

Bürobeschäftigte

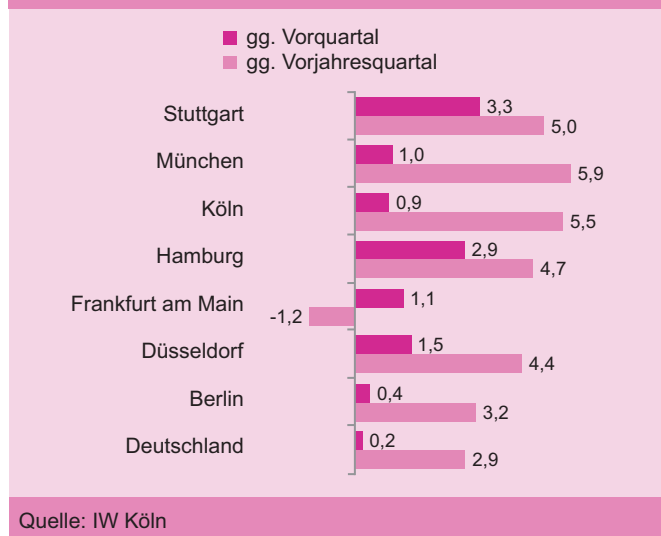
## Weiter im Wachstumsmodus

**Die Bürobeschäftigung in Deutschland steigt weiter an. Allerdings gibt es große Unterschiede zwischen den Metropolen. Während etwa München und Stuttgart weiter kräftig zulegen, fällt Frankfurt am Main etwas ab. Aufschlussreich für Investoren ist darüber hinaus die unterschiedliche Stabilität der Beschäftigtenentwicklung.**

Die Bürobeschäftigung ist ein wichtiger Indikator für die Nachfrage nach Büroimmobilien. Umso erfreulicher ist es, dass sich der Beschäftigtenaufbau auch im 4. Quartal 2012 fortgesetzt hat. So gab es bundesweit gegenüber dem Vorjahresquartal einen Zuwachs von 2,9 Prozent. Seit 2008 ist die Bürobeschäftigung damit um fast 10 Prozent gestiegen. Allerdings gab es gegenüber dem Vorquartal nur noch einen Zuwachs von 0,2 Prozent, was auf erste Bremspuren hindeutet.

### Metropolen legen zu

Veränderung der Bürobeschäftigung in Prozent



In den großen Bürometropolen ist die Lage sogar noch etwas erfreulicher. In Düsseldorf und Hamburg ist die Bürobeschäftigung gegenüber dem Vorjahresquartal um mehr als 4 Prozent gewachsen, in Köln, Stuttgart und München sogar um mehr als 5 Prozent. In Berlin hingegen hat sich der Beschäftigungsaufbau etwas verlangsamt, wobei jedoch das Wachstum immer noch stärker ist als im Bundesdurchschnitt. Frankfurt am Main als wichtigster Büromobilienstandort fällt jedoch weiter ab. Gegenüber dem Vorjahresquartal gab es ein Minus von 1,2 Prozent. Die Mainmetropole ist immer noch von den strukturellen Problemen in der Finanzindustrie gekennzeichnet. Allerdings gibt es auch ermutigende Zeichen: So gab es gegenüber dem Vorquartal ein Plus von 1,1 Prozent und damit ein stär-

keres Wachstum als in Berlin und München. In Hamburg und Stuttgart waren die Zuwächse im gleichen Zeitraum jedoch fast dreimal so hoch.

Abseits der großen Metropolen ist die Entwicklung noch einmal deutlich differenzierter. Gegenüber dem Vorjahresquartal konnten vor allem Duisburg (+3,1 Prozent), Bonn (+3,3 Prozent), Dortmund (+4,8 Prozent) und Bremen (+5,8 Prozent) zulegen. In Magdeburg (-1,1 Prozent), Essen (-0,9 Prozent), Leipzig (-0,4 Prozent) und Wiesbaden (+0,4 Prozent) war die Entwicklung hingegen eher unbefriedigend. Gegenüber dem Vorquartal konnten besonders Bonn und Bremen mit einem Zuwachs von über 4 Prozent punkten, in Hannover und Nürnberg gab es hingegen mit einem Rückgang von jeweils etwa 0,5 Prozent einen Dämpfer.

Neben der Veränderung der Bürobeschäftigung als Indikator für die Büronachfrage sollten Investoren auch die Volatilität der Beschäftigtenentwicklung beachten. Schließlich verspricht eine konstantere Nachfrage auch eine geringere Schwankung der Durchschnittsmieten und damit einen stabileren Cash-Flow. Zur Messung der Volatilität wurde der Variationskoeffizient für den Zeitraum 1/2008 bis 4/2012 bestimmt.

Für Deutschland beträgt der Variationskoeffizient insgesamt 2,7 Prozent, d. h. die Beschäftigung schwankt durchschnittlich um 2,7 Prozent gegenüber dem Mittelwert der Beschäftigung. Die stärksten Schwankungen gibt es in München (5,7 Prozent), Mainz (5,0 Prozent) und Bremen (4,5 Prozent). Besonders stabil entwickelt sich die Bürobeschäftigung hingegen Frankfurt am Main (1,2 Prozent), Magdeburg (1,0 Prozent) und Wiesbaden (0,9 Prozent).

### Bestimmung der Bürobeschäftigung

Das IW Köln ermittelt die Bürobeschäftigung auf der Grundlage der Wirtschaftszweignklassifikationen. Betrachtet werden dabei nur die Wirtschaftszweige, bei denen überwiegend Bürobeschäftigte tätig sind. Dies sind insgesamt 23 Wirtschaftszweige (von etwa 90), zu denen u. a. die Informationsdienstleister, das Versicherungsgewerbe, die öffentliche Verwaltung und die Finanzdienstleister zählen.

Durch die Erfassung der Bürobeschäftigung über einzelne Wirtschaftszweige ist eine Vollerhebung der Bürobeschäftigung zwar nicht möglich, aber es lassen sich Trends ableiten. Auf Grundlage der ausgewählten Wirtschaftszweige können etwa 60 bis 70 Prozent der sozialversicherungspflichtigen Bürobeschäftigten erfasst werden.

Leerstand

## Städteboom & Landflucht

**Während in den Großstädten Deutschlands Wohnraum äußerst knapp ist, gibt es in vielen anderen Regionen ein Überangebot. Die demografische Entwicklung und zunehmende Urbanisierung wird viele Regionen vor große Herausforderungen im Umgang mit Leerständen stellen. Auch in wachsenden Kreisen sind die Leerstände teilweise gestiegen. Um dem in Zukunft auftretenden Massenphänomen Leerstand Herr zu werden, müssen die Anreize schnell verändert werden, um die Innenentwicklung zu stärken.**

Die Wohnungssuche in deutschen Großstädten stellt derzeit viele Mieter vor eine schier unlösbare Aufgabe. Hunderte Bewerber kämpfen um die eine Zusage für eine vermeintlich durchschnittliche Wohnung. Die Debatte über steigende Mieten und zu hoher Nachfrage fokussiert sich aber auf die Ballungsräume der Republik. Jedoch wohnt weniger als jeder Fünfte in einer Region mit steigenden Mieten und Immobilienpreisen, die sich auf kurz oder lang wieder erholen werden, wenn die Bautätigkeit weiter anzieht.

Medial fast unbemerkt bleibt jedoch die Situation jenseits der Ballungsräume. Rückläufige Bevölkerungszahlen, sinkende Nachfrage, stagnierende, mancherorts sogar sinkende Preise prägen vor allem ländliche Regionen und stellen diese vor schwierig zu bewältigende Probleme. Leerstände sind ein flächendeckendes Problem jenseits der Großstädte und werden die Kommunen zunehmend herausfordern.

Die kürzlich veröffentlichten Zahlen des Mikrozensus und die daraus resultierende Bevölkerungsprognose belegen, dass die Bevölkerungszahl in Deutschland zurückgeht. Um wie viel, hängt dabei wesentlich von zwei Faktoren ab: Den Geburtenraten und dem Zuwanderungssaldo. Angenommen, es gelingt den Zuwanderungssaldo dauerhaft auf 200.000 Menschen pro Jahr und die Geburtenrate auf 1,6 Kinder pro Frau zu erhöhen, werden im Jahr 2060 nur noch ca. 75 Millionen Menschen leben. Nimmt man allerdings einen Zuwanderungssaldo von nur 100.000 und eine Geburtenrate von nur 1,4 an, so sind es 2060 bereits nur noch 65 Millionen Einwohner. Dies entspricht einem Rückgang von ca. einem Fünftel. Deutschlandweit ist das Bild jedoch sehr heterogen und die Rückgänge verlaufen je nach Region sehr unterschiedlich. Bis zum Jahr 2030 können die Stadtstaaten noch mit kräftigem Wachstum ihrer Bevölkerung rechnen. Ostdeutsche Bundesländer hingegen müssen sich darauf einstellen, dass Regionen bis dahin teilweise um 20 Prozent schrumpfen. Doch auch im Westen, in Nordrhein-Westfalen und im Saarland werden Rückgänge von bis zu 10 Prozent gegenüber dem jetzigen Bevölkerungsstand erwartet. Die im Volksmund gerne be-

titelte „Landflucht“ wird die peripheren Regionen in Form von Bevölkerungsschwund und die Städte in Form von Bevölkerungszuwächsen vor große Herausforderungen stellen. Sowohl jung als auch alt zieht es zunehmend in die Städte, weil sie dort – anders als in vielen ländlichen Regionen - Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Nahverkehr, Kulturangebote oder bessere berufliche Perspektiven vorfinden.

Die Immobilienmärkte dürfen die Augen vor dieser Entwicklung nicht verschließen. Das Überangebot an Wohnraum in ländlichen Regionen wird dabei durch den derzeitigen Städteboom verstärkt. Die Dimension dieses Problems hängt dabei entscheidend von der Entwicklung der altersabhängigen Pro-Kopf-Wohnflächennachfrage ab. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf ist zwischen 1995 und 2011 über alle Altersgruppen hinweg um 21 Prozent auf 46 Quadratmeter gestiegen. Ein Grund für diesen Anstieg fußt in den höheren Einkommen und der Möglichkeit sich mehr Wohnraum zu leisten. Außerdem trägt die Zunahme kleinerer Haushalte zu diesem Anstieg bei. Ob sich dieser Trend jedoch ungebrochen fortsetzen wird ist eher unwahrscheinlich. Steigende Energiekosten dämpfen den Anstieg ebenso wie die Tatsache, dass sich das Verlangen nach beispielsweise dem eigenen Einfamilienhaus in Städten schwieriger realisieren lässt als auf dem Land. Es können also zwei alternative Szenarien eintreten. Im Obergrenze-Szenario steigt die Wohnflächennachfrage in schrittweise verringerter Geschwindigkeit bis zum Jahr 2060 weiterhin an, im Untergrenze-Szenario bleibt diese konstant auf heutigem Niveau. Unterscheidet man zusätzlich noch zwischen einer Nettozuwanderung von 100.000 bzw. 200.000 erhält man 4 Varianten für die Wohnflächennachfrage in Deutschland, die das Spektrum möglicher Entwicklungen abbilden (Tabelle).

### Veränderung der Wohnflächennachfrage in Deutschland gegenüber 2012

Variante	Wohnflächennachfrage pro Kopf	Zuwanderung in 1.000	Höchststand (Jahr)	Veränderung 2060
1	steigt	200	20% (2045)	14,3 %
2	steigt	100	15,5% (2040)	6,0 %
3	konstant	200	1,4% (2023)	-8,7 %
4	konstant	100	0,6% (2020)	-15,4 %

Quelle: Statistisches Bundesamt, IW Köln

Je nach zugrunde gelegten Szenarien, ergeben die vier Varianten ein deutlich unterschiedliches Bild. Bei einer positiven Entwicklung der Wohnflächennachfrage pro

Kopf und einem Zuwanderungssaldo von 200.000, steigt die Wohnflächennachfrage in Deutschland bis zum Jahr 2045 um 20 Prozent und liegt im Jahr 2060 immer noch 14 Prozent oberhalb des Niveaus von 2012. Beträgt die Zuwanderung jedoch nur 100.000 pro Jahr, steigt die Wohnflächennachfrage bis 2060 um lediglich 6 Prozent. Bleibt die Wohnflächennachfrage pro Kopf jedoch konstant wird die gesamte Wohnflächennachfrage bis 2060 in beiden Zuwanderungsszenarien sinken (Zuwanderung 200.000, -8,7% in 2060; Zuwanderung 100.000, -15,4% in 2060).

Die Prognose der Bundesländer und Kreise hat das IW auf Basis der Bevölkerungsvorausberechnung von wegweiser-kommune.de vorgenommen. Diese Prognose rechnet mit einem Wanderungssaldo mit dem Ausland in Höhe von jährlich 130.000 und einem Rückgang der Bevölkerung um 3,6 Prozent auf 77 Millionen Einwohner im Jahr 2030.

### Erwartete Wohnflächennachfrage in den Bundesländern

Angaben in Prozent

Untergrenze bei konstanter Wohnflächennachfrage,  
Obergrenze bei steigender Wohnflächennachfrage

Bundesland	Bevölkerungsveränderung 2012-2030	Wohnflächennachfrage 2012-2030	
		Untergrenze	Obergrenze
Baden-Württemberg	- 0,7	1,9	19,0
Bayern	0,7	3,1	20,4
Berlin	5,5	6,4	24,2
Brandenburg	- 5,6	- 2,9	13,5
Bremen	0,1	0,9	17,7
Hamburg	6,8	7,1	25,1
Hessen	- 2,9	- 1,1	15,4
Mecklenburg-Vorp.	- 12,3	- 9,8	5,4
Niedersachsen	- 4,6	- 2,1	14,4
Nordrhein-Westfalen	- 5,2	- 3,5	12,7
Rheinland-Pfalz	- 4,3	- 2,1	14,4
Saarland	- 10,8	- 9,1	6,2
Sachsen	- 10,0	- 9,0	6,1
Sachsen-Anhalt	- 18,5	- 17,0	- 3,1
Schleswig-Holstein	- 0,9	1,6	18,6
Thüringen	- 14,7	- 12,7	1,9
<b>Deutschland</b>	<b>- 3,6</b>	<b>- 1,7</b>	<b>14,8</b>

Quelle: Statistisches Bundesamt, IW Köln

In den meisten Bundesländern wird die Wohnflächennachfrage bis 2030 fallen, teilweise sogar um mehr als 10 Prozent. In Hamburg und Berlin erreicht diese jedoch, auch im Untergrenze-Szenario, 6 bzw. 7 Prozent. Bei einem steigenden Flächenbedarf pro Kopf, steigt die Nachfrage bis 2030 in 15 Ländern, in elf davon sogar zweifelhaft.

Die bereits auf Länderebene stark ausgeprägten regionalen Unterschiede setzen sich auf Kreisebene weiter fort. Das IW Köln hat für alle Kreise Deutschlands die Wohn-

flächennachfrage wiederum für beide Szenarien prognostiziert. Demnach erfährt das Umland von München – Erding, Ebersberg, Dachau und Freising – den stärksten Zuwachs und nicht, wie vielleicht zu erwarten wäre Berlin, Hamburg oder München. Die gravierendsten Rückgänge finden sich in Ostdeutschland mit teilweise über 20 Prozent.

Die nachlassende Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt wird tiefgreifende Folgen haben. Die zu erwartenden Leerstände werden nur äußerst schwierig durch eine Anpassung der Mieten auszugleichen sein. Alternative Nutzungskonzepte können vermutlich einen Teil dieser Entwicklung abfedern, jedoch übersteigt das Ausmaß in manchen Regionen die Realisierbarkeit, zumal Mieten nach unten eher starr sind. Ein auffälliges Paradoxon findet sich jedoch in wachsenden Städten. Teilweise sind Leerstände auch dort aufgrund erhöhter Bautätigkeit und Änderungen des Nachfrageverhaltens gestiegen. Leerstände stellen keineswegs nur ein ostdeutsches Problem dar, sondern tauchen auch zunehmend in Westdeutschland auf.

Auf den ersten Blick ist Leerstand ein Problem der Eigentümer, da Mieteinnahmen fehlen. Der zweite Blick jedoch verrät, dass Leerstand darüber hinaus ein gesellschaftliches Problem ist. Ungenutzte Immobilien verringern auch die Vermietungschancen anderer Wohneinheiten und führen im schlimmsten Fall zu Vandalismus. Einmal in diesen Abwärtsstrudel geraten, ist es schwierig wieder auszurechnen, was dazu führen kann, dass ganze Viertel ihre Attraktivität verlieren. Leerstand beschleunigt aber auch Zersiedlungsprozesse und lässt Infrastrukturkosten in die Höhe steigen.

Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, dürfen schrumpfende Städte nur noch geringfügig nach Außen wachsen. Dazu ist es jedoch zunächst nötig, die Schrumpfung anzuerkennen. Die Ausweisung neuer Flächen als Antwort auf Schrumpfung, in der Hoffnung dadurch wieder zu wachsen, bleibt oft unerfüllt. Im Gegenteil, sie verschärft so den (ruinösen) Wettbewerb unter Kommunen nur noch mehr. Ein bundesweiter Handel mit Flächenzertifikaten könnte das Dilemma lösen um auch schrumpfende Kommunen durch den Verkauf von Zertifikaten belohnen. Auch die Stadtumbau-Programme Ost und West können das zukünftig auftretende Massenphänomen des Leerstandes ohne eine deutliche Ausweitung nicht beheben. Es bedarf vielmehr systematischer und ständiger Instrumente zur Unterstützung der Innenentwicklung, beispielweise durch finanzielle Anreize, baurechtliche Bevorzugungen oder sogar finanzielle Unterstützung für Zuzugswillige. Wichtig ist, dass der Transformationsprozess nicht zur Resignation führt, denn auch weniger dicht besiedelte Regionen können weiterhin prosperieren.

Weitere Informationen zu diesem Thema finden Sie unter: [www.immobilieneoekonomik.de](http://www.immobilieneoekonomik.de).

Eigenheimquote

## Die eigenen vier Wände

**Rund 45 Prozent der deutschen Wohnungen werden von ihren Eigentümern bewohnt. Im internationalen Vergleich ist das wenig. Jedoch ist das Bild innerhalb der Republik unterschiedlich. Während in Bremen knapp 40 Prozent der Wohnungen selbst genutzt werden, sind es in Berlin lediglich 15 Prozent. In ländlichen Regionen sind die Quoten dagegen höher.**

Der deutsche Wohneigentumsmarkt ist im internationalen Vergleich von einer verhältnismäßig geringen Wohneigentumsquote geprägt. Während in Großbritannien 66 Prozent, in Belgien 78 Prozent oder Spanien 85 Prozent der Wohnungen von Eigentümern genutzt werden, sind es in Deutschland nur rund 46 Prozent. Die im internationalen Vergleich geringe Wohneigentumsquote in Deutschland ist vor allem historisch bedingt. Nach dem 2. Weltkrieg war die Wohnungsnot der Bürger zentrales Ziel des Wiederaufbaus. Der soziale Wohnungsbau schloss die Lücke von über 6 Millionen fehlenden Wohnungen und stimulierte den Mietwohnungsbau erheblich. Die geschaffenen Sozialwohnungen verfügten außerdem über eine relativ hohe Qualität und waren so auch für die Mittelschicht attraktiv. Nachdem die Mietbindungsdauer abgelaufen war, gingen die Wohnungen sukzessive in den freien Markt über. So wurde die Grundlage für einen attraktiven Mietwohnungsmarkt in Deutschland geschaffen, die sich noch heute in einem ausgewogenen Eigentümer-Mieter Verhältnis widerspiegelt. Ein weiterer Grund für die hohen Quoten in anderen europäischen Ländern kann ebenfalls in den verhältnismäßig üppigen staatlichen Förderungsmaßnahmen für den privaten Wohnungsbau gefunden werden. Die Zurückhaltung in Deutschland mit solchen Instrumenten, abgesehen von der mittlerweile wieder gestrichenen Eigenheimzulage, hat dazu geführt, dass die Entscheidung in Richtung Wohneigentum weniger verzerrt ist. Die bundeweit fast gleich großen Miet- und Eigentumsmärkte sind vielmehr Ausdruck gut funktionierender und effektiver Immobilienmärkte.

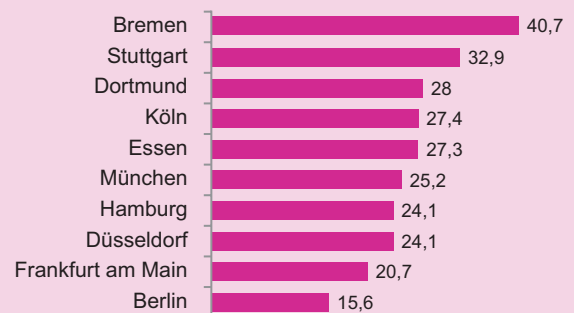
Die Wahl zwischen Mieten oder Kaufen einer Wohnung wird im Wesentlichen durch das Verhältnis zwischen Mietpreis und den Kosten der Selbstnutzung bestimmt. Nur wenn der Preis der Vermietung unterhalb der Kosten der Selbstnutzung, bestehend aus Kaufpreis, Zinssatz nach Steuern, Wertsteigerung und Abnutzungsrate, liegt, ist es für Eigentümer lohnenswert das Wohneigentum selbst zu nutzen. Liegt der Preis einer möglichen Vermietung jedoch oberhalb der Kosten einer Nutzung in eigener Sache, ist die Etablierung einer Vermietung die sinnvollere Alternative.

In den letzten Jahren hat das Interesse an den eigenen vier Wänden in Deutschland deutlich zugenommen. Mietfreies Wohnen als Bestandteil der privaten Altersvorsorge erfreut sich zunehmender Beliebtheit. Waren 1998 lediglich 39 Prozent der Wohnungen von Eigentümern oder Eigentümerinnen bewohnt, stieg die Wohneigentumsquote in

Deutschland von 41,6 Prozent in 2006 nochmals um 4,2 Prozent auf über 45 Prozent. Dieser Trend wird durch die Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank und in Ermangelung alternativer und vor allem rentabler Anlagemöglichkeiten weiter anhalten.

Jedoch gibt es auch innerhalb Deutschlands erhebliche Unterschiede im Hinblick auf die Wohneigentumsquote. Ein Blick auf die 10 bevölkerungsgrößten Städte in Deutschland verdeutlicht dieses Bild. Demnach wohnen in Bremen knapp 40 Prozent aller Einwohner in einer eigenen Wohnung. In Stuttgart sind es noch fast 33 Prozent und in Dortmund nur noch 28 Prozent. In Hamburg und Düsseldorf wird ca. jede vierte Wohnung von ihren Eigentümern bewohnt. In Frankfurt wird nur jede fünfte Wohnung selbst genutzt. Schlusslicht der größten 10 Städte ist Berlin. Dort werden nur ca. 15 Prozent der Wohnungen auch von den Eigentümern bewohnt.

### Eigentümerquote der 10 bevölkerungsreichsten Städte in Deutschland im Jahr 2011



Quelle: Mikrozensus des Statistischen Bundesamt

Ein klarer Zusammenhang zwischen der Wohneigentumsquote und der Größe einer Stadt scheint offensichtlich: der Preis der eigenen vier Wände liegt in der Stadt deutlich oberhalb der Preise auf dem Land. Die Realisierung des Traums der eigenen vier Wände in den Großstädten gestaltet sich daher schwieriger und erfordert einen verhältnismäßig höheren finanziellen Aufwand. Besonders hohe Eigentumsquoten finden sich aus diesem Grund eher in kleinen bis mittelgroßen Städten.

Die Betrachtung der Wohneigentumsquoten in Deutschland macht deutlich, dass das Wohneigentum regional äußerst unterschiedlich ausgeprägt ist. Gleichzeitig sollten voreilige Ambitionen, die Eigentumsquote durch eine staatliche Förderung weiter zu erhöhen mit Vorsicht betrachtet werden, da eine höhere Eigentumsquote die Effizienz des Marktes für Mietwohnungen beeinträchtigen kann.

Der nächste IW Immobilien Monitor erscheint am 17. Dezember 2013.