

## **BIBIX – Der Büroimmobilienbedarfsindex des IW Köln**

Michael Voigtländer, Juni 2009

**Aktuelle und regionale Marktinformationen sind für Investoren, vor allem im Bereich der Büromärkte, kaum vorhanden. Mit dem vom Institut der deutschen Wirtschaft Köln entwickelten Büroimmobilienbedarfsindex (BIBIX) wird die Informationslage für den deutschen Büromarkt verbessert. Auf der Basis von Arbeitslosenzahlen und offenen Stellen für Bürobeschäftigte wird die zu erwartende Büroflächennachfrage ermittelt. Schließlich wird die Nachfrage nach Büroimmobilien maßgeblich durch die Anzahl der Büronutzer bestimmt. Die Veränderung der Büronachfrage wiederum beeinflusst die Ertragsentwicklung, also die Mieten und besonders den Leerstand bei Büroimmobilien. Erste Ergebnisse für den BIBIX zeigen, dass die Büronachfrage derzeit rückläufig ist. Vor allem in Frankfurt am Main und Düsseldorf hat die Finanzkrise erste Auswirkungen. Gemessen am langfristigen Durchschnitt war die Beschäftigungslage im Büromarkt insgesamt zuletzt noch relativ gut.**

### **Daten zur Immobilienpreisentwicklung**

Für Investoren sind zeitnahe und konsistente Marktinformationen unerlässlich. Preisentwicklungen sind von besonderem Interesse, da Preise Knappheiten und Renditechancen signalisieren. Im Immobilienbereich sind Preisinformationen jedoch nur bedingt verfügbar. Der Immobilienmarkt ist sehr heterogen, denn aufgrund ihrer Lage und Ausstattung stellt jede Immobilie im Prinzip ein Unikat dar. Im Wohnimmobilienbereich wird versucht, diesem Problem durch die Bestimmung von Preisen für typische Wohngebäude, wie etwa für Wohnungen bestimmter Größe und Ausstattung, beizukommen. Dieses Vorgehen ist bei Gewerbeimmobilien jedoch kaum möglich.

Zur Bestimmung der Preisentwicklung von Immobilien werden auch hedonische Verfahren verwendet. Hierbei werden auf Basis ökonometrischer Methoden Einzelpreise für die verschiedenen Merkmale von Immobilien bestimmt. Auf der Grundlage dieser Einzelpreise wird dann die allgemeine Preisentwicklung abgeleitet. Dieses Verfahren setzt einen sehr großen Datenstamm voraus. Beispiele für hedonische Preisindizes stellen die Verfahren des Statistischen Bundesamtes (Dechent, 2008) und des Verbands Deutscher Pfandbriefbanken (Hofer, 2008) dar. Hedonische Preisindizes können die Preisentwicklung weitestgehend verlässlich abbilden. Allerdings erfolgt die Berichterstattung in der Regel mit großer Zeit-

verzögerung. Darüber hinaus ist aufgrund der benötigten Datenmenge meist eine regionale Differenzierung schwer möglich. Investoren und Eigentümer interessiert allerdings vor allem die lokale Preisentwicklung von Immobilien. Schließlich wird der Preis einer Immobilie durch die lokale Nachfrage und das lokale Angebot bestimmt, da sich die jeweilige wirtschaftliche Situation in den Regionen sehr unterschiedlich entwickeln kann.

Neben den aufgezeigten Problemen haben Preisindizes auch den Nachteil, dass sie keinen Ausblick in die Zukunft bieten. Begrenzt lässt sich zwar die Preisentwicklung fortschreiben. Dies ist jedoch, wie gerade die jüngere Vergangenheit lehrt, mit einer hohen Unsicherheit versehen. Um diese Informationslücke in der Immobilienwirtschaft zu schließen, gibt es vermehrt Bestrebungen, Stimmungsindikatoren zu etablieren (Holzmann, 2007). Mit dem King-Sturge-Immobilienkonjunktur-Index (King Sturge, 2009) wird zum Beispiel monatlich die Stimmungslage von etwa 1.000 Marktteilnehmern abgefragt. Stimmungsindikatoren spiegeln aber nur dann verlässliche Informationen für die Zukunft wider, wenn die befragten Marktteilnehmer die Marktentwicklung auch adäquat einschätzen. Hinzu kommt, dass der King-Sturge-Immobilienkonjunktur-Index zwar die Einschätzung zu verschiedenen Immobiliennutzungsklassen abfragt, nicht jedoch zu einzelnen Standorten.

Vor diesem Hintergrund hat das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW Köln) einen Frühindikator für den deutschen Büromarkt entwickelt, der im Folgenden vorgestellt wird. Der Büroimmobilienmarkt stellt nach dem Wohnimmobilienmarkt den größten Teilmarkt des gesamten Immobilienmarktes dar und ist besonders für institutionelle Investoren wie Versicherungen, offene Immobilienfonds oder Immobilienaktiengesellschaften von großer Bedeutung. Die Idee des Büroimmobilienbedarfsindex (BIBIX) ist es, Veränderungen der Bürobeschäftigung in Deutschland zeitnah und regional differenziert zu erfassen. Da Veränderungen der Bürobeschäftigung der Nachfrage nach Büroflächen vorausgehen, steht mit dem vom IW Köln entwickelten BIBIX ein Frühindikator für die Büromärkte in Deutschland zur Verfügung. Der BIBIX gibt einen Hinweis auf die weitere Ertragsentwicklung, die durch die Mieten und den Leerstand bestimmt wird. Da die Erträge für die Bestimmung des Immobilienwerts maßgeblich sind, stellt der BIBIX auch einen Indikator für die zu erwartende Preisentwicklung dar.

## **Bürobeschäftigte in Deutschland**

Grundlage für den BIBIX ist die Bürobeschäftigung. Als Bürobeschäftigte gelten alle Personen, die einen Büroarbeitsplatz haben und Büroflächen nutzen, die grundsätzlich vermietbar oder handelbar sind. In Deutschland gibt es keine eigene amtliche Statistik für Bürobeschäftigte, sodass deren Anzahl geschätzt werden muss.

Tabelle1

## Sozialversicherungspflichtige Bürobeschäftigte in Deutschland

Angaben für Juni 2008

Nummer	Berufe	Insgesamt	Männer	Frauen
031	Verwalter in der Landwirtschaft und Tierzucht	2.333	1.807	526
032	Agraringenieure, Landwirtschaftsberater	9.667	7.555	2.112
601	Ingenieure des Maschinen- und Fahrzeugbaus	151.411	142.302	9.109
602	Elektroingenieure	160.318	151.455	8.863
603	Architekten, Bauingenieure	121.342	91.025	30.317
604	Vermessungsingenieure	9.267	7.569	1.698
605	Bergbau-, Hütten-, Gießereingenieure	5.737	5.312	425
606	Übrige Fertigungsingenieure	26.759	23.678	3.081
607	Sonstige Ingenieure	206.729	180.628	26.101
612	Physiker, Physikingenieure, Mathematiker	23.672	19.987	3.685
621	Maschinenbautechniker	106.272	100.305	5.967
623	Bautechniker	49.254	44.600	4.654
624	Vermessungstechniker	23.531	17.282	6.249
625	Bergbau-, Hütten-, Gießereitechniker	6.981	6.686	295
626	Chemie-, Physikotechniker	27.495	16.557	10.938
627	Übrige Fertigungstechniker	30.658	24.365	6.293
628	Sonstige Techniker	368.513	313.775	54.738
681	Groß- und Einzelhandelskaufleute, Einkäufer	509.375	267.948	241.427
683	Verlagskaufleute, Buchhändler	28.240	7.750	20.490
691	Bankfachleute	581.131	252.938	328.193
692	Bausparkassenfachleute	8.655	3.733	4.922
693	Krankenversicherungsfachleute (nicht Sozialvers.)	34.108	17.407	16.701
694	Lebens-, Sachversicherungsfachleute	183.882	95.673	88.209
701	Speditionskaufleute	102.013	66.101	35.912
702	Fremdenverkehrsfachleute	68.254	14.349	53.905
703	Werbefachleute	104.120	49.090	55.030
704	Makler, Grundstücksverwalter	13.992	7.790	6.202
705	Vermieter, Vermittler, Versteigerer	29.877	18.357	11.520
751	Unternehmer, Geschäftsführer, Geschäftsbereichsleiter	361.024	279.539	81.485
752	Unternehmensberater, Organisatoren	140.224	97.876	42.348
753	Wirtschaftsprüfer, Steuerberater	160.335	47.904	112.431
761	Abgeordnete, Minister, Wahlbeamte	3.491	2.401	1.090
762	Leitende u. admin. entscheidende Verwaltungsfachleute	130.895	73.798	57.097
763	Verbandsleiter, Funktionäre	16.104	10.876	5.228
771	Kalkulatoren, Berechner	40.548	20.174	20.374
772	Buchhalter	178.522	43.609	134.913
773	Kassierer	129.161	13.215	115.946
774	Datenverarbeitungsfachleute	517.524	420.731	96.793
781	Bürofachkräfte	3.808.154	1.105.877	2.702.277
782	Stenografen, Stenotypisten, Maschinenschreiber	267.895	14.547	253.348
783	Datentypisten	29.980	4.118	25.862
784	Bürohilfskräfte	181.587	49.780	131.807
811	Rechtsfinder	7.669	3.656	4.013
812	Rechtspfleger	663	279	384
813	Rechtsvertreter, -berater	42.698	24.006	18.692
814	Rechtsvollstrecker	2.346	1.558	788
821	Publizisten	65.861	36.292	29.569
822	Dolmetscher, Übersetzer	6.724	1.964	4.760
823	Bibliothekare, Archivare, Museumsfachleute	44.000	11.482	32.518
863	Arbeits-, Berufsberater	21.001	8.002	12.999
881	Wirtschafts- und Sozialwissenschaftler, a. n. g.	87.916	43.012	44.904
922	Verbraucherberater	5.027	2.643	2.384
<b>Bürobeschäftigte insgesamt</b>		<b>9.242.935</b>	<b>4.273.363</b>	<b>4.969.572</b>
Anteil an den jeweiligen Beschäftigten (in Prozent)		33,7	28,4	40,1

In der Fachliteratur werden im Wesentlichen zwei Verfahren beschrieben. Auf Basis des Mikrozensus des Statistischen Bundesamtes werden Bürobeschäftigtenquoten für etwa 1.000 Berufsordnungen ermittelt, und die Gesamtbeschäftigung wird hochgerechnet (Dobberstein, 1997). Das Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) schätzt die Bürobeschäftigten hingegen auf der Basis von Berufsordnungen, die überwiegend in Büros arbeiten (IAB, 1994). Dies waren nach damaligem Stand 48 Berufsordnungen. Im Folgenden wird dem Verfahren des IAB der Vorzug gegeben, da es einfacher ist und sich die Ergebnisse der Verfahren nur geringfügig unterscheiden (Dobberstein, 1997). Hinzu kommt, dass die Bürobeschäftigtenquoten seit mehr als einem Jahrzehnt nicht neu bestimmt wurden (Dobberstein, 2008). Für das IAB-Verfahren spricht schließlich auch, dass es beim BIBIX vor allem um die Veränderung der Beschäftigung geht und nicht wie bei Dobberstein (1997) um die Bestimmung des Bestands an Bürobeschäftigten. Vor diesem Hintergrund werden auch nur sozialversicherungspflichtige Bürobeschäftigte betrachtet. Teile der Beamten und Selbstständigen zählen auch zu den Nutzern von Büroflächen, doch für diese Gruppen liegen keine zeitnahen Beschäftigungsstatistiken vor. Bei Beamten ist zudem von einer relativ hohen Konstanz im Zeitablauf auszugehen. Das IAB selbst führt seit mehreren Jahren keine Berechnungen zur Bürobeschäftigung mehr durch, sodass hier eigene Berechnungen angestellt wurden. Im Vergleich zum Verfahren des IAB wurden kleinere Anpassungen vorgenommen, weil sich die Darstellung der Berufsordnungen leicht verändert hat. Tabelle 1 dokumentiert die Berufsordnungen mit einem überwiegenden Tätigkeitsschwerpunkt im Bürobereich und die jeweils dazugehörigen Beschäftigtenzahlen im Juni 2008.

Gemäß dieser Schätzung belief sich die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Bürobeschäftigten im Juni 2008 auf gut 9,24 Millionen. Bulwien und Fröba (2008) schätzen die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Bürobeschäftigten gemäß der Methode von Dobberstein (1997) für Juni 2006 auf 9,76 Millionen. Nach Berechnungen des IW Köln lag die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Bürobeschäftigten zu diesem Zeitpunkt bei 8,9 Millionen. Die Differenz beträgt knapp über 9 Prozent. Insgesamt stellen die Bürobeschäftigten rund ein Drittel an allen sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in Deutschland. Dabei ist der Anteil bei den Frauen mit 40,1 Prozent deutlich höher als bei den Männern mit 28,4 Prozent. Auch absolut gesehen, übersteigt die Anzahl der weiblichen Bürobeschäftigten die der männlichen um fast 700.000 Personen.

### **Berechnung des BIBIX**

Auf Basis der Bürobeschäftigten wurde ein Index für die Büroimmobilienmärkte entwickelt. Dem liegt folgende Annahme zugrunde: Steigt die Beschäftigung, dann erhöht sich

gegebenenfalls mit zeitlicher Verzögerung die Flächennachfrage, und in der Folge verbessert sich die Ertragssituation. Allerdings werden Daten über die sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten und deren Berufe nur mit einer Zeitverzögerung von über einem halben Jahr von der Bundesagentur für Arbeit (BA) veröffentlicht. Zudem werden diese Daten von der BA nicht standardmäßig differenziert nach Städten angeboten. Deutlich zeitnäher und regional hochdifferenziert wird hingegen die Arbeitslosenstatistik veröffentlicht. Bereits im ersten Drittel eines jeden Monats sind die detaillierten Arbeitslosenzahlen des Vormonats verfügbar. Dasselbe gilt für die Entwicklung der offenen Stellen. Daher basiert der BIBIX auf den Daten zur Arbeitslosigkeit von Bürobeschäftigten, bereinigt um die Anzahl der offenen Stellen für Bürobeschäftigte. Schließlich könnte eine steigende Arbeitslosigkeit in diesem Sektor auch mit einer steigenden Anzahl von offenen Stellen einhergehen. Diese würde auf ein Matching-Problem im Büroarbeitsmarkt hindeuten, aber nicht unbedingt mit einer Veränderung der Flächennachfrage verbunden sein. Die Entwicklung der Arbeitslosigkeit bereinigt um die Anzahl der offenen Stellen kann theoretisch von der Entwicklung der Beschäftigten abweichen, zum Beispiel, wenn vermehrt Personen aus der sogenannten Stillen Reserve eingestellt werden. Diese Abweichungen dürften jedoch nur marginal sein, zumal es sich im Bürosektor überwiegend um Fachkräfte handelt. Darüber hinaus ist nicht zu erwarten, dass es zwischen der Entwicklung der Arbeitslosigkeit und der Beschäftigung Unterschiede im Trend gibt.

Tabelle 2

### Arbeitslose und offene Stellen für Bürobeschäftigte

Arbeitslose sozialversicherungspflichtige Bürobeschäftigte und offene Stellen für Bürobeschäftigte im Juni 2008 in Deutschland und in ausgewählten Städten

	Offene Stellen für Bürobeschäftigte	Arbeitslose Bürobeschäftigte
Deutschland insgesamt	106.983	522.440
Frankfurt am Main	5.111	8.797
München	3.946	14.405
Hamburg	6.834	14.830
Stuttgart	2.321	4.695
Düsseldorf	3.090	8.411
Köln	2.104	9.982
Berlin	6.290	46.919

Quellen: BA; Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Tabelle 2 zeigt die Anzahl der arbeitslosen Bürobeschäftigten und der jeweiligen offenen Stellen im Juni 2008. Zwischen den ausgewählten Metropolen gab es erhebliche Niveauunterschiede. So waren in Berlin im Juni 2008 fast 50.000 Bürobeschäftigte arbeitslos, während es in München nur 14.400 Personen waren. Um die Entwicklungen vergleichen zu können, werden die Werte indexiert. Die Differenz aus den Arbeitslosen und den offenen Stellen wird für einen Basismonat auf 100 normiert. Da der BIBIX einen Trend für die Nachfrageentwicklung nach Büroimmobilien abbilden soll, wird der Index invertiert. Eine steigende Differenz von Arbeitslosen und offenen Stellen geht mit einem Absinken des Indexes einher.

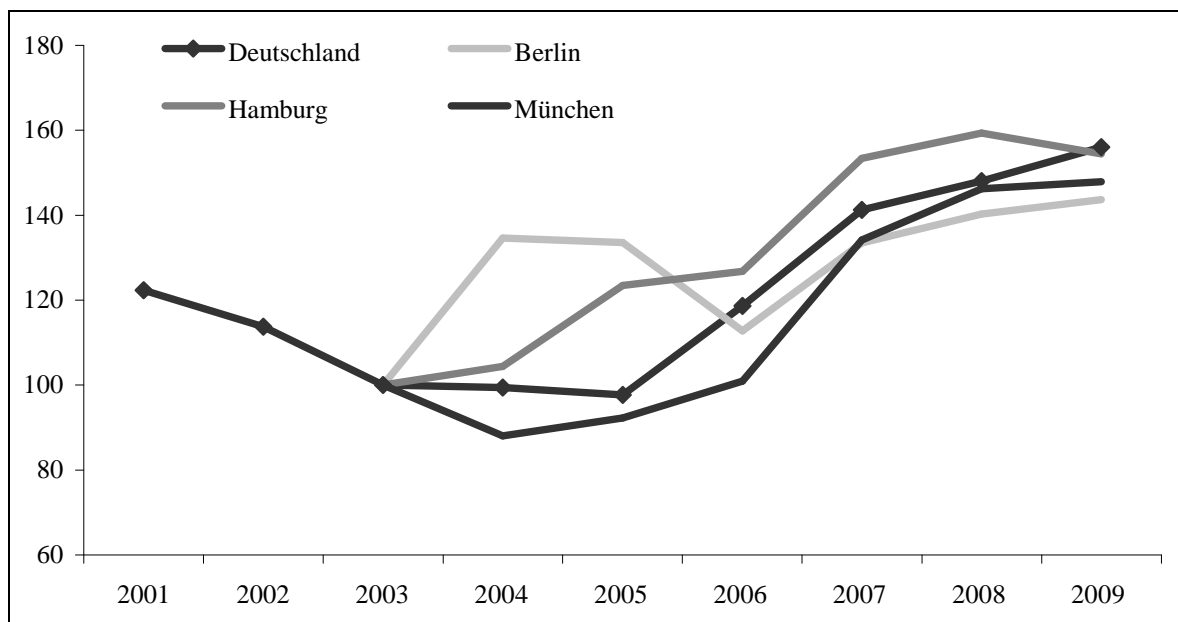
### Entwicklung des BIBIX

Im Folgenden werden einige Ergebnisse für den BIBIX präsentiert. Auf gesamtdeutscher Ebene lassen sich die Werte bis zum Jahr 2001 zurückrechnen, auf Basis der sieben größten Bürozentren bis zum Jahr 2003. Bislang liegen monatliche Daten für den BIBIX ab Juni 2008 vor. Für die Jahre zuvor wurde jeweils der Januar-Wert bestimmt, um die längerfristige Entwicklung abbilden zu können. Abbildung 1 zeigt die Ergebnisse für den Zeitraum 2001 bis 2009.

Abbildung 1

### Längerfristige Entwicklung des BIBIX

Jeweilige Januar-Werte des IW-Büroimmobilienbedarfsindexes, Index Januar 2003 = 100



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln

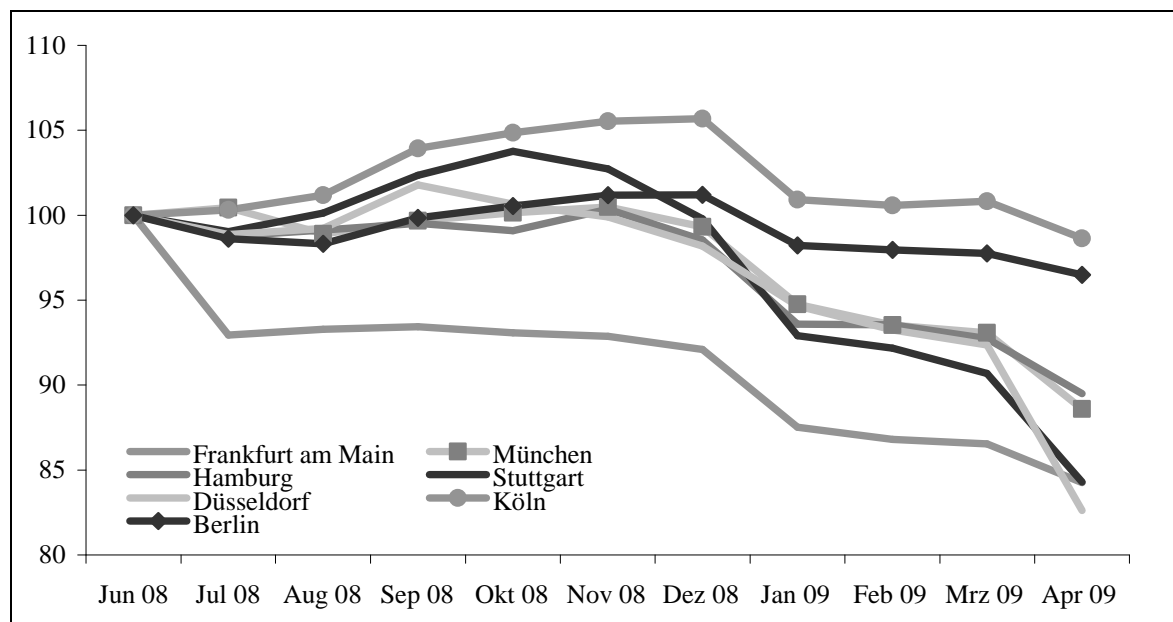
Demnach hat sich die Arbeitsmarktsituation für Bürobeschäftigte und daraus abgeleitet die Lage für die Eigentümer von Büroimmobilien in den letzten Jahren zunehmend verbessert. Zunächst hat die New-Economy-Krise ab dem Jahr 2001 die Büromärkte schwer getroffen, wobei das Jahr 2003 den Tiefpunkt in der Beschäftigung widerspiegelt. Danach zog die Beschäftigung bis zur Finanzkrise kontinuierlich an. Seit 2004 ist der BIBIX sowohl in Deutschland insgesamt als auch in München, Hamburg und Berlin deutlich gestiegen. Nur in Hamburg war der Index im Zeitraum 2008 bis 2009 leicht rückläufig. Bemerkenswert ist darüber hinaus, dass die Städte zwar im Wesentlichen dem Gesamttrend folgen, es jedoch deutliche Niveauunterschiede gibt. Besonders im Zeitraum 2003 bis 2004 kann man darüber hinaus auch unterschiedliche Trends beobachten. Während der BIBIX für Berlin in dieser Zeit stark zulegte, waren die Werte für Deutschland und München rückläufig.

Vor dem Hintergrund der Wirtschaftskrise und den Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft ist vor allem die aktuelle Entwicklung von Interesse. Abbildung 2 zeigt entsprechend die Wertentwicklung des BIBIX seit Juni 2008, also kurz vor der Verschärfung der Finanzkrise durch den Zusammenbruch der Investmentbank Lehman Brothers im September 2008.

Abbildung 2

## Kurzfristige Entwicklung des BIBIX

Werte des IW-Büroimmobilienbedarfsindex; Index Juni 2008 = 100



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Die Tendenz ist in allen deutschen Metropolen weitgehend einheitlich. Noch bis in den Spätherbst 2008 hat sich die Situation für Bürobeschäftigte verbessert, erst dann beginnen die Index-Werte zu fallen. Eine Ausnahme stellt Frankfurt am Main dar, wo sich die Beschäftigungssituation und daraus abgeleitet die Büronachfrage bereits seit Juli 2008 verschlechtert haben. Hier lag der Index-Wert im April 2009 nur noch bei 84,3 Punkten, also um fast 16 Prozent unter dem Ausgangsniveau des Monats Juni 2008. In Düsseldorf ist der Indexwert allerdings mit über 17 Prozent noch etwas stärker gefallen. In allen betrachteten Städten ist der BIBIX inzwischen unterhalb des Werts des Monats Juni 2008 gesunken. In Köln lag der BIBIX im April 2009 allerdings nur um 1,4 Prozent unter dem Ausgangswert. Die bisherige Entwicklung legt somit nahe, dass sich die Wirtschaftskrise differenziert auf die Büroflächennachfrage auswirken wird.

### **Prognosegüte des BIBIX**

Das Ziel des BIBIX ist es, Investoren einen Frühindikator für die Entwicklung des Büroimmobilienmarktes zur Verfügung zu stellen. Im Folgenden wird eine erste Analyse über die Prognosegüte des BIBIX vorgestellt. Hier wird unterstellt, dass die Büroflächennachfrage maßgeblich durch die Anzahl der Bürobeschäftigten bestimmt wird. Verändert sich die Büroflächennachfrage, sollte sich dies auf die Ertragssituation der Vermieter auswirken. Dabei kann eine Anpassung auf die veränderte Nachfrage sowohl über die Mieten, den Leerstand als auch eine Kombination dieser Größen erfolgen. Allgemein kann jedoch davon ausgegangen werden, dass Mengenanpassungen schneller erfolgen als Preisanpassungen, etwa aufgrund von laufenden Verträgen. Außerdem bedarf es erst belastbarer Marktindikatoren, bis die Eigentümer ihre Mietforderungen anpassen. Daher wird im Weiteren getestet, inwieweit der BIBIX die Leerstandsquoten in den deutschen Bürozentren erklären kann. Daten für die Leerstandsquoten wurden aus der Riwis Datenbank der BulwienGesa AG entnommen. Um die Stationarität der Daten zu gewährleisten, gehen in die ökonomische Analyse nur Veränderungen der Variablen ein. Grundlage der Regressionsanalyse ist ein Panel-Modell mit Fixed Effects, das heißt, es wird davon ausgegangen, dass sich die Leerstandsniveaus zwischen den Städten unterscheiden, die Reaktion auf die Veränderung des BIBIX jedoch einheitlich ist. Die Ergebnisse finden sich in Tabelle 3.

Wie sich zeigt, ist der BIBIX signifikant auf dem 5-Prozent-Niveau zur Erklärung des Leerstands. Erhöht sich der BIBIX um 1 Prozentpunkt, sinkt der Leerstand um 0,025 Prozentpunkte. Mit 41 Prozent ist das Bestimmtheitsmaß sehr hoch, zumal hier Veränderungsdaten betrachtet wurden. Über 40 Prozent der Variation der Veränderung der Leerstandsquote können folglich durch Veränderungen des BIBIX erklärt werden. In einem weiteren Modell wurde neben dem BIBIX auch die Veränderung der Büroneubautätigkeit berück-



sichtigt, also eine Veränderung des Angebots. Hier ist der Regressionskoeffizient jedoch insignifikant. Der Regressionskoeffizient für den BIBIX bleibt jedoch signifikant und verändert sich auch kaum in seinem Niveau. Dies deutet auf eine stabile Beziehung zwischen der Leerstandsquote und dem BIBIX hin. In die Regressionsanalyse gingen Januar-Werte für den BIBIX und jahresdurchschnittliche Leerstandsquoten ein. Dementsprechend lässt sich mithilfe der Januar-Werte des BIBIX bereits auf die jahresdurchschnittliche Leerstandsquote schließen. Damit wird die Qualität des BIBIX als Frühindikator unterstrichen.

Tabelle 3

## Erklärung von Leerstandsquoten mit dem BIBIX

Regressionskoeffizienten<sup>1)</sup> für den Zeitraum 2004 bis 2008

	Veränderung der Leerstandsquote	
	I	II
Konstante	0,36	0,41
Veränderung des BIBIX	-0,025*	-0,026*
Veränderung des Neubaus	-	8,47
Bestimmtheitsmaß	0,41	0,42
Städte	6	6

1) Ergebnisse der Paneldatenregression mithilfe des Fixed-Effects-Schätzers. \* bedeutet signifikant auf einem Niveau von 5 Prozent. Die Koeffizienten sind als Durchschnitte über alle sechs Städte zu interpretieren.

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln



Noch ist die Datenbasis des BIBIX auf die wesentlichen Bürozentren beschränkt. Da für Frankfurt am Main für 2006 und 2007 keine Daten zur Verfügung stehen, konnten in der Regressionsanalyse nur sechs Städte berücksichtigt werden. Die Ergebnisse legen nichtsdestotrotz einen signifikanten Zusammenhang zwischen dem BIBIX und der Leerstandsquote nahe. In der weiteren Zukunft wird die Datenbasis des BIBIX jedoch durch die Berücksichtigung weiterer Städte vergrößert. Mit einem größeren Datenstamm sollen die hier gewonnenen Erkenntnisse dann einer erweiterten empirischen Untersuchung zugeführt werden. Außerdem soll auch der Zusammenhang zwischen den Mieten und dem BIBIX betrachtet werden.

## Ausblick

Aktuelle und räumlich differenzierte Marktindikatoren sind in der Immobilienwirtschaft kaum vorhanden. Mit dem vom IW Köln entwickelten BIBIX, der auf der Arbeitsmarktsituation von Bürobeschäftigten fußt, wurde ein Frühindikator für die Entwicklung der Büroflächennachfrage entwickelt, um die Informationslage für Investoren und Bestandshalter zu verbessern. Der BIBIX wird monatlich ermittelt und zunächst für die sieben größten deut-

schen Bürozentren errechnet. Da die Anzahl der Bürobeschäftigten maßgeblich für die Nachfrage nach Büroflächen ist, gibt die Entwicklung des BIBIX wichtige Hinweise auf die zu erwartende Ertragsentwicklung von Büroimmobilieeigentümern. Besonders die Entwicklung des Leerstands und dessen Trend kann mit dem BIBIX abgeschätzt werden, denn der Leerstand stellt einen wesentlichen Bestandteil des Ertrags dar.

Die Ergebnisse des BIBIX sollen künftig monatlich auf der Homepage der Forschungsstelle Immobilienökonomik des IW Köln ([www.immobilienoekonomik.de](http://www.immobilienoekonomik.de)) veröffentlicht werden. Darüber hinaus werden die Ergebnisse in dem IW-Immobilien-Monitor vierteljährlich analysiert. Es ist beabsichtigt, künftig noch weitere Bürozentren zu beobachten und die Ergebnisse zurückzurechnen.

---

## Literatur

Bulwien, Hartmut / Fröba, Ralf, 2008, Entwicklung und Struktur der Bürobeschäftigten, in: Zeitschrift für Immobilienökonomie, Sonderausgabe 2008: Bürobeschäftigte und Büroflächenbestände in Deutschland, S. 25–30

Dechent, Jens, 2008, Häuserpreisindex: Projektfortschritt und erste Ergebnisse für bestehende Wohngebäude, in: Wirtschaft und Statistik, Nr. 1, S. 69–81

Dobberstein, Monika, 1997, Bürobeschäftigte – Empirische Ermittlung von Bürobeschäftigtenquoten für Büroflächenanalysen, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Nr. 6, S. 321–329

Dobberstein, Monika, 2008, Bürobeschäftigte und Büroflächenbestand, in: Zeitschrift für Immobilienökonomie, Sonderausgabe 2008: Bürobeschäftigte und Büroflächenbestände in Deutschland, S. 19–24

Hofer, Thomas, 2008, VDP-Transaktionsdatenbank und -Immobilienpreisindex: Stand, Ergebnisse, Perspektiven, in: Verband Deutscher Pfandbriefbanken (Hrsg.), Professionelles Immobilien-Banking Fakten und Daten 2008/09, Berlin, S. 66–73

Holzmann, Christoph, 2007, Entwicklung eines Real Estate Confidence Indicator zur kurzfristigen Konjunkturprognose auf Immobilienmärkten, Köln

IAB – Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung, 1994, Beschäftigungsmagnet Büro – ein gesamtdeutscher Befund, Materialien aus der Arbeitsmarkt- und Berufsforschung, Nr. 1, Nürnberg

King Sturge, 2009, Immobilienkonjunktur-Index, URL: <http://www.immobilienkonjunktur.de> [Stand: 2009–03–24]

\*\*\*

## IW Indicator of the Office Market

Current and regional market data are rare for real estate investors, especially regarding the office market. The newly developed office market indicator (BIBIX) of the IW Köln will remedy this drawback. Using unemployment statistics and data on vacancies for office employees the indicator estimates the demand for office space which is primarily determined by the number of office users. Since changes in office demand have effects on rental revenues and vacancy rates the BIBIX is also an early indicator for the performance of office investments. First results for the BIBIX suggest that office demand has recently been declining. Especially in Düsseldorf and Frankfurt am Main the financial crisis seems to have left its marks. On the other hand, in Cologne and Berlin office employment has hardly deteriorated since June 2008. In comparison to the long-term average, the employment situation in the office sector is still vital in all major cities. Monthly results can be found at [www.immobilieneconomik.de](http://www.immobilieneconomik.de).