

Büroimmobilien

Bürobeschäftigung zieht wieder an

In den letzten Monaten hat sich die Stimmung in der Wirtschaft deutlich verbessert. Der ifo-Geschäftsklimaindex ist seit März 2010 um fast 8 Indexpunkte gestiegen und befindet sich bereits auf einem Niveau wie zuletzt im Juli 2007. Das BIP ist im 2. Quartal um 2,2 Prozent gestiegen, womit der wirtschaftliche Aufschwung in Deutschland wesentlich stärker ist als in den übrigen EU-Staaten. Diese positiven Meldungen lassen auch die Immobilienwirtschaft wieder optimistisch in die Zukunft blicken.

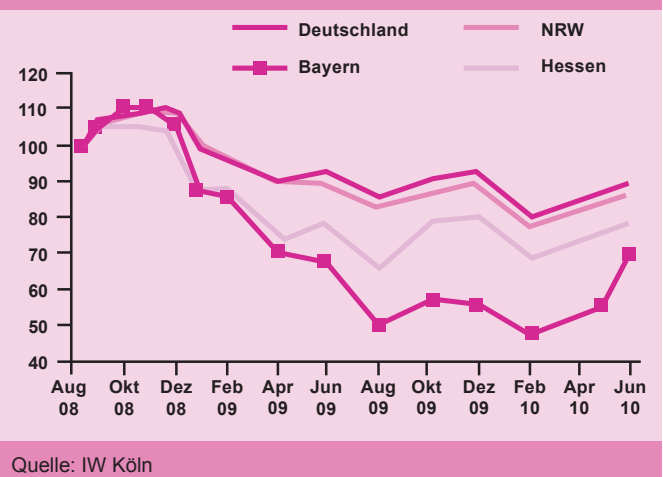
Dass dies auch fundamental gerechtfertigt ist, zeigen die aktuellen Ergebnisse für den BIBIX, den Büroimmobilienbedarfsindex des IW Köln. Dieser Index erfasst die Anzahl der arbeitslosen Bürobeschäftigten sowie die Zahl der gemeldeten Stellen und bietet somit einen Frühindikator für die Bürobeschäftigung. Diese wiederum stellt einen maßgeblichen Bestimmungsfaktor für die Büromieten dar. Seit Januar 2010 hat der BIBIX um 7 Indexpunkte zurückgelegt. Berücksichtigt man, dass der BIBIX saisonbedingt im Juli leicht rückläufig war, ist der Zuwachs sogar noch größer. Allerdings befindet sich der Index noch nicht auf dem Vorkrisenniveau. Dennoch erweist sich die Bürobeschäftigung in der Weltwirtschaftskrise als sehr stabil. Schließlich ist der BIBIX im Zuge der New Economy Krise Anfang des Jahrzehnts wesentlich kräftiger zurückgegangen. Bedingt durch die gute Beschäftigungslage ist davon auszugehen, dass es kaum weitere Korrekturen bei den Büromieten geben wird. Inwieweit es Potenzial für Mietsteigerungen gibt, hängt von der weiteren Entwicklung ab.

Seit diesem Monat wird der BIBIX nicht mehr nur für Deutschland, sondern auch für einzelne Bundesländer bestimmt. Hessen, Nordrhein-Westfalen und Bayern verfügen jeweils über besonders viele Bürohochburgen, weshalb der BIBIX zunächst für diese Bundesländer berechnet wird. Da die Metropolen der wesentliche Arbeitsort für Bürobeschäftigte sind, die meisten Arbeitnehmer jedoch im Umland wohnen, lässt sich von den Bundesländern auch auf die jeweiligen Bürometropolen schließen. Die Bedeutung der Bürometropolen für die gesamte Bürobeschäftigung wird auch dadurch unterstrichen, dass in den 7 größten deutschen Städten etwa ein Fünftel aller sozialversicherungspflichtigen Bürobeschäftigten arbeiten.

Auffällig ist, dass die BIBIX-Werte für Bayern, Hessen und NRW unter dem Bundesdurchschnitt liegen. Tatsächlich hat die Wirtschaftskrise die westdeutschen und vor allem die südlichen Bundesländer besonders stark getroffen. Gerade

Die Trendumkehr scheint geschafft

Entwicklung des BIBIX (Index: 8/2008=100)



die bayrische Wirtschaft ist sehr exportintensiv, weshalb der Einbruch des Welthandels sich dort besonders deutlich bemerkbar gemacht hat. Allerdings holt Bayern sehr schnell auf: Seit Januar 2010 ist der BIBIX für Bayern um 27 Indexpunkte gestiegen.

Auch wenn sich die Niveaus unterscheiden, wird doch deutlich, dass die Bundesländer einem einheitlichen Trend folgen. Dies bestätigt die Aussagekraft des BIBIX als Frühindikator.

Die positive Beschäftigungsentwicklung ist ein gutes Zeichen für die Immobilienwirtschaft. Damit jedoch auch das Transaktionsgeschäft wieder in Gang kommt, muss die Versorgung mit Krediten gewährleistet sein. Der aktuelle Bank Lending Survey der Bundesbank zeigt jedoch, dass es noch keine Entspannung bei den Kreditrichtlinien gibt und die Institute auch nicht mit einer kurzfristigen Lockerung rechnen. Auf der anderen Seite erwarten die Banken jedoch eine deutlich anziehende Kreditnachfrage in den nächsten Monaten. Damit wird sich noch im Laufe des Jahres 2010 zeigen, ob die Banken wieder leistungsfähig genug sind, um eine zunehmende Kreditnachfrage bedienen zu können. Sollte dies nicht der Fall sein, werden diejenigen Immobilienunternehmen im Vorteil sein, die über den Kapitalmarkt finanzielle Mittel für wieder lohnende Investitionen einwerben können.

Der BIBIX wird monatlich aktualisiert und unter www.immobilieneconomie.de veröffentlicht.

Flächennutzung

Gute Gründe zum Flächen sparen

Die Bevölkerung in Deutschland wird in Zukunft bei gleich bleibender Zuwanderung deutlich zurückgehen. Dennoch steigt der Umfang der Siedlungs- und Verkehrsflächen weiter an. Die Folgen sind einschneidend – sowohl für die Natur, als auch für die Bürger und kommunalen Kassen. Flächenausweisungen müssen daher in Zukunft viel bewusster vorgenommen werden.

Gut 13 Prozent der bundesdeutschen Fläche sind sogenannte Siedlungs- und Verkehrsflächen: Hierzu zählt jeder durch Gebäude, Straßen und sonstige Anlagen geprägte Quadratmeter. Obwohl die Bevölkerung in Deutschland rückläufig ist, wachsen diese Flächen immer noch um über 100 Hektar täglich an – dies entspricht rund 140 Fußballfeldern (Abbildung).

Die Folgen sind vielfältig: Ehemals freie Wiesen und Äcker werden versiegelt und zerschnitten, Ortskerne veröden, der Verkehr nimmt zu, Abgas- und Lärmemissionen steigen, Siedlungsdichten nehmen ab, Fixkosten für die Instandhaltung der Infrastruktur für Straßen, Energie- und Wasserversorgung klettern in die Höhe.

Um dieses chronische Problem kümmert sich traditionell die städtebauliche und räumliche Planung. Aber auch auf höherer politischer Ebene ist das Thema Flächen sparen mittlerweile relevant. Im Jahr 2002 hat die Bundesregierung im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie das Ziel ausgegeben, für Siedlung und Verkehr ab dem Jahr 2020 pro Tag nur noch 30 zusätzliche Hektar neu in Anspruch zu nehmen.

Der aktuelle Flächenverbrauch ist davon weit entfernt – und eine Trendwende nicht in Sicht. Besonders in Süddeutschland rund um die Ballungsräume wie zum Beispiel München werden viele Hektar Land täglich in Siedlungs- und Straßenflächen umgewandelt, ebenso in Ostdeutschland.

Unterm Strich kommen in Deutschland auf 100.000 Einwohner jährlich etwa 50 zusätzlich umgewandelte Hektar. Zum Vergleich: In Großbritannien – einem Land, was eine ähnliche wirtschaftliche Dynamik wie Deutschland vorweist – sind es nur 15 Hektar zusätzlich.

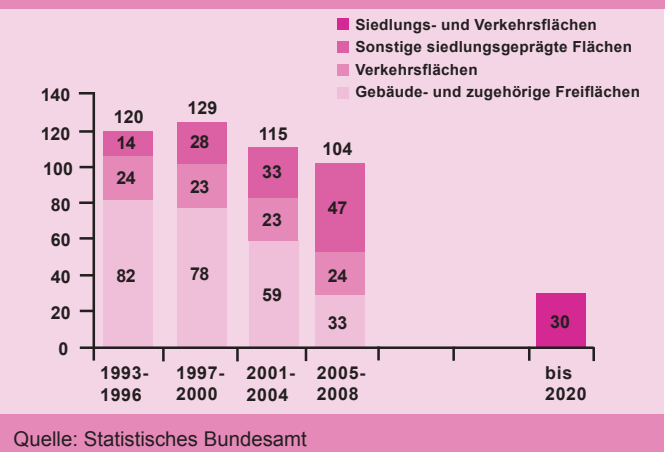
Ein bundesweites Flächensparziel ist daher richtig. Die für diese Entwicklung verantwortlichen Fehlanreize können nicht auf kommunaler Ebene alleine gelöst werden. Denn die Kommunen stecken in einem Dilemma. Jede Gemeinde strebt danach, Einwohner und Unternehmen zu halten und weitere anzuziehen. Dies ist so lange kein Problem, wie die Wirtschaft der Region gut gedeiht und die Einwohnerzahl unterm Strich zunimmt.

Kritisch wird die Situation, wenn die Bevölkerung

schrumpft. Neu ausgewiesene Baugebiete finden keine Abnehmer, während gleichzeitig in den Ortskernen Gebäude leer stehen und Grundstücke brach liegen. Davon sind insbesondere weite Teile Ostdeutschlands betroffen. Das Problem: Alle Häuser, Straßen und Versorgungsleitungen müssen gewartet und zu gegebener Zeit erneuert werden. Je geringer die Einwohnerdichte jedoch ist, desto länger müssen die Versorgungsnetze pro Haushalt sein. Das belastet die kommunalen Kassen und die Beitragssätze für Abwasser und Co.

Flächennutzung: Weit entfernt vom Ziel

Vergleich der vergangenen Siedlungsentwicklung mit dem 30-ha-Ziel der Nachhaltigkeitsstrategie



In schrumpfenden Regionen herrscht zwischen den Kommunen ein oftmals ruinöser Wettbewerb um Einwohner und Unternehmen. Denn die Gemeinden finden kaum Interessenten für ihr Bauland. Somit sehen sich die Kommunen gezwungen, ihre Baulandpreise gegenüber ihren Mitbewerbern zu senken. Die Folge: Überkapazitäten und Dumpingpreise. Die Gemeinde zahlt am Ende drauf, statt Gewinn zu machen.

Dieser Trend wird sich weiter fortsetzen, da nur noch sehr wenige Regionen mit konstanten oder gar steigenden Bevölkerungszahlen rechnen können. Ostdeutschland beispielsweise verliert voraussichtlich bis zum Jahr 2025 über 10 Prozent seiner Bevölkerung. Nur wenige Kommunen in den Ballungszentren wie Hamburg oder München werden weiterhin eine steigende Einwohnerzahl verbuchen können.

Für die Gemeinden ist es fast unmöglich, aus der gegenwärtigen Situation alleine auszusteigen. Reformen müssen daher an zwei Stellen ansetzen: an den ökonomischen Rahmenbedingungen und an der Transparenz der Kosten neuer Ansiedlungen.

Bisher ist es unattraktiv, im Innenbereich neues Bauland

zu schaffen, etwa indem Baulücken geschlossen oder Brachflächen genutzt werden. Eine solche Bebauung zieht häufig langfristige Planungsprozesse nach sich. Viel einfacher und schneller geht es auf der grünen Wiese. Ein Acker wird zum kostbaren Grundstück umfunktioniert. Der ökologische Wert der freien Fläche ist in den Bodenpreisen nicht enthalten.

Bauherren und Investoren können außerdem etliche Folgekosten ihrer Entscheidungen auf andere umlegen, denn Beiträge für Infrastruktur wie Straßen und Kanalisation werden in der Regel von der Allgemeinheit getragen. Die Nachfrage nach großzügig gestalteten Bauplätzen bleibt dadurch auf hohem Niveau. Auch hier lohnt ein Blick über den Ärmelkanal. Für die Kommunen in Großbritannien gibt es kaum Anreize, ihre Einwohnerzahl zu erhöhen und besonders viele Flächen auszuweisen – weil sich die Steuer- und Planungssysteme grundsätzlich unterscheiden.

Zur Korrektur der Fehlanreize im deutschen System sind eine Reihe gezielter Reformen notwendig. Für Gemeinden sollte sich der Erhalt von Freiflächen stärker lohnen. Die Zuweisungen im kommunalen Finanzausgleich könnten z.B. an eine effiziente und umweltverträglichere Ausgestaltung der gemeindlichen Flächennutzung gekoppelt werden. Die Städtebauförderung sollte zudem stärker auf die Reaktivierung nicht genutzter, aber gut erschlossener Flächen ausgerichtet sein. Zusätzlich sollten neue und große Siedlungsflächen im Rahmen einer längst überfälligen Grundsteuerreform stärker belastet werden.

Neben diesen steuer- und förderpolitischen Aspekten ist auch die Kostentransparenz bei der Bebauung neuer Siedlungsflächen von großer Bedeutung. Denn eine gute Planung muss auch die Ausgaben im Blick haben, die eine Besiedlung mit sich bringt. Neue Ansiedlungen sind in vielen Fällen schlicht unwirtschaftlich. Eine Studie der Universität Göttingen hat 375 Kommunen in vier verschiedenen Regionen unter die Lupe genommen, um herauszufinden, ob sich neu geschaffenes Bauland für die Gemeinden ausgezahlt hat.* Das Ergebnis ist ernüchternd: Typische Baugebiete für freistehende Einfamilienhäuser auf der grünen Wiese sind nur für 11 Prozent der Städte und Gemeinden vorteilhaft. Die Einnahme- und Ausgabeneffekte neuer Baugebiete sind den Städten und Gemeinden nur zu einem Bruchteil bekannt – von den Auswirkungen auf Natur und Umwelt ganz zu schweigen.

Dabei entspricht die Bereitstellung neuen Baulands einer klassischen Investition – mit Rendite und Risiko. Bevor die Gemeinde auf Erträge hoffen kann, muss sie Geld für die Standorterschließung ausgeben (Abbildung). Können durch zusätzliche Baugebiete neue Einwohner und Gewerbebetriebe angelockt werden, kann das zusätzliche Einnahmen aus Grund-, Einkommens-, Gewerbe- und Umsatzsteuern sowie

mögliche Zuweisungen aus dem kommunalen Finanzausgleich mit sich bringen. Ob all das jedoch ausreicht, um die Ausgaben zu decken, kalkulieren die Gemeinden oft gar nicht.

Auf der Kostenseite sieht es nicht viel besser aus. Nur die sofortigen und leicht einem Projekt zuzuordnenden Kosten werden ermittelt, wie zum Beispiel Ausgaben für Gutachten und Erschließungsanlagen. Gerechnet wird meist mit Pauschalen. Kostenvoranschläge und ein intensiver Austausch zwischen Kämmerei und Planungsamt sind eher die Ausnahme. So bleibt vieles anfangs außen vor, was später teuer werden dürfte, etwa die oftmals notwendigen Investitionen in Kindertagesstätten und Grundschulen.

Ein weiteres großes Problem: Die Gemeinden bedenken meist die Folgekosten neuer Baugebiete nicht – also alle zusätzlich entstehenden Ausgaben für die Unterhaltung und Instandhaltung der sozialen und technischen Infrastruktur.

Angesichts der vielen Herausforderungen muss sich nicht nur auf kommunaler Ebene, sondern auch auf Länder- und Bundesebene etwas ändern. Es ist daher begrüßenswert, dass die derzeitige Bundesregierung das Bauplanungsrecht weiterentwickeln möchte und zusätzlich ein überregionales Handelssystem für die Flächennutzung – ähnlich dem CO₂-Emissionshandel – erproben will.

Wie beeinflussen neue Baugebiete die Gemeindekasse?

Gegenüberstellung der möglichen Einnahmen und Ausgaben (in Abhängigkeit von Typ, Standort und Entwicklungsstrategie)

Einnahmen	Ausgaben
<ul style="list-style-type: none"> ■ Grundstückstransfer (Planungsgewinn) ■ Grundsteuer (Mehreinnahmen durch Bebauung) ■ Einkommensteuer (Gemeindeanteil) ■ Gewerbesteuer ■ Umsatzsteuer (Gemeindeanteil) ■ Indirekte Multiplikatoreffekte (Arbeitsplätze, Handel, etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Planungskosten (Bauleitplanung, Stadtentwicklungsplanung, Wirtschaftsförderung) ■ Kosten der verkehrstechnischen inneren und äußeren Erschließung ■ Kosten für Grün- und Kompensationsflächen ■ Kosten für soziale Infrastruktur (Kindergarten, Kita, Schulen, etc.) ■ Infrastrukturfolgekosten ■ Indirekte Infrastrukturaufwendungen (Kapazitätsausbau, etc.)
Kommunaler Finanzausgleich (Veränderungssaldo aus Finanzkraft und -bedarf)	
Quelle: Statistisches Bundesamt	

* Mareike Köller/Ralph Henger (2010), „Die fiskalischen Wirkungen neuer Wohnbaugebiete – Modellberechnungen für vier Fallstudienregionen“, verfügbar unter www.refina-dorif.de

Immobilieninvestition

Logistik ist Trumpf

Schon immer waren Logistikimmobilien bei Investoren sehr begehrt. Nicht umsonst, denn Logistikunternehmen performen überdurchschnittlich gut und bieten vor allem gute Diversifikationsmöglichkeiten. Schon Charles Dow kannte diese Stärken der Logistikbranche und begründete 1884 den Dow Jones Transportation Average, welcher der älteste Aktienindex der USA und Vater der berühmten Dow Jones Familie ist.

Der erste Index bestand damals fast ausschließlich aus Eisenbahngesellschaften, heute ist er ein bunter Querschnitt der gesamten Logistik- und Transportbranche.

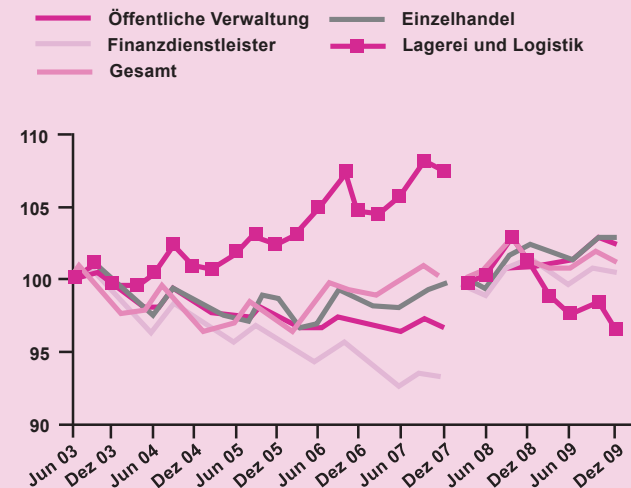
Doch worin liegt die Stärke dieser Branchen? Ein Blick auf den Arbeitsmarkt zeigt, dass die Entwicklung der Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten im Wirtschaftszweig „Lagerei sowie Erbringung von sonstigen Dienstleistungen für den Verkehr“ herausragt. Langfristig gesehen wächst die Anzahl der Beschäftigten in der Logistik deutlich stärker als in anderen Wirtschaftszweigen (Abbildung). So ist sie zwischen 2003 und 2008 um fast 10% gewachsen, während die gesamtdeutsche Beschäftigung kaum zugelegt hat. Somit stieg der Bedarf an Logistikimmobilien, was sich positiv auf die Mieten auswirkt. Seit der Insolvenz von Lehman Brothers am 15. September 2008 haben allerdings viele Beschäftigte in der Logistik ihren Job verloren, obwohl die Arbeitslosigkeit in Deutschland überraschend niedrig geblieben ist. Die Talsohle scheint für die Logistik aber erreicht. Man kann daher davon ausgehen, dass sich die Logistik nach dem Einbruch schnell erholen wird und sich bald wieder ähnlich hohe Beschäftigtenzahlen wie vor der Finanzkrise einstellen werden. Für Investoren bieten die momentan noch hohe Leerstandsquoten Chancen, da diese die Preise für Logistikimmobilien nach unten drücken und künftig wieder höhere Renditen erwarten lassen.

Weniger auffällig - aber nicht weniger relevant - verhält es sich kurzfristig. Bei genauer Betrachtung der quartalsmäßigen Wachstumsraten bemerkt man, dass die Logistik deutlich früher Arbeitsplätze schafft als andere Branchen. Man könnte auch sagen, dass während die großen Wirtschaftszweige synchron schrumpfen und ihren Tiefpunkt erreichen, die Logistik schon im Begriff ist wieder Beschäftigung aufzubauen. Dies bietet gute kurzfristige Diversifikationsmöglichkeiten, da die Beschäftigtenzahl nur schwach mit derjenigen anderer Wirtschaftszweige korreliert ist.

Dieses Phänomen lässt sich dadurch erklären, dass der Transport und die Lagerei von Waren und Gütern immer vor der eigentlichen Wertschöpfung erfolgen. Die Globalisierung und die fortschreitende Arbeitsteilung machen die Logistik unerlässlich. Das langfristig starke Wachstum in

Zugewinne für die Logistik

Beschäftigungsentwicklung in ausgewählten Wirtschaftszweigen (Index: Juni 2003=100)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Basisjahr 2003, mit der Umstellung der Wirtschaftszweige zum Jahr 2008 in der amtlichen Statistik wird 2008 als neues Basisjahr gewählt.

Deutschland lässt sich auch dadurch erklären, dass Deutschland seit der EU-Osterweiterung den geografischen Mittelpunkt der EU darstellt und somit ein wichtiger Standort für die Logistik ist und es auch bleiben wird, selbst bei einer Eingliederung von beispielsweise Island oder Kroatien.

Was heißt das für Investoren? Eine Investition in Logistikimmobilien, wie zum Beispiel in Güterverkehrszentren, Warenverteilzentren, Versandlager, Umschlag und Güterverteilzentren, ist in einem guten Immobilienportfolio aufgrund der guten Diversifikationsmöglichkeiten nicht zu vernachlässigen. Seit einigen Jahren lässt sich ein Trend zum Auslagern der logistischen Arbeiten feststellen. Große Unternehmen führen ihre logistischen Leistungen - aufgrund der gestiegenen Komplexität - nicht mehr im Betrieb durch. Sie nutzen stattdessen Dienstleister mit eigenen Lagerhallen und Logistikzentren. Dies erleichtert es Investoren, sich an Logistikimmobilien zu beteiligen.

Nicht unbeachtet bleiben sollte das Potenzial für Büroinvestoren. Von den über 640.000 Beschäftigten in der Logistik entfallen immerhin 30% auf Bürobeschäftigte.

Ein Nachteil der Logistik sollte allerdings nicht unerwähnt bleiben. So stark und schnell die Logistik auch auf das Wirtschaftswachstum reagiert, so empfindlich kann sie auch gegenüber Wirtschaftskrisen sein.

Der nächste IW-Immobilien-Monitor erscheint am 14. Dezember 2010.