

Büroimmobilien

Die große Leere

In den 125 größten Städten Deutschlands sind im Schnitt 7,5 Prozent der Büroimmobilien verwaist, in den sieben größten Städten werden sogar mehr als 10 Prozent nicht genutzt. Besonders groß ist die Leerstandsquote in Frankfurt am Main: Im vergangenen Jahr waren in der Bankenmetropole mehr als 18 Prozent der Büros sprichwörtlich ausgestorben.


Für die hohe Leerstandsquote sind vor allem zwei Phänomene verantwortlich. Zum einen hinkt seit dem Zusammenbruch der New Economy Anfang der 2000er Jahre die Nachfrage nach Büroimmobilien dem Angebot hinterher. Zum anderen steigen die Ansprüche der Büromieter ständig. Gefragt sind derzeit vor allem solche Bürogebäude, die besonders energieeffizient sind. Energie lässt sich leichter in Neubauten sparen als in Bestandsgebäuden, die häufig aufwändig und kostenintensiv saniert werden müssten, um für eine erneute Vermietung oder einen Verkauf in Betracht zu kommen. Aus diesem Grund sinkt die effektive Nutzungsdauer von Büroimmobilien immer weiter.

Tim Clamor, Heide Haas, Michael Voigtländer: Büroleerstand – ein zunehmendes Problem des deutschen Immobilienmarktes, in: IW-Trends 4/2011

Siehe: www.iwkoeln.de/trends

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

Innerstädtische Brachen

Büroimmobilien. In Deutschland stehen immer mehr Bürogebäude leer. Vor allem in den Großstädten ist die Leerstandsquote in den vergangenen Jahren geradezu explodiert. Diese Entwicklung setzt nicht nur die Preise für Büroimmobilien unter Druck, sondern verschärft auch die Wohnungsknappheit in den Metropolen. 

Verwaiste Büros sind längst ein Massenphänomen: Standen 1990 in deutschen Städten gerade mal 2 Prozent der Büroimmobilien leer, waren es im vergangenen Jahr fast viermal so viele (Grafik). Noch größer ist die Leerstandsquote in den Metropolen:

In den sieben größten deutschen Städten blieb im Jahr 1990 nur rund 1 Prozent der Büroimmobilien ungenutzt, zuletzt standen mehr als 10 Prozent leer. Besonders hoch ist der Leerstand in Frankfurt/Main – dort wurden 2010 mehr als 18 Prozent der Büros nicht genutzt.

Tatsächlich ist die Quote der unvermieteten Büros wohl noch um einiges größer – denn die Makler und Marktforschungsunternehmen ermitteln nur Leerstände von solchen Gebäuden, die innerhalb von drei Monaten wieder bezogen werden können. Leerstehende Flächen

mit größerem Sanierungsbedarf gehen also gar nicht in die Statistik ein.

Hauptursache dafür, dass heute so viele Büroimmobilien leer stehen, war der New-Economy-Boom Anfang des vergangenen Jahrzehnts, der dazu führte, dass in Hochgeschwindigkeit neue Büroflächen geschaffen wurden. Doch unmittelbar nach dem New-Economy-Crash, der viele Menschen den Arbeitsplatz kostete, stieg der Leerstand sprunghaft an. Auch der Beschäftigungszuwachs Mitte der 2000er Jahre konnte daran nicht viel ändern, denn trotz der reichlich vorhandenen und verfügbaren Büros wurde weiterhin kräftig gebaut.

Besonders markant ist diese Entwicklung in Frankfurt am Main (Grafik Seite 7):

Obwohl die Zahl der Bürobeschäftigten zwischen 2000 und 2010 zu-

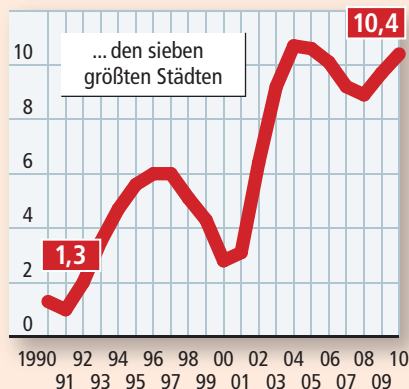
rückging, vergrößerte sich in der Finanzmetropole der Bestand an Büroflächen um 23 Prozent.

Auch in Düsseldorf, Köln, München und Stuttgart hinkt die Beschäftigtenentwicklung dem Zuwachs an Büroflächen hinterher. Lediglich in Berlin und Hamburg ist die Schere zwischen Angebot und Nachfrage nicht ganz so groß.

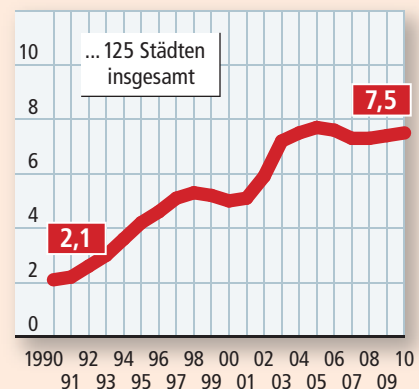
Dass selbst dann viele neue Bürogebäude aus dem Boden gestampft werden, wenn es bereits einen hohen Leerstand gibt, liegt vor allem an den gestiegenen Ansprüchen der Büronutzer. Da die Personalkosten im Vergleich zu den Mietkosten hoch sind, sind Büromieter eher bereit, auch höhere Mieten zu zahlen – zumindest dann, wenn sie auf diese Weise ihren Mitarbeitern einen attraktiven Arbeitsplatz bieten und die Fluktuation begrenzen können.

Hinzu kommt, dass die Unternehmen in Deutschland zunehmend Wert auf Energieeffizienz legen – auch und gerade, weil sich immer mehr Betriebe ihrer gesellschaftlichen Verantwortung bewusst sind.

Büroimmobilien: Viele Räume sind verwaist



sieben größte Städte: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart



Ursprungsdaten: BulwienGesa AG

 Institut der deutschen Wirtschaft Köln

© 2011 IW Medien - Iwd 50

Energie lässt sich aber leichter in Neubauten sparen als in Bestandsgebäuden, sodass unterm Strich die effektive Nutzungsdauer von Büroimmobilien immer weiter sinkt.

Um den Büroleerstand zu verringern, bieten sich vor allem drei Strategien an:

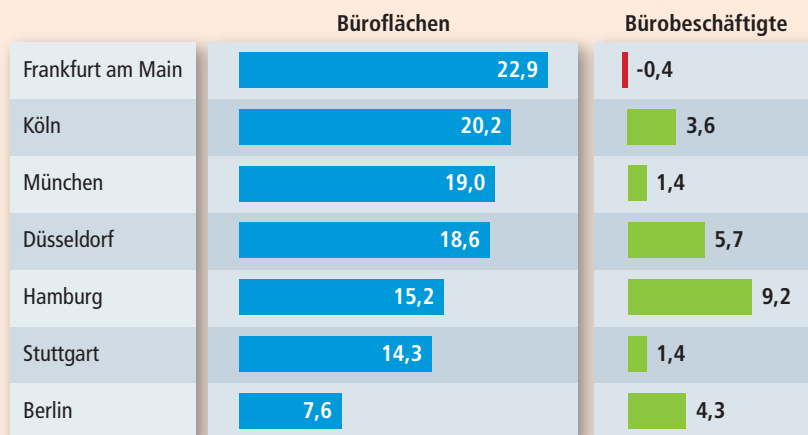
- **Neue Nutzung.** Nicht mehr nachgefragte Büros könnten in Wohnungen umgebaut werden. Angesichts der demografischen Entwicklung ist dies eine sinnvolle Lösung: So wird der Anteil der arbeitsfähigen Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung bis zum Jahr 2025 deutlich sinken. Es werden also zwangsläufig weniger statt noch mehr Büros gebraucht werden. Gleichzeitig wird jedoch die Nachfrage nach innerstädtischen Wohnungen steigen.

Die sogenannte Umnutzung bietet sich vor allem für solche Bürokomplexe an, die in gefragten Innenstadtlagen liegen. Allerdings sind die Auflagen für die Nutzung als Wohnraum häufig hoch. Zudem kann der Umbau ziemlich kostspielig werden, wenn etwa neue Strom- und Wasseranschlüsse verlegt werden müssen.

- **Transparenz.** Die korrekte Ermittlung der Leerstandsquoten könnte so manchen weiteren Neubau verhindern. Derzeit tendieren Projektentwickler dazu, mit möglichst niedrigen Leerständen zu argumentieren, damit sie einen geplanten Neubau besser rechtfertigen können. In Frankfurt am Main beispielsweise

Büroimmobilien: Angebot übersteigt Nachfrage

Veränderung zwischen 2000 und 2010 in den sieben größten Städten in Deutschland, in Prozent



Ursprungsdaten: BulwienGesa AG, Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Institut der deutschen
Wirtschaft Köln

© 2011 IW Medien - IWD 50

liegen die Angaben für leerstehende Büroimmobilien mitunter mehrere Prozentpunkte auseinander.

- **Strikte Regeln.** In Städten mit erheblichen Leerständen könnte man die Genehmigung von Büroneubauten daran knüpfen, dass gleichzeitig Leerstand abgebaut werden muss. Dieses Modell wird bereits erfolgreich in Amsterdam praktiziert: Dort haben sich Investoren, Projektentwickler und Immobilienfinanzierer unter Moderation des zuständigen Ministeriums darauf verständigt, nur dann neu zu bauen,

wenn an anderer Stelle leerstehende Büroimmobilien abgerissen oder umgenutzt werden. Damit wird die Revitalisierung bestehender Gebäude zulasten von Neubauten gestärkt und es entsteht kein weiterer Leerstand.

Auch in Deutschland ist das niederländische Modell praktikabel. Schließlich wird bei weiter steigenden Leerständen auch hierzulande irgendwann der Punkt erreicht sein, an dem der deutliche Angebotsüberschuss an Büroimmobilien die Mieten und Preise purzeln lässt.



aus IW-Trends
4/2011

Tim Clamor, Heide Haas, Michael Voigtländer:
Büroleerstand – ein zunehmendes Problem
des deutschen Immobilienmarktes

www.iwkoeln.de/trends