

Büros: Wie eng ist der Zusammenhang zwischen Arbeitsmarkt und Immobilienmarkt?

Dr. Michael Voigtländer, Forschungsstelle Immobilienökonomik

Schloss Ettersburg, 20. April 2010

Forschungsstelle Immobilienökonomik

- Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW Köln) ist das größte private Wirtschaftsforschungsinstitut in Deutschland
- Im Jahr 2005 Gründung der Forschungsstelle Immobilienökonomik mit Hilfe externer Sponsoren
- Ziele:
 - Analyse der volkswirtschaftlichen Bedeutung der Immobilienmärkte, insbesondere im Zusammenspiel mit den Finanzmärkten
 - Untersuchung von strukturellen Veränderungen und deren Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft
- Weitere Informationen: www.immobilienoekonomik.de

Inhalt

■ **Hintergrund**

■ BIBIX

■ Bürobeschäftigung und Büromarkt

■ Ergebnisse für einzelne Metropolen

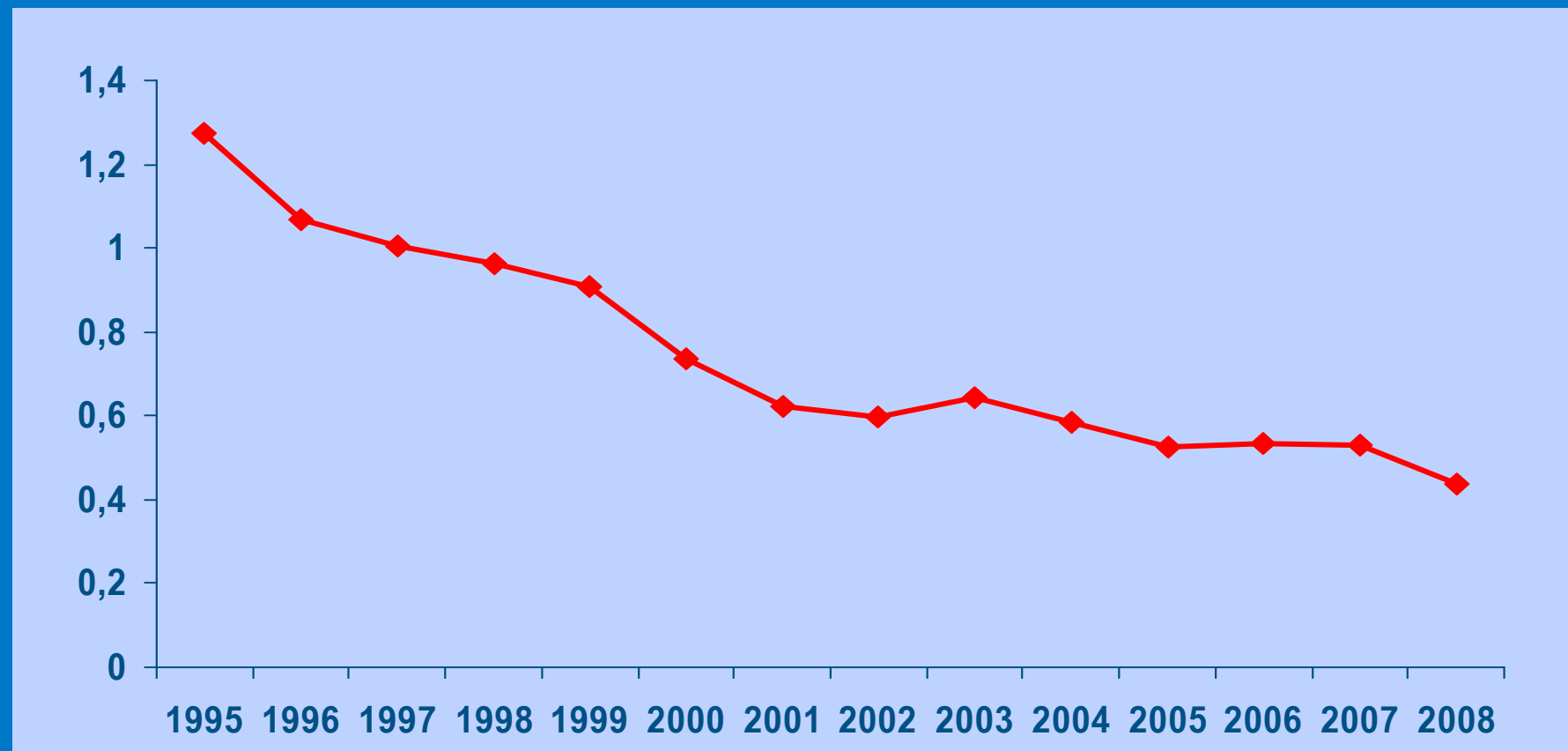
■ Ausblick

Ein Mangel an aktuellen Daten

- **Das richtige Timing ist für Immobilieninvestoren oft entscheidend**
- **Daten zum Büromarkt sind jedoch oft weder zeitnah noch in ausreichender Frequenz verfügbar**
 - BulwienGesa: Veröffentlichung der Daten für 2009 Anfang 2010
 - IPD: Veröffentlichung der Jahresergebnisse 2009 im März 2010
- **Aufgrund der Heterogenität des Marktes sind Verbesserungen bei Immobiliendaten limitiert**
- **Alternative Indikatoren sind daher notwendig**
 - Stimmungsindikatoren (Immobilienkonjunkturindex)
 - Indikatoren für Einflussfaktoren (Arbeitsmarkt)

Der Immobilienmarkt ist ein Bestandsmarkt

Verhältnis von Neubau zum Wohnungsbestand in Prozent



Quelle: Statistisches Bundesamt

Inhalt

■ Hintergrund

■ **BIBIX**

■ Bürobeschäftigung und Büromarkt

■ Ergebnisse für einzelne Metropolen

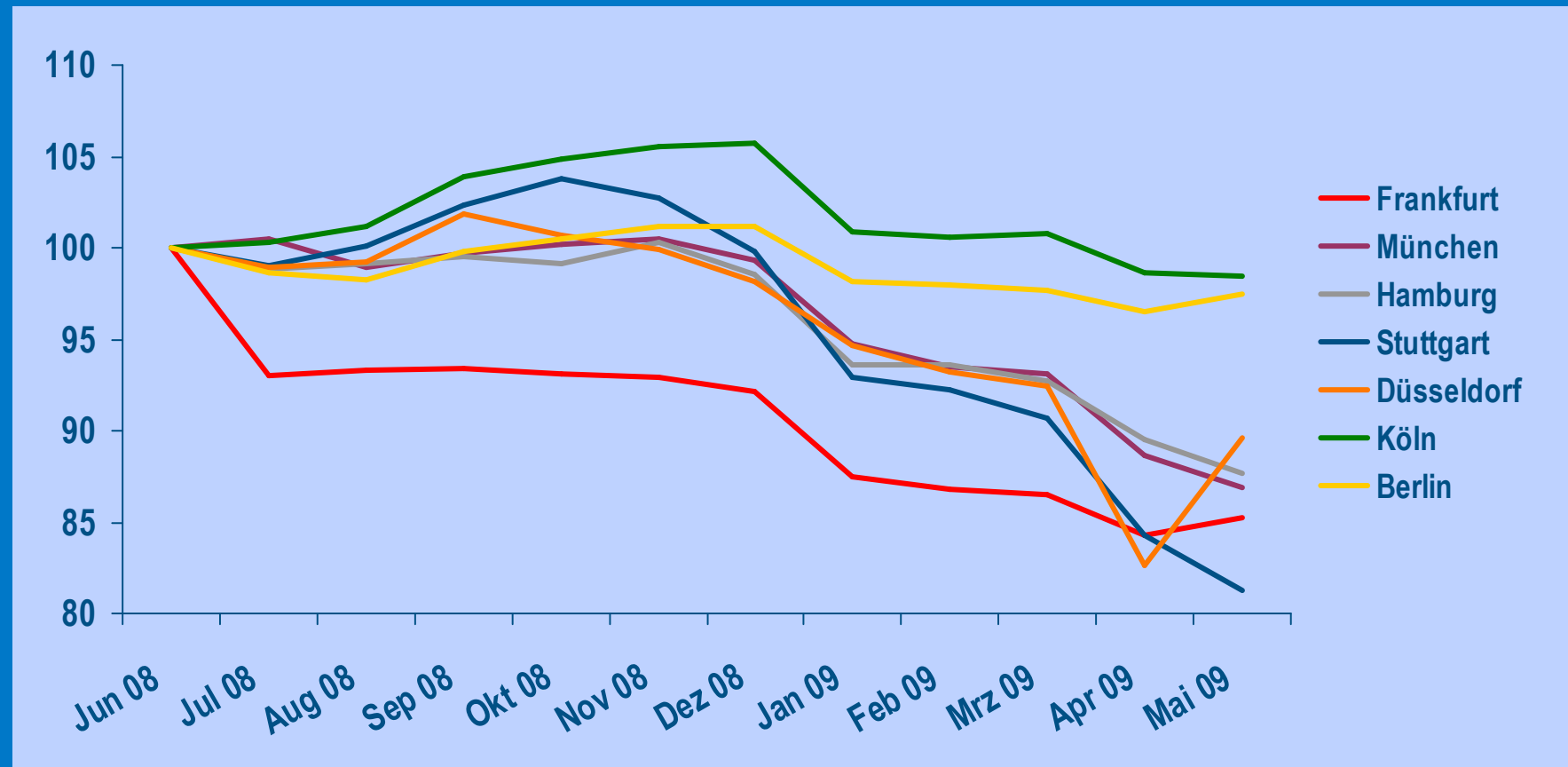
■ Ausblick

BIBIX - Büroimmobilienindikator

- (Berufsbezogene) Arbeitslosenzahlen sowie gemeldete Stellen stehen zeitnah zur Verfügung
- Regionale Differenzierung (nach Arbeitsagenturen) ist möglich
- Veränderung der Arbeitslosigkeit bei Bürobeschäftigten stellt einen Indikator für veränderten Flächenbedarf dar
- Ermittlung der Zahlen für Bürobeschäftigte und Indexierung zur besseren Vergleichbarkeit
- Erste Analysen zeigen einen deutlichen Zusammenhang von Büroindikatoren und dem BIBIX
- Regelmäßige Veröffentlichung im ImmobilienManager

Entwicklung in den A-Städten

IW-Bürobeschäftigtenindex (Juni 2008=100)



Quelle: IW Köln

(Vorläufiges) Ende des BIBIX

- **Die Bundesagentur für Arbeit hat die Veröffentlichung berufsbezogener Arbeitslosenzahlen auf Agenturebene eingestellt**
 - Grund: Inkonsistenzen in der Datenerfassung
 - Berufswünsche und letzte ausgeübte Berufe wurden vermischt
 - alle historischen Daten wurden vom Datenserver der BA entfernt
- **Veröffentlicht werden berufsbezogene Arbeitslosenzahlen nur auf Bundes- und Landesebene**
 - Aggregierte Ergebnisse für Immobilienbranche weniger interessant
 - Veröffentlichung des BIBIX wurde daher vorerst ausgesetzt

Inhalt

■ Hintergrund

■ BIBIX

■ **Bürobeschäftigung und Büromarkt**

■ Ergebnisse für einzelne Metropolen

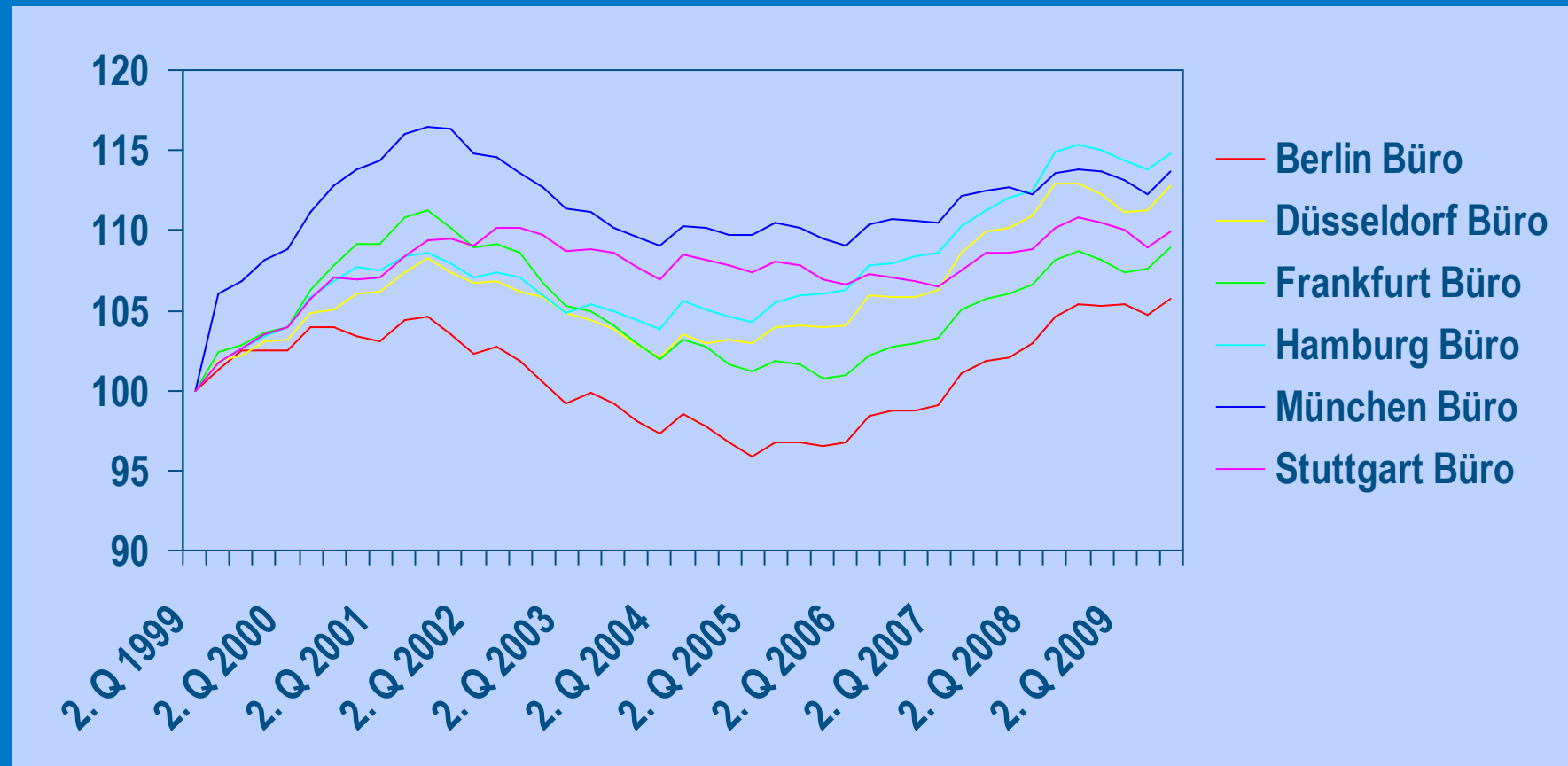
■ Ausblick

Ein Schritt zurück: Analyse des Zusammenhangs von Arbeits- und Büromarkt

- Dieser Zusammenhang ist bislang kaum erforscht
- Datenbasis
 - Vierteljährliche Beschäftigungszahlen der BA
 - Bestimmung der Bürobeschäftigten in Anlehnung an das IAB (nur SVP)
 - Büroindikatoren von JLL
 - Zeitraum: 2/1999 bis 4/2008
- Fragestellungen:
 - Wie stark ist der Einfluss der Beschäftigung auf den Büromarkt?
 - Gibt es zeitliche Verzögerungen?

Bürobeschäftigung ist überall gestiegen

Entwicklung der SVP-Bürobeschäftigten (Index: 2/1999=100)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, IW Köln

Bürobeschäftigung ist der wichtigste Einflussfaktor

Abhängige Variable: Leerstandsquote

unabhängige Variablen	Koeffizient	95 Prozent Konfidenzintervall
Bürobeschäftigte	0,28	0,06 / 0,51
Bürobeschäftigte (-4)	-1,53	-1,83 / -1,22
Bürobeschäftigte (-8)	1,12	0,91 / 1,34
Bestimmtheitsmaß (R ²)	0,6345	

Abhängige Variable: Spitzenmiete

Bürobeschäftigte (-4)	3,98	3,47 / 4,48
Bürobeschäftigte (-8)	-2,53	-2,98 / -2,08
Bestimmtheitsmaß (R ²)	0,6039	

Abhängige Variable: Durchschnittsmiete

Bürobeschäftigte (-4)	3,56	3,17 / 3,95
Bürobeschäftigte (-8)	-1,45	-1,80 / -1,10
Bestimmtheitsmaß (R ²)	0,6857	

Erläuterung:

Bürobeschäftigung umfasst die sozialversicherungspflichtigen Büroangestellten, der Term in () bezieht sich auf die entsprechende Periode (z. B. (-4): vor 4 Quartalen). Die Koeffizienten beschreiben jeweils prozentuale Veränderungen bzw. bei der Leerstandsquote und der Durchschnittsmiete die Veränderung in Prozentpunkten bei einer Veränderung der unabhängigen Variable um ein Prozent.

Quelle: IW Köln, JLL

Arbeitslosenquote ist ein schlechterer Indikator

Abhängige Variable: Leerstandsquote

unabhängige Variablen	Koeffizient	95 Prozent Konfidenzintervall
AL-Quote (-4)	1,52	1,16 / 1,87
AL-Quote (-8)	-0,23	-0,62 / 0,17
Bestimmtheitsmaß (R^2)	0,3418	

Abhängige Variable: Durchschnittsmiete

AL-Quote (-4)	-4,03	-4,81 / -3,25
AL-Quote (-8)	-1,08	-1,95 / -0,21
Bestimmtheitsmaß (R^2)	0,5439	

Erläuterung:

Der Term in () bezieht sich auf die entsprechende Periode (z. B. (-4): vor 4 Quartalen). Die Koeffizienten beschreiben jeweils prozentuale Veränderungen bzw. bei der Leerstandsquote und der Durchschnittsmiete die Veränderung in Prozentpunkten bei einer Veränderung der unabhängigen Variable um ein Prozent.

Quelle: IW Köln

Bautätigkeit wirkt preistreibend

Abhängige Variable: Durchschnittsmiete

unabhängige Variablen	Koeffizient	95 Prozent Konfidenzintervall
Bürobeschäftigte (-4)	2,91	2,51 / 3,30
Bürobeschäftigte (-8)	-1,76	-2,10 / -1,42
Bautätigkeit	0,0135	0,0067 / 0,0203
Bautätigkeit (-1)	0,0148	0,0079 / 0,02167
Bestimmtheitsmaß (R^2)	0,75	

Erläuterung: Bürobeschäftigung umfasst die sozialversicherungspflichtigen Büroangestellten, der Term in () bezieht sich auf die entsprechende Periode (z. B. (-4): vor 4 Quartalen). Die Koeffizienten beschreiben jeweils prozentuale Veränderungen bzw. bei der Durchschnittsmiete die Veränderung in Prozentpunkten bei einer Veränderung der unabhängigen Variable um ein Prozent

Quelle: IW Köln, JLL

Zwischenfazit

- **Bürobeschäftigung stellt den wichtigsten Bestimmungsgrund für Büroindikatoren dar.**
 - Die Büroindikatoren reagieren zeitversetzt auf Änderungen der Beschäftigung
 - Veränderungen der Bürobeschäftigung führen zu einem Überschießen der Preise – ein Grund für Zyklen
- **Die Bautätigkeit wirkt preistreibend, vermutlich weil neue Gebäude höhere Mieten erzielen**
- **Die Arbeitslosenquote stellt einen Ersatzindikator dar, zumindest für die Durchschnittsmiete**

Inhalt

■ Hintergrund

■ BIBIX

■ Bürobeschäftigung und Büromarkt

■ **Ergebnisse für einzelne Metropolen**

■ Ausblick

Düsseldorf fällt aus dem Rahmen

Abhängige Variable: Durchschnittsmiete

	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	München
Bürobeschäftigung (-4)	3,49*** (8,34)	1,40** (2,58)	3,84*** (10,27)	3,18*** (9,84)	3,47*** (11,73)
Bürobeschäftigung (-8)	-1,17*** (-2,82)	0,13 (0,25)	-1,62*** (-4,53)	-2,37*** (-8,19)	-2,10*** (-7,52)
Bestimmtheitsmaß (R ²)	0,77	0,24	0,79	0,81	0,83

Erläuterung: Bürobeschäftigung umfasst die sozialversicherungspflichtigen Büroangestellten, der Term in () bezieht sich auf die entsprechende Periode (z. B. (-4): vor 4 Quartalen). Die Koeffizienten beschreiben jeweils prozentuale Veränderungen bzw. bei der Durchschnittsmiete die Veränderung in Prozentpunkten bei einer Veränderung der unabhängigen Variable um ein Prozent. ***/**/* bedeutet Signifikanz auf dem 1/5/10 Prozent-Niveau. Zahlen in Klammern geben die t-Werte an.

Größere Unterschiede bei der Leerstandsquote

Abhängige Variable: Leerstandsquote

	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	München
Bürobeschäftigung	0,03 (0,26)	0,63** (2,41)	-1,11*** (-2,98)	0,45*** (4,24)	0,17 (0,53)
Bürobeschäftigung (-4)	-0,62*** (-3,42)	-1,77*** (-4,25)	-0,52 (-1,19)	-1,20*** (-6,40)	-1,51*** (-3,60)
Bürobeschäftigung (-8)	-0,27* (2,02)	1,66 (5,01)	0,34 (1,02)	1,19*** (10,40)	1,09*** (3,35)
Bestimmtheitsmaß (R ²)	0,84	0,54	0,84	0,81	0,71

Erläuterung: Bürobeschäftigung umfasst die sozialversicherungspflichtigen Büroangestellten, der Term in () bezieht sich auf die entsprechende Periode (z. B. (-4): vor 4 Quartalen). Die Koeffizienten beschreiben jeweils prozentuale Veränderungen bzw. bei der Leerstandsquote die Veränderung in Prozentpunkten bei einer Veränderung der unabhängigen Variable um ein Prozent. ***/**/* bedeutet Signifikanz auf dem 1/5/10 Prozent-Niveau. Zahlen in Klammern geben die t-Werte an.

Zwischenfazit

- Die Ergebnisse der Panel-Regressionen werden auch in den Einzelregressionen bestätigt
- Düsseldorf weist jedoch deutlichere Unterschiede aus
- Trotz hohen Erklärungsgehalts bleiben Punktprognosen jedoch schwierig
- Trends können mit den Modellen jedoch identifiziert werden

Durchschnittsmiete	Frankfurt	Hamburg	München
Prognose 1/2009	89,9	100,8	100,7
Tatsächlich	86,3	107,0	103,8

Inhalt

■ Hintergrund

■ BIBIX

■ Bürobeschäftigung und Büromarkt

■ Ergebnisse für einzelne Metropolen

■ **Ausblick**

Ausblick

- **Der Zusammenhang zwischen dem Arbeitsmarkt und Büromarkt ist sehr eng**
 - Arbeitsmarktdaten sind ein geeigneter Frühindikator
 - Prognosen können um Arbeitsmarktdaten ergänzt werden
- **Die Forschung auf diesem Feld soll weiter fortgesetzt werden**
 - Verfeinerung der Modelle (VEC-Modelle)
 - Entwicklung eines BIBIX-Nachfolgers?
- **Bedeutung des Arbeitsmarktes könnte auch für andere Immobilienanlagen untersucht werden, wie z. B. Wohnungsmarkt**



Institut der deutschen
Wirtschaft Köln

Kontakt:

Dr. Michael Voigtländer

Forschungsstelle Immobilienökonomik

Tel.: 0221 4981-741

Email: voigtlaender@iwkoeln.de

www.immobilienoekonomik.de