

## Bürobeschäftigung als Haupttreiber für die Mietpreisentwicklung

Der deutsche Büroimmobilienmarkt hat die Finanz- und Wirtschaftskrise bislang weitgehend unbeschadet überstanden. Während London, Paris oder auch New York deutliche Mietpreisrückgänge hinnehmen mussten, hat es bei den deutschen Top-Standorten nur moderate Entwicklungen gegeben. Sorgenvoll wird jedoch in die Zukunft geschaut. Schließlich wird allgemein mit einem deutlichen Anstieg der Arbeitslosigkeit gerechnet. Diese Entwicklung wird mit zeitlicher Verzögerung auch den Büromarkt treffen, weshalb zumindest das Jahr 2010 als schwierig angesehen wird.

Untersuchungen darüber, wie sich Beschäftigungsveränderungen tatsächlich auf den Büromarkt auswirken, sind jedoch Mangelware. Daher haben das Institut der deutschen Wirtschaft Köln und Jones Lang LaSalle diesen Zusammenhang für die deutschen Top-Standorte genauer analysiert. Ein wichtiges Ergebnis dabei ist, dass die Veränderung der Bürobeschäftigung über 60 Prozent der Veränderung von Spitzenmieten, Durchschnittsmieten und Leerständen erklären kann. Die Bürobeschäftigung ist damit der wichtigste Einflussfaktor für die Büroimmobilienmärkte.

Betrachtet wurden dabei nur die sozialversicherungspflichtigen Bürobeschäftigten. Wie die Grafik zeigt, hat sich die Bürobeschäftigung in den fünf Metropolen positiv entwickelt. So ist in allen betrachteten Standorten die Bürobeschäftigung zwischen 2001 und 2003 gesunken und spätestens seit 2007 wieder gestiegen, teilweise sogar über das Niveau des Jahres 2000 hinaus. Im Niveau gibt es jedoch sehr deutliche Unterschiede. Vor allem Berlin hat der Niedergang der New Economy empfindlich getroffen, andere Städte, wie zum Beispiel Düsseldorf, wurden von dieser Krise hingegen nur wenig beeinflusst bzw. konnten offensichtlich die Beschäftigungsverluste durch andere Branchen auffangen (z.B. Hamburg). Insgesamt hat sich die sozialversicherungspflichtige Bürobeschäftigung im Zeitraum 2000 bis Ende 2008 um rund 4 % verändert, mit überdurchschnittlichen Wachstumsraten in Düsseldorf mit 7 % und in Hamburg mit 8 %.

Mit Hilfe eines ökonometrischen Ansatzes wurde nun genauer untersucht, wie Mieten und Leerstände auf Veränderungen der Bürobeschäftigung reagieren. Dabei zeigt sich, dass Veränderungen der Beschäftigung keinen *unmittelbaren* Einfluss auf die Mieten haben, sondern erst mit einer Verzögerung von vier Quartalen wirken. Erhöhte sich die Bürobeschäftigung vor vier Quartalen um 1 %, steigen die Spitzenmieten im aktuellen Quartal um 4 % und die Durchschnittsmiete steigt um 3,5 %. Diese Zeitverzögerung war zu erwarten, da die Unternehmen ihren Flächenverbrauch mit zeitlicher Verzögerung an Beschäftigungsänderungen anpassen. Durchschnittlich scheint der Anpassungsprozess der Mieten also ein Jahr zu dauern.

Interessanterweise gibt es auch eine Beziehung zwischen der Veränderung der Bürobeschäftigung von vor acht Quartalen und den aktuellen Bürokennziffern, allerdings mit umgedrehten Vorzeichen. In diesem Fall sinkt die aktuelle Spitzenmiete um 2,5 % und die Durchschnittsmiete um 1,5 %, sofern sich die Beschäftigung vor zwei Jahren um 1 % erhöht hat. Dieser Wechsel der Vorzeichen ist zunächst einmal ungewöhnlich, lässt sich aber vermutlich auf die Bautätigkeit zurückführen. Beschäftigungsimpulse stimulieren neben den Mieten auch die Bautätigkeit, wobei jedoch oftmals mehr gebaut wird als benötigt wird und in der Folge das erhöhte Angebot die Oberhand gewinnt und Druck auf die Mieten ausübt – gerade deswegen entstehen im Immobilienmarkt immer wieder Zyklen.

Ein ähnliches Bild ergibt sich auch für die Leerstandsentwicklung, wobei es hier jedoch auch einen unmittelbaren Effekt der Beschäftigung gibt. Quantitativ ist dieser jedoch weniger bedeutend als die zeitversetzte Wirkung. Unternehmen passen ihre Bürofläche überwiegend erst zeitversetzt den veränderten Beschäftigtenzahlen an, auch deshalb erhöht sich rein rechnerisch in rezessiven Phasen zunächst die Quote Fläche/Beschäftigten.

In der folgenden Tabelle sind die wesentlichen Ergebnisse zusammengefasst.

**Ergebnisse des Schätzmodells für die Top Bürostandorte (Durchschnittsmiete ohne Stuttgart)****Abhängige Variable: Leerstandsquote (Bestimmtheitsmaß (R<sup>2</sup>) = 0,6345)**

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

**Abhängige Variable: Spitzenmiete (Bestimmtheitsmaß (R<sup>2</sup>) = 0,6039)**

unabhängige Variablen	Koeffizient	95 Prozent Konfidenzintervall
Bürobeschäftigte (-4)	3,98	3,47 bis 4,48
Bürobeschäftigte (-8)	-2,53	-2,98 bis -2,08

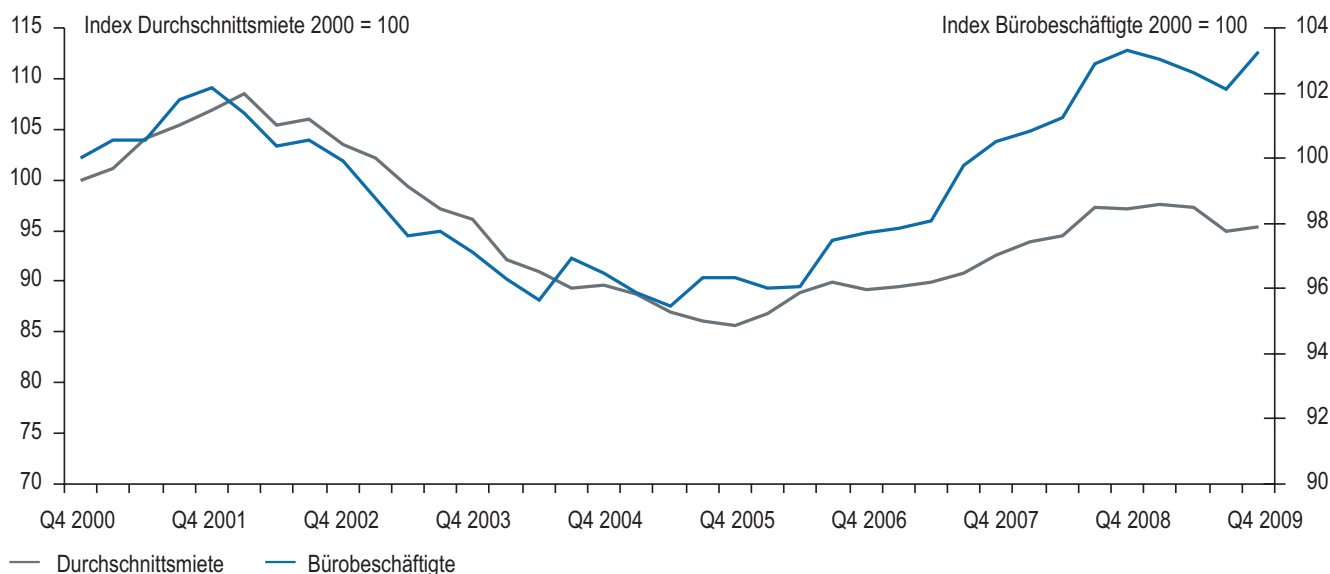
**Abhängige Variable: Durchschnittsmiete (Bestimmtheitsmaß (R<sup>2</sup>) = 0,6857)**

unabhängige Variablen	Koeffizient	95 Prozent Konfidenzintervall
Bürobeschäftigte (-4)	3,56	3,17 bis 3,95
Bürobeschäftigte (-8)	-1,45	-1,80 bis -1,10

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.

Möchte man nun auf Basis dieser Erkenntnisse die weitere Entwicklung der Mieten im Jahr 2010 abschätzen, muss zunächst die Bürobeschäftigung im Jahr 2009 bestimmt werden. Da für dieses Jahr nur zum Teil berufsbezogenen Beschäftigungsdaten vorliegen, wurde die Bürobeschäftigung mit Hilfe der Arbeitslosenquoten geschätzt. Insgesamt ist mit einer eher moderaten Entwicklung zu rechnen. Im Vergleich zum Ende des Jahres 2008 dürften die Spitzenmieten bis zum Ende des Jahres 2010 um rund 5 % zurückgehen, die Durchschnittsmieten sollten sogar konstant bleiben. Dabei hätte es nach dem Modell im Jahr 2009 aufgrund der Beschäftigungsentwicklung

sogar noch Mietsteigerungen geben können, ehe dann im Jahr 2010 die Mieten deutlicher zurückgehen. Diese Entwicklung hat der Markt jedoch anscheinend schon vorweggenommen, so dass für das Jahr 2010 insgesamt eher mit einer Stagnation als mit schärferen Korrekturen zu rechnen ist. Dies ist auch das Ergebnis der Analyse von Jones Lang LaSalle, nach der die Spitzenmieten bereits im Jahr 2009 um rund 5 % gesunken sind und im Jahr 2010 lediglich um weitere 2 % nachgeben werden. Sollten wie bislang deutliche Beschäftigungsrückgänge in den Metropolen ausbleiben, dürfte es auch 2011 nur geringe Korrekturen geben.

**Entwicklung der Bürobeschäftigten und der Durchschnittsmieten in den BIG 5\***

\*Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/M., Hamburg, München; Quelle: IW Köln, Jones Lang LaSalle

## Kontakt

### Jones Lang LaSalle GmbH

Oberbaumbrücke 1  
20457 Hamburg

### Helge Scheunemann

National Director  
Head of Research Germany  
Hamburg  
tel: +49 (0) 40 350011 225  
fax: +49 (0) 40 34370 0  
helge.scheunemann@eu.jll.com

[www.joneslanglasalle.de](http://www.joneslanglasalle.de)

### Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Postfach 10 19 42, 50459 Köln  
Besucheranschrift: Konrad-Adenauer-Ufer 21, 50668 Köln

### Dr. Michael Voigtländer

Senior Economist  
Leiter Forschungsstelle Immobilienökonomik  
Köln  
tel: +49 (0) 221 4981 741  
fax: +49 (0) 221 4981 99741  
voigtlaender@iwkoeln.de

[www.immobilienoekonomik.de](http://www.immobilienoekonomik.de)