

# IMMOBILIEN-MONITOR

## Bürobeschäftigung

# Wachstum schwächt sich ab

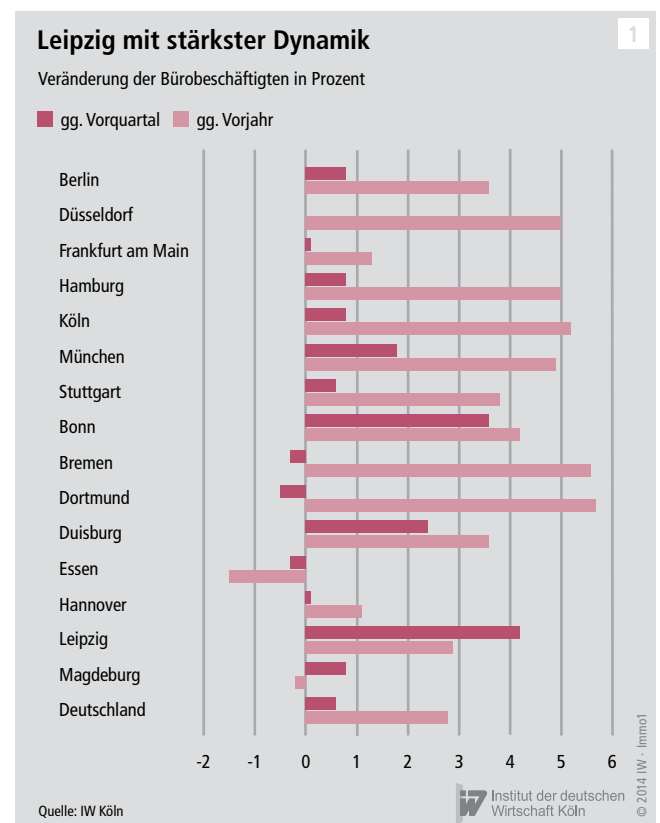
Die Bürobeschäftigung in Deutschland ist im 2. Quartal 2013 nur noch langsam gestiegen. Lediglich in Leipzig gab es gegenüber dem Vorquartal noch deutliche Zuwächse, anderswo legte die Beschäftigtenzahl nur leicht zu oder stagnierte. Ein Blick in die Vergangenheit zeigt jedoch, dass dies vor allem auf saisonale Effekte zurückführbar ist.

Gegenüber dem Vorquartal nahm die Bürobeschäftigung in Deutschland nur um 0,6 Prozent zu, gegenüber dem Vorjahr entspricht dies aber immer noch einer Steigerung um 2,8 Prozent. Insgesamt steigt die Bürobeschäftigung, die ein wesentlicher Bestandteil der Büronachfrage ist, beständig, wenn auch mit geringerem Schwung. Dies zeigen auch die Ergebnisse für die großen Bürometropolen. In Berlin, Hamburg und speziell in München legte die Beschäftigtenzahl sowohl gegenüber dem Vorquartal als auch dem Vorjahr immer noch überdurchschnittlich zu (Schaubild). In Frankfurt stagniert hingegen der Markt, was vor allem auf strukturelle Gründe zurückzuführen ist.

Bemerkenswert ist die Situation außerhalb der Top-Standorte. So ist die Bürobeschäftigung in Dortmund (5,7 Prozent) und in Bremen (5,6 Prozent) im Vorjahresvergleich schneller gestiegen als etwa in München. Auch einige Regionen Ostdeutschlands, darunter neben Leipzig zum Beispiel auch Dresden, zeigen derzeit eine starke Wachstumsdynamik, die den Büromarkt für Investoren zunehmend attraktiv macht. Essen und Magdeburg sind hingegen die einzigen Städte, in denen im Vergleich zum Vorjahr die Bürobeschäftigung zurückgegangen ist, in Essen mit 1,5 Prozent sogar relativ deutlich. Hierfür verantwortlich sind unter anderem Verschiebungen von Arbeitsplätzen nach Duisburg und Dortmund.

Dass sich das Wachstum im Bürobeschäftigtenmarkt insgesamt abgeschwächt hat, ist zu einem wesentlichen Teil einem

saisonalen Effekt geschuldet. Zwar sind die verfügbaren Zeitreihen noch recht kurz, doch es zeigt sich, dass der Beschäftigtenaufbau primär im 3. Quartal erfolgt. Durchschnittlich stieg die Zahl der Bürobeschäftigten im 3. Quartal um 1,7 Prozent



gegenüber dem Vorquartal. In den übrigen Quartalen gab es hingegen durchschnittlich nur Zuwächse zwischen 0,1 und 0,4 Prozent. Im 4. Quartal fällt die Beschäftigung im Durchschnitt sogar. Die meisten Einstellungen scheint es somit nach der Sommerpause zu geben. Da die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung im Jahr 2013 insgesamt noch weiter zugelegt hat, ist eine erneute Steigerung der Bürobeschäftigung im 3. Quartal 2013 wahrscheinlich.

## Baubedarf in Deutschland

# Wohnungsmangel in Großstädten

**Die steigenden Mieten und Preise in den Großstädten sind das Resultat einer stetig hohen Zuwanderung aus dem Um- und Ausland. So fehlen langfristig insbesondere in Berlin, München und Hamburg Tausende neue Wohnungen. Das Ausmaß des Wohnungsmangels verdeutlichen neue Bedarfsberechnungen des IW Köln.**

Die Wohnungsmarktsituation ist in den deutschen Ballungszentren weiter angespannt. Zwar zieht die Bautätigkeit spürbar an, trotzdem reicht die Anzahl der neu errichteten Wohnungen nicht aus, um die sehr hohe Nachfrage zu bedienen. Insgesamt liegt der jährliche Wohnungsbedarf für Deutschland bei 224.000 Wohneinheiten. Die Bautätigkeit lag im Jahr 2012 bei 200.000. Somit besteht eine Baubedarfslücke von weiterhin rund 24.000 Wohnungen. Die Bedarfe sind – entsprechend der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung – regional sehr unterschiedlich. In vielen deutschen Metropolen und Universitätsstädten ist das Wohnungsangebot knapp, so dass dort Mieten und Preise anziehen. Auf der anderen Seite erwarten viele deutsche Kreise sinkende Bevölkerungszahlen. Dort droht flächendeckend die Gefahr hoher Leerstände.

Wie viele Wohnungen in welchen Städten benötigt werden, hat das IW Köln nun berechnet (siehe Tabelle 1). An der Spitze befindet sich Berlin. Dort müssen demnach jährlich rund 15.000 neue Wohnungen gebaut werden, in Hamburg ca. 9.000 und in München knapp 11.500. In Köln werden 4.000 und in Frankfurt am Main 3.700 Wohnungen pro Jahr benötigt um der wachsenden Bevölkerung gerecht zu werden. Vergleicht man die Bedarfe mit den zuletzt fertiggestellten Wohneinheiten, erklärt sich der hohe Preisdruck in den Städten. Lediglich in Bremen wurden mehr Wohnungen gebaut als gemäß Bedarfsvorausberechnung nötig wären. In allen anderen Großstädten in Deutschland hinkt die Bautätigkeit hinter den prognostizierten Bedarfen hinterher. In Berlin fehlen pro Jahr entsprechend rund 10.000, in Hamburg fast 5.300 und in München rund 5.400 Wohnungen. In Berlin ist die Zahl der Baugenehmigungen im Jahr 2013 jedoch auf über 13.000 geklettert, womit die Lücke künftig deutlich geringer ausfällt.

Auch auf Länderebene wird deutlich, wo Wohnungen fehlen und wo Abstand vom Bau neuer Wohnungen genommen

werden sollte (Tabelle 2). In Niedersachsen, Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern, Saarland und Bremen entspricht die Bautätigkeit ungefähr dem langfristigen Baubedarf. In den restlichen Ländern ist die Bautätigkeit derzeit zu gering. Die Lücke ist dabei in den Stadtstaaten Berlin und Hamburg gefolgt von Sachsen am größten. Verantwortlich für die großen Lücken sind in den jeweiligen Ländern vornehmlich die Metropolregionen wie beispielsweise das Rhein-Main Gebiet in Hessen, die Metropolregion München, oder die boomenden Städte Leipzig und Dresden in Sachsen. Die Ergebnisse verdeutlichen die teilweise sehr große Lücke zwischen aktueller Bautätigkeit und persistenten Wohnraumbedarf.

## Großer Bedarf im Süden

2

Gegenüberstellung der Baubedarfe und der aktuellen Bautätigkeit 2012 in den Bundesländern

| Bundesland             | Wohnungsbedarf<br>2012 – 2030<br>pro Jahr in Wohneinheiten | Bautätigkeit 2012<br>in Wohneinheiten<br>(inkl. Bestandsmaßnahmen) |
|------------------------|--|--|
| Schleswig-Holstein     | 10.150   | 8.378  |
| Niedersachsen          | 9.130  | 3.793  |
| Hamburg                | 19.310   | 20.594   |
| Bremen                 | 2.100  | 3.286  |
| Nordrhein-Westfalen    | 39.440   | 37.242   |
| Hessen                 | 16.570   | 12.154   |
| Rheinland-Pfalz        | 8.780  | 9.470  |
| Baden-Württemberg      | 32.170   | 33.747   |
| Bayern                 | 46.610   | 41.139   |
| Saarland               | 1.330  | 1.367  |
| Berlin                 | 15.390   | 5.417  |
| Brandenburg            | 7.300  | 7.283  |
| Mecklenburg-Vorpommern | 2.200  | 5.273  |
| Sachsen                | 7.640  | 5.240  |
| Sachsen-Anhalt         | 2.940  | 2.644  |
| Thüringen              | 3.120  | 3.439  |
| Deutschland            | 224.180  | 200.466  |

Ersatzbedarf: 0,25 Prozent p.a. des Wohnungsbestandes in einem Kreis  
Neubaubedarf: Bruttoneubaubedarf abzüglich Leerstand oberhalb  
Fluktuationsreserve in Höhe von 2,5 Prozent in einem Kreis  
Quelle: Statistisches Bundesamt; Bertelsmann Stiftung; IW Köln

 Institut der deutschen  
Wirtschaft Köln

© 2014 IW - Immo1

**Methodik:** Die Berechnung der Bedarfe speist sich im Wesentlichen aus zwei Einflussgrößen: (1) dem Neubaubedarf wegen Veränderungen der Bevölkerungsanzahl und -struktur und (2) dem Ersatzbedarf für bereits bestehende Wohnungen. Die Bestimmung des Neubaubedarfs wird wiederum in drei Schritten berechnet:

**Schritt 2:** Im zweiten Schritt wird anhand der absoluten Bevölkerungszahlen und der Verschiebungen in der Altersstruktur die Nachfrage nach Wohnfläche in Quadratmeter vorausberechnet. Datenbasis sind die Bevölkerungsprognosen des Statistischen Bundesamts und der Bertelsmann Stiftung.

**Schritt 3:** In einem dritten Schritt werden die kreisspezifischen Wohnflächenbedarfe in Wohneinheiten umgerechnet. Dies geschieht auf Basis der durchschnittlichen Wohnungsgrößen der in den letzten 5 Jahren in einer kreisfreien Stadt errichteten neuen Wohnungen. Um die besonderen Eigenschaften von Wohnungsmärkten ebenfalls im Modell zu berücksichtigen, wird von einer Fluktuationsreserve von 2,5 Prozent im Wohnungsbestand ausgegangen. Diese Reserve dient der Funktionsfähigkeit des Marktes und ist in vielen deutschen Städten bisher nicht ausgeschöpft.

**Erhebliche Lücke in den Top-10-Städten** 3

Gegenüberstellung der Baubedarfe und der aktuellen Bautätigkeit 2012 in den 10 bevölkerungsreichsten Städten

| Bundesland           | Wohnungsbedarf<br>2012 – 2030 pro Jahr in Wohneinheiten |              |                    | Bautätigkeit 2012<br>in Wohneinheiten<br>(inkl. Bestands-<br>maßnahmen) |
|----------------------|---|--------------|--------------------|---|
|                      | Ersatzbedarf  | Neubaubedarf | Bedarf<br>(gesamt) |   |
| Berlin               | 4.760   | 10.630       | 15.390             | 5.417   |
| Hamburg              | 2.240   | 6.890        | 9.130              | 3.793   |
| München              | 1.890   | 9.600        | 11.490             | 6.020   |
| Köln                 | 1.320   | 2.800        | 4.120              | 3.110   |
| Frankfurt<br>am Main | 910   | 2.820        | 3.730              | 2.682   |
| Düsseldorf           | 820   | 1.730        | 2.550              | 1.068   |
| Stuttgart            | 750   | 1.670        | 2.420              | 1.881   |
| Dortmund             | 780   | 250          | 1.030              | 806   |
| Essen                | 800   | 0            | 800                | 808   |
| Bremen               | 730   | 1.200        | 1.930              | 3.175   |

Ersatzbedarf: 0,25 Prozent p.a. des Wohnungsbestandes in einem Kreis  
Neubaubedarf: Bruttoneubaubedarf abzüglich Leerstand oberhalb  
Fluktuationsreserve in Höhe von 2,5 Prozent in einem Kreis  
Quelle: Statistisches Bundesamt; Bertelsmann Stiftung; IW Köln

© 2014 IW - Immo1  
Institut der deutschen  
Wirtschaft Köln

**Schritt 1:** Als erstes wird die aktuelle und zukünftige altersabhängige Wohnraumnachfrage auf Individualebene bestimmt. Ausgangspunkt ist hierbei eine Auswertung der Haushaltsinformationen des sozio-ökonomischen Panels (SOEP). Diese zeigt an, dass die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf zwischen 1995 und 2011 über alle Altersgruppen hinweg um jährlich 1 Prozent gestiegen ist. Das heißt, eine durchschnittliche Person lebte im Jahr 2011 auf 46 Quadratmetern –und damit auf knapp 25 Prozent mehr Fläche als 1995 (38 Quadratmeter). Der Anstieg liegt zum einen an den höheren Einkommen, zum anderen an der größeren Zahl kleinerer Haushalte, insbesondere der Single-Haushalte. Der Trend zu mehr Wohnraum pro Kopf wird sich in Zukunft jedoch abschwächen, denn an vielen Orten lässt sich die Wohnfläche nicht ohne weiteres ausweiten. Auf dem Land lassen sich zwar noch weitgehend problemlos neue Einfamilienhäuser bauen. In Städten wie München und Hamburg sind die Möglichkeiten dagegen begrenzt. Für die hier vorgestellten Bedarfsberechnungen wird davon ausgegangen, dass die altersabhängige Pro-Kopf-Wohnfläche zwar weiter ansteigt, aber das Wachstum bis zum Jahr 2060 auf null linear zurückgeht.

**Ersatzbedarf:** Die Notwendigkeit des Ersatzbedarfes aus dem Wohnungsbestand ergibt sich aus der wirtschaftlichen Abnutzung bewohnten Wohnraums. Bestandsverluste durch komplette Abgänge von Wohnungen sind hierbei relativ selten, da sich ein großer Teil durch Restaurierungen oder bauliche Umbaumaßnahmen erhalten lässt. Jedoch ist ein gewisser Wohnungsabgang im Zeitverlauf nicht zu verhindern. Für die Berechnungen wird von einem Ersatzbedarf von 0,25 Prozent des Wohnungsbestandes aus dem Jahr 2011 ausgegangen. Demnach müssen je 1.000 bestehenden Wohnungen jährlich 2,5 Wohnungen als Ersatz zur Erhaltung des Bestandes gebaut werden. Dadurch ergibt sich zum Beispiel für Berlin mit einem Wohnungsbestand von 1,9 Mio. Wohnungen ein Ersatzbedarf von fast 5.000 Wohnungen pro Jahr. Dieser Betrag erscheint im ersten Augenblick recht hoch, ist aber plausibel, da diese Zahl nicht nur abrisssreife Wohnungen, sondern auch Zusammenlegungen und Umnutzungen von Wohneinheiten berücksichtigt.

**IW Immobilien-Stimmungsindikator**  
Das IW Köln wird ab dem 2. Quartal 2014 das Geschäftsklima der Immobilienwirtschaft erheben. Dazu werden die Ertragslage und die Erwartungen institutioneller Immobilieninvestoren vierteljährlich abgefragt. Weitere Infos folgen im IW-Immobilien-Monitor und zeitnah auf: [www.immobilienekonomik.de](http://www.immobilienekonomik.de)

## Zuwanderung

## Jeder Zweite in die Großstadt

Deutschland ist im europäischen Vergleich ein Hauptzielland von Migration und zieht verstärkt viele Zuwanderer aus Südeuropa an. Da die meisten neuen Arbeitsplätze in den Ballungszentren entstehen, profitieren hiervon verstärkt die Großstädte. Gleichzeitig steigt dort jedoch auch der Druck auf die Wohnungsmärkte.

Die Zuwanderung nach Deutschland erreicht neue Höchststände: Voraussichtlich sind im Jahr 2013 im Saldo 410.000 Menschen zugezogen. Damit hat sich die Situation binnen 5 Jahren radikal verändert. Denn in den Jahren 2008 und 2009 war Deutschland noch ein Abwanderungsland. Bedingt durch die Finanz- und Wirtschaftskrise war damals die Zahl der zugewanderten ausländischen Fachkräfte rückläufig. In den Folgejahren ist dann die Arbeitsmigration sprunghaft angestiegen. Die häufigsten Motive für Migration sind neben Familienzusammenführung verstärkt Arbeit und Bildung.

Im Jahr 2012 stehen 1,08 Millionen Zuzügen 712.000 Fortzügen gegenüber. Dabei kamen 2012 im Saldo die meisten Zuwanderer aus Polen (+184.000), gefolgt von Rumänien (+117.000), Bulgarien (+59.000) und Ungarn (+55.000). Danach folgen drei der fünf PIIGS-Staaten, die mit großen Problemen auf ihren Arbeitsmärkten zu kämpfen haben: Italien (+45.000), Spanien (+38.000) und Griechenland (+36.000). Gerade aus diesen Ländern ist die Zuwanderung sprunghaft

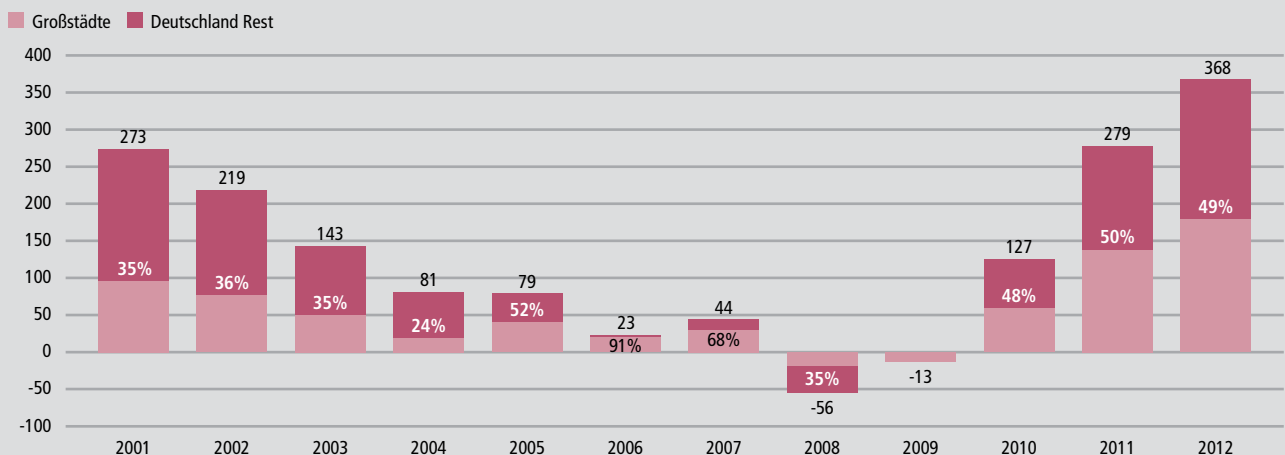
um über ein Drittel binnen einen Jahres angestiegen. Traditionell sind Großstädte die erste Anlaufstation für Einwanderer aus dem Ausland. Dies gilt insbesondere für Hochqualifizierte. Gerade dort findet die so genannte „kreative Klasse“ attraktive Rahmenbedingungen, die sich nach dem 3-T-Modell des US-Ökonomen Richard Florida, aus den Indikatoren Technologie, Talent und Toleranz zusammensetzen. Ideale Voraussetzungen bestehen speziell in den vier Millionenstädten Berlin, Hamburg, München und Köln, die ein weltoffenes Umfeld mit starken und zukunftssträchtigen Wirtschaftsbranchen bieten. Aber auch Bildung wird bei der Zuwanderung immer wichtiger. Das Jahr 2012 verzeichnet die bislang höchste Zahl an ausländischen Studienanfängern.

Die immer wichtiger werdenden Zuwanderungsmotive Arbeit und Bildung führen dazu, dass immer mehr Migranten in die Metropolen und in die Universitätsstädte ziehen. Aktuell zieht fast jeder Zweite in eine Großstadt – also in eine Stadt mit mehr als 100.000 Einwohnern, während Anfang des letzten Jahrzehnts nur jeder Dritte in eine Großstadt zog (Schaubild). Es ist zu erwarten, dass die Zuwanderung mittelfristig auf hohem Niveau verbleiben wird. Damit wird auch die Nachfrage nach Wohnungen in den Großstädten weiter steigen.

Der nächste IW-Immobilien-Monitor erscheint am 17. Juni 2014.

## Großstädte sind Magneten für Migranten

Nettozuwanderung nach Deutschland in Tausend und Zuwanderungsanteile in die Großstädte seit dem Jahr 2001



\* Im Jahr 2009 überstieg die Nettoabwanderung der Großstädte der gesamtdeutschen Nettoabwanderung; Quelle: Statistisches Bundesamt