert, auch mittlerer Wert, hat gegenüber dem Durchschnittswert (arithmetisches Mittel) den Vorteil, weniger stark durch mögliche Extrem- und Ausreißerwerte verzerrt zu werden.

Abbildung 3-4 zeigt die Median-Büromieten für die Top-7-Standorte und Freiburg. An allen Standorten außer in Düsseldorf sind die höchsten Büromieten im Stadtzentrum zu verzeichnen. In der Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalens liegen die Mieten im gesamten Stadtgebiet auf einem ähnlichen Niveau, anders als an den übrigen Top-7-Standorten. Die höchsten Mieten werden im Stadtzentrum von Berlin aufgerufen, höher noch als in den Stadtzentren von München, Frankfurt und Hamburg. Dabei ist zu beachten, dass in dem hier vorliegenden Datensatz vor allem kleinteilige Büroflächen enthalten sind (je nach Standort im Mittel etwa 100 bis 200 m²)