

september '07

Büroimmobilien:
Die ökonomische Relevanz der
deutschen Mittelstädte





september '07

Büroimmobilien:
Die ökonomische Relevanz der
deutschen Mittelstädte



Grußwort



Sehr geehrte Damen und Herren,

wir freuen uns, Ihnen den zweiten Quantum-Report mit dem Thema „Büroimmobilien: Die ökonomische Relevanz der deutschen Mittelstädte“ überreichen zu können. Dieser Report ist wieder in enger Zusammenarbeit mit dem HWWI, Hamburgisches Welt-Wirtschaftsinstitut im Juli 2007 entstanden.

Neben den deutschen Metropolen, die im Fokus der nationalen und internationalen Investoren stehen, erachten wir die Mittelstädte als interessante Standorte für Investitionen in gewerbliche Immobilien, die sich, wie die Studie zeigt, im Hinblick auf die Mietpreisentwicklung keineswegs schlechter entwickelt haben als die großen Bürostandorte.

Aus diesem Grund wird die Quantum Immobilien Kapitalanlagegesellschaft einen neuen Spezialfonds auflegen, der sich neben den Metropolregionen auch auf die deutschen Mittelstädte als Investitionsstandorte fokussiert.

Wir sind weiterhin und nachhaltig davon überzeugt, dass der deutsche Markt spannende Investitionsmöglichkeiten bietet.

Mit freundlichen Grüßen



Philipp Schmitz-Morkramer



Frank Gerhard Schmidt

Einleitung	06
1. Städteauswahl, Analysezeitraum und Datenbasis	08
2. Mietentwicklung	12
3. Theoretische Grundlagen	25
3.1 Kurzfristige Determinanten der Büromieten	25
3.2 Langfristige Determinanten der Büromieten	30
3.2.1 Wachstum in den deutschen Regionen	32
3.2.2 Der Wandel zur Dienstleistungsgesellschaft	32
4. Quantitative Analyse und Scoring	46
4.1 Quantitative Analyse	46
4.2 Scoring	49
5. Zusammenfassung	54
Quellenverzeichnis	

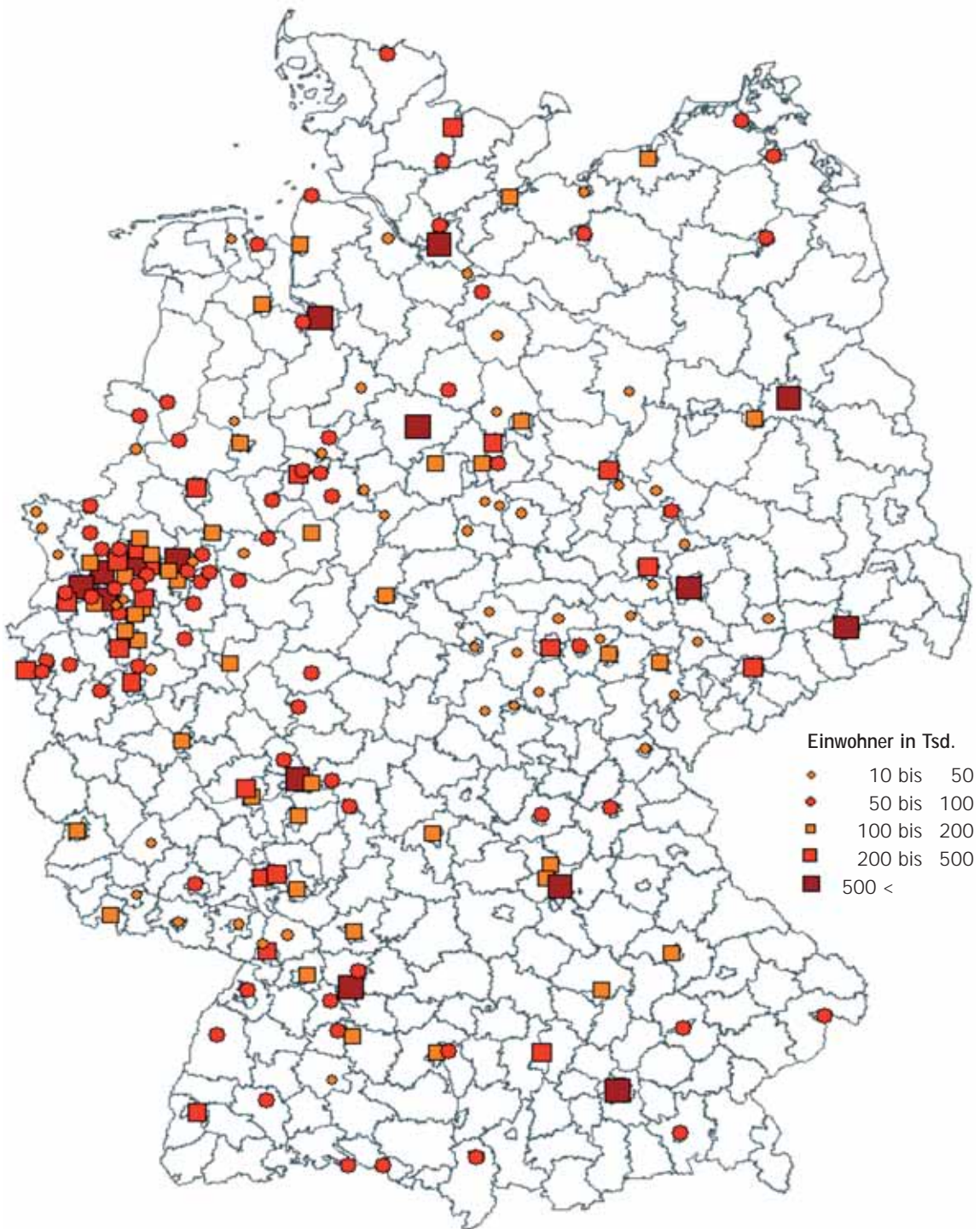
Einleitung

Im Zentrum zahlreicher Studien zu Büromärkten stehen häufig die sieben großen Bürostandorte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart. Daneben führen die Büromärkte vieler anderer deutscher Städte ein zumeist recht unbeobachtetes, aber keineswegs uninteressantes Dasein. Vielmehr konnten zahlreiche kleinere Städte in den vergangenen zehn Jahren deutlich größere Anstiege der Büromieten als die meisten der sieben großen Bürostandorte und der übrigen acht deutschen Städte mit mehr als 500 Tsd. Einwohnern verzeichnen. Im Mittelpunkt dieser Studie stehen daher die kleineren Groß- und Mittelstädte.

Neben der Analyse der Mietentwicklung für nahezu 200 Städte wird auch der Frage nachgegangen, welche Standortbedingungen und sonstigen Faktoren die regionale Mietentwicklung auf den Büromärkten bestimmen. Dabei bestehen zwischen den Faktoren Unterschiede bezüglich der Wirkungszeit: Zum einen gibt es allgemeine und regionalspezifische Büromarktcharakteristika, wie z. B. Friktionen auf der Angebots- und Nachfrageseite, die für die Mietpreisentwicklung in der kurzen Frist bedeutsam sind. Zum anderen sind regionalwirtschaftliche Entwicklungen und Trends zu beobachten, die die regionalen Büromärkte in der langen Frist prägen dürften. Zu den letzteren zählen vor allem die bereits absehbaren demographischen Veränderungen und der regionale strukturelle Wandel.

Abb. 1

Geografische Verteilung der betrachteten Städte



Quellen: GfK Geomarketing 2007.

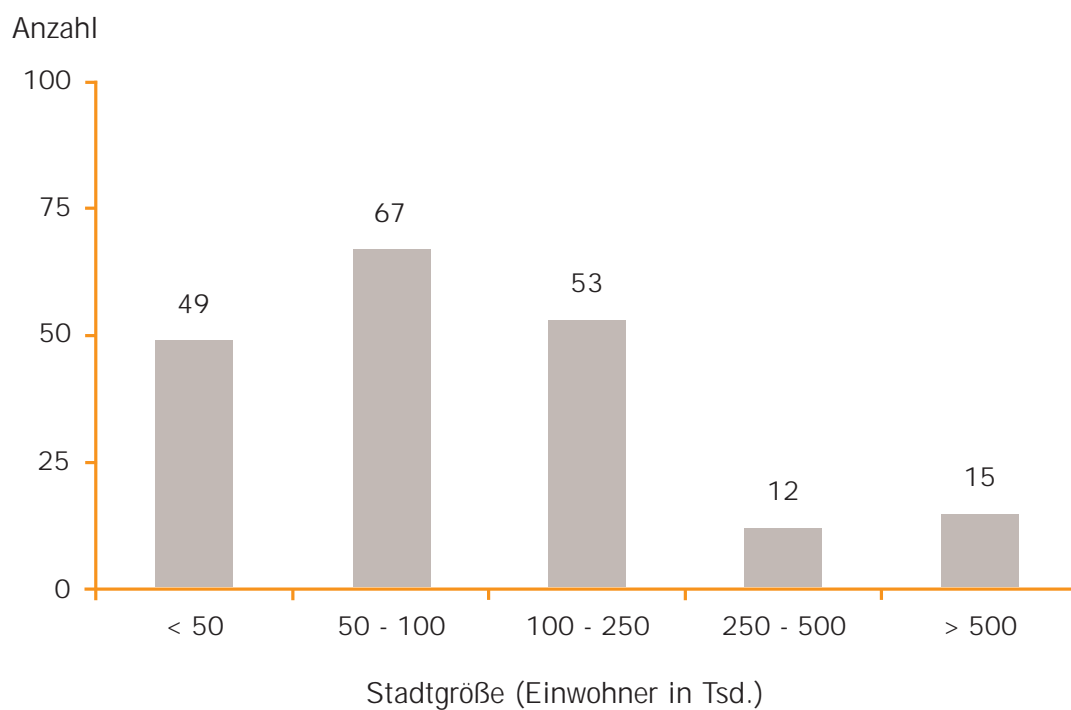
1. Städteauswahl, Analysezeitraum und Datenbasis

Grundlage für die empirische Analyse bilden die Daten des Immobilienverbandes Deutschlands (IVD), dessen Datenbasis im Laufe der letzten Jahre auf aktuell etwa 350 Städte angewachsen ist. Dabei liegen für zahlreiche ostdeutsche Städte Angaben zur Mietentwicklung von gewerblich genutzten Flächen und Gebäuden allerdings erst seit Mitte der Neunziger Jahre vor.

Betrachtet werden die Mieten der Kategorie „mittlerer Nutzungswert“, die normal ausgestattete und normal zu erreichende Büroneubauten umfasst. Die Daten zur Mietentwicklung zeigen dabei die Nettokaltmieten bei neuen Vertragsabschlüssen und sind somit vom allgemeinen Mietniveau des einzelnen Standortes, das durch Bestandsmieten geprägt wird, abzugrenzen. Neben den Mietpreisen sind zahlreiche die Mietpreisentwicklung potentiell erklärende Daten der amtlichen Regionalstatistik, wie das regionale Bruttoinlandsprodukt, die regionale Bruttowertschöpfung und Erwerbstätigkeit im tertiären Sektor usw., als Zeitreihen mit Beginn der Neunziger Jahre verfügbar.

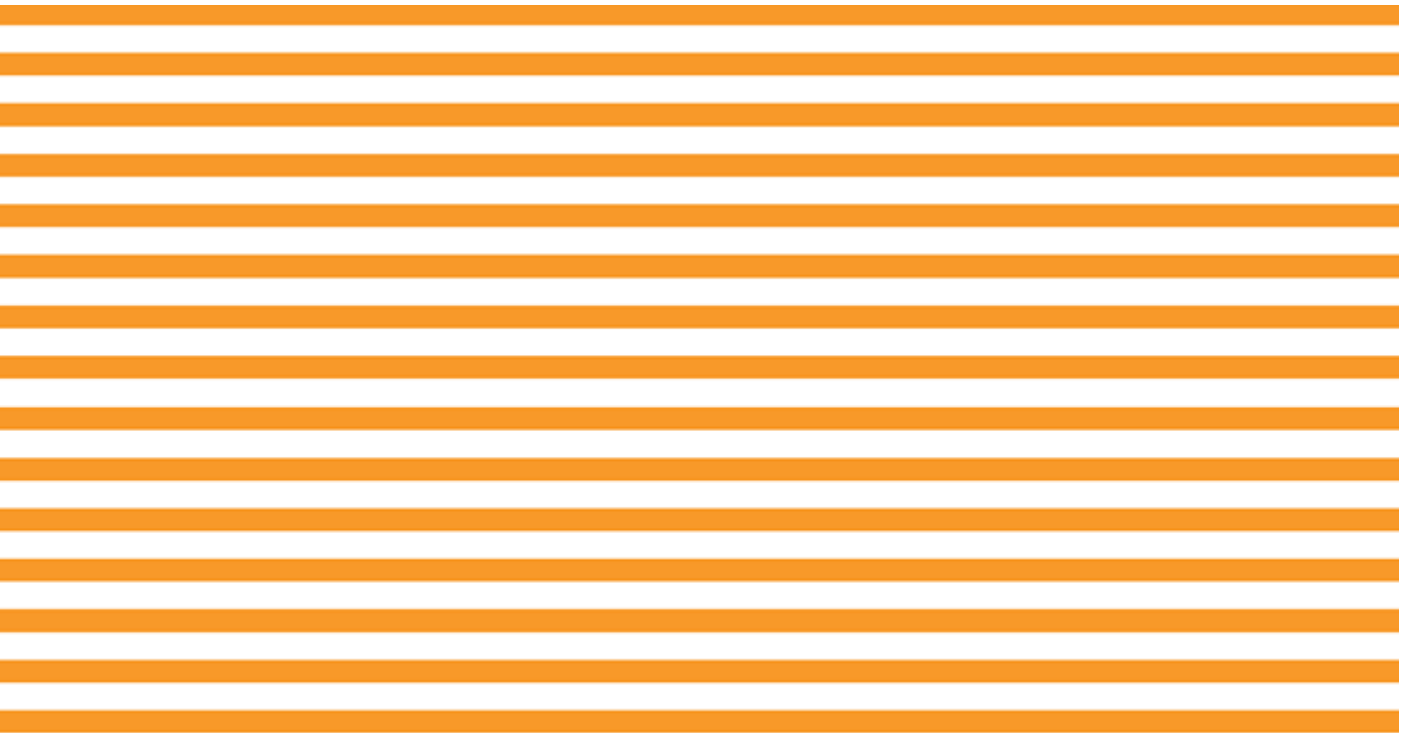
Die für diese Studie getroffene Auswahl der Städte erfüllt neben der Datenverfügbarkeit auch eine Reihe anderer Kriterien. So ist z.B. eine Verteilung der betrachteten Städte auf das gesamte Gebiet der Bundesrepublik weitestgehend gegeben, wenngleich sich eine Häufung in der europäischen Metropolregion Rhein-Ruhr ergibt. Diese ist jedoch insofern natürlich, da diese Region mit rund 10 Millionen Einwohnern oder 12% der deutschen Bevölkerung den mit Abstand größten Ballungsraum des Landes darstellt (vgl. **Abbildung 1**).

Abb. 2
Anzahl und Verteilung nach der Größe der betrachteten Städte



Zudem orientiert sich die Auswahl an der Größe der Städte, wobei das Interesse unterschiedlichen Größenklassen von Städten und ihren eventuell unterschiedlichen Immobilienmarktcharakteristika gilt. Neben den häufig im Mittelpunkt stehenden großen Bürostandorten in Deutschlands Metropolen mit über 500 Tsd. Einwohnern werden kleinere Städte mit weniger als 50 Tsd. Bürgern, Städte mit 50 bis 100 Tsd. Bewohnern, Städte mit 100 bis 250 Tsd. Bürgern und größere Städte mit 250 bis 500 Tsd. Einwohnern betrachtet.

—→ **Abbildung 2** zeigt die Verteilung der getroffenen Stadtauswahl nach dem Kriterium Einwohnerzahl. Insgesamt werden knapp 200 Städte betrachtet. Den Zeitraum der Betrachtung bilden vor allem die Jahre 1996 bis 2004, da ab Mitte der Neunziger die ost-deutschen Städte in der Statistik erfasst sind und die Daten der amtlichen Regionalstatistik nur bis 2004 vorliegen. Die im Anschluss folgende Betrachtung der Büromieten reicht hingegen bis an den aktuellen Rand.

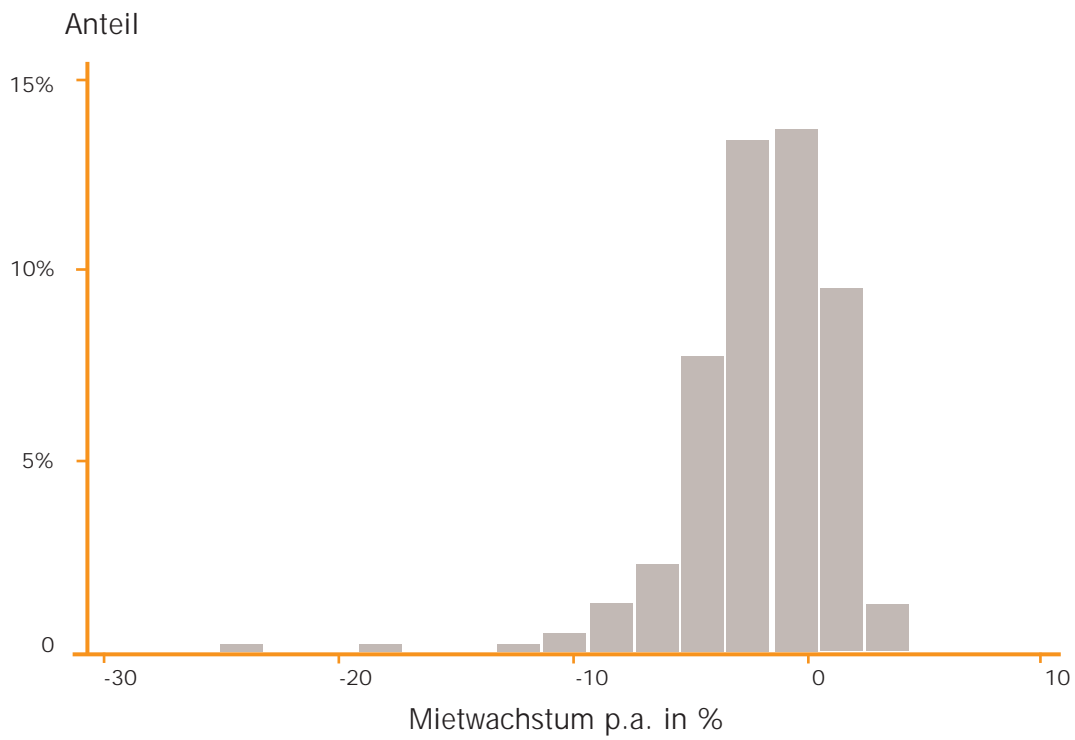


2. Mietentwicklung

Die Büromieten sind seit Anfang der Neunziger Jahre tendenziell gesunken. Bei dieser Entwicklung sind jedoch unterschiedliche Phasen der Mietentwicklung zu unterscheiden. In der ersten Hälfte der Neunziger Jahre waren für viele Städte im Ostteil keine verlässlichen Daten vorhanden, so dass die Statistiken primär die Entwicklung der westdeutschen Städte ausweisen. Als Folge des „Aufbau Ost“ ist der Mietrückgang in den westdeutschen Städten wenig überraschend: Die Mietsenkungen sind hier vor allem auf die Erschließung und Erweiterung des Büroimmobilienmarktes um die Städte im Osten Deutschlands und dortige zahlreiche subventionierte Neubauten zu erklären.

Die zweite Hälfte des letzten Jahrzehnts zeichnete sich hingegen durch eine leichte Erholung der Mietpreise an zahlreichen Standorten aus, die – mit Verzögerung – auch durch die konjunkturell vergleichsweise positiven Jahre 1998 bis 2000 und die Gründung zahlreicher Dot-com Unternehmen begünstigt wurden. Im Zuge der Börsenkrise, die neben den zahlreichen jungen Unternehmen insbesondere den Banken- und Versicherungssektor traf, und der darauf folgenden schwachen Konjunktur der Jahre 2001 bis 2004 gaben die Mietpreise zumeist deutlich nach. Erst seit 2005 deutet sich bei den Büromieten – angetrieben auch durch die sich deutlich aufhellende konjunkturelle Lage – eine Erholung an.

Abb. 3
Mietpreisentwicklung 1996 bis 2004

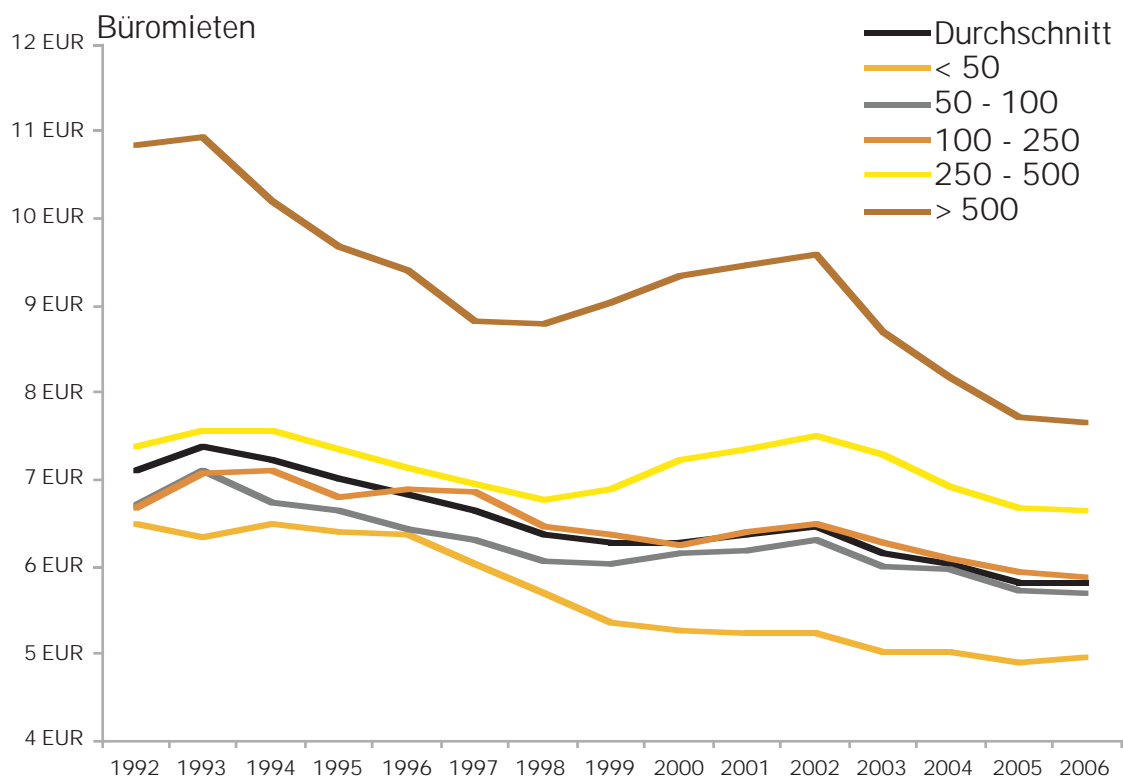


Quellen: RDM-Immobilienpreisspiegel –
Gewerbeimmobilien, IVD-Gewerbepreisspiegel,
Berechnungen des HWWI.

—> **Abbildung 3** zeigt die Verteilung der Wachstumsraten der Büromieten für die Auswahl der Städte im Analysezeitraum 1996 bis 2004. Dabei zeigt sich, dass die Entwicklung bei der überwiegenden Zahl der Städte trotz der leichten Aufwärtsbewegung zur Jahrtausendwende insgesamt negativ war. Auch die Städte mit positiven Mietpreisentwicklungen zeigen zumeist eher verhaltene Steigerungsraten.

Für diese Entwicklung sind nicht zuletzt Auswirkungen der deutschen Wiedervereinigung verantwortlich. Durch die deutsche Wiedervereinigung wurden 1990 zwei sehr unterschiedlich organisierte und entwickelte Wirtschaftsräume zusammengeführt. Wenngleich die Anpassung an die neuen institutionellen Gegebenheiten für den Ostteil des Landes ungleich höher war, ergaben sich auch für den Westteil der Bundesrepublik infolge der plötzlichen Marktausweitung gravierende Effekte in zahlreichen Branchen und Sektoren der Wirtschaft. Dies gilt insbesondere für den Immobiliensektor, der von einer Art „Megaschock“ getroffen wurde, dessen Ausmaß in vielen Regionen bis heute Nachwirkungen zeigt.

Abb. 4
Mietpreisentwicklung für unterschiedliche Größenklassen
von Städten (Einwohner in Tsd.)



Quellen: RDM-Immobilienpreisspiegel –
Gewerbeimmobilien, IVD-Gewerbe-
preisspiegel, Berechnungen des HWWI.

Die oben geschilderte Preisentwicklung zeigte sich in ihren wesentlichen Zügen bei allen untersuchten Größenklassen der Städte (vgl. **Abbildung 4**). Lediglich die kleinste Größenklasse, die der Städte bis 50.000 Einwohner, fällt hier ein wenig heraus. In diesen Städten stagnierten die Mieten in den Jahren 1998 bis 2000, während in größeren Städten die Mietpreise im Durchschnitt zunahmen.

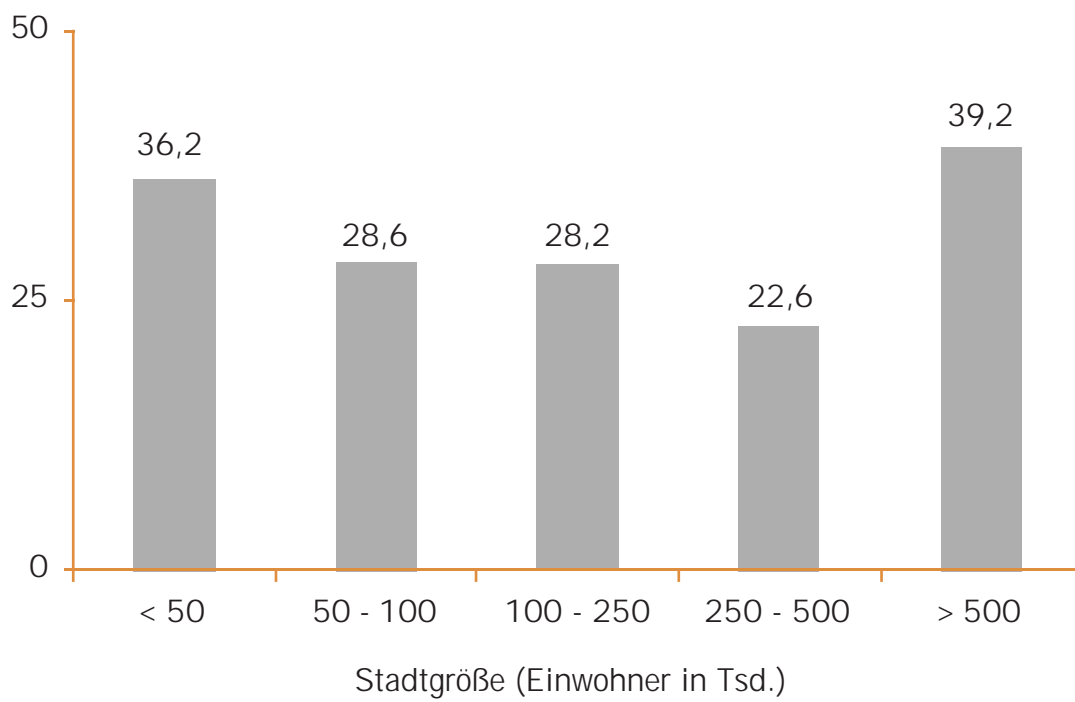
Tab. 1

Mietpreiskorrelation zwischen Städtegrößen (Einwohner in Tsd.)

	Städte < 50	Städte 50-100	Städte 100-250	Städte 250-500	Städte > 500
Städte < 50	1,0				
Städte 50 - 100	0,87	1,0			
Städte 100-250	0,91	0,91	1,0		
Städte 250 - 500	0,52	0,81	0,7	1,0	
Städte > 500	0,77	0,91	0,8	0,9	1,0

Auch die hohen Werte der Korrelationskoeffizienten in der Korrelationsmatrix (**Tabelle 1**) unterstützen die Aussage, dass die Mietpreisentwicklungen für die Mehrzahl der einzelnen Größenklassen sich weitestgehend gleichgerichtet bewegten. Die in der Korrelationsmatrix dargestellten Korrelationskoeffizienten zeigen an, wie eng der Gleichverlauf zweier Variablen ist. Der Korrelationskoeffizient kann dabei Werte von -1 bis 1 annehmen, wobei ein Wert von -1 eine absolute Gegenläufigkeit beider Variablen und ein Wert von 1 eine perfekt parallele Entwicklung anzeigt.

Abb. 5
Spannweite der Mieten im Zeitraum 1996 bis 2006
(in Prozentpunkten)



Quellen: RDM-Immobilienpreisspiegel –
Gewerbeimmobilien, IVD-Gewerbepreisspiegel,
Berechnungen des HWWI.

Wenngleich die Mietpreisentwicklung in der Tendenz für die unterschiedlichen Stadtgrößen gleichgerichtet verlief, lassen sich bezüglich der Spannweiten der Mietpreise stadtgrößenspezifische Unterschiede ausmachen. Dabei schwanken die Mietpreise in den großen Metropolen mit mehr als 500 Tsd. Einwohnern stärker als in kleineren Städten. Übliche Maße zur Messung von Schwankungen wie die Varianz bzw. die Standardabweichung weisen für die Mietpreise in diesen größten Bürostandorten höhere Werte auf (vgl. auch Just und Väth (2007)). Dies ist insofern nicht verwunderlich, da hier auch die Miethöhe in der Regel über der kleinerer Städte liegt.

Aus Investorensicht ist jedoch auch die prozentuale Abweichung interessant. Wenn man die absoluten Abweichungen der Mieten vom Mittelwert in Relation zum Mittelwert setzt und über eine derartige Betrachtung prozentuale Abweichungen für die jeweiligen Städte und ihre unterschiedlichen Mietniveaus kontrolliert, zeigt sich bei den großen Metropolen und Bürostandorten eine im Durchschnitt höhere Spannweite.

—→ **Abbildung 5** illustriert die in Prozentpunkten gemessene durchschnittliche Spannweite für unterschiedliche Stadtgrößen. Überraschend ist, dass nach den größten Städten die kleinsten Städte die größte Varianz und auch die größte Spannweite aufweisen. Diese nimmt dann mit der Stadtgröße wieder ab. Die kleinste Spannweite bei den Mietpreisen zeigen im Durchschnitt die Städte mit 250 bis 500 Tsd. Einwohnern.

Tab. 2

Mietpreisentwicklung für Büroflächen in Städten mit mehr als 500 Tsd. Einwohnern, 1996 bis 2006, Neuvermietung, normale Lage

Stadt	Miete (qm) 1996 in €	Miete (qm) 2006 in €	Wachstumsrate 1996 bis 2006 in %
Berlin	11,3	7	-37,77
Bremen	7,7	4,75	-38,07
Dortmund	7,7	7,2	-6,12
Dresden	10,7	6	-44,05
Duisburg	6,7	8	20,36
Düsseldorf	12,8	8	-37,41
Essen	7,7	6	-27,77
Frankfurt a.M.	12,8	15	17,35
Hamburg	10,2	8,3	-18,83
Hannover	7,2	5,5	-23,16
Köln	10,2	9	-11,99
Leipzig	10,2	5	-51,04
München	9,2	8,7	-5,47
Nürnberg	6,7	6,84	2,91
Stuttgart	10,2	9,5	-7,1

Quellen: RDM-Immobilien-Preisspiegel
Gewerbeimmobilien (1996), IVD-
Gewerbe-Preisspiegel (2006/2007),
Berechnungen des HWWI.

Betrachtet man die Entwicklung der Mietpreise in normaler Lage für einzelne Städte im Zeitraum 1996 bis 2006, so zeigt sich, dass das größte Wachstum in diesem Zeitraum in der Regel nicht an den großen klassischen Bürostandorten zu beobachten war.

—> **Tabelle 2** zeigt, dass die Büromieten in den größten deutschen Städten im Zeitraum 1996 bis 2006 zum Teil stark rückläufig waren. Nur Duisburg, Frankfurt am Main und Nürnberg weisen positive Raten auf, wobei die Büromieten in Nürnberg nahezu stagnierten. Ferner fällt auf, dass die ostdeutschen Standorte (mit Berlin) besonders starke Mietrückgänge hinnehmen mussten.


Tab. 3

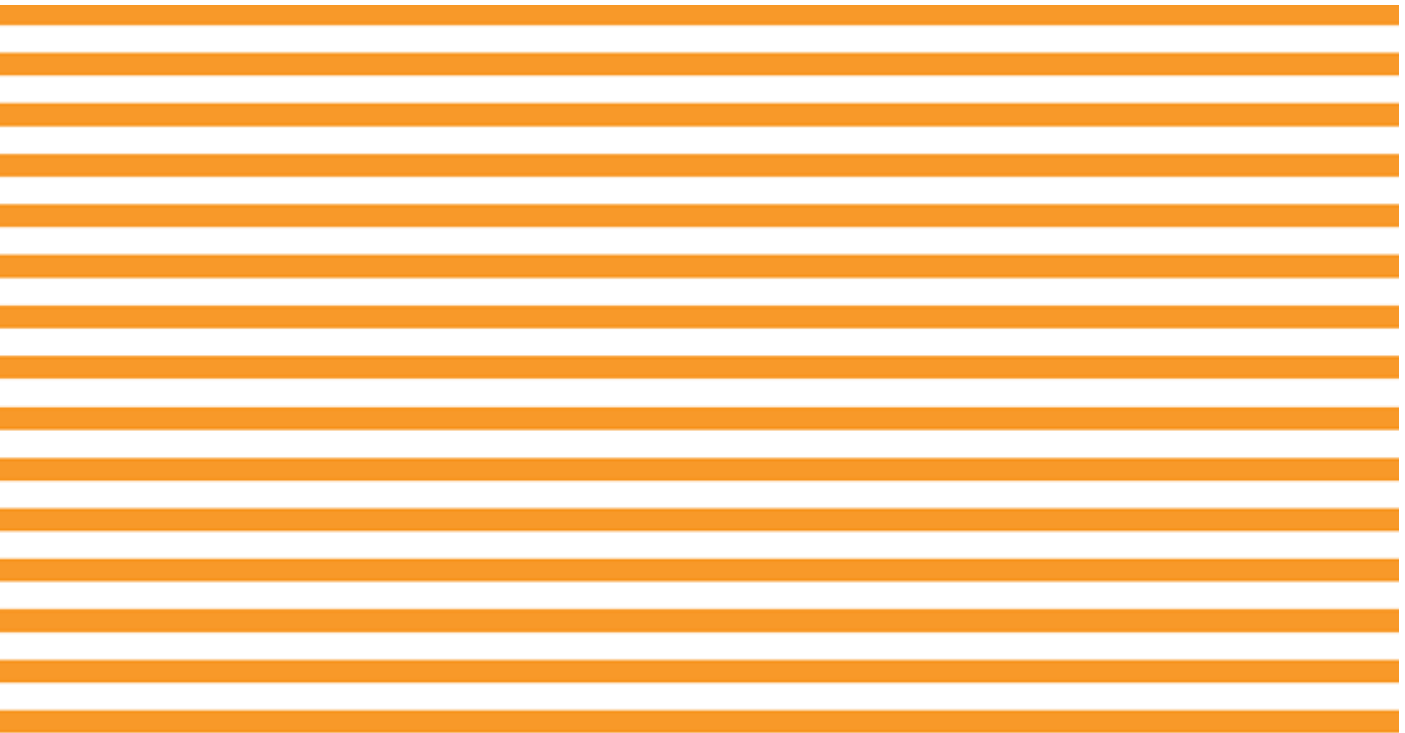
Top 20 -Mietpreisentwicklung 1996-2006, Neuvermietung,
normale Lage

Rang	Stadt	Miete (qm) 1996 in €	Miete (qm) 2006 in €	Wachstum 1996 bis 2006 in %	Einwohnerzahl 2006
1	Wolfsburg	5,62	*8,0	42,4	121199
2	Velbert	4,6	6,2	34,9	87378
3	Tübingen	6,13	8,0	30,6	83496
4	Pforzheim	4,6	6,0	30,6	119021
5	Hanau	5,62	*7,0	24,6	88746
6	Minden	5,62	7,0	24,6	83118
7	Norderstedt	5,62	*7,0	24,6	71330
8	Mainz	6,13	7,5	22,4	194372
9	Reutlingen	6,13	*7,5	22,4	112252
10	Duisburg	6,65	8,0	20,4	503000
11	Bochum	4,6	5,5	19,7	385626
12	Frankfurt a.M.	12,78	15,0	17,4	652000
13	Oberhausen	5,62	6,5	15,7	218898
14	Albstadt	3,57	4,1	14,7	46417
15	Bamberg	6,13	7,0	14,2	70081
16	Naumburg	6,64	7,5	13,0	29521
17	Mönchengladb.	7,15	8,0	11,9	261444
18	Ingolstadt	6,13	6,8	11,0	121314
19	Bad Salzuflen	4,6	5,0	8,8	54673
20	Offenbach/M.	6,64	7,2	8,5	119430

* Mietpreis des Jahres 2005

Quellen: RDM-Immobilien-Preisspiegel
Gewerbeimmobilien (1996), IVD-Gewerbe-
Preisspiegel (2006/2007), Berechnungen
des HWWI.

Aus der Gruppe der Städte mit mehr als 500 Tsd. Einwohnern befinden sich lediglich Frankfurt am Main und Duisburg in der Liste der besten 20, die in  **Tabelle 3** abgebildet ist. Hier fällt auf, dass die in der Liste vertretenen Städte aus allen Größenklassen stammen. Auch die Ursachen für die Mietpreisentwicklung dürften recht heterogen sein: So profitieren Städte wie Norderstedt oder Offenbach und Hanau von der unmittelbaren Nachbarschaft der Büro- und Dienstleistungsmetropolen Hamburg bzw. Frankfurt. Auch Velbert könnte von seiner unmittelbaren Nähe zu Düsseldorf, Duisburg und Bochum profitiert haben. Gleichzeitig können aber auch die durch den Automobilbau geprägten Städte Ingolstadt und Wolfsburg, klassische Industriestädte wie Bochum, Mönchengladbach oder Duisburg oder die Universitätsstadt Tübingen ein vergleichsweise starkes Wachstum bei den Büromieten im betrachteten Zeitraum vorweisen. Wenngleich der Vergleich der Mietpreise zwischen zwei Zeitpunkten lediglich anekdotische Evidenz für die Heterogenität der Bestimmungsgründe liefert, liegt die Vermutung nahe, dass im dargestellten kurz- bis mittelfristigen Zeitrahmen individuelle, stadtspezifische Ursachen für die Preisentwicklung maßgeblich sein dürften.



3. Theoretische Grundlagen

3.1 KURZFRISTIGE DETERMINANTEN DER BÜROMIETEN

Während die langfristigen Entwicklungen der Mietpreise auf Büromärkten von regionalen und makroökonomischen Fundamentaldaten, wie z.B. der Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts oder der Inflationsrate erklärt werden, spielen kurzfristig die regionalen und temporären Gegebenheiten des Büromarktes die entscheidende Rolle. Grundsätzlich ist bei der Mietpreisentwicklung zunächst zwischen dem Mietniveau einer Region und den Mietpreisen bei Neuabschluss zu unterscheiden. Die Entwicklung des Mietniveaus eines Büromarktes wird kurzfristig entscheidend durch das Verhältnis bereits bestehender Mietverträge zur Zahl der Neuabschlüsse bestimmt. Dabei ist der Bestand der Büroflächen, für die ein Mietvertrag besteht, in der Regel deutlich höher als die aktuell am Markt zur Verfügung stehenden Flächen.

Innerhalb der Vertragslaufzeiten ist die vereinbarte Mietentwicklung unabhängig von der regionalen Wirtschaftsentwicklung. Eine plötzliche und tendenziell den Preis treibende regionale Übernachfrage oder ein den Preis drückendes Überangebot von Büroflächen ist für bestehende Vertragsverhältnisse somit ohne Belang und spielt lediglich bei Neuverträgen eine wichtige Rolle. Angesichts des größeren Gewichts der Bestandsmieten folgt somit, dass die aktuelle wirtschaftliche Lage nicht allzu stark auf das allgemeine Mietniveau durchschlägt.

Eine Ausnahme von der Regel liegt jedoch in der – in der Vielzahl der Verträge vereinbarten – Wertsicherungsklausel begründet. Diese regelt, dass in Zeiten hoher Steigerungsraten der Lebenshaltungskosten auch die Bestandsmieten angepasst werden. Dabei ist das Ausmaß dieser Anpassung Sache der Vertragspartner und spiegelt die Verhandlungsmacht der Parteien wider. Wenngleich die Wertsicherungsklausel eine wichtige Rolle für die allgemeine Entwicklung des Mietniveaus spielt, ist sie für die Erklärung der kurzfristig zu beobachtenden regionalen Disparitäten bei der Mietpreisentwicklung, die im Mittelpunkt dieser Studie liegt, nicht geeignet, da für die Mietanpassungen über die Wertanpassungsklausel die überregionale Entwicklung der Lebenshaltungskosten auf Bundesebene herangezogen wird.

Auch wenn kurzfristig größeren Veränderungen des Mietniveaus kleine Spielräume gesetzt sind, können über mehrere Jahre neue Mietverträge zu substantiellen Veränderungen des regionalen durchschnittlichen Mietniveaus führen. Mittelfristig spielen somit die Marktgegebenheiten eine Rolle, die maßgeblich die Mietpreise bei Neuverträgen bestimmen. Dabei zeichnet sich der Markt für Büroimmobilien – wie auch andere Immobilienmärkte – dadurch aus, dass das Büroflächenangebot kurz- bis mittelfristig stark durch den Immobilienbestand geprägt ist.

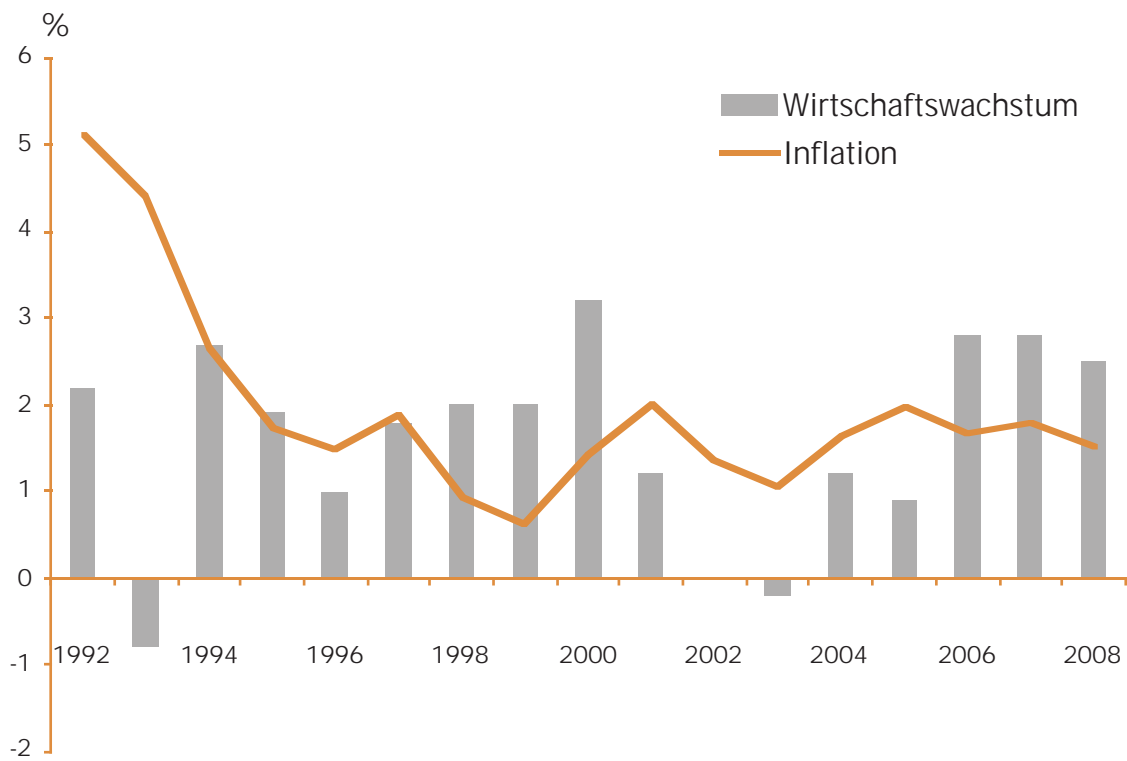
Kommt es (unerwartet) zu einem dauerhaften Anstieg der Nachfrage nach Büroflächen, kann dieses Marktungleichgewicht nur langsam beseitigt werden, da die Ausweitung des Bestandes durch Neubauten Zeit kostet. Besteht hingegen ein Überangebot an Büroflächen und mithin Leerstände, so ist auch dieses persistent, da die leer stehenden Flächen nicht sofort vom Markt genommen werden und eine lückenlose Neuvermietung frei werdender Büroflächen hinsichtlich der Vorlaufzeiten, die Umzüge von Unternehmen in Anspruch nehmen, unwahrscheinlich ist.

Da sowohl das regionale Büroflächenangebot als auch die Nachfrage auf Marktungleichgewichte eher schleppend reagieren, muss sich letztlich der bei Neuverträgen zugrunde liegende Mietpreis umso stärker an die jeweilig in der Region vorliegende Marktsituation anpassen. Dabei ist es jedoch wahrscheinlich, dass die Anbieter von Büroflächen eher zögerlich zu Mietsenkungen und – bei günstiger Marktlage – eher zügig zu Mietsteigerungen neigen. Ein derartiges Verhalten trägt auch zur Erklärung des Phänomens bei, dass an zahlreichen Bürostandorten längerfristig hohe Leerstandsquoten beobachtet werden können.

Betrachtet man zu einem bestimmten Zeitpunkt einen regionalen Büroimmobilienmarkt, so spielen damit zwei Einflussgrößen eine wichtige Rolle – die Leerstandsquote und die wirtschaftliche Dynamik. Die Leerstandsquote, d.h. der Anteil der leerstehenden Büroflächen an der gesamten Bürofläche, ist ein Indiz dafür, wie sich die Mieten bei zukünftigen Neuabschlüssen entwickeln werden. Dabei führen relativ hohe Leerstandsquoten, die Ausdruck eines Überangebotes sind, tendenziell zu einer Absenkung bzw. Dämpfung des Anstiegs der Neuvermietungspreise.

Vor allem aus diesem Grund kann man für weite Teile Ostdeutschlands die Hypothese formulieren, dass die Entwicklung der Büromietpreise vergleichsweise unterdurchschnittlich verlaufen sein und vielerorts auch in Zukunft verlaufen dürfte, da hier die Leerstände nicht zuletzt infolge der steuerlich bedingten Fehlallokation der Neunziger Jahre bis heute vergleichsweise hoch sind.

Abb. 6
Konjunkturelles Umfeld



Quellen: Statistisches Bundesamt
(2007a), Jahre 2007 und 2008 Prognose
des HWWI.

Bei einer regional starken wirtschaftlichen Dynamik nimmt die Nachfrage nach Büroräumen zu, was tendenziell zu einer Erhöhung der Mietpreise führt. Zum einen verbleiben die erfolgreichen Unternehmen am Standort oder expandieren gar, zum anderen lassen sich neue Unternehmen am Standort nieder. Der mietsteigernde Effekt dürfte in diesem Fall umso höher ausfallen, je stärker die positive regionale Wirtschaftsentwicklung vom Dienstleistungssektor ausgeht. Doch selbst ein steigender Flächenbedarf anderer Sektoren dürfte über die Flächenkonkurrenz in Stadtgebieten tendenziell positiv auf die Büromietpreise wirken. Insofern ist es nicht verwunderlich, dass angesichts der schwachen konjunkturellen Lage in den Jahren 2001 bis 2005 (vgl. **Abbildung 6**) und der hohen Zahl der Insolvenzen auch die Büromieten abwärts tendierten.

Denkbare Indikatoren für eine Zunahme der Nachfrage nach Büroflächen sind die Entwicklung der regionalen Bruttowertschöpfung im Dienstleistungsbereich, die regionale Zunahme der Beschäftigung im Dienstleistungssektor oder auch die Zahl der Neugründungen von Unternehmen.

3.2 LANGFRISTIGE DETERMINANTEN DER BÜROMIETEN

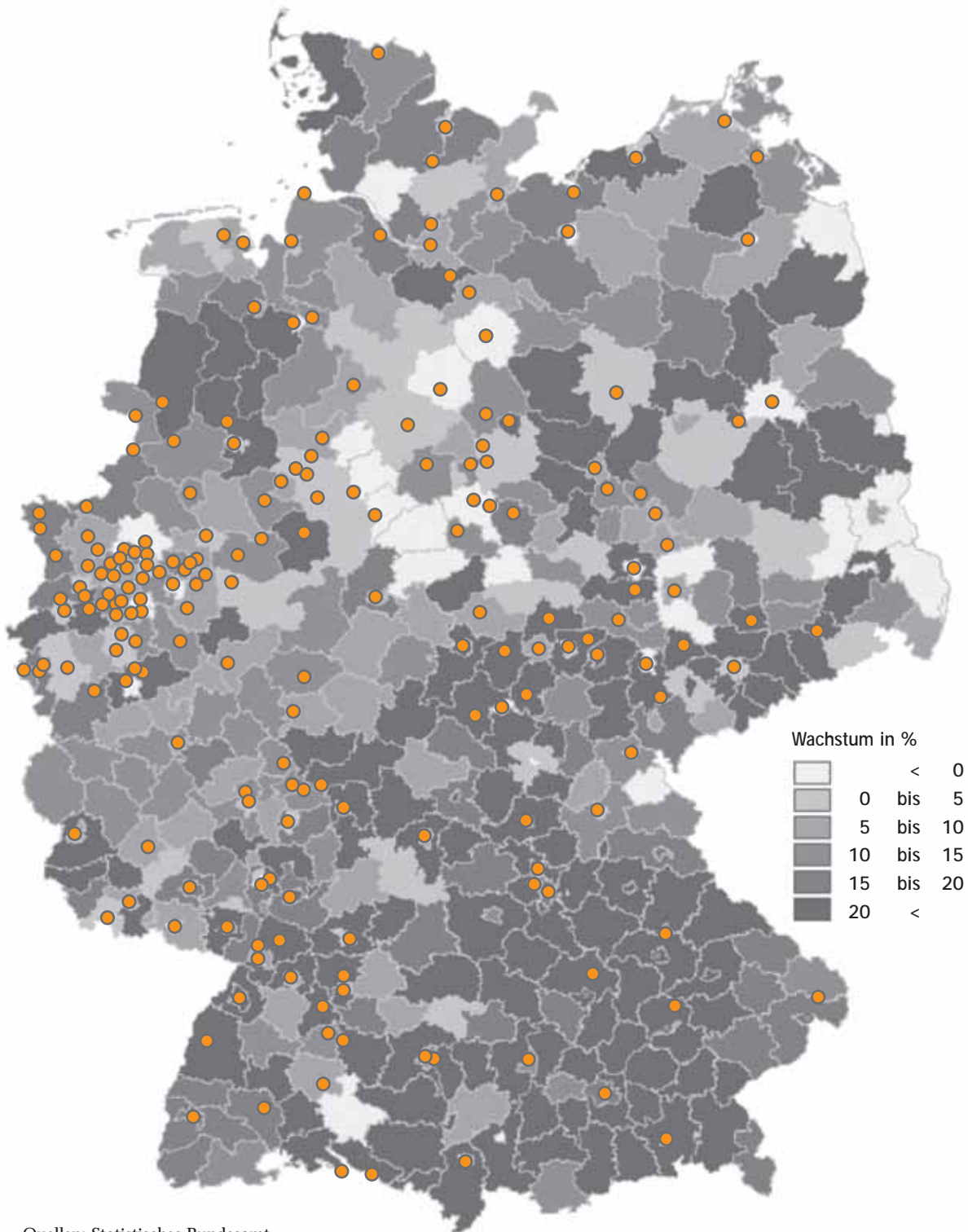
Bei gegebenem Angebot wird der Preis für Büroimmobilien durch die Nachfrageentwicklung getrieben. Büros werden zum einen von Unternehmen im Dienstleistungssektor zum anderen von den Verwaltungen der Gewerbebetriebe benötigt. Die Zahl und die Größe dieser Unternehmensbereiche bestimmt die Büroimmobiliennachfrage. Damit wird die Preisentwicklung durch das Wachstum der Unternehmen in diesen Bereichen beeinflusst. Bei zeitinvarianter sektoraler Struktur würde dieses parallel zum allgemeinen Wirtschaftswachstum laufen. Langfristig wird das Wachstum durch die Verfügbarkeit der Produktionsfaktoren (Arbeit und Kapital) sowie durch deren Qualität bestimmt. Demzufolge sind die Bevölkerungsentwicklung, die Sachinvestitionen, der technische Fortschritt und die Investitionen in Humankapital die Triebkräfte des Wachstums.

Über die letzten Jahrzehnte hat sich die sektorale Struktur allerdings gewandelt. Im Zuge des Strukturwandels wächst der Dienstleistungsbereich schneller als der produzierende Sektor. Mit den Verschiebungen zwischen den Sektoren könnte auch der Bedarf an Büroflächen steigen. Dies würde implizieren, dass der Preis für Büroimmobilien schneller als der anderer Güter steigt.

In der Vergangenheit haben sich die Determinanten der Preisentwicklung und damit auch die Preise für Büroimmobilien in den deutschen Regionen höchst unterschiedlich entwickelt. Vieles spricht dafür, dass es auch zukünftig eine sehr heterogene Entwicklung geben wird. Dabei werden einige Regionen, die schon in der Vergangenheit schnell gewachsen sind, weiterhin schnell wachsen. Andererseits werden einige Regionen, die in der Vergangenheit nur geringe Wachstumsraten erfahren haben, in der Zukunft aufholen und damit besonders große Steigerungsraten aufweisen. Hier wird die regionale Verteilung zwischen Zentrum und Peripherie bedeutsam. In den derzeitigen Zentren sind qualifizierte Arbeitskräfte verfügbar, wohingegen das Angebot an qualifizierten Arbeitnehmern in kleineren Städten relativ gering ist. Dafür sind in den kleineren Städten häufig die Gewerbesteuern geringer. Darüber hinaus könnten auch die günstigeren Büroimmobilien Unternehmen dazu veranlassen, ihren Standort in kleineren Städten zu wählen.

In den folgenden Abschnitten werden die Determinanten der Mietpreisentwicklung in den deutschen Regionen analysiert, um damit Hinweise zu finden, in welchen Regionen mit einem Anstieg der Büroimmobilienpreise gerechnet werden könnte.

Abb. 7
Wachstum des Bruttoinlandsprodukts
1995 bis 2004



Quellen: Statistisches Bundesamt
(2007b), Berechnungen des HWWI.

3.2.1 WACHSTUM IN DEN DEUTSCHEN REGIONEN

—→ **Abbildung 7** zeigt das Wachstum des realen Bruttoinlandsprodukts auf Ebene der Kreise. Dabei werden erhebliche Wachstumsdifferenzen deutlich. In einigen Regionen im Osten und in der Mitte Deutschlands ist das reale Bruttoinlandsprodukt zurückgegangen. In anderen Regionen – die sich besonders im Süden ballen, aber vereinzelt auch im Nordwesten, im Norden und im Osten zu finden sind – hat das Bruttoinlandsprodukt von 1995 bis 2004 um mehr als 20% bzw. mehr als 2% per annum zugenommen.

Die in der Analyse näher betrachteten Städte sind in der Karte durch Punkte gekennzeichnet. Dabei liegen die betrachteten Städte in Regionen mit sehr unterschiedlichem Produktionswachstum. Für die zukünftige Entwicklung der Mieten für Büroimmobilien wird auch die zukünftige Entwicklung der Produktion entscheidend sein. Einiges spricht dafür, dass Regionen, die in der Vergangenheit hohe Wachstumsraten gezeigt haben, dieses auch zukünftig tun werden. Dies wird insbesondere der Fall sein, wenn die sich selbst verstärkenden Trends der regionalen Wanderung von Unternehmen und hoch qualifizierten Arbeitnehmern anhalten. Andererseits könnten Regionen, in denen die Produktion bisher gering ist, aufholen. Dafür spricht, dass in diesen Regionen nicht nur die Löhne relativ gering sein dürften, sondern auch die Preise für andere immobile Produktionsfaktoren. So könnten geringe Preise für Büroimmobilien Unternehmen anziehen und damit zu einem stärkeren Wachstum und auch zu höheren Steigerungsraten bei den Büroimmobilienpreisen beitragen.

Abb. 8
Wachstumsrate des Bruttoinlandsprodukts und des
Bruttoinlandsprodukts pro Kopf 1996 bis 2004



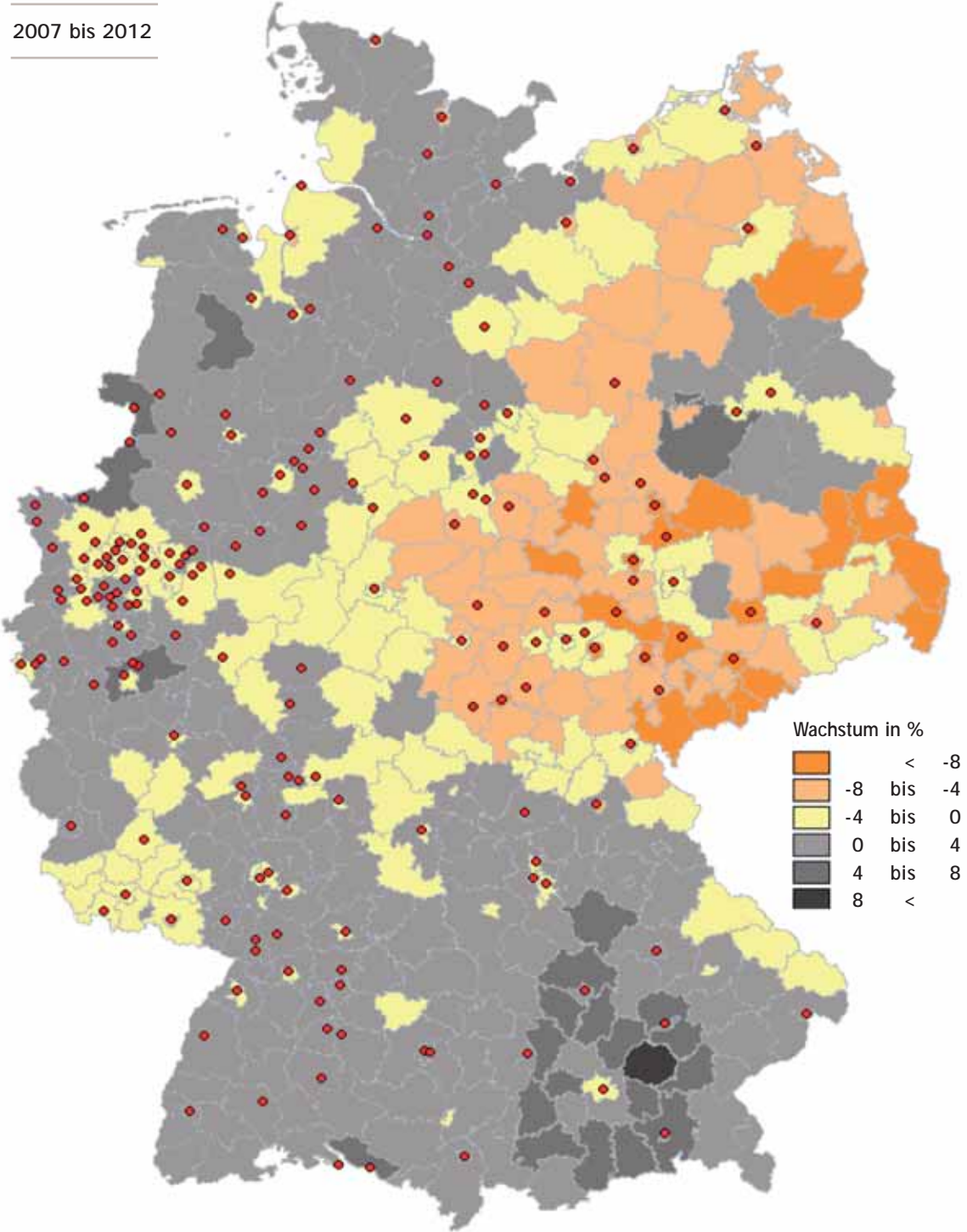
Quellen: Statistisches Bundesamt
(2007b), Berechnungen des HWWI.

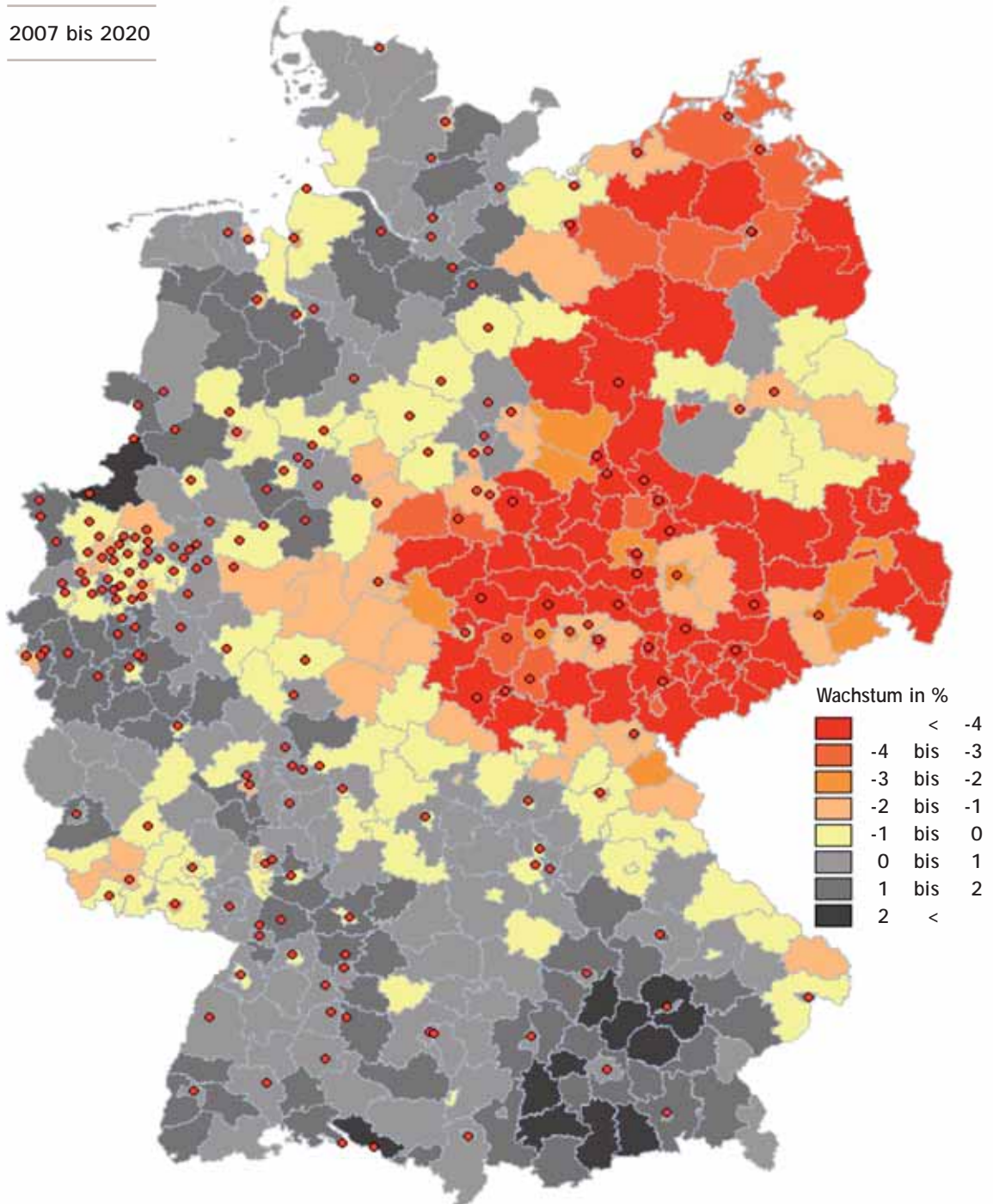
Für die Entwicklung der Büroimmobilienmieten ist es durchaus bedeutsam, woher das Wachstum der Produktion kommt. Hier ist zunächst zwischen dem Bevölkerungswachstum und dem Wachstum der Produktion pro Kopf zu unterscheiden. —→ **Abbildung 8** zeigt für die Kreise der betrachteten Städte allerdings eine deutliche Korrelation zwischen dem Wachstum der Produktion pro Kopf und der aggregierten Produktion. Ursächlich hierfür ist, dass schnell wachsende Regionen auch Bevölkerung anziehen. Im Gegensatz dazu sind Regionen mit niedrigem Wachstum häufig auch von hoher Arbeitslosigkeit betroffen und verlieren deshalb Bevölkerung. Der Trend wird dadurch verstärkt, dass es für Unternehmen attraktiv ist, sich in Regionen mit einem großen Angebot an gut qualifizierten Arbeitskräften anzusiedeln. Damit erhöhen sie das Wachstum in dieser Region. Für hoch qualifizierte Arbeitskräfte ist es dann wiederum attraktiv, in Regionen mit hohem Wachstum und einer hohen Arbeitsnachfrage zu ziehen.

Die zukünftige Entwicklung von Produktion und Einkommen wird somit wesentlich geprägt durch die Zahl der Erwerbspersonen, deren Qualifikation und deren Ausstattung mit Kapital. —→ **Abbildung 9** zeigt die Prognose des Wachstums der Zahl der Erwerbspersonen bis zum Jahr 2020. Besonders in Ostdeutschland ist mit einem deutlichen Rückgang der Zahl der Erwerbspersonen zu rechnen. Hier wird nur im Umland von Berlin die Zahl der Erwerbspersonen wachsen. Aber auch in der Mitte Deutschlands, im Ruhrgebiet und in anderen Regionen wird es Kreise geben, in denen die Zahl der Erwerbspersonen schrumpft.

Abb. 9
Prognostiziertes Wachstum der Zahl der Erwerbspersonen bis 2020

2007 bis 2012





Quellen: BBR (2006).
Berechnungen des HWWI.

In den in —→ **Abbildung 9** präsentierten Prognosen des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung gehen sowohl die demographische Entwicklung als auch die Zuwanderung nach Deutschland und letztlich auch die regionale Wanderung innerhalb Deutschlands ein. Dabei sind die demographischen Entwicklungen relativ sicher und die internationale Wanderung relativ gering. Die Unsicherheiten der Prognose resultieren aus den Annahmen zur regionalen Wanderung, die wiederum stark mit der regionalen Wirtschaftskraft pro Kopf korreliert ist. Dieses spricht dafür, dass die in der Vergangenheit stark wachsenden Regionen auch in der Zukunft eine hohe Bedeutung haben werden.

Das tatsächliche Wachstum der Regionen und ihre ökonomische Zukunft hängen von zahlreichen weiteren Faktoren ab. Dazu zählen die Bundes- und Landespolitik, die Art und der Umfang privater und öffentlicher (Infrastruktur-)Investitionen, die Quantität und die Qualität der Produktionsfaktoren, die Wirtschaftsstruktur sowie das Standortimage. Gerade das Standortimage wird für die Ausstattung mit hoch qualifizierten Arbeitskräften und für den zukünftigen wirtschaftlichen Erfolg der Regionen ausschlaggebend sein. Weil Humankapital prinzipiell mobil ist, ist die Attraktivität von Standorten für hoch qualifizierte Arbeitskräfte ein wesentlicher Standortfaktor. Umgekehrt ist die Verfügbarkeit von hoch qualifizierten Arbeitskräften ein wesentliches Entscheidungskriterium für die Standortwahl und die Investitionen von Unternehmen. Denn auch in der zunehmend technisierten Wirtschaft werden Arbeitskräfte – insbesondere hoch qualifizierte – ein bedeutsamer Produktionsfaktor sein.

3.2.2 DER WANDEL ZUR DIENSTLEISTUNGSGESELLSCHAFT

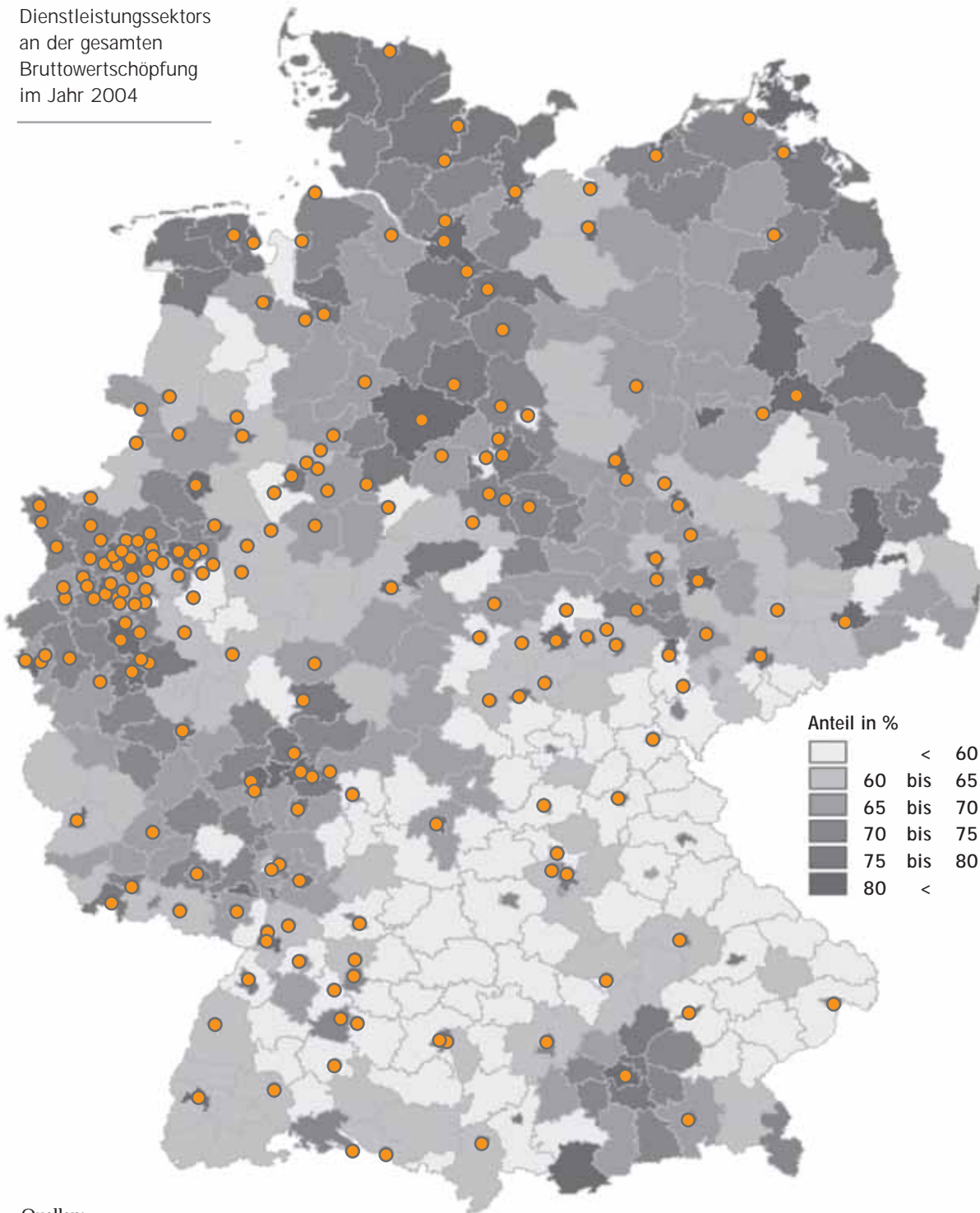
Während der letzten Jahrzehnte hat der tertiäre Sektor an Bedeutung gewonnen, während der primäre und der sekundäre Sektor an Bedeutung verloren haben. Die wachsende Bedeutung der Dienstleistungen ist zum einen ein statistisches Phänomen, zum zweiten – und hauptsächlich – jedoch Ausdruck eines tiefgreifenden Strukturwandels. In der Vergangenheit haben die Bereiche Marketing, Vertrieb und Verwaltung nicht nur an Bedeutung gewonnen, häufig wurden diese Bereiche aus dem Betrieb ausgegliedert. Damit wurden jene Dienstleistungen nun auch statistisch als Dienstleistungen erfassbar und die Produktion im Dienstleistungssektor nahm sichtbar zu. Gleichzeitig reduzierte sich die Produktion im Produzierenden Gewerbe. Darüber hinaus ist die Tertiarisierung der Wirtschaft auf eine mit dem Einkommen steigende Dienstleistungsnachfrage zurückzuführen. Der Wandel zur Dienstleistungsgesellschaft ist dabei möglich, weil die Produktivität im landwirtschaftlichen und produzierenden Bereich stark zunimmt.

Die gestiegene Produktivität erlaubt, dass weniger Arbeitskräfte für den gleichen Ertrag benötigt werden. Deshalb nimmt der Anteil der Erwerbstätigen in diesem Bereich tendenziell ab, während er im Dienstleistungsbereich zunimmt. Das Spiegelbild der Produktivitäts- und Beschäftigungsentwicklung sind sinkende relative Preise für Güter des Produktionssektors. Diese erlauben einen erhöhten Konsum von Dienstleistungen. In den letzten Jahren ist der Dienstleistungssektor sehr viel stärker als die Gesamtwirtschaft gewachsen. So betrug die jahresdurchschnittliche Wachstumsrate im Dienstleistungssektor für die Jahre 1996 bis 2004 real 2,2%, die Wachstumsrate der Gesamtwirtschaft hingegen nur 1,7%.

Abb. 10

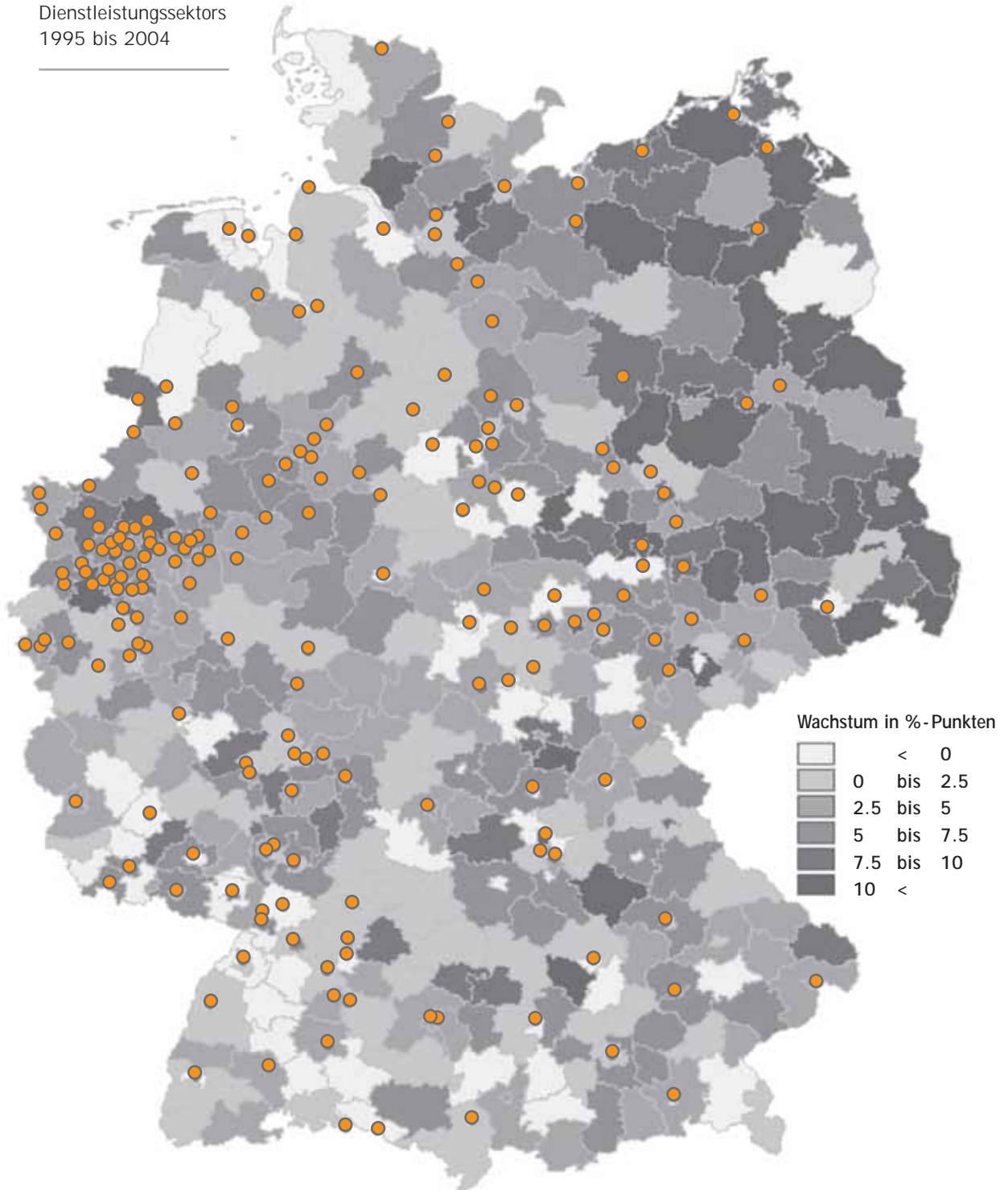
**Anteil an der Bruttowertschöpfung und Wachstum
des Dienstleistungssektors auf Kreisebene**

Anteil des
Dienstleistungssektors
an der gesamten
Bruttowertschöpfung
im Jahr 2004



Quellen:
Statistisches Bundesamt (2007b),
Berechnungen des HWWI.

Wachstum des
Dienstleistungssektors
1995 bis 2004



Der Dienstleistungssektor ist höchst heterogen. Zu ihm gehören u.a. Finanz- und Verwaltungsdienstleistungen aber auch haushaltsnahe Dienstleistungen oder die Zeitarbeit, die Arbeitskräfte zur Verfügung stellt, die nicht ausschließlich Dienstleistungen im eigentlichen Sinne erbringen, sondern beispielsweise im Produzierenden Gewerbe aushelfen. In vielen Dienstleistungsbereichen arbeiten eher gering qualifizierte Arbeitnehmer und auch die Wertschöpfung je Arbeitnehmer ist entsprechend gering. Im Gegensatz dazu ist in dem für Büroimmobiliennachfrage besonders bedeutsamen Bereich der unternehmensnahen Dienstleistungen, die Qualifikation der Beschäftigten und auch deren Wertschöpfung vergleichsweise hoch.

Der Wandel zur Dienstleistungsgesellschaft ist in den Regionen unterschiedlich weit fortgeschritten. So schwanken die Anteile des Dienstleistungssektors an der gesamten Bruttowertschöpfung zwischen 26,9% in Wolfsburg und 91,1% in Potsdam. —> **Abbildung 10** zeigt die Verteilung des Anteils der Bruttowertschöpfung im Dienstleistungssektor an der Gesamtwirtschaft. Besonders weit fortgeschritten ist der sektorale Wandel in Dienstleistungsmetropolen wie Frankfurt. Hier sind die Büromieten zwischen 1996 und 2004 mit einer jährlichen Rate von fast 2% deutlich überdurchschnittlich gewachsen.

Im Gegensatz dazu hat der produzierende Sektor im Süden und Südwesten Deutschlands noch eine besondere Bedeutung. Dies impliziert, dass dort der Anteil des Dienstleistungssektors an der Bruttowertschöpfung gering ist. Dennoch ist in diesen Regionen ein starkes Wachstum zu verzeichnen und auch die Büroimmobilienpreise sind hoch. In diesen Regionen findet sich nicht nur die Güterproduktion auf Gewerbeflächen, sondern hier sind auch die Zentralen und Verwaltungen der produzierenden Betriebe angesiedelt. Damit wird deutlich, dass weder der Dienstleistungssektor insgesamt, noch der Bereich der unternehmensnahen Dienstleistungen ein alleiniger Indikator für die zukünftige Entwicklung auf dem Markt für Büroimmobilien sein kann.

Strukturwandel am Beispiel der Stadt Bochum

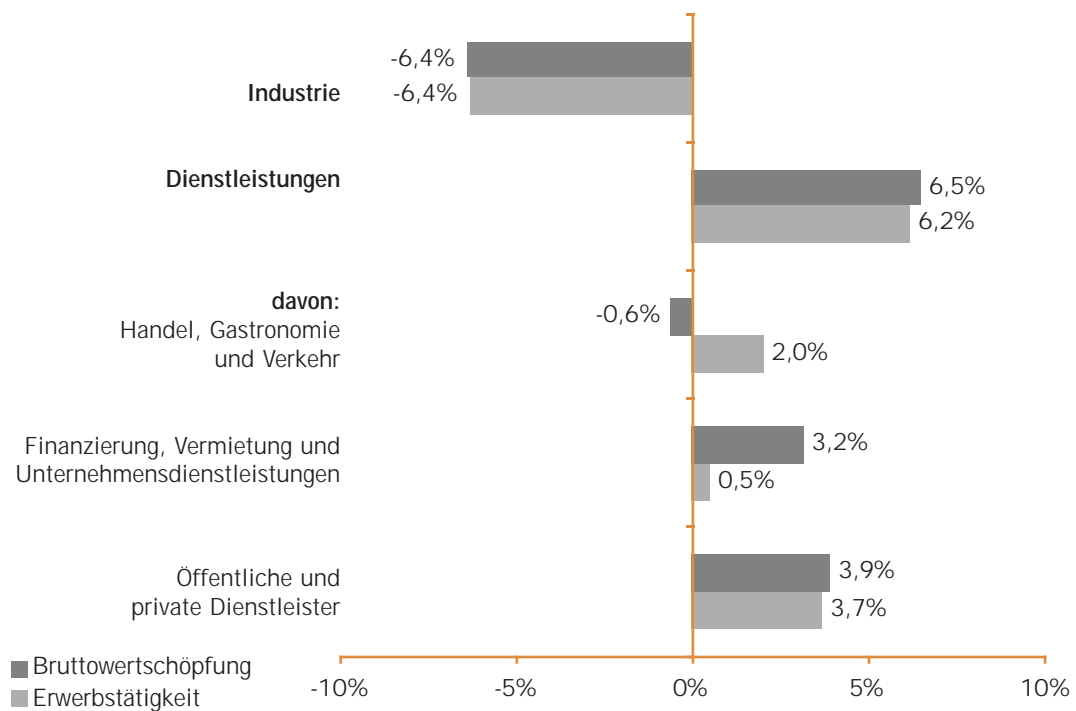
Die wirtschaftliche Entwicklung einer Region ist ein wichtiger Faktor für die Entwicklung der Nachfrage nach Büroflächen. Der Einfluss der einzelnen Sektoren auf die Nachfrage nach Büroräumen dürfte allerdings ungleich verteilt sein. Es ist damit zu rechnen, dass sich die Entwicklung im Dienstleistungsbereich, wo tendenziell ein größerer Anteil an Büro-tätigkeiten anfällt, besonders stark auf die Entwicklung der Nachfrage nach Büro-immobilien auswirkt. Der regionale Strukturwandel zur Dienstleistungsgesellschaft zieht nicht zwangsläufig höhere Büromieten nach sich, da ehemalige Industrieflächen in Büroflächen umgewandelt werden können. Bei einem zügigen strukturellen Wandel dürf-te jedoch die Nachfrage schneller als das Angebot steigen und die Büromieten anziehen. Besonders stark vom Strukturwandel sind in der Tendenz Städte betroffen, die traditionell stark industriell geprägt waren. Dies gilt insbesondere für die Städte im Ruhrgebiet, wo Bruttowertschöpfung und Erwerbstätigkeit lange Zeit von Schwerindustrien wie der Produktion von Kohle und Stahl dominiert wurden. Seit dem schrittweise erfolgenden Ausstieg aus der Kohleförderung, sowie dem Rückgang von Stahl- und anderen Schwer-industrien in Deutschland müssen sich diese Städte dem Strukturwandel im besonderen Maße stellen.

Die Wirtschaftsstruktur in der 376.000 Einwohner zählenden Ruhrmetropole Bochum unterlag in den letzten Jahren starken Veränderungen. So haben sich die Anteile von Bruttowertschöpfung und Erwerbstätigkeit deutlich zugunsten des Dienstleistungssektors verschoben. Während die Bruttowertschöpfung im Dienstleistungssektor zwischen den Jahren 1996 und 2004 mit einem realen Zuwachs von 19,2% mit einer doppelt so hohen Rate anstieg wie die Bruttowertschöpfung insgesamt (9,5%), wurde im Produzierenden Gewerbe ein Rückgang von 13,9% verzeichnet. Im gleichen Zeitraum konnte der Rück-gang der Erwerbstätigenzahlen im Produzierenden Gewerbe um knapp 20% mit einem Zuwachs der Erwerbstätigenzahlen im Dienstleistungsbereich um 11,3% leicht überkom-pensiert werden, so dass insgesamt ein Plus von 1,8% erreicht wurde. Dies führte dazu, dass der Dienstleistungsanteil an der gesamten Bruttowertschöpfung um 6,2 Prozent-punkte auf nunmehr 76,4% anwuchs. Gleichermäßen hat der Dienstleistungsanteil an der Erwerbstätigkeit um 6,5 Prozentpunkte zugenommen und betrug 76,0% im Jahr 2004 (vgl. **Abbildung 11**).

Diese Entwicklung dürfte erheblich dazu beigetragen haben, dass sich auch die Büromieten in Bochum zwischen 1996 und 2004 mit einem Anstieg von 19,7% gegen den Trend positiv entwickelten. Insbesondere die Zunahme von öffentlichen und privaten Dienstleistungen relativ zur gesamten Bruttowertschöpfung bzw. der gesamten Erwerbstätigkeit sowie die Zunahme der Erwerbstätigkeit in den Branchen Finanzierung, Vermietung und Unternehmensdienstleistungen haben hierzu beigetragen.

Abb. 11

Veränderung der sektoralen Anteile an Bruttowertschöpfung und Erwerbstätigkeit in Bochum, 1996 bis 2004



Quelle: Statistisches Bundesamt (2007b).

Tab. 4
Regression

Zu erklärende Variable: MIETE 96-04		
Erklärende Variablen	Koeffizient	t-Wert
BWS-DL 96-04	*0,38	2,17
D_Ost	** -2,79	-3,71
D 50	* -1,96	-2,05
D 100	-0,18	-0,23
D 250	-0,71	-0,81
D >500	-1,27	-1,1
GRÜNDUNG	-5,53	-0,86
CONST	0,81	0,3
Zahl der Beobachtungen = 196		
$R^2 = 0,22$		
$F(7,188) = 3,69$		
Prob > F 0,0009		

* Statistisch signifikant auf dem 5%-Niveau

** Statistisch signifikant auf dem 1%-Niveau

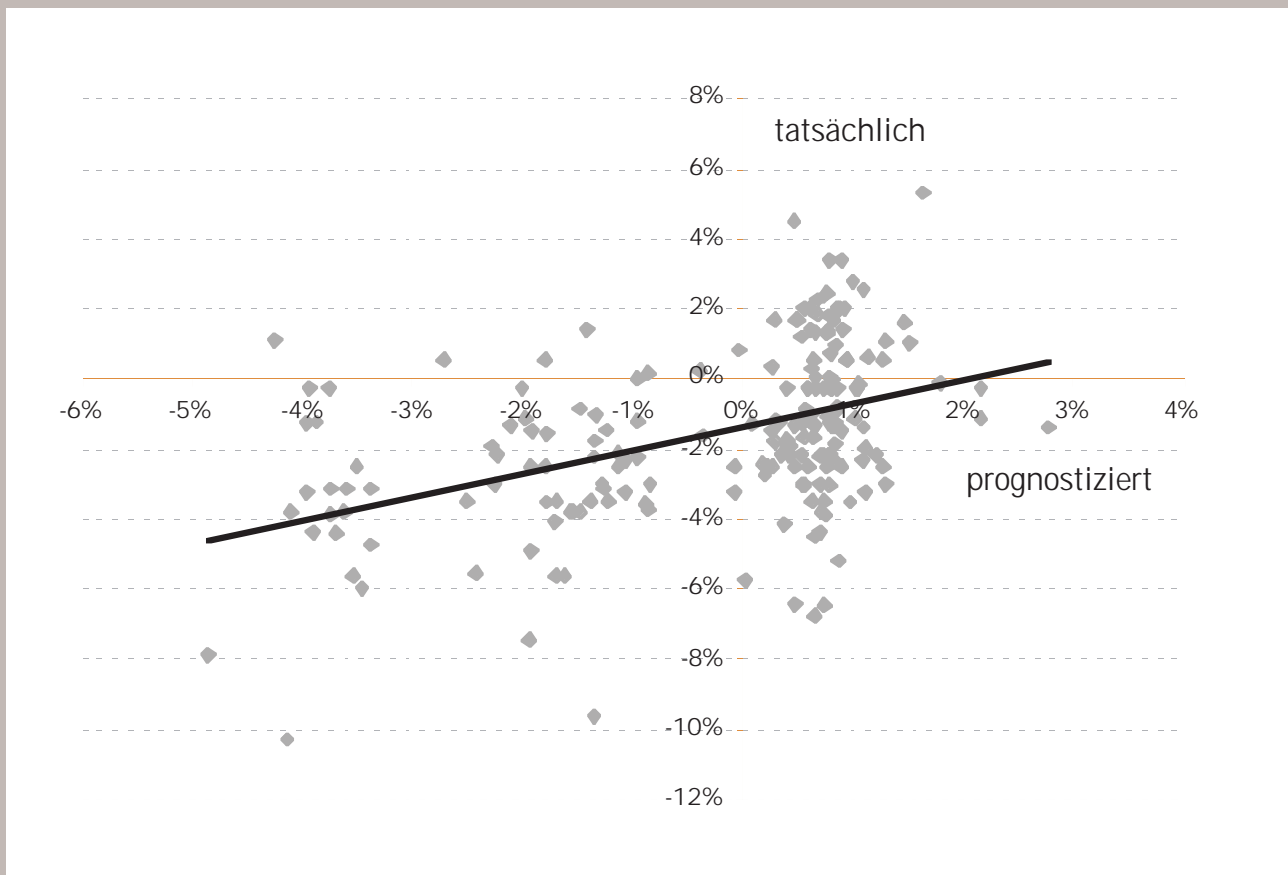
4. Quantitative Analyse und Scoring

4.1 Quantitative Analyse

—→ **Tabelle 4** zeigt die Ergebnisse eines ökonometrischen Modells, das einige zuvor diskutierte Faktoren zur Erklärung der Mietpreisentwicklung für einen Querschnitt von 196 Städten untersucht. Dabei soll das Mietwachstum des Zeitraums 1996 bis 2004 (MIETE 96-04) mithilfe der Wachstumsrate der Bruttowertschöpfung im Dienstleistungsbereich auf Kreisebene (BWS DL 96-04) und der mit der Gesamtzahl der Unternehmen gewichteten Zahl der Unternehmensgründungen (GRÜNDUNG) erklärt werden. Die Gründungsdaten stammen dabei von Creditreform (2007). Zusätzlich werden spezifische Effekte für Ostdeutschland (D OST) und eventuelle spezifische Effekte für die unterschiedlichen Stadtgrößen über sog. Dummyvariablen berücksichtigt, wobei die Variable D 50 die Städte bis 50 Tsd. Einwohner, D 100 die Städte von 50 Tsd. bis 100 Tsd. Einwohner, D 250 die Städte von 100 Tsd. bis 250 Tsd. Einwohner und D >500 schließlich die Städte mit mehr als 500 Tsd. Einwohnern kontrolliert. Die Städte mit 250 bis 500 Tsd. Einwohnern bilden den Referenzmaßstab.

Die Ergebnisse der ökonometrischen Untersuchung zeigen, dass der Einfluss des Wachstums der Bruttowertschöpfung im Dienstleistungssektor auf das Mietniveau bei Neuabschlüssen statistisch gesichert, aber in seinem Ausmaß vergleichsweise gering ist. Eine Zunahme der Bruttowertschöpfung im Dienstleistungsbereich von 1% erhöht die Büromieten für Neuverträge um lediglich 0,38%. Dieser niedrige Wert könnte darin begründet liegen, dass die Bedeutung der Entwicklung im Dienstleistungssektor von anderen kurzfristig relevanten Faktoren, wie z.B. der Leerstandsquote, überlagert wird. Die Gründungsaktivität innerhalb einer Stadt wirkt sich hingegen nicht statistisch signifikant auf das Mietwachstum aus. Hierbei könnte eine Rolle spielen, dass für das Gros der Neugründungen die Personenzahl und die anfangs benötigten Flächen des neuen Unternehmens in der Regel zu klein sind, um deutliche Impulse für die Büronachfrage zu leisten. Dagegen spielt es eine weit wichtigere Rolle, ob die betrachtete Stadt sich im Osten oder im Westen befindet. Ostdeutsche Städte zeigen dabei hochsignifikant ein geringeres Preiswachstum der Büromieten als westdeutsche Städte. Im Durchschnitt verzeichneten sie knapp 2,8 Prozentpunkte weniger Mietwachstum. Ein wichtiger Grund dürften hier vor allem die zu beobachtenden und vergleichsweise sehr hohen Leerstandsquoten sein, die die Immobilienmärkte zahlreicher Städte im Osten prägen.

Abb. 12
Prognostizierte und tatsächliche Mietpreisentwicklung



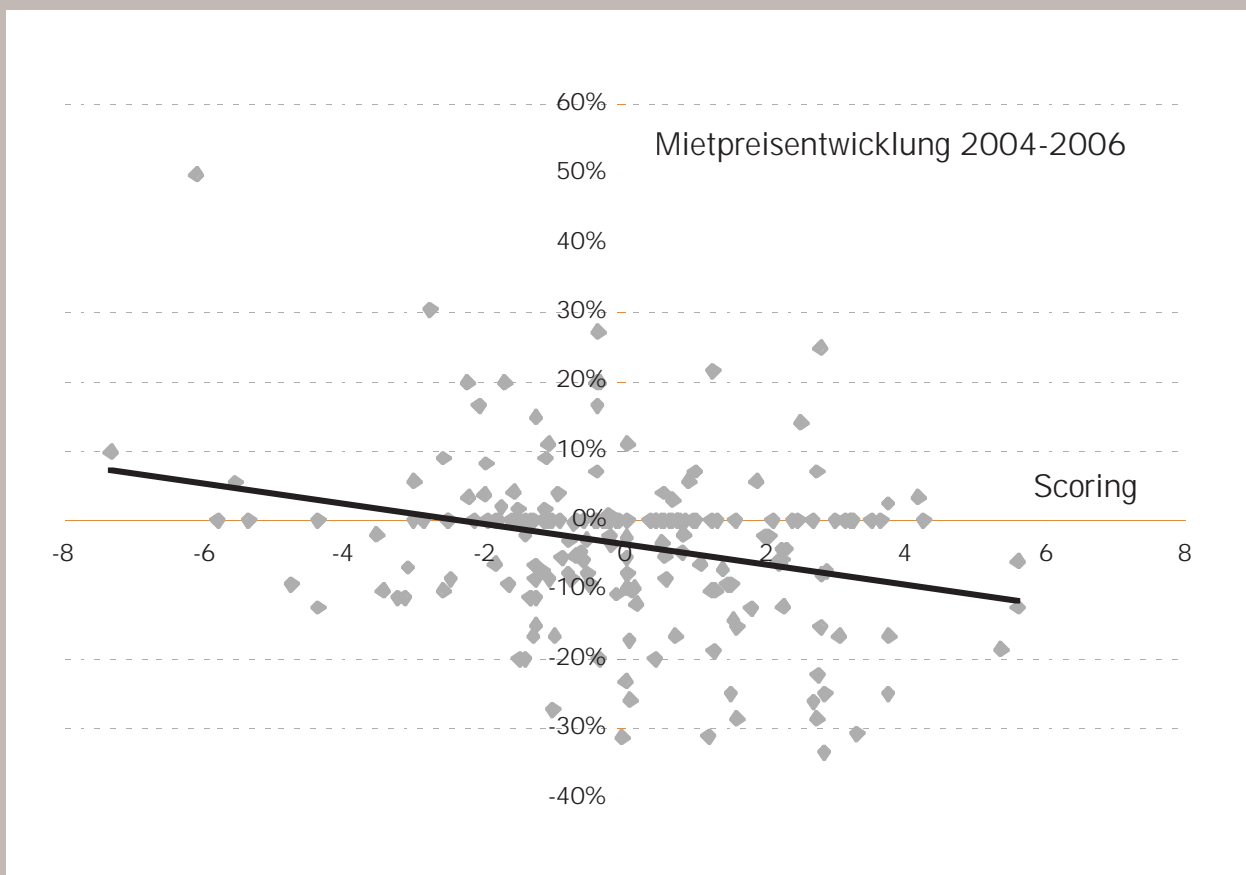
Quellen: RDM-Immobilien-Preisspiegel
Gewerbeimmobilien, IVD-Gewerbe-
Preisspiegel, Berechnungen
des HWWI.

Bezüglich der Stadtgröße ergibt sich lediglich für die kleinste Gruppe der Städte, – also die Städte bis 50 Tsd. Einwohner – eine schlechtere Mietentwicklung. Städte dieser Gruppe zeigten im betrachteten Zeitraum durchschnittlich rund 2 Prozentpunkte weniger Mietwachstum als größere Städte. Für die anderen Größenklassen lassen sich hingegen keine statistisch belastbaren Unterschiede zur Referenzgruppe nachweisen. Das heißt insbesondere, dass sich auch die großen Bürostandorte nicht systematisch besser oder schlechter als kleinere Standorte entwickelt haben. Damit unterstützt auch die ökonometrische Analyse den anhand Tabelle 3 bereits diskutierten Befund, dass die Ursachen des Mietwachstums heterogener Art sind.

4.2 Scoring

Die Regressionsanalyse hat gezeigt, dass die Mietpreise für Büroimmobilien signifikant durch das Wachstum im Dienstleistungssektor beeinflusst werden. Zudem ist in der Analyse deutlich geworden, dass die Mieten in Städten im Osten des Landes und in kleineren Städten sich weniger dynamisch entwickelt haben. Auf Basis der signifikant geschätzten Koeffizienten kann für jede Stadt eine Mietentwicklung prognostiziert werden. Unterstellt man, dass das Modell angemessen ist, so gibt der geschätzte Wert die auf Basis der Fundamentaldaten angemessene Mietpreissteigerung wieder. War die tatsächliche Mietpreissteigerung höher als die prognostizierte, so könnte dies darin begründet sein, dass das Modell entweder wichtige Faktoren nicht berücksichtigt oder aber, dass die Mietpreissteigerung überzeichnet war. In diesem Fall ist mit einer Korrektur zu rechnen, d.h. hier wäre die Mietpreissteigerungen in der Zukunft unterdurchschnittlich zu erwarten. Umgekehrt wäre in Städten mit Mietpreisentwicklungen, die deutlich unter der prognostizierten liegen, mit steigenden Mieten zu rechnen. —→ **Abbildung 12** zeigt den Zusammenhang zwischen den prognostizierten Werten und den tatsächlichen Werten der Jahre 1996 bis 2004.

Abb. 13
Scoringpunkte und Mietentwicklung in 2004 bis 2006



Quellen: RDM-Immobilienpreisspiegel –
Gewerbeimmobilien, IVD-
Gewerbepreisspiegel, Berechnungen
des HWWI.

Die eingezeichnete Gerade gibt den Zusammenhang zwischen prognostizierten und tatsächlichen Werten an. Da hier für die Prognose nicht signifikante Einflussfaktoren unberücksichtigt blieben, verläuft diese Gerade nicht durch den Ursprung. Punkte, die unterhalb der Geraden liegen, repräsentieren Städte, die eventuell unterbewertet sind; Punkte oberhalb der Geraden Städte, die eventuell überbewertet sind. Für ein Scoring kann der vertikale Abstand der Punkte zur Geraden als Maß für die Über- oder Unterbewertung angesehen werden, wobei ein relativ großer Abstand eine möglicherweise hohe Unter- bzw. hohe Überbewertung signalisiert. —> **Tabelle 5** zeigt die tatsächliche Mietpreisentwicklung und die vertikalen Abstände oder Scoringwerte. Insgesamt prognostiziert der Ansatz somit für diejenigen Städte Preissteigerungen, die in den vergangenen Jahren eine überdurchschnittlich schlechte Entwicklung gezeigt haben. Umgekehrt werden für Städte mit einer besonders guten Entwicklung in den vergangenen Jahren geringere Mietsteigerungsraten prognostiziert.

Es bleibt die Frage, inwieweit die Scoringwerte für Prognosen geeignet sind. Für die statistische Analyse wurden Daten bis 2004 verwendet. Tatsächlich liegen für die Mietpreisentwicklung Daten bis 2006 vor, so dass der hier vorgestellte Scoringansatz mit der tatsächlichen Entwicklung der Jahre 2005 und 2006 getestet werden kann. Bei einem positiven Scoringwert (Überbewertung) sollten die Mietpreise in den Jahren 2004 bis 2006 gefallen sein. Bei einem negativen Scoringwert (Unterbewertung) sollten die Preise steigen. —> **Abbildung 13** zeigt den Zusammenhang zwischen Scoringwerten und den Mietentwicklungen in den letzten beiden Jahren. Tatsächlich besteht ein negativer Zusammenhang, was bedeutet, dass das Scoring in der Lage ist, einen Teil der Entwicklung in den Jahren 2004 bis 2006 zu prognostizieren. Offensichtlich wird aber nur einen Teil der Entwicklung erklärt. Dies liegt darin begründet, dass der Scoringansatz nicht perfekt ist. Insbesondere kurzfristig relevante Faktoren, wie z.B. hohe oder niedrige Leerstände, die im Modell nicht explizit berücksichtigt wurden, könnten sich als bedeutsam erweisen und die kurzfristige Mietentwicklung bestimmen. In diesem Fall wäre eher damit zu rechnen, dass sich bisher überdurchschnittliche Bürostandorte auch in der kurzen Frist besser entwickeln dürften.

Tab. 5
Score und Mietentwicklung 2004 bis 2006

	Score (Vert. Distanz in % Punkten)	Mietwachstum 2004-2006 in Prozent (%)		Score (Vert. Distanz in % Punkten)	Mietwachstum 2004-2006 in Prozent (%)		
1	Potsdam	-7,3	10,0	47	Lingen/Ems	-1,3	0,0
2	Bitterfeld	-6,1	50,0	48	Hamm	-1,3	-16,7
3	Iserlohn	-5,8	0,0	49	Hagen	-1,3	0,0
4	Bremen	-5,6	5,6	50	Bergisch Glad.	-1,3	-8,3
5	Bad Salzuflen	-5,4	0,0	51	Wolfenbüttel	-1,3	-6,4
6	Leipzig	-4,8	-9,1	52	Lippstadt	-1,3	-11,1
7	Gelsenkirchen	-4,4	-12,5	53	Holzwickede	-1,3	-15,0
8	Berlin	-4,4	0,0	54	Flensburg	-1,3	15,0
9	Lüdenscheidt	-3,6	-1,9	55	Neuss	-1,2	-7,1
10	Remscheidt	-3,5	-10,0	56	Nienburg/Wes.	-1,2	0,0
11	Suhl	-3,3	-11,1	57	Kiel	-1,2	1,6
12	Dresden	-3,2	-11,1	58	Düren	-1,1	0,0
13	Osterode	-3,1	-6,7	59	Mettmann	-1,1	9,1
14	Salzgitter	-3,0	0,0	60	Meiningen	-1,1	11,1
15	Bielefeld	-3,0	5,8	61	Hannover	-1,1	-8,3
16	Solingen	-2,9	0,0	62	Delmenhorst	-1,1	0,0
17	Fürth	-2,8	30,4	63	Siegburg	-1,1	0,0
18	Troisdorf	-2,6	9,1	64	Düsseldorf	-1,0	-27,3
19	Unna	-2,6	-10,0	65	Siegen	-1,0	-16,7
20	Schwerin	-2,5	0,0	66	Jever	-1,0	4,0
21	Cuxhaven	-2,5	0,0	67	Bocholt	-0,9	0,0
22	Leverkusen	-2,5	-8,3	68	Hof	-0,9	-5,3
23	Ilmenau	-2,3	20,0	69	Braunschweig	-0,8	-7,6
24	Magdeburg	-2,2	3,4	70	Bottrop	-0,8	-2,9
25	Essen	-2,2	0,0	71	Wilhelmshaven	-0,8	-8,3
26	Ulm	-2,1	16,7	72	Regensburg	-0,7	-0,3
27	Hamburg	-2,0	3,8	73	Oldenburg	-0,7	-5,2
28	Ludwigshafen	-2,0	8,3	74	Hilden	-0,7	0,0
29	Paderborn	-2,0	0,0	75	Freiburg	-0,6	-4,5
30	Merseburg	-2,2	3,4	76	Bremerhaven	-0,6	0,0
31	Erlangen	-1,9	-6,3	77	Kassel	-0,6	-5,7
32	Osnabrück	-1,8	0,0	78	Altenburg	-0,6	-2,7
33	Winsen/Luhe	-1,8	2,0	79	Dinslaken	-0,5	-7,6
34	Ratingen	-1,7	20,0	80	Karlsruhe	-0,5	-9,1
35	Gütersloh	-1,7	-9,1	81	Moers	-0,4	0,0
36	Mühlheim/R.	-1,6	0,0	82	Gera	0,4	20,0
37	Passau	-1,6	4,2	83	Mannheim	-0,4	7,1
38	Bramsche	-1,6	0,0	84	Offenburg	-0,4	16,7
39	Weimar	-1,5	1,8	85	Menden	-0,4	0,0
40	Arnsberg	-1,5	-20,0	86	Bamberg	-0,4	27,3
41	Bayreuth	-1,5	0,0	87	Schönebeck	-0,4	-20,0
42	Detmold	-1,4	-20,0	88	Bruchsal	-0,4	20,0
43	Eschweiler	-1,4	-2,0	89	Meerbusch	-0,3	0,0
44	Idar-Oberstein	-1,4	0,0	90	Hildesheim	-0,3	0,0
45	Uelzen	-1,4	-11,1	91	Heilbronn	-0,3	0,0
46	Bad Pyrmont	-1,4	-11,1	92	Würzburg	-0,2	0,9

		Score (Vert. Distanz in % Punkten)	Mietwachstum 2004-2006 in Prozent (%)			Score (Vert. Distanz in % Punkten)	Mietwachstum 2004-2006 in Prozent (%)
93	Kaiserslautern	-0,2	0,0	145	Dortmund	1,3	-10,0
94	Erkrath	-0,2	0,0	146	Heidelberg	1,3	0,0
95	Geldern	-0,2	-2,2	147	Neu-Ulm	1,4	-6,9
96	Münster	-0,2	-3,3	148	Holzminden	1,5	-9,1
97	Wesel	-0,1	-10,6	149	Bad Homburg	1,5	-25,0
98	Chemnitz	-0,1	0,0	150	Stade	1,5	-9,1
99	Lübeck	-0,1	0,0	151	Köln	1,5	-14,3
100	Krefeld	0,0	-31,3	152	Baden-Baden	1,6	0,0
101	Wuppertal	0,0	-23,1	153	Rheine	1,6	-15,4
102	Rosenheim	0,0	-5,2	154	Stralsund	1,6	-28,6
103	Eggenstein-Leo	0,0	-2,3	155	München	1,8	-12,6
104	Gotha	0,0	11,1	156	Landau/Pfalz	1,9	5,8
105	Gronau	0,0	0,0	157	Ingolstadt	2,0	-2,2
106	Celle	0,0	-7,6	158	Goch	2,0	-2,2
107	Recklinghausen	0,0	-9,7	159	Gifhorn	2,1	0,0
108	Jena	0,1	-17,2	160	Wiesbaden	2,2	-5,9
109	Aschaffenburg	0,1	-25,9	161	Aachen	2,2	-6,3
110	Goslar	0,1	-10,0	162	Bonn	2,2	-4,2
111	Kempten/A.	0,1	-9,7	163	Darmstadt	2,2	-5,6
112	Erfurt	0,2	-12,0	164	Hattingen	2,2	-12,3
113	Zerbst	0,3	0,0	165	Lüneburg	2,3	-4,0
114	Konstanz	0,4	0,0	166	Mönchenglad.	2,4	0,0
115	Sindelfingen	0,4	0,0	167	Dessau	2,5	0,0
116	Nordhorn	0,4	-20,0	168	Tübingen	2,5	14,3
117	Sömmerda	0,5	0,0	169	Oberhausen	2,7	0,0
118	Neunkirchen	0,5	-3,2	170	Witten	2,7	-26,1
119	Nürnberg	0,5	4,1	171	Mainz	2,7	7,1
120	Gladbeck	0,5	0,0	172	Herford	2,7	-28,6
121	Stuttgart	0,6	-5,0	173	Mühlhausen	2,7	-22,2
122	Herne	0,6	-8,3	174	Saarbrücken	2,8	-15,4
123	Schwerte	0,6	0,0	175	Naumburg	2,8	25,0
124	Eisenach	0,7	0,0	176	Offenbach/M.	2,8	-7,7
125	Marburg	0,7	3,1	177	Viersen	2,8	-33,3
126	Halle	0,7	-16,7	178	Villingen-Schw.	2,8	-25,0
127	Euskirchen	0,7	0,0	179	Koblenz	2,9	-7,1
128	Augsburg	0,7	0,0	180	Frankfurt	3,0	0,0
129	Greiz	0,8	0,0	181	Trier	3,0	-16,7
130	Soest	0,8	0,0	182	Bad Harzburg	3,1	0,0
131	Apolda	0,8	-4,5	183	Bochum	3,2	0,0
132	Stolberg	0,8	-2,0	184	Reutlingen	3,2	0,0
133	Kleve	0,8	-2,0	185	Duisburg	3,2	0,0
134	Neumünster	0,9	0,0	186	Gummersbach	3,3	-30,7
135	Landshut	0,9	5,7	187	Hanau	3,5	0,0
136	Gießen	1,0	0,0	188	Döbeln	3,6	0,0
137	Rostock	1,0	7,1	189	Neubrandenb.	3,7	-25,0
138	Pirmasens	1,0	0,0	190	Albstadt	3,7	2,5
139	Friedrichshafen	1,1	-6,3	191	Wernigerode	3,8	-16,7
140	Greifswald	1,2	-31,0	192	Velbert	4,2	3,3
141	Wismar	1,2	-10,0	193	Pforzheim	4,2	0,0
142	Ludwigsburg	1,2	0,0	194	Stendal	5,4	-18,6
143	Minden	1,3	21,7	195	Norderstedt	5,6	-12,5
144	Bad Oeynhaus	1,3	-18,8	196	Wolfsburg	5,6	-5,9

5. Zusammenfassung

A series of horizontal orange stripes of varying lengths, starting from the left and right edges of the page and extending towards the center, framing the section header.

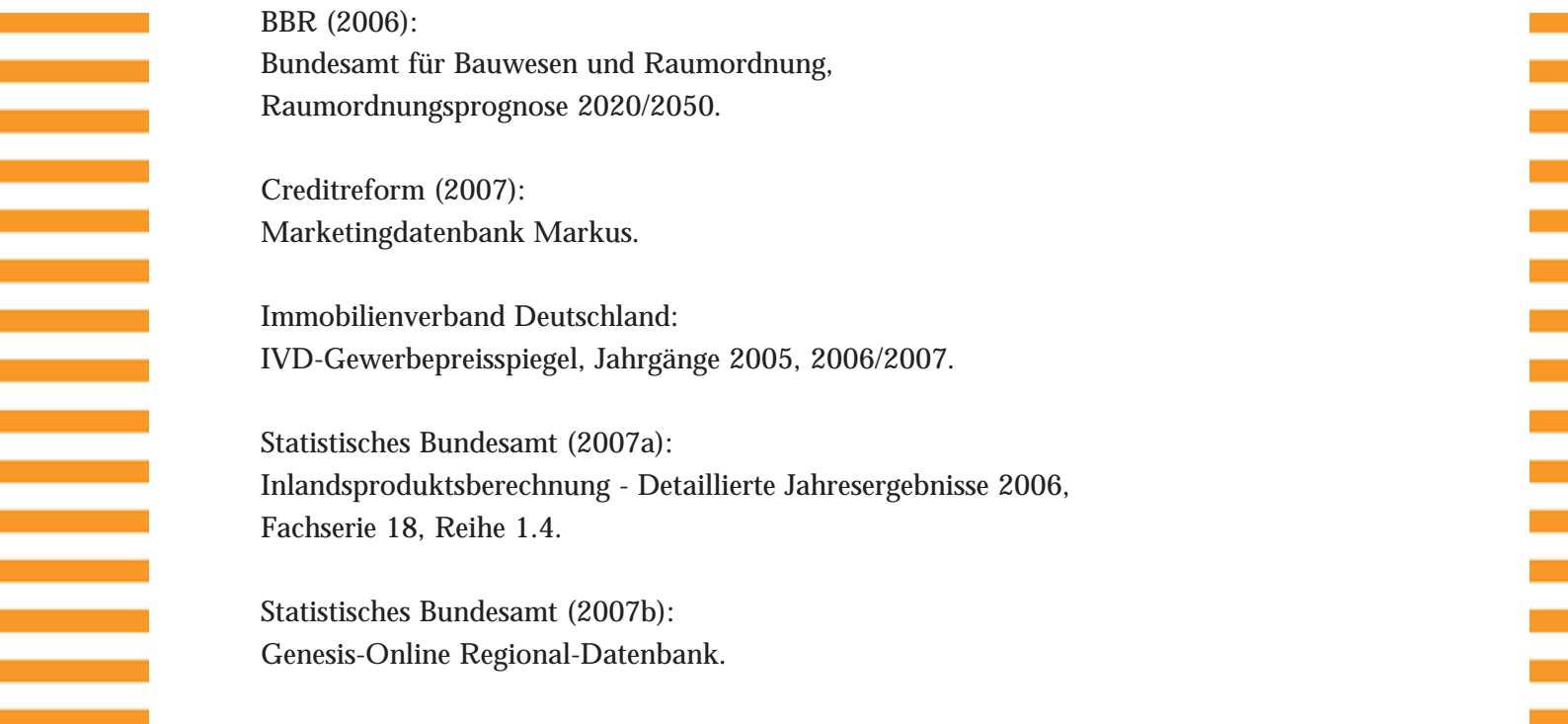
—→ Die Analyse der Mietpreisentwicklung für Büroflächen der vergangenen zehn Jahre zeigt, dass sich die Büromieten kleinerer Bürostandorte gegenüber den großen Bürostandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart keineswegs schlechter entwickelt haben. Zahlreiche Groß- und Mittelstädte zeigten sogar höhere Anstiege der Mieten bei Neuverträgen. Lediglich die kleinen Städte bis 50 Tsd. Einwohner und die Städte im Osten des Landes wiesen in der Vergangenheit eine statistisch evidente schlechtere Entwicklung auf. Die Mietpreisentwicklung wird von einer Reihe von Faktoren beeinflusst. Kurzfristig ist das Büroflächenangebot gegeben. Eine relativ schwache Nachfrage nach Büroflächen führt aufgrund der dem Immobilienmarkt eigenen Marktimperfectionen und Friktionen zu – unter Umständen dauerhaften – Leerständen und sukzessiv fallenden Mieten. Eine relativ starke Nachfrage führt, sofern die Leerstände nicht zu groß sind, zu teils deutlichen Mieterhöhungen.

—→ Für die Nachfrage nach Büroflächen ist dabei aus theoretischer Sicht die wirtschaftliche Entwicklung des tertiären Sektors ein geeigneter Indikator. Auch empirisch lässt sich dieses untermauern. Für den in dieser Studie untersuchten Zeitraum konnte die Entwicklung der Bruttowertschöpfung des Dienstleistungssektors signifikant einen Teil der Mietentwicklung erklären. Dabei war der Einfluss im betrachteten Zeitraum jedoch gering, was durch die relativ hohen Leerstände an zahlreichen Bürostandorten begründet sein könnte. Aus theoretischer Sicht spielt zudem die regionale Entwicklung der Zahl der Erwerbspersonen langfristig eine Rolle. Besonders in Ostdeutschland – mit Ausnahme des Berliner Umlandes – ist hier mit einem deutlichen Rückgang der Zahl der Erwerbspersonen bis 2020 zu rechnen.

—→ Aber auch in der Mitte Deutschlands, im Ruhrgebiet und vereinzelt in anderen Regionen wird es voraussichtlich Kreise geben, in denen die Zahl der Erwerbspersonen schrumpft. Mit der zukünftigen Entwicklung der Zahl der Erwerbspersonen eng verknüpft ist die regionale Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts. Hier gilt, dass der Effekt des Wirtschaftswachstums auf die Büromieten umso stärker sein dürfte, je mehr das Wachstum durch einen Strukturwandel und eine diesbezügliche positive Entwicklung des Dienstleistungssektors getragen wird. Doch selbst in stark wachsenden Regionen, in denen der Anstieg des Bruttoinlandsprodukts in einer Ausweitung der industriellen Produktion begründet liegt, sollten Preissteigerungen beobachtet werden. Angesichts der räumlich begrenzten Stadtgebiete dürfte die Flächenkonkurrenz hier tendenziell zu Preissteigerungen führen.

Quellen





BBR (2006):

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung,
Raumordnungsprognose 2020/2050.

Creditreform (2007):

Marketingdatenbank Markus.

Immobilienverband Deutschland:

IVD-Gewerbepreisspiegel, Jahrgänge 2005, 2006/2007.

Statistisches Bundesamt (2007a):

Inlandsproduktberechnung - Detaillierte Jahresergebnisse 2006,
Fachserie 18, Reihe 1.4.

Statistisches Bundesamt (2007b):

Genesis-Online Regional-Datenbank.

Ring Deutscher Makler:

RDM-Immobilienpreisspiegel – Gewerbeimmobilien,
Jahrgänge 1991-2004.

Just, T., Väh, M. (2007):

Deutsche Büromärkte – Zyklischer Aufschwung, strukturelle Unterschiede,
Deutsche Bank Research, Aktuelle Themen 379.

Quantum Report 02 / September 2007

Herausgeber:

Quantum Immobilien AG

Dornbusch 4, D - 20457 Hamburg

Tel. +49 (0) 40 41 43 30 - 00

Fax +49 (0) 40 41 43 30 - 280

www.quantum.ag

Erstellt in Zusammenarbeit mit dem HWWI am 16. Juli 2007

Ansprechpartner: PD Dr. Michael Bräuninger

Hamburgisches WeltWirtschaftsInstitut (HWWI)

Neuer Jungfernstieg 21, 20354 Hamburg

Tel. +49 (0) 40 34 05 76 - 0

Fax +49 (0) 40 34 05 76 - 76

info@hwwi.org, www.hwwi.org

Gestaltung:

atelier christiane freilinger, Hamburg

Druck:

Hilmar Bee, Hamburg

