ECONSTOR
Make Your Publications Visible.

A Service of

ZBW Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft
Leibniz Information Centre for Economics

Seipelt, Björn

Research Report

Mieten für Büros steigen kräftig

IW-Kurzbericht, No. 43.2017

Provided in Cooperation with:
German Economic Institute (IW), Cologne

Suggested Citation: Seipelt, Björn (2017) : Mieten für Büros steigen kräftig, IW-Kurzbericht, No. 43.2017, Institut der deutschen Wirtschaft (IW), Köln

This Version is available at:
https://hdl.handle.net/10419/162544

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.

WWW.ECONSTOR.EU

Mitglied der Leibniz-Gemeinschaft

Björn Seipelt

Mieten für Büros steigen kräftig

Die stetig wachsende Bevölkerung der deutschen Metropolen geht Hand in Hand mit der Nachfrage nach Gewerbeimmobilien. Infolge dessen sind die Mieten – besonders für Büros – auf breiter Basis gestiegen.

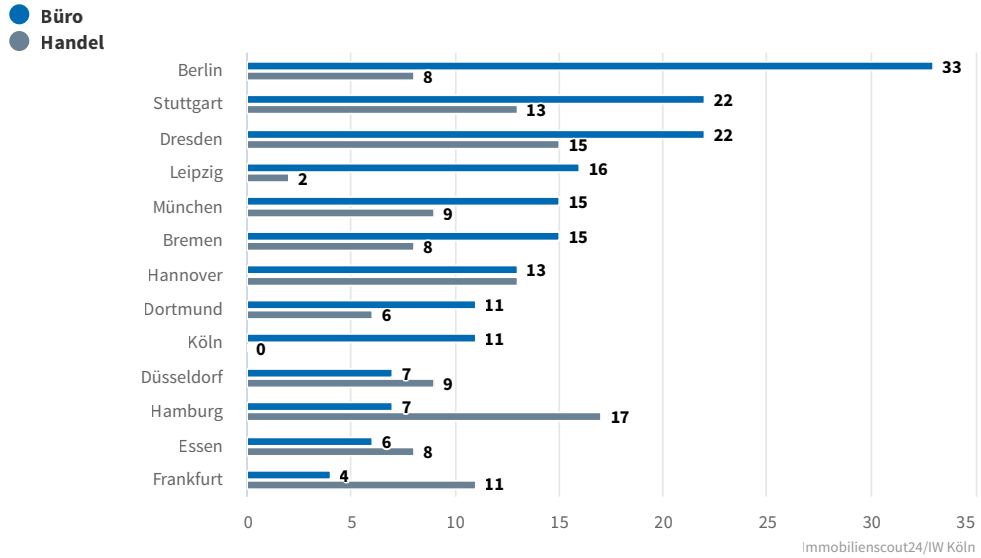
Die Bevölkerung in den deutschen Metropolen und Ballungszentren ist in den vergangenen Jahren teils deutlich gewachsen. Ein vielseitiges und dynamisch wachsendes Arbeitsangebot, gute Ausbildungsmöglichkeiten und attraktive Freizeitmöglichkeiten wirken wie ein Magnet auf junge, gut ausgebildete Menschen, die sich in den Städten niederlassen. Die anhaltende Zuwanderung hat jedoch deutlichen Druck auf den Immobilienmarkt ausgeübt, der durch das prognostizierte Wachstum der Großstädte erwartungsgemäß weiter zunehmen dürfte (Deschermeier, 2016). Angespannte Wohnungsmärkte und deutlich gestiegene Mieten sind derzeit eines der bestimmenden Themen in der öffentlichen und politischen Diskussion. Weniger intensiv wird hingegen die Debatte über den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt geführt, wenngleich dieser eine wichtige Determinante für eine dynamische Entwicklung am Arbeitsmarkt darstellt.

In Städten wie München, Frankfurt oder Düsseldorf arbeitet annähernd die Hälfte aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Büros. Der hohe Anteil Hochqualifizierter unter den aus dem In- und Ausland Zugezogenen hat zu einem überproportionalen Wachstum der Bürobeschäftigung in Deutschland geführt (Voigtländer / Bendel, 2016). Wie die neu aufgelegte Fassung des Gewerbeimmobilienindex (GIMX, Näheres am Ende des Textes) des Instituts der deutschen Wirtschaft in Kooperation mit ImmobilienScout24 zeigt, hat der Markt diesen Nachfrageimpuls bislang nicht durch eine Ausweitung des Angebots kompensieren können. Wie im Wohnungsmarkt fehlt es an Bauland, sodass teils deutliche Mietpreissteigerungen bei Büro- und Handelsimmobilien zu beobachten sind.

Analog zum Bevölkerungswachstum ist der deutlichste Mietanstieg im Bürosegment in Berlin zu beobachten. Zwischen dem ersten Halbjahr 2008 und dem zweiten Halbjahr 2016 haben sich die Mieten um knapp 34 Prozent verteuert. Gleichzeitig hat sich die Leerstandquote vom ersten Halbjahr 2010 bis zum aktuellen Rand von 7,6 Prozent auf nunmehr 2,5 Prozent reduziert (Savills Research, 2011, 2017). Mit der Reduzierung der Leerstandsquote auf 2,5 Prozent

Wie die Preise für Gewerbeimmobilien steigen

Mietpreissteigerung seit dem 1. Halbjahr 2008 in Prozent



scheint eine kritische Knappheit im Berliner Büromarkt erreicht worden zu sein, da die Preisentwicklung im zurückliegenden Jahr noch einmal besonders deutlich an Dynamik hinzugewonnen hat.

Am bedeutendsten deutschen Finanzplatz in Frankfurt stellt sich die Situation deutlich anders dar. Im Zuge der Finanzkrise hat die Nachfrage nach Büros einen deutlichen Dämpfer hinnehmen müssen, sodass die Büromieten nach einem vorläufigen Rückgang erst wieder im Laufe des ersten Halbjahres 2014 das Ausgangsmietniveau aus dem Jahr 2008 erreicht haben. Daher ist es eben nicht verwunderlich, dass die gesamte Preissteigerung lediglich auf einem vergleichsweise moderaten Niveau von knapp mehr als 4 Prozent liegt. Korrespondierend hierzu fällt die Leerstandquote mit 9 Prozent deutlich höher aus als in den anderen deutschen Top-Büro-Standorten (Savills Research, 2017). Fraglich bleibt, ob der kürzlich eingeleitete „Brexit“ Banken, die bislang in London ansässig waren, zum Standortwechsel nach Frankfurt verleitet und damit den dortigen Büromarkt unter Druck setzt. Trotz der Leerstandssituation scheint es dennoch einen Mismatch zwischen Angebot und Nachfrage zu geben, denn die Banken haben in der Tendenz Bedarf an großflächigen, zusammenhängenden Objekten, die derzeit Mangelware in der Hessischen Landeshauptstadt sind (WELT, 2017). Unter diesen Gesichtspunkten wird es unausweichlich sein weitere Bürostandorte in City-Nähe zu entwickeln, wenn sich einzelne Geldhäuser zum Umzug nach Frankfurt entscheiden.

Im Marktsegment der Handelsimmobilien fallen die Mietpreissteigerungen merklich geringer aus. Darüber hinaus lässt der Verlauf der Preisindizes und die Verteilung der Wachstumsraten keine eindeutige Korrelation zwischen den Mieten der beiden Nutzungsklassen erkennen. Den größten Anstieg der Mieten zwischen 2008 und 2016 kann Hamburg mit einem Zuwachs von rund 17 Prozent verzeichnen. Dahinter reihen sich Dresden und Hannover mit 15 bzw. 13 Prozent höheren Mieten ein. Entgegen der allgemeinen Tendenz zu Preissteigerungen, sind die Mieten in Köln auf dem Initialniveau aus dem Jahr 2008 verblieben.

Die Ergebnisse des GIMX zeigen, dass der Druck auf den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt in den vergangenen Jahren merklich zugenommen hat. Die

Mieten in den Segmenten Handel und Büro sind auf breiter Basis und teils deutlich gestiegen, sodass die Notwendigkeit einer Ausweitung des Angebots deutlich wird. In der gegenwärtigen Diskussion um die Verknappung des Wohnraums in den deutschen Großstädten sollte man daher darauf bedacht sein, die Entwicklung der innerstädtischen Flächen nicht eindimensional voranzutreiben und dem Wohnungsbau uneingeschränkt Vorrang zu gewähren. Die Ausweitung des Wohnungsangebots in den Innenstädten, wie sie beispielsweise durch die Wohnungsbau-Offensive angestrebt wird, sollte immer auch die Nutzungsklasse der Gewerbeimmobilien berücksichtigen, um eine gesunde innerstädtische Durchmischung zu erhalten, die die Vitalität und Attraktivität der Städte gewährleistet. Andernfalls könnte eine weitere Verknappung im Gewerbeimmobilienmarkt – gerade im Bürosegment – zum Hemmschuh für die wirtschaftliche Prosperität der Metropolen werden und damit auch das Innovationspotenzial der deutschen Wirtschaft ausbremsen.

GIMX

Der GIMX basiert auf dem methodischen Vorgehen von Deschermeier et al. (2014) und zeichnet die Preisentwicklung unter Anwendung der hedonischen Methode nach, die sich als gängiger Standard der Immobilienpreisbeobachtung etabliert hat.

Literatur

Bendel, Daniel / **Voigtländer**, Michael, 2016, Entwicklung der Bürobeschäftigung in deutschen Städten, IW-Report, Nr. 28, Köln

Deschermeier, Philipp, 2016, Die Großstädte im Wachstumsmodus. Stochastische Bevölkerungsprognosen für Berlin, München und Frankfurt am Main bis 2035, IW-Report, Nr. 38, Köln

Deschermeier, Philipp / **Seipelt**, Björn / **Voigtländer**, Michael, 2014, Ein hedonischer Mietpreisindex für Gewerbeimmobilien, in: IW-Trends, 41. Jg., Nr. 2, S. 59–73

Kahl, Stephan, 2017, Brexit-Banken in Frankfurt haben knappe Auswahl trotz Leerstand, Online unter: https://www.welt.de/newsticker/bloomberg/article164488559/Brexit-Banken-in-Frankfurt-haben-knappe-Auswahl-trotz-Leerstand.html , zuletzt abgerufen am 19.05.2017

Savills Research, 2011, City View - Büromarkt Berlin, Online unter: http://pdf.euro.savills.co.uk/germany-research/ger-ger-2011/city-view-berlin-q3-2011.pdf, zuletzt abgerufen am 19.05.2017

Savills Research, 2017, Marktüberblick Top-6-Büromärkte Deutschland, Online unter: http://pdf.euro.savills.co.uk/germany-research/ger-ger-2017/marktueberblick-top-6-bueromaerkte-deutschland-q1-2017.pdf, zuletzt abgerufen am 19.05.2017