

Büroleerstand – ein zunehmendes Problem des deutschen Immobilienmarktes

Tim Clamor / Heide Haas / Michael Voigtländer, Dezember 2011

Während der letzten 20 Jahre ist der Büroleerstand zu einem sichtbaren Problem in vielen deutschen Städten geworden. Lag die durchschnittliche Leerstandsrate in den größten 125 Städten im Jahr 1990 noch bei 1 Prozent, waren es 2010 knapp 7,5 Prozent. In den sieben großen Metropolen lag sie sogar bei über 10 Prozent. Den steigenden Leerständen stehen dabei Fertigstellungen neuer Büroflächen gegenüber, weshalb der Leerstand selbst bei steigender Nachfrage nicht abgebaut wird. Problematisch ist diese Entwicklung, weil Leerstand negative Folgewirkungen für die umliegenden Gebäude haben kann und einer effizienten Flächennutzung entgegensteht, zum Beispiel für Wohnzwecke. Gerade angesichts des demografischen Wandels und der damit zu erwartenden rückläufigen Büronachfrage sind Lösungen zur Begrenzung der Leerstandsproblematik dringend erforderlich.

Volkswirtschaftliche Bedeutung des Büroleerstands

Leerstand ist für einen funktionierenden Immobilienmarkt unentbehrlich. Da bei anziehender Nachfrage kurzfristig keine neuen Gebäude geschaffen werden können, dient der Leerstand dem kurzfristigen Ausgleich des Marktes. Darüber hinaus sind Matching-Prozesse, wie zum Beispiel auch am Arbeitsmarkt, mit längeren Suchaktivitäten verbunden. Aus der Suche nach der bestmöglichen Kombination von Flächen und Nutzern resultiert somit Leerstand – analog zur Sucharbeitslosigkeit am Arbeitsmarkt (Franz, 2009). Steigende Leerstandszahlen deuten auch auf strukturelle Probleme hin, vor allem wenn gleichzeitig neue Gebäude geplant und fertiggestellt werden. Dies ist nicht nur ein Problem der Eigentümer, die auf Mieteinnahmen verzichten müssen und bei Leerstand noch mit durchschnittlich zwei Drittel der Nebenkosten belastet werden (Rohmert, 2010). Im Gegensatz zum Arbeitsmarkt stellt Leerstand zwar kein direktes soziales Problem dar, weil die Eigentümer leerstehender Gebäude in der Regel nicht auf Transferzahlungen angewiesen sind. Gleichwohl entstehen der Gesellschaft nennenswerte Kosten:

- Zunächst ist hier die suboptimale Allokation der Flächen zu nennen. Bürogebäude stehen häufig in zentralen und begehrten Lagen. Gerade in den letzten Jahren hat die Nachfrage nach innerstädtischen Wohnflächen zugenommen (BBSR, 2011). Längerfristig leerstehende Büroflächen können den Marktausgleich am Wohnungsmarkt

blockieren und tragen damit zu steigenden Mieten und Preisen bei. Ein Abbau des Leerstands würde also zu einer besseren Allokation der Flächen im Raum beitragen.

- Darüber hinaus sind negative externe Effekte nicht auszuschließen. Leerstehende Gebäude können Vandalismus und Kriminalität begünstigen, was sich auch auf die Mieteinnahmen und Preise der angrenzenden Gebäude auswirkt. Dieses Phänomen wurde vor allem für den Wohnungsmarkt untersucht (Eekhoff, 2006) und dürfte auch für den Büromarkt zunehmend relevant werden. Es wurde bereits von ersten Bürobesetzungen in Hamburg berichtet (taz, 2010). Der Abbau des Leerstands ist damit nicht nur im Interesse der Eigentümer, sondern auch der Immobilienwirtschaft und der Gesellschaft insgesamt.

Definition von Leerstand

Bislang hat sich im wissenschaftlichen Bereich noch keine einheitliche Definition für den Leerstandsbegriff etabliert. Nach der Definition von Aengevelt Research, setzt sich Leerstand aus den Subkategorien der Fluktuationsreserve, dem latenten und dem strukturellen Leerstand zusammen (Scheffler, 2004). Die Fluktuationsreserve ist für die Funktionsfähigkeit des Marktes notwendig, damit sich der Büromarkt schnell und effektiv an konjunkturelle Zyklen anpassen kann. Der latente Leerstand stellt die zur Vermietung angebotene Gesamtfläche am Markt und der strukturelle Leerstand die langfristig leerstehenden Büroflächen dar. Die Voraussetzungen für strukturellen Leerstand sind dann erfüllt, wenn die Flächen in den letzten fünf Jahren durchschnittlich zu mindestens 50 Prozent nicht vermietet wurden. Subtrahiert man die Summe aus Fluktuationsreserve, latentem und strukturellem Leerstand von der Gesamtfläche, erhält man den sogenannten marktaktiven Angebotsüberhang. Als zusätzliche Kategorie wird von Aengevelt noch der Sockelleerstand aufgeführt. Zu dieser Kategorie zählen jene Gebäude, die bereits keine Marktrelevanz mehr besitzen, da sie nicht mehr den Präferenzen der Nachfrager entsprechen. Gerade dem strukturellen Leerstand kommt eine große Bedeutung zu, da er ein Indiz für strukturelle Probleme des Immobilienbestands liefern kann.

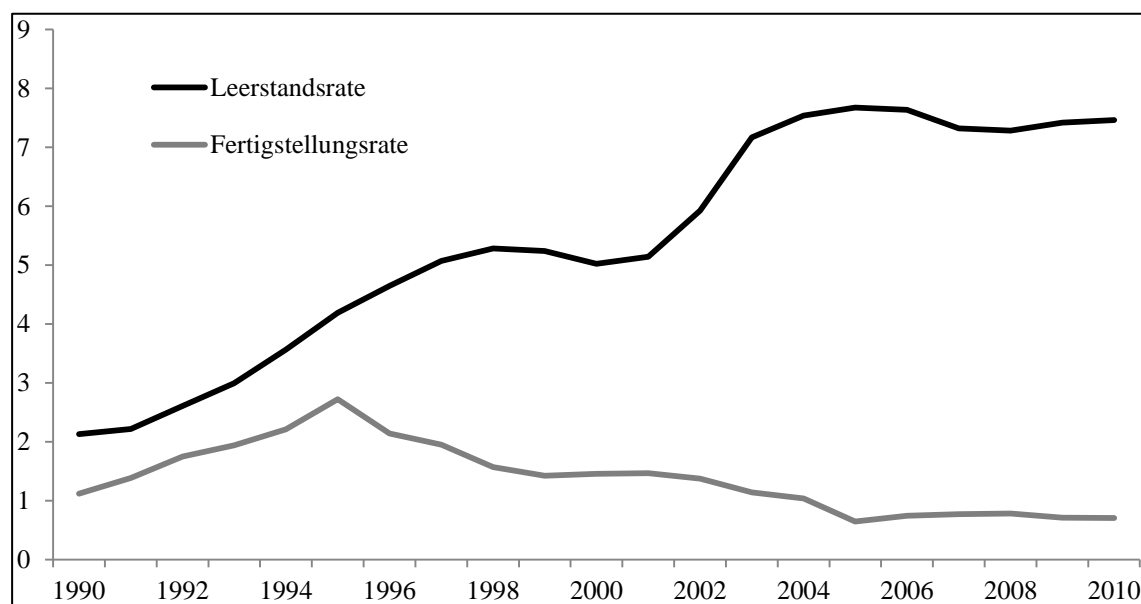
Eine andere Definition wird von der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) verwendet. Ungenutzte Flächen werden demnach in die Kategorien Leerstand, Flächen im Bau und Flächen „in der Pipeline“ unterteilt. Dabei bilden die Flächen im Bau das mittelfristig verfügbare und die Flächen in der Pipeline das langfristig verfügbare Angebot ab. Der Leerstand umfasst nach dieser Definition lediglich das kurzfristige Angebot, das verfügbar und innerhalb der kommenden drei Monate bezugsfertig sein kann (gif, 2004).

Diese engere Definition des Leerstands ist zurzeit die Grundlage der meisten Datenerhebungen zum Büroleerstand. Zum Beispiel werden bei der Ermittlung der Leerstände des Regionalen Immobilien-Wirtschaftlichen Informations-Systems (RIWIS) der BulwienGesa AG nur marktfähige Objekte berücksichtigt und damit jene Objekte ausgeblendet, deren Vermietung in absehbarer Zeit unrealistisch ist. Der strukturelle Leerstand wird jedoch nicht erfasst und bleibt somit schwer abschätzbar. Da differenziertere Daten nicht zur Verfügung stehen, wird im Folgenden auf Daten zurückgegriffen, die dieser engen Definition folgen. Bei der Beurteilung der vorliegenden Daten zum Büroleerstand ist also zu beachten, dass der tatsächliche Leerstand in Deutschland noch größer ist.

Abbildung 1

Leerstand und Fertigstellungen von Büroflächen

Durchschnitt der 125 größten Städte in Deutschland, Anteile am gesamten Büroflächenbestand in Prozent



Quellen: RIWIS; Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Institut der deutschen
Wirtschaft Köln

Büroleerstand in Deutschland

Ein Blick auf die Daten zum Büroimmobilienmarkt in deutschen Großstädten zeigt das Ausmaß des Büroleerstands: Nach Daten von RIWIS standen gegen Ende des Jahres 2010 von den mehr als 176 Millionen Quadratmeter Büroflächen in den größten 125 Städten durchschnittlich 7,5 Prozent leer. Damit ist der Anteil der leerstehenden Büroflächen seit Beginn der 1990er Jahre um mehr als 5 Prozentpunkte angestiegen (Abbildung 1). Diese Entwicklung kann ein Indiz für ein Überangebot an Büroimmobilien oder für strukturelle Probleme auf dem Büroimmobilienmarkt sein. In Abbildung 1 wird auch deutlich, dass die Fertigstellungsrate von Bürogebäuden ab einer Leerstandsrate von 4 Prozent deutlich

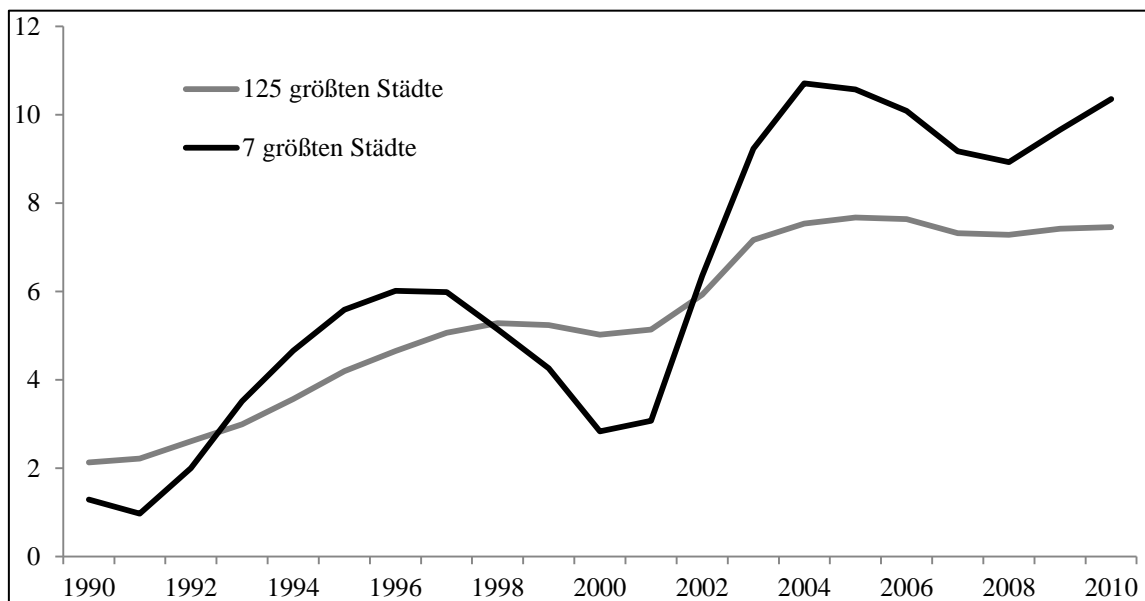
zurückgeht. Da der Zuwachs an leerstehenden Büroflächen seit Beginn der 1990er Jahre in etwa parallel zu den Fertigstellungen verlief, kann der Angebotsrückgang neuer Immobilien als eine Reaktion der Anbieter von Büroimmobilien auf ein Überangebot gedeutet werden. Andererseits ist die Bautätigkeit trotz zunehmender Leerstände jedoch nicht zum Erliegen gekommen, sondern hat sich auf einem Niveau von knapp unter 1 Prozent des Bestands eingependelt.

Insgesamt wurden seit Beginn der 1990er Jahre mehr als 52 Quadratkilometer neue Büroflächen in größeren Städten fertiggestellt. Wegen des Ausbleibens eines entsprechenden Nachfragezuwachses konnte der bestehende Leerstand nicht abgebaut werden und erhöhte sich im Laufe der letzten Jahre stufenweise. Der Aufbau des Leerstands erinnert an den Aufbau der Sockelarbeitslosigkeit in Deutschland im Zeitraum 1970 bis 2005 (BA, 2011).

Abbildung 2

Leerstand von Büroflächen im Vergleich

Durchschnittswerte der 125 größten und der sieben größten Städte in Deutschland, Anteile am gesamten Büroflächenbestand in Prozent



Quellen: RIWIS; Institut der deutschen Wirtschaft Köln



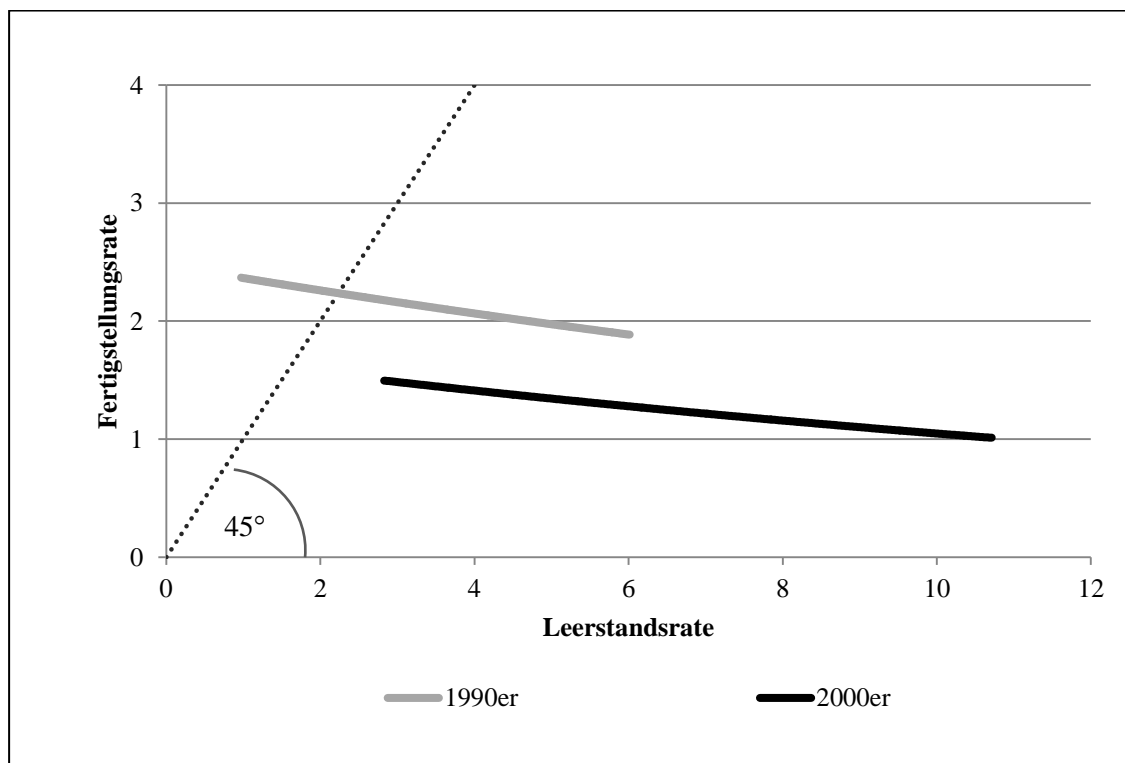
Besonders in den Metropolen prägen leerstehende Büroflächen zunehmend das Stadtbild (Abbildung 2). Gegen Ende des Jahres 2010 stieg in den Städten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart, den sogenannten A-Städten, die durchschnittliche Leerstandsrate auf mehr als 10 Prozent an. In einigen Städten ist die Situation besonders alarmierend: Mit 18,5 Prozent hat Frankfurt am Main die höchste Leerstandsrate in Deutschland, gefolgt von Düsseldorf mit mehr als 12 Prozent.

Für die Darstellung struktureller Probleme auf dem Arbeitsmarkt und mangelnder Effizienz der Matching-Prozesse wird häufig die sogenannte Beveridge-Kurve verwendet (Franz, 2009). Diese Kurve bildet die Relation zwischen der Vakanz- und der Arbeitslosenquote ab. Eine Möglichkeit für die Übertragung dieses Konzepts auf den Immobilienmarkt bildet eine Abbildung des Verhältnisses der Fertigstellungs- und der Leerstandsrate (Abbildung 3).

Abbildung 3

Zusammenhang zwischen Leerstand und Fertigstellungen

Durchschnittswerte der sieben größten Städte in den 1990er und 2000er Jahren, Angaben in Prozent des gesamten Büroflächenbestands, Kurven basieren auf exponentiellen Schätzungen



Quellen: RIWIS; Institut der deutschen Wirtschaft Köln

 Institut der deutschen
Wirtschaft Köln

Basierend auf den Durchschnittsdaten für Fertigstellungen und Leerstände für die sieben größten Städte lassen sich getrennt für die 1990er und die 2000er Jahre zwei Beveridge-Kurven im übertragenen Sinn schätzen. Anhand dieser Kurven kann die Entwicklung des Matching-Prozesses am Büroimmobilienmarkt beurteilt werden. Eine Verschiebung der Beveridge-Kurve vom Ursprung weg entlang der 45-Grad-Linie würde einem Effizienzverlust des Matching-Prozesses entsprechen, da die Leerstands- und Fertigstellungsrate im gleichen Zeitraum ansteigen. Nachfrage und bestehendes Angebot am Büroimmobilienmarkt fallen zunehmend auseinander. Die vorliegende Entwicklung der Kurven spricht

jedoch nicht generell hierfür. Vielmehr deutet die Verschiebung der Kurve nach unten rechts eine nachfragebedingte Verschlechterung an: Die Anzahl der Fertigstellungen sinkt, während gleichzeitig die Leerstandsrate ansteigen.

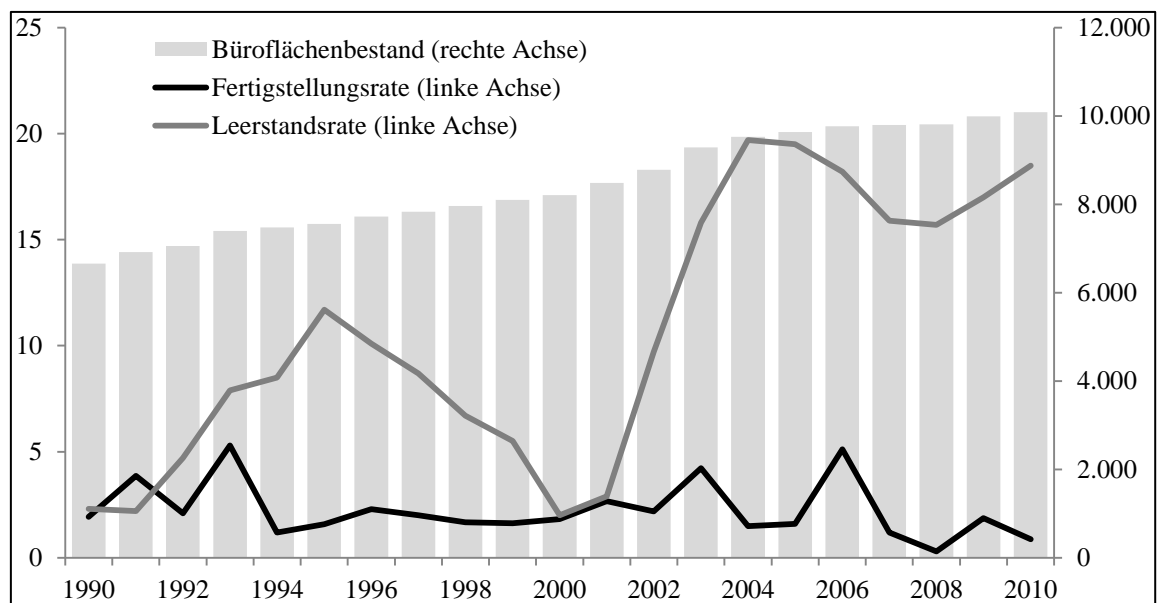
Frankfurt am Main – die Leerstandshauptstadt unter der Lupe

Die steigenden Leerstandsrate können jedoch je nach Standort unterschiedliche Ursachen haben. Deshalb wird eine genauere Betrachtung des Büroimmobilienmarktes in Frankfurt am Main angestellt. Zunächst zeigt sich, dass alle wichtigen Bürostandorte in den letzten Jahren Leerstände im mittleren bis hohen Bereich aufweisen. Frankfurt kommt unter diesen Städten eine Sonderrolle zu. Besonders seit der Jahrtausendwende sind die Leerstandsrate in der Mainmetropole rasant angestiegen. Seit 1990 ist die Leerstandsrate von etwas mehr als 2 Prozent auf beinahe 20 Prozent angestiegen (Abbildung 4).

Abbildung 4

Fertigstellung, Leerstand und Büroflächenbestand in Frankfurt

Anteile am gesamten Büroflächenbestand in Frankfurt am Main in Prozent



Quellen: RIWIS; Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Institut der deutschen
Wirtschaft Köln

Dieser Zustand scheint zunächst sonderbar, da Frankfurt und das Rhein-Main-Gebiet seit Jahrzehnten zu den erfolgreichsten Wirtschaftsregionen Europas gehören. Zudem weist Frankfurts Innenstadtbereich eine besonders hohe Konzentration von Bürobeschäftigung auf (IW-Immobilien-Monitor, 2011). Der Großteil der Nachfrage nach Büroflächen in den zahlreichen Bürohochhäusern kommt von den Unternehmen aus dem Banken- und Finanzbereich, den unternehmensnahen Dienstleistungen, dem Transportwesen und der öffentlichen Verwaltung (Jones Lang LaSalle, 2011). Der rasante Anstieg der Leerstandsrate

nach der Jahrtausendwende steht in einem engen Zusammenhang zu dem Platzen der „Dot-Com-Blase“, in deren Gefolge offensichtlich ein viel zu großes Überangebot an Büroflächen geschaffen worden ist (BulwienGesa, 2011).

Bei einer genaueren Betrachtung der Leerstände kommen der Lage der jeweiligen Objekte und deren Zustand eine besondere Bedeutung zu. Aufgrund des weiter steigenden Neubauangebots gibt es für leerstehende Gebäude nur dann Wiedervermietungschancen, wenn die Gebäudequalität Neubaustandards entspricht und die Gebäude in zentralen Lagen stehen. In Frankfurt konzentriert sich laut RIWIS der Leerstand besonders auf peripher gelegene Gebäude mit Qualitätsnachteilen. Eine Wiedernutzung als Büroflächen erscheint damit wenig wahrscheinlich. Allerdings ist eine Umnutzung zu Wohnzwecken eher möglich, weil periphere Lagen am Büromarkt anders zu beurteilen sind als am Wohnungsmarkt. Gerade wenn die Außenlagen gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden sind, können die Standorte für Haushalte attraktiv sein. Allerdings sind die Chancen für Umnutzungen aufgrund höherer Mietpreise in zentralen Lagen generell größer, da den Umbau- oder Abriss- und Neubaukosten höhere Mietpreise gegenüberstehen.

Ursachen für den Leerstand

Die bisherige Analyse hat gezeigt, dass es kein typisches Mismatch-Problem am Büromarkt gibt. Die Bautätigkeit reagiert also generell auf den Leerstand. Die Ursache für die gegenwärtigen Leerstände fußt daher auf der geringen Dynamik der Nachfrage im Vergleich zum Angebot. Die Nachfrage nach Büroimmobilien wird primär durch die Anzahl der Bürobeschäftigten bestimmt. Steigt die Bürobeschäftigung, werden neue Flächen benötigt und die Nachfrage nimmt zu. Wie Abbildung 5 zeigt, ist der Zuwachs der Bürobeschäftigten im Zeitraum 2000 bis 2010 deutlich geringer als der Zuwachs des Büroflächenbestands.

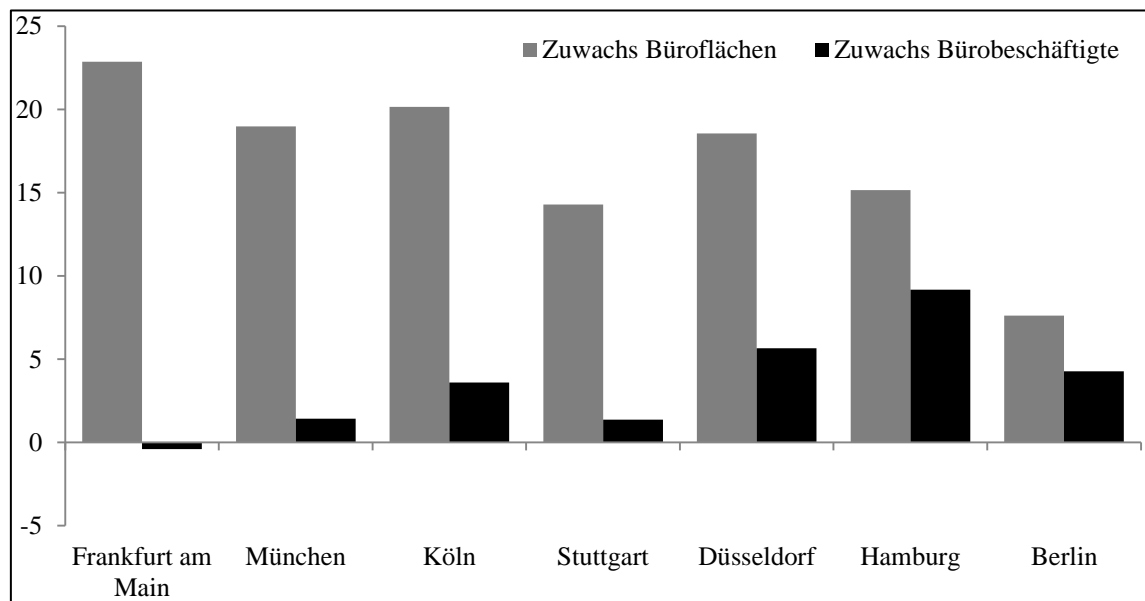
In allen sieben A-Städten ist im Zeitraum 2000 bis 2010 das Angebot deutlicher schneller gewachsen als die Nachfrage. In Frankfurt am Main ist trotz insgesamt rückläufiger Bürobeschäftigung der Flächenbestand um knapp 23 Prozent gestiegen. In München steht dem moderaten Beschäftigtenzuwachs von 1,4 Prozent ein Flächenzuwachs von 19 Prozent gegenüber. Lediglich in Berlin und Hamburg liegt die Differenz der Zuwachsraten in einem moderaten Bereich. Zu einem Ausgleich am Markt kann es bei diesen unterschiedlichen Zuwächsen nur dann kommen, wenn die Flächeninanspruchnahme pro Kopf deutlich steigt. Es scheint jedoch eher das Gegenteil der Fall zu sein. Zum einen, weil Deutschland im europäischen Vergleich über relativ großzügige Büros verfügt und so noch Einsparpotenziale realisiert werden können (Just, 2009, 130). Und zum anderen, weil der technische

Fortschritt und neue Arbeitszeitmodelle (Telearbeit oder Home Office) zu einer geringen Pro-Kopf-Bürofläche beitragen können.

Abbildung 5

Zuwachs der Bürobeschäftigten und der Büroflächen

Veränderung der Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Bürobeschäftigten und des Büroflächenbestands im Zeitraum 2000 bis 2010 in Prozent



Quellen: RIWIS; BA; Institut der deutschen Wirtschaft Köln



Wesentlich für die Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage ist der Zeitraum Anfang der 2000er Jahre. Im Zuge der Dot-com-Blase wurde die Bautätigkeit massiv ausgeweitet, die fertiggestellten Gebäude kamen aber dann auf den Markt, als die Beschäftigung bereits abgebaut wurde. Günstiger fällt die Bilanz für den Zeitraum 2005 bis 2010 aus, als der Zuwachs der Bürobeschäftigung in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und Köln den Zuwachs des Flächenbestands übertraf. Allerdings lag die Differenz bei lediglich 1 bis 3 Prozent und trug daher kaum zu einem Abbau des Leerstands bei. Nur im Fall von Berlin war die Differenz mit 10 Prozent deutlich größer. In den südlichen A-Städten, die von der Finanz- und Wirtschaftskrise besonders stark betroffen waren, übertraf das Flächenwachstum auch in diesem Zeitraum den Beschäftigtenzuwachs.

Hieraus kann geschlossen werden, dass der Markt bei steigender Nachfrage wie im Zeitraum 2005 bis 2010 zu einem Ausgleich kommt. Die bestehenden Leerstände werden aber nicht abgebaut. Dagegen entstehen in Phasen rückläufiger Beschäftigung Angebotsüberhänge. Diese Konstellation ist sowohl auf die typischen Büromarktzyklen als auch die Präferenzen der Nutzer zurückzuführen.

Büromärkte unterliegen häufig zyklischen Schwankungen (Rottke, 2011), weil es in der Konstruktion und Planung zu zeitlichen Verzögerungen kommt. In wirtschaftlichen Boom-Phasen zieht die Nachfrage an, bis aber das Angebot sich anpasst, kann sich die Wirtschaft bereits wieder in einer Abschwungphase befinden. Angebot und Nachfrage fallen also zeitlich auseinander, was die Volatilität der Preise und Mieten erhöht. In Phasen anziehender Nachfrage sollte demnach der Leerstand abgebaut werden, da die Bautätigkeit nur verzögert auf die Nachfrageimpulse reagiert. Dies ist jedoch seit einigen Jahren nicht mehr der Fall. Wie Abbildung 1 zeigt, liegt die Fertigstellungsrate nur geringfügig unter 1 Prozent des Bestands, was in etwa den Zuwachsraten der Bürobeschäftigung im Zeitraum 2005 bis 2010 in den A-Städten entspricht. Dass die steigende Nachfrage nicht zunächst durch leerstehende Gebäude gedeckt wird, sondern die Projektentwickler fortlaufend neue Angebote im Markt platzieren, hängt mit den steigenden Anforderungen der Nutzer zusammen.

Büronutzer erwarten heute stets moderne Konzepte und Ausstattungen, die sich in Neubauten oftmals besser realisieren lassen als in sanierten oder modernisierten Bestandsgebäuden. Besonders die Energieeffizienz ist den Nutzern wichtig, nicht nur unter Kostenaspekten, sondern auch zur Unterstreichung der Corporate Social Responsibility. Darüber hinaus sind die Nutzer wenig preissensitiv, da die Mietkosten im Vergleich zu den Personalkosten deutlich geringer sind. Höhere Mieten lohnen sich für Unternehmen somit dann, wenn dadurch die Zufriedenheit der Mitarbeiter gesteigert wird sowie Fehlzeiten und Personalfluktuation gesenkt werden können. Diese Qualitätsanforderungen der Nutzer führen dazu, dass eher Neubauten nachgefragt werden als günstigere leerstehende Büroflächen, sodass es auch bei einem Nachfragezuwachs kaum zu einem Leerstandsabbau kommt.

Vor diesem Hintergrund wird der demografische Wandel die Leerstandsproblematik in Deutschland weiter verschärfen. Im Zeitraum 2010 bis 2025 wird das Erwerbspersonenpotenzial um etwa 8 Prozent sinken. Auch in Metropolen wie Düsseldorf oder Frankfurt, die generell weniger stark vom demografischen Wandel betroffen sind, wird es leicht zurückgehen (Demary/Voigtländer, 2009). Dieser Rückgang kann nur schwer kompensiert werden. Gegebenenfalls kann über eine Steigerung der Frauenerwerbsquote und eine weitere Senkung der Arbeitslosigkeit die Bürobeschäftigung konstant gehalten werden. Auch ein fortgesetzter Strukturwandel hin zu mehr Bürobeschäftigung kann kompensierend wirken. Allerdings sind die Zuwächse bei den Bürobeschäftigtenquoten in den letzten zehn Jahren eher gering, in Frankfurt am Main war die Bürobeschäftigtenquote sogar leicht rückläufig (IW-Immobilien-Monitor, 2011). Werden über die Weiterentwicklung der Informationstechnologien einfache Bürotätigkeiten zunehmend ins Ausland ausgelagert (Offshoring),

erscheint sogar ein Rückgang der Bürobeschäftigtenquote zugunsten einer Ausweitung kundennaher Dienstleistungen möglich (Schöller, 2007).

Lösungsansätze

Aus diesen Gründen entsteht die Notwendigkeit, Lösungsansätze zu analysieren, die auf einen Abbau des Leerstands abzielen. Im Folgenden sollen einige dieser Ansätze vorgestellt und auf ihre Realisierbarkeit hin überprüft werden:

1. Umnutzung von Büroimmobilien zu Wohnimmobilien

Eine naheliegende Lösung liegt in der Umnutzung von Büroimmobilien zu Wohnimmobilien. Während es in vielen Großstädten ein massives Überangebot an Büroflächen gibt, wird Wohnraum in zentralen Gegenden immer gefragter. Gründe hierfür sind unter anderem die demografische Entwicklung, gekoppelt mit einer steigenden Haushaltsanzahl und Tendenzen zur Reurbanisierung (BBSR, 2011). Mithilfe einer Umnutzung langfristig leerstehender Büroflächen könnte die Situation auf den Wohn- und Büroimmobilienmärkten entspannt werden. Solche Lösungen weisen aber architektonische und ökonomische Hindernisse auf. Architektonisch muss das Gebäude zunächst an die Anforderungen einer modernen Wohnimmobilie angepasst werden. Dies betrifft die Schaffung von Küchen- und Sanitärräumen für jede Wohneinheit ebenso wie das Anbringen von Balkonen. Auch in der Infrastruktur bedarf es erheblicher Umbauten, hierzu gehören neue Rohrleitungen oder der Einbau geeigneter Elektrik. Diese Umbauten führen zu erheblichen Sanierungs- und Umbaukosten, die viele Investoren abschrecken. Liegen die Büromieten über den Mieten für Wohnraum, finden solche Alternativen bei Investoren noch weniger Berücksichtigung, da das finanzielle Risiko weiter steigt. Neben den erzielbaren Mieten, die neben der Lage auch von der Verkehrsanbindung und der Infrastruktur abhängen, sind somit vor allem die Umbaukosten entscheidend. Hier können die Projektentwickler Vorsorge treffen, indem sie bereits bei der Planung der Büroräume eine spätere Umnutzung zu Wohnungen berücksichtigen, zum Beispiel durch entsprechende Wasser- und Stromanschlüsse. Idealerweise sollten moderne Immobilien so beschaffen sein, dass sie flexibel an veränderte Marktnachfragen angepasst werden können. Auch eine gemischte Nutzung als Wohn- und Büroimmobilie sollte möglich sein.

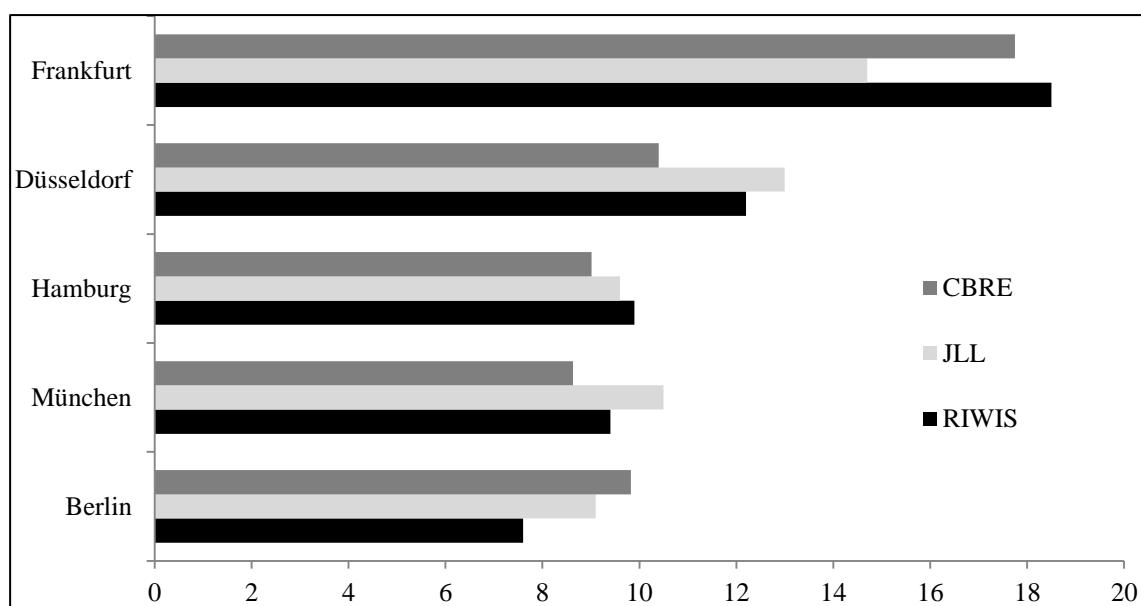
2. Schaffung einer höheren Markttransparenz

Ein Problem für Investoren ist die Datenlage. Da Daten über den Büromarkt nicht von der amtlichen Statistik erfasst werden, sind Investoren auf die Daten privater Anbieter angewiesen. Vor allem Makler, aber auch Marktforschungsinstitute, Banken und Investoren bieten Daten zu Büromieten, Renditen und Leerständen an. Allerdings unterscheiden sich

die Daten oftmals hinsichtlich der zugrunde liegenden Definitionen und der Marktabdeckung. In Abbildung 6 sind Leerstandsdaten von Jones Lang LaSalle (JLL), CB Richard Ellis (CBRE) und BulwienGesa (RIWIS) für Ende 2010 angegeben. Allein für Frankfurt am Main reicht die Spanne von 14,7 Prozent (JLL) bis 18,5 Prozent (RIWIS). Nicht nur bezüglich der Niveaus, auch bezüglich der Trendentwicklungen gibt es teilweise gegensätzliche Aussagen. Dabei werden hier nur drei Datenquellen angeführt, tatsächlich gibt es aber über 20 verschiedene Anbieter von Bürodaten.

Abbildung 6

Unterschiedliche Leerstandsdaten für die Büromärkte



Quellen: CBRE; JLL; RIWIS; Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Wichtig wäre nicht nur eine Vereinheitlichung der Marktergebnisse, sondern auch eine Berichterstattung über den strukturellen Leerstand, also den Gebäudebestand, der nicht kurzfristig vermietet werden kann. Dies würde ein besseres Bild des Büroimmobilienmarktes zeichnen.

Die Unsicherheit über die tatsächliche Marktsituation ist vor allem für jene am Immobilienmarkt von Vorteil, die etwa aufgrund ihrer spezifischen Marktkennntnisse über zusätzliche Informationen verfügen. Besonders zwischen den Anbietern und Nachfragern gibt es eine asymmetrische Informationsverteilung. So haben Projektentwickler aufgrund der Vielzahl unterschiedlicher Datenangebote einen Gestaltungsspielraum bei der Darstellung des Marktes, den sie zu ihrem Vorteil nutzen können. Selbstverständlich kennen große institutionelle Investoren ebenfalls die verschiedenen Datenangebote und können sich ein

Bild von der Aussagekraft der Daten machen. Da jedoch Manager sowohl auf der einen als auch der anderen Seite des Marktes häufig nach Transaktionen entlohnt werden, wird im Zweifelsfall eine Projektentwicklung durchgeführt. Oder anders ausgedrückt: Die Interessenlage der Akteure begünstigt ein optimistisches Marktbild, sodass im Regelfall mehr gebaut wird als bei objektiver Marktbetrachtung nötig wäre. Mit der Durchsetzung einheitlicher Standards bei den Marktdaten und insgesamt einer höheren Markttransparenz könnten Unsicherheiten abgebaut werden und die Marktakteure zu einem realistischeren Marktbild gelangen. Besonders detaillierte Leerstandsdaten, zu denen etwa Leerstandsraten in Abhängigkeit des Baualters gehören, könnten für Investoren aufschlussreich sein. Untersuchungen zu offenen Immobilienfonds zeigen, dass sich mit dem steigenden Baualter die Leerstände deutlich erhöhen (Handelsblatt, 2010). Insgesamt deuten die Daten darauf hin, dass die Nutzungsdauer von Büroimmobilien überschätzt wird oder sich die Nutzungsdauern verkürzt haben. Würden Investoren kürzere Nutzungsdauern bei ihren Kalkulationen ansetzen, dann gingen die Zahlungsbereitschaft für die Gebäude und die Nachfrage nach Neubauten zurück. Aus den beschriebenen Gründen haben die Anbieter und Nachfrager hieran nur ein geringes Interesse. Zumindest aber sollten die Sachverständigen bisherige Bewertungsansätze auf den Prüfstand stellen.

3. Freiwillige Kooperationsmodelle

Ein weiterer Ansatz zeichnet sich in den Niederlanden ab (Spars, 2012). Dort wurde am 25. Mai 2010 zwischen dem Ministerium für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (VROM), der niederländischen Vereinigung institutioneller Immobilienanleger (IVBN) und Vertretern der maßgeblichen Akteure (Investoren, Projektentwickler, Nutzer, Bund Provinz Utrecht und der Gemeinden Amsterdam und Heerlen) ein Manifest verabschiedet, welches Selbstverpflichtungen zur Bekämpfung des strukturellen Büroleerstands in den Niederlanden enthält. Ziel dieser Vereinbarung ist es, die Nachfrage nach Bestandsobjekten und deren Revitalisierung zulasten von Neubauten zu stärken. Nur wenn die Nachfrage das Bestandsangebot überschreitet, sollen neue Flächen ausgewiesen werden. Ein wesentliches Element der Selbstverpflichtung ist die gemeinsame Ermittlung der lokalen Nachfragebedarfe.

Zumindest soll der bestehende Büroleerstand nicht noch weiter wachsen. Langfristig müssen jedoch auch Maßnahmen ergriffen werden, um den bestehenden Leerstand abzubauen. Eine weitere Schwierigkeit solcher Kooperationsmodelle liegt darin, dass es für die Teilnehmer immer einen Anreiz gibt, gegen die Vereinbarung zu verstoßen, da sie so Vorteile zulasten der anderen Partner realisieren können. Gerade in der kleinteiligen Immobilienwirtschaft ist der Freifahreranreiz besonders stark. Wird der Lösungsansatz allerdings kon-

sequent auf ein überschaubares Areal unter Einbindung aller maßgeblichen Gruppen (Banken, Kommunen, Projektentwickler, Makler und Investoren) angewendet, sind die Erfolgsaussichten relativ hoch. Denn Freifahrer können auf einem lokalen Markt von den vertragstreuen Partnern sanktioniert werden, beispielsweise, indem eine künftige Zusammenarbeit ausgeschlossen wird. Gerade in lokalen Märkten treffen die Marktteilnehmer immer wieder aufeinander, sodass das Freifahrerverhalten keine dominante Strategie darstellt. Außerdem könnte die Kommune den Kooperationswillen der Marktteilnehmer durch die Androhung von alternativen Maßnahmen, wie etwa der Einschränkung der Baulandausweisung oder der Besteuerung des Leerstands, verstärken. Besonders für Märkte wie Frankfurt oder Düsseldorf wären solche Kooperationsmodelle eine sinnvolle Option zur Verhinderung weiteren Leerstands. Allerdings setzt ein Erfolg voraus, dass sich alle Beteiligten der Problemlage bewusst sind.

Die einzelnen Lösungsansätze sind demnach konsekutiv anzusehen: Über eine Erhöhung der Markttransparenz kann das Problembewusstsein geschärft und Fehlanreize in Richtung einer immer weiter zunehmenden Bautätigkeit können abgebaut werden. Gleichzeitig sollte die Erhöhung der Transparenz dazu beitragen, dass bei Neubauten die Voraussetzungen für flexiblere Nutzungen geschaffen werden. Darüber hinaus kann über Kooperationsmodelle die Nachfrage gezielt auf Bestandsgebäude und deren Revitalisierung gelenkt werden. Gegebenenfalls kann im Rahmen der Kooperationsmodelle in schrumpfenden Städten auch die vollständige Rücknahme einzelner Gebäude beschlossen und durchgesetzt werden. Hierbei sind die betroffenen Eigentümer möglicherweise von den übrigen Kooperationspartnern zu entschädigen.

Fazit

Leerstand ist im Büromarkt keine Besonderheit. Der deutliche Anstieg der Leerstandsrate seit den 2000er Jahren deutet jedoch auf strukturelle Probleme hin, die sich belastend auf den Immobilienmarkt und auch auf die Gesellschaft insgesamt auswirken können. Ursächlich für den Anstieg ist die nachlassende Nachfrage nach Bürogebäuden bei gleichzeitig fortgesetzter Neubautätigkeit. Da die Nutzer hohe Qualitätsansprüche haben, finden Neubauten generell leichter Mieter, gleichzeitig verringert sich damit jedoch die ökonomische Nutzungsdauer bestehender Gebäude. Als Folge hiervon stehen ältere Gebäude besonders häufig leer. Da die Nachfrage nach innerstädtischen Wohnlagen zunimmt, wäre es naheliegend, die Bürobauten zu Wohnungen umzubauen. Allerdings fehlen hierfür häufig die baulichen Voraussetzungen.

Angesichts des demografischen Wandels ist davon auszugehen, dass sich die Leerstandsproblematik verschärfen wird. Das Erwerbspersonenpotenzial wird zurückgehen, was sich unmittelbar auf die Büronachfrage auswirken wird. Für die Immobilienwirtschaft muss es daher in erster Linie darum gehen, einen weiteren Anstieg der Leerstände zu vermeiden. Ein Schlüssel hierzu ist die Erhöhung der Markttransparenz. Nur wenn einheitliche und vollständige Daten vorliegen, können Projektentwickler und Investoren rationale Entscheidungen treffen. In vielen kleinen Schritten hat sich die Situation in den letzten Jahren verbessert, ohne allerdings Widersprüchlichkeiten zwischen den verschiedenen Angeboten vollständig auszuräumen. Weitere Anstrengungen sind entsprechend notwendig, um die Markttransparenz zu verbessern. Zudem sollten Neubauten künftig flexibler genutzt werden können, indem beispielsweise von vornherein eine Umnutzung als Wohngebäude eingeplant wird. Schließlich sollten Politik, Immobilienwirtschaft und Finanzwirtschaft in Städten mit besonders hohen Leerständen gemeinsam agieren, um die Nachfrage zugunsten der Bestandsgebäude zu lenken. Nur durch ein gemeinsames Vorgehen kann die individuelle Präferenz für Neubauten zugunsten der kollektiv wünschenswerten Präferenz für den Bestand verändert werden. Zeit ist dabei ein wichtiger Faktor. Schließlich hat seit 1990 jeder Abschwung im Büromarkt zu einem Aufbau der Leerstände beigetragen. Da Leerstandsabbau schwieriger ist als die Verhinderung künftigen Leerstands, sollte die Immobilienwirtschaft das Thema baldmöglichst koordiniert angehen.

Literatur

BA – Bundesagentur für Arbeit, 2011, Der Arbeitsmarkt in Deutschland – Sockel- und Langzeitarbeitslosigkeit, Nürnberg

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung, 2011, Renaissance der Großstädte – eine Zwischenbilanz, BBSR-Berichte KOMPAKT, Heft 9/201, Bonn

BulwienGesa AG, 2011, RIWIS Report Frankfurt (Main) – Gesamtreport, Stand: Q1/2011, Frankfurt am Main

Demary, Markus / Voigtländer, Michael, 2009, Immobilien 2025: Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Wohn- und Büroimmobilienmärkte, IW-Analysen, Nr. 50, Köln

Eekhoff, Johann, 2006, Wohnungs- und Bodenmarkt, 2. Aufl., Tübingen

Franz, Wolfgang, 2009, Arbeitsmarktökonomik, 7. Aufl., Berlin/Heidelberg

gif – Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., 2004, Definitionssammlung zum Büromarkt, v. 20.09.2004, Wiesbaden

Handelsblatt, 2010, Risse hinter glänzenden Fassaden, v. 19.10.2010, URL: <http://www.handelsblatt.com/finanzen/fonds/nachrichten/risse-hinter-glaenzenden-fassaden/3566684.html> [Stand: 2011–10–18]

IW-Immobilien-Monitor, 2011, Bürobeschäftigung wächst langsam, Heft 2, S. 2–3

Jones Lang LaSalle, 2011, Frankfurt Office Market Profile – Q2 2011, Frankfurt a. M. u. a.

Just, Tobias, 2009, Demografie und Immobilien, München

Rohmert, Werner, 2010, Deutscher Metropolen-Büroleerstand kostet über 1,1 Mrd. Euro pro Jahr, in: Der Immobilienbrief, v. 25.10.2010, URL: <http://www.rohmert-medien.de/immobilienbrief/deutschermetropolen-buroleerstand-kostet-uber-1-1-mrd-euro-pro-jahr,107871-html> [Stand: 2011–12–02]

Rottke, Nico, 2011, Funktionsweise des Immobilienmarktes, in: Rottke, Nico / Thomas, Matthias (Hrsg.), Immobilienwirtschaftslehre, Band I: Management, Köln, S. 119–139

Scheffler, Rolf, 2004, ARLEX – Aengevelt Research LEerstandsindex – denn Leerstand ist nicht gleich Leerstand, URL: http://www.aengevelt.com/uploads/presse/arlexk_praesentationexporeal104_10_2004.pdf [Stand: 2011–09–27]

Schöllner, Deborah, 2007, Service-Offshoring: Eine Herausforderung für die Beschäftigung in Deutschland?, in: Wirtschaftsdienst, Heft 4, S. 249–257

Spars, Guido, 2012, Leerstand als Koordinationsproblem, erscheint in: Rottke, Nico / Voigtländer, Michael (Hrsg.), Immobilienwirtschaftslehre, Band II: Ökonomie, Köln, S. 119–139

taz – die Tageszeitung, 2010, Büroturm im Sperrgebiet, v. 24.10.2010, URL: <http://www.taz.de/!60255/> [Stand: 2011–10–18]

Office Vacancy – A Challenge for the German Real Estate Market

During the last 20 years office vacancy has become a visible problem of the German real estate market. Whereas the average vacancy rate of the biggest 125 German cities was only 1 percent in 1990, the rate soared to 7.5 percent in 2010. In the seven German metropolises the average vacancy rate is even above 10 percent. In spite of increasing vacancy new office space has been built so that even with increasing demand the vacancy has not been reduced significantly. Since vacant buildings have a negative impact on neighboring buildings and block the efficient use of space, for instance for housing purposes, office vacancy is not only a problem for the owners but also for society. Given the expected reduction of labor force due to demographic change, a further reduction of office demand is expected so that solutions to dampen the vacancy problems are urgent.

IW-Trends – Vierteljahresschrift zur empirischen Wirtschaftsforschung

aus dem Institut der deutschen Wirtschaft Köln, 38. Jahrgang, Heft 4/2011; ISSN 0941-6838.

Rechte für den Nachdruck oder die elektronische Verwertung erhalten Sie über lizenzen@iwkoeln.de, die erforderlichen Rechte für elektronische Pressespiegel unter www.pressemonitor.de

© 2011, IW Medien GmbH, Köln; DOI: 10.2373/1864-810X.11-04-04