

Büroimmobilien

## Rezession drückt Nachfrage

Die Wirtschaftskrise macht sich auch auf dem deutschen Büroimmobilienmarkt bemerkbar. Dies zeigt der Büroimmobilienbedarfsindex (BIBIX) des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln, der die Entwicklung der Nachfrage nach Büroraum anhand der Arbeitslosenzahlen sowie der offenen Stellen für Bürokräfte ermittelt. Über alle untersuchten Städte hinweg gab der für Januar 2003 auf den Wert 100 normierte BIBIX im Zeitraum Juni 2008 bis April 2009 von 158,3 auf 140,7 Indexpunkte nach. Die Unterschiede zwischen den Zentren sind allerdings bemerkenswert. So spüren Investoren in Köln wenig von einer nachlassenden Nachfrage nach Büros – der BIBIX gab dort seit Juni vergangenen Jahres lediglich um 2 auf 141,2 Punkte nach. Auch Berlin verbuchte mit 5 Punkten ein relativ kleines Minus. In Frankfurt am Main und in Düsseldorf fiel der Index dagegen um 28 bzw. 27 Zähler.

Der Grund für die unterschiedlichen Trends: Die wirtschaftlichen Turbulenzen hatten zu Beginn in erster Linie die Finanzbranche erfasst – und Banken sowie Versicherungen mit ihren zahlreichen Büroarbeitsplätzen sind gerade in Frankfurt und Düsseldorf stark vertreten. In Berlin haben dagegen viele öffentliche Verwaltungseinrichtungen ihren Sitz – und die Zahl der Arbeitsplätze in diesen Institutionen hängt deutlich weniger stark vom Verlauf der Konjunktur ab als die in der Privatwirtschaft. Generell dürfte die aktuelle Rezession aber dem BIBIX künftig noch stärker ihren Stempel aufdrücken.

**Michael Voigtländer: BIBIX – Der Büroimmobilienbedarfsindex des IW Köln, in: IW-Trends 2/2009**

Gesprächspartner im IW: **Dr. Michael Voigtländer, Telefon: 0221 4981-741**

## Büroimmobilienmarkt

# Index hilft Investoren

**In manchen Städten Deutschlands haben relativ viele Menschen einen Schreibtischjob. In Krisenzeiten leeren sich die Flure jedoch oft, Büros bleiben verwaist. Die monatlichen Arbeitslosenzahlen der Bürobeschäftigten sind somit ein guter Wegweiser dafür, wohin sich die Nachfrage nach Büroflächen entwickeln wird. Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) hat daraus einen Büroimmobilienbedarfsindex entwickelt. Erste Ergebnisse verdeutlichen, dass die aktuelle Rezession vor allem den Markt für Bürogebäude in Düsseldorf und Frankfurt am Main trifft.\*)**

Auch wenn manche Büros eher kleine Denkkzellen sind – in der Summe stellen sie einen riesigen Markt dar: Insgesamt gibt es in Deutschland mehr als 310 Millionen Quadratmeter Bürofläche im Wert von schätzungsweise 500 Milliarden Euro.

Vor allem Versicherungen und offene Immobilienfonds investieren in den Büroimmobilienmarkt. Allein letztere hatten im Dezember 2008 knapp 87 Milliarden Euro in Gebäuden angelegt.

Für diese Investoren ist es wichtig, zeitnahe und vor allem regional differenzierte Marktdaten zu haben – doch genau die sind Mangelware. Lediglich private Anbieter veröffentlichen Preisindizes, und auch das nur auf Jahresbasis und mit großer zeitlicher Verzögerung. In der amtlichen Statistik gibt es nicht einmal eine eigene Kategorie für Bürogebäude.

Dies ist insbesondere deswegen problematisch, weil der Büroimmobilienmarkt zyklischen Schwankungen unterliegt – Ab- und Aufschwünge wechseln sich unregelmäßig ab. Um die richtigen Kauf- und Verkaufszeitpunkte für ihre Kunden zu treffen, müssen die Investoren daher die Marktentwicklungen frühzeitig abschätzen können. Eine Hilfestellung soll dabei künftig der IW-Büroimmobilienbedarfsindex (BIBIX) bieten (Kasten Seite 7). Die aktuellen Ergebnisse:

Im Zuge des vergangenen Wirtschaftsaufschwungs ist die Zahl der Bürobeschäftigten auf einen überdurchschnittlich hohen Wert gestiegen:

**Im gesamten Bürosektor wurden zwischen 2004 und 2008 insgesamt**

**304.000 neue sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze geschaffen.**

Demzufolge kletterte der BIBIX deutschlandweit betrachtet seit 2004 um mehr als 50 Prozent.

Seitdem die Konjunktur auf Talfahrt gegangen ist, hat sich der Trend auf dem deutschen Büroimmobilienmarkt insgesamt gedreht – über alle untersuchten Regionen hinweg gab der BIBIX von Juni 2008 bis April 2009 von 158,3 auf 140,7 Indexpunkte nach. Die Unterschiede zwischen den Bürozentren sind allerdings bemerkenswert. So spüren Investoren in Köln wenig von einer nachlassenden Nachfrage nach Büros. Anders sieht es in Frankfurt und in Düsseldorf aus (Grafik Seite 7):

**In der Bankenmetropole und in der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt ist der BIBIX von Juni 2008 bis April 2009 um 15,7 Prozent bzw. 17 Prozent gefallen.**

Für diese Trends zeichnet die Wirtschafts- und Finanzkrise verantwortlich, die die Beschäftigungssituation der Bürokräfte in den vergangenen Monaten zunehmend verschlechtert hat.

Die wirtschaftlichen Turbulenzen hatten zu Beginn in erster Linie die Finanzbranche erfasst. Dies erklärt, warum der BIBIX-Indikator gerade in Düsseldorf und Frankfurt so stark abgesackt ist, schließlich sind Banken und Versicherungen mit ihren zahlreichen Büroarbeitsplätzen dort stark vertreten.

Büromärkte entwickeln sich zudem aufgrund der Zu- oder Abwanderung

\*) Vgl. Michael Voigtländer: BIBIX – Der Büroimmobilienbedarfsindex des IW Köln, in: IW-Trends 2/2009

## Der BIBIX

Der Büroimmobilienbedarfsindex (BIBIX) des IW Köln misst auf Basis monatlicher Arbeitslosenzahlen sowie der offenen Stellen, wie sich die Zahl der Bürobeschäftigten in verschiedenen Städten verändert hat. Er zeigt so, in welchem Maße die Nachfrage nach Büroimmobilien zu- oder abnehmen wird. Die Idee dahinter ist: Steigt die Anzahl der Bürobeschäftigten und die der freien Schreibtischjobs, erhöht sich auch die Nachfrage nach Büroflächen – und umgekehrt.

Eine steigende Differenz von Arbeitslosenzahlen und offenen Stellen bedeutet demnach: Die Büronachfrage wird zurückgehen – der BIBIX fällt. Eine anziehende Büroflächennachfrage geht umgekehrt mit höheren BIBIX-Werten einher.

Die Vermutung, der Bedarf an Büroflächen würde ohnehin wachsen, weil die Beschäftigten immer höhere Ansprüche an die Größe ihres Büros stellen würden, lässt sich nicht bestätigen. Studien beweisen: Zwar sind in den Metropolen wie Frankfurt am Main die Büroflächen pro Mitarbeiter etwas großzügiger als in kleinen Städten, aber der Pro-Kopf-Durchschnitt – inklusive Tagungsräumen und Fluren – ist seit einigen Jahren mit etwa 23 Quadratmetern relativ konstant geblieben. Also helfen die Beschäftigtenzahlen, um eine Schwankung der Büronachfrage zu erklären.

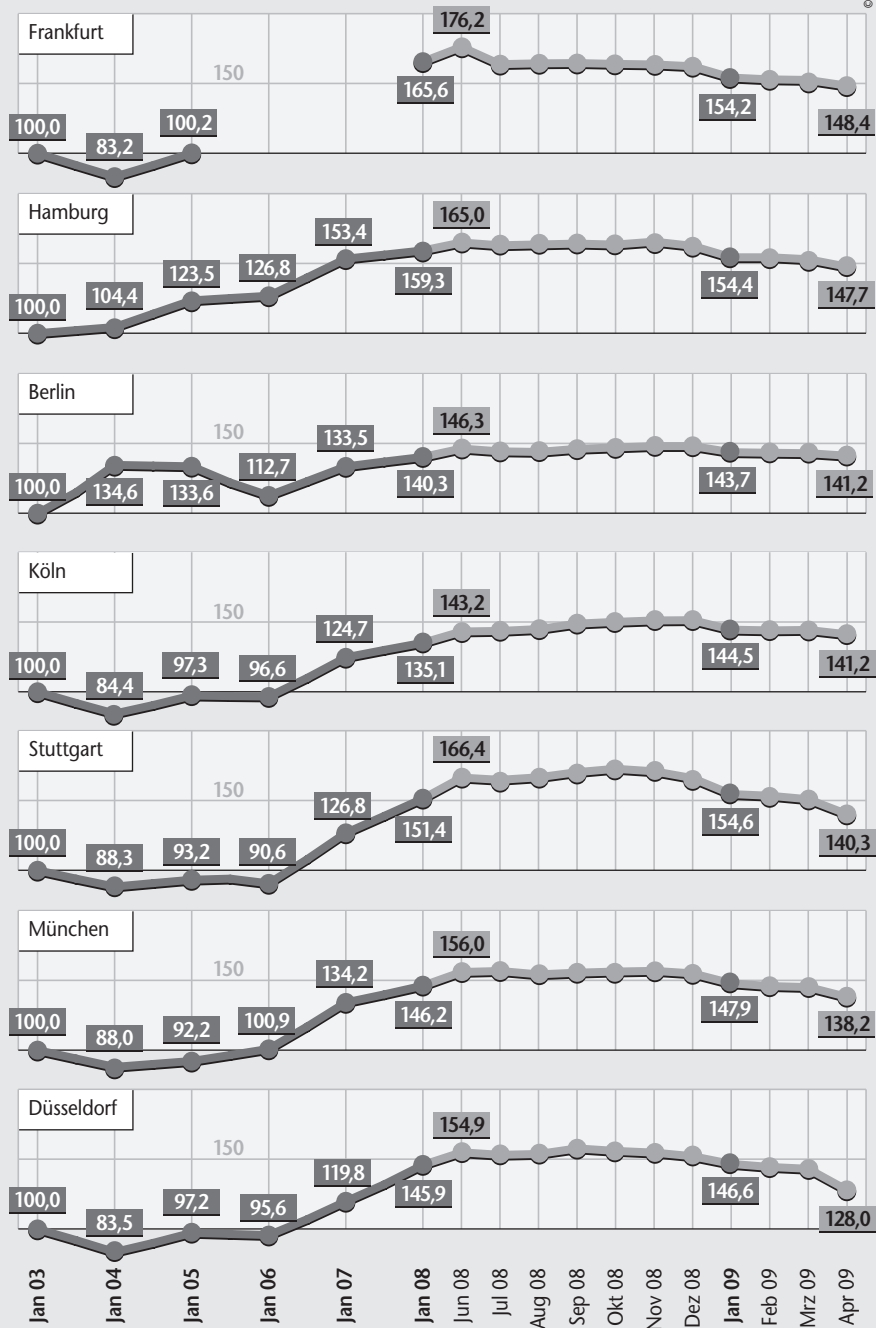
Vorteilhaft ist, dass sich die Zukunft auf dem Büroimmobilienmarkt recht gut voraussagen lässt: In der Regel hinkt der Bürobedarf der Entwicklung der Mitarbeiterzahlen eine Zeit lang hinterher. So werden die Unternehmen je nachdem zunächst Büros doppelt belegen oder leer stehen lassen, ehe sie neue Mietverträge abschließen oder alte kündigen.

Die Ergebnisse des BIBIX sollen künftig monatlich aktualisiert werden und sind auf der Seite [www.immobilieneconomik.de](http://www.immobilieneconomik.de) zu finden. Zu den bisher erfassten Städten sollen bald weitere hinzukommen.

## Büroimmobilien: Wirtschaftskrise drückt Nachfrage

Der Büroimmobilienbedarfsindex (BIBIX) des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW) misst auf Basis monatlicher Arbeitslosenzahlen sowie der offenen Stellen die Veränderung der Zahl der Bürobeschäftigten und zeigt so, wie sich die Nachfrage nach Büroimmobilien entwickeln wird.

Entwicklung des BIBIX zwischen 2003 und 2009, Januar 2003 = 100



Frankfurt Januar 2006 und Januar 2007: keine Daten verfügbar  
Quelle: IW Köln

Institut der deutschen  
Wirtschaft Köln

großer Unternehmen regional unterschiedlich. In Berlin etwa haben viele öffentliche Verwaltungseinrichtungen ihren Sitz – und die Zahl der Arbeitsplätze in diesen Institutionen hängt deutlich weniger vom Verlauf der Konjunktur ab als die in der Privatwirtschaft.

Generell dürfte die aktuelle Rezession aber dem Büroimmobilienbedarfsin-

dex künftig noch stärker ihren Stempel aufdrücken – die Talsohle für Frankfurt und viele andere deutsche Städte ist vorläufig wohl kaum erreicht. Schließlich gehen alle Einschätzungen der Wirtschaftsexperten dahin, dass in diesem Jahr noch weitere Unternehmen mit anderen fusionieren oder eigenständig Stellen streichen müssen.