



Entwicklung der Bürobeschäftigung in deutschen Städten

Autoren:

Daniel Bendel

Telefon: 0221 4981-881

E-Mail: bendel@iwkoeln.de

Michael Voigtländer

Telefon: 0221 4981-741

E-Mail: voigtlaender@iwkoeln.de

4. August 2016

Inhalt

| | |
|--|----|
| Zusammenfassung | 3 |
| 1. Einleitung | 4 |
| 2. Datengrundlage | 4 |
| 3. Deskriptive Analyse..... | 5 |
| 4. Clusteranalyse | 9 |
| 5. Branchenanalyse | 12 |
| 5.1 Top 3 Branchen nach relativer Größe | 12 |
| 5.2 Top 3 Branchen nach Zuwächsen..... | 14 |
| 5.3 Top 3 Branchen nach Beschäftigungsrückgängen | 18 |
| 5.4 Zusammenfassung der Branchenanalyse | 20 |
| 6. Fazit | 23 |
| Literatur | 24 |

JEL-Klassifikation:
R3, E31, E32, J20

Zusammenfassung

Es besteht ein enger Zusammenhang zwischen der Bürobeschäftigung und dem Büromarkt. Schließlich ist die Bürobeschäftigung der wesentliche Treiber der Nachfrage nach Büroimmobilien. Das IW Köln erhebt seit einigen Jahren auf Basis einer eigenen Methodik die Bürobeschäftigung. In dieser Analyse werden sowohl Trends über alle Städte als auch die Entwicklung innerhalb der Branchen der Bürobeschäftigung in ausgewählten Städten untersucht. Neben deskriptiven Analysen wird auch eine Clusteranalyse durchgeführt, um vergleichbare Entwicklungen zu identifizieren und Hinweise für Portfoliostrategien zu erhalten.

Die Bürobeschäftigung in Deutschland und insbesondere in den Städten wächst. Teilweise liegen die Zuwächse sogar deutlich über dem Wachstum aller sozialversicherungspflichtig (SVP) Beschäftigten, wobei einige Branchen hierbei hervorstechen. Gerade die Zuwächse in den Segmenten Unternehmensberatung und IT im weiteren Sinne verdeutlichen, dass vor allem Arbeitsplätze für Hochqualifizierte entstehen, die ihrerseits wiederum die Wohnungsnachfrage in den Städten treiben. Anderen Branchen wie beispielsweise die der Pensionskassen und Versicherungen aber auch die Telekommunikationsbranche verzeichnen dagegen teils starke Rückgänge bei den Bürobeschäftigungszahlen.

Mainz, Wiesbaden und Magdeburg weisen jeweils Verluste der Bürobeschäftigten auf. Andere Städte, vor allem im Süden Deutschlands (allen voran Fürth und Ingolstadt), verzeichnen dagegen starke Zuwächse der Bürobeschäftigtenzahlen. Zudem ergibt die Clusteranalyse, dass sich Städte wie Dresden und Leipzig in ihrer Entwicklung an westdeutsche Städte wie Köln und Düsseldorf angleichen.

1. Einleitung

Die Nachfrage nach Büroflächen wird maßgeblich durch die Zahl der Bürobeschäftigten bestimmt (Just, 2009). Steigt die Zahl der Arbeitsplätze, so steigen der Flächenkonsum und damit auch die Mieten an, wie u. a. internationale Studien zeigen (vgl. Hendershott et al. ,1999 und Winky, 2005). Der Flächenbedarf pro Mitarbeiter ist ebenfalls von Bedeutung, spielt jedoch in aggregierter Betrachtung und im Vergleich mit der absoluten Bürobeschäftigtenzahl eine eher untergeordnete Rolle. In den letzten Jahren gab es durch das Aufkommen der Industrie 4.0 einen zusätzlichen Schub für die Nachfrage nach Bürobeschäftigten insbesondere im Bereich der Informationstechnologien. Diese Entwicklung könnte auch in Zukunft ein Treiber für eine starke Nachfrage nach entsprechenden Arbeitsräumen sein. Mit Hilfe der nachfolgenden Analyse der Entwicklung der Bürobeschäftigtenzahlen in ausgewählten deutschen Städten soll das Potential für den Büromarkt aufgezeigt werden. Außerdem soll untersucht werden, welche Städte besonders dynamische Entwicklungen der Bürobeschäftigten aufweisen und eine entsprechende Chance für eine weiterhin hohe Nachfrage nach geeigneten Büroräumen bieten. Durch Clusteranalysen können darüber hinaus vergleichbare Entwicklungen identifiziert werden, die in der Folge Hinweise für sinnvolle Portfoliostrategien liefern.

2. Datengrundlage

Für die Analyse werden die Bürobeschäftigtenzahlen deutscher Städte auf Quartalsbasis vom dritten Quartal 2008 bis zum vierten Quartal 2015 verwendet. Das IW Köln bestimmt seit vielen Jahren auf Basis einer eigenen Methodik die Zahl der Bürobeschäftigten. Bis 2011 hat das IW Köln die Bürobeschäftigung auf Basis von berufsbezogenen Beschäftigtenstatistiken für die größten Bürozentren in Deutschland ermittelt (vgl. Voigtländer, 2009). Ähnliche Verfahren haben u. a. Dobberstein (2008) und das IAB (1994) verwendet. Seit 2011 stellt die Bundesagentur für Arbeit die berufsbezogenen Daten aufgrund von internen Problemen, u. a. bei der Zuordnung der Berufe sowie der regionalen Zuordnung, nicht mehr zur Verfügung. Daher ermittelt das IW Köln die Bürobeschäftigung nun auf Grundlage der Wirtschaftszweigklassifikationen.

Bürobeschäftigte finden sich in nahezu allen Wirtschaftszweigen. Beispielsweise gibt es auch im Einzelhandel Bürokaufleute, Buchhalter oder Controller, auch wenn der Großteil der Beschäftigten in Lagerhallen oder Supermärkten tätig ist. Verändert sich die Beschäftigung in solchen Wirtschaftszweigen, ist es anhand der Statistik nicht nachvollziehbar, inwiefern hiervon Bürobeschäftigte betroffen sind. Um diese Problematik zu vermeiden, betrachtet das IW Köln nur die Wirtschaftszweige, bei

denen überwiegend Bürobeschäftigte tätig sind. Dies betrifft insgesamt 23 Wirtschaftszweige (von insgesamt etwa 90), zu denen u. a. Informationsdienstleister, das Versicherungsgewerbe, die öffentliche Verwaltung und Finanzdienstleister zählen.

Durch die Erfassung der Bürobeschäftigung über einzelne Wirtschaftszweige ist eine Vollerhebung der Bürobeschäftigung zwar nicht mehr möglich, jedoch ist dies für die bloße Ableitung von Trends auch nicht erforderlich. Auf Grundlage der ausgewählten Wirtschaftszweige können etwa 60 bis 70 Prozent der Bürobeschäftigten erfasst werden.

Ein Vorteil des Verfahrens ist es, dass die Zusammensetzung der Bürobeschäftigten transparenter wird und auch unterschiedliche Entwicklungen in einzelnen Wirtschaftszweigen erfasst werden können. Dies bietet der Immobilienwirtschaft den Vorteil, sich auf Entwicklungen bei einzelnen Kundengruppen besser einstellen zu können. Schließlich ist auch bekannt, dass Kunden verschiedener Wirtschaftszweige unterschiedliche Ansprüche hinsichtlich der Büroobjekte haben. In diesem Beitrag etwa werden genau die Wirtschaftszweige für die großen Metropolen identifiziert, die die Bürobeschäftigung in besonderer Weise treiben.

3. Deskriptive Analyse

Entsprechend der skizzierten Methodik beläuft sich die Zahl der Bürobeschäftigten im vierten Quartal 2015 auf 7,6 Millionen. Das sind rund 24 Prozent aller SVP Beschäftigten. Dieser Anteil ist seit dem ersten Quartal 2007 leicht um 0,7 Prozentpunkte gestiegen und schwankt im Laufe der betrachteten Zeit kaum. Betrachtet man die 30 wesentlichen Bürostandorte, so ergibt sich ein differenzierteres Bild (vgl. Tabelle 1).

Mit Ausnahme von zwei Städten weisen alle eine positive Korrelation zwischen den Quartalswachstumsraten der Bürobeschäftigten und der Gesamtzahl aller SVP Beschäftigten auf. Dies spricht dafür, dass in der Mehrheit der deutschen Städte die Entwicklung der Beschäftigten der der Bürobeschäftigten gleicht. Interessant ist wie unterschiedlich groß der Anteil der Bürobeschäftigten an der Gesamtzahl der Beschäftigten bei den betrachteten Städten ist. So weisen Städte wie München, Bonn, Düsseldorf und Frankfurt am Main im vierten Quartal 2015 mit über 44 Prozent einen hohen Anteil auf, während in Städten wie Wolfsburg, Karlsruhe und Ingolstadt der Anteil mit unter 17 Prozent vergleichsweise klein ist.

Tabelle 1: Deskriptive Analyse der Bürobeschäftigung in deutschen Städten

Index: Q3 2008=100.

| | Anteil an allen SVP Beschäftigten | | Korrelation der Quartalswachstumsraten der Büro- und SVP Beschäftigten | Indexwert Q4 2015 | Quartalswachstumsrate der Bürobeschäftigten | |
|-------------|-----------------------------------|---------|--|-------------------|---|--|
| | Q4 2015 | Q3 2008 | | | Median | Standardabweichung (in Prozentpunkten) |
| Deutschland | 24,4 | 23,9 | 0,92 | 114 | 0,37 | 0,75 |
| Berlin | 35,1 | 34,7 | 0,86 | 123 | 0,60 | 0,64 |
| Düsseldorf | 45,0 | 41,8 | 0,53 | 117 | 0,21 | 1,03 |
| Frankfurt | 44,2 | 46,1 | 0,25 | 106 | 0,24 | 0,88 |
| Hamburg | 34,6 | 34,2 | 0,45 | 115 | 0,41 | 0,70 |
| Köln | 38,5 | 37,3 | 0,19 | 118 | 0,56 | 0,88 |
| München | 45,0 | 41,0 | 0,36 | 127 | 0,88 | 0,90 |
| Stuttgart | 42,5 | 43,5 | 0,55 | 110 | 0,31 | 1,05 |
| Bonn | 45,9 | 43,9 | 0,42 | 109 | 0,25 | 1,56 |
| Bremen | 25,9 | 23,1 | 0,20 | 122 | 0,31 | 1,20 |
| Dortmund | 30,2 | 30,6 | 0,57 | 110 | 0,34 | 1,18 |
| Duisburg | 22,9 | 22,0 | 0,50 | 110 | 0,49 | 1,56 |
| Essen | 32,4 | 33,0 | 0,43 | 108 | -0,05 | 1,60 |
| Hannover | 36,9 | 36,8 | 0,00 | 114 | 0,23 | 0,84 |
| Leipzig | 31,5 | 32,4 | 0,35 | 118 | 0,53 | 1,48 |
| Magdeburg | 34,8 | 36,0 | 0,52 | 97 | -0,09 | 0,71 |
| Mainz | 33,5 | 39,7 | -0,04 | 93 | 0,16 | 3,31 |
| Nürnberg | 34,5 | 32,8 | 0,70 | 113 | 0,41 | 0,90 |
| Wiesbaden | 40,5 | 43,4 | 0,20 | 97 | -0,18 | 0,70 |
| Darmstadt | 34,3 | 34,4 | 0,46 | 110 | 0,31 | 1,25 |
| Dresden | 32,8 | 31,5 | 0,74 | 116 | 0,36 | 0,74 |
| Freiburg | 27,5 | 27,4 | 0,35 | 118 | 0,48 | 0,92 |
| Fürth | 24,9 | 18,6 | 0,19 | 149 | 0,94 | 2,58 |
| Ingolstadt | 14,2 | 12,4 | 0,40 | 145 | 0,78 | 2,10 |
| Karlsruhe | 16,7 | 23,0 | -0,28 | 82 | 0,10 | 3,63 |
| Mülheim | 25,0 | 20,8 | 0,50 | 128 | 0,06 | 3,10 |
| Münster | 36,7 | 37,8 | 0,72 | 113 | 0,23 | 0,74 |
| Regensburg | 21,3 | 20,3 | 0,44 | 122 | 0,49 | 0,93 |
| Ulm | 25,5 | 21,8 | 0,34 | 129 | 0,58 | 1,68 |
| Wolfsburg | 15,1 | 11,9 | 0,27 | 155 | 1,09 | 4,20 |

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Bundesagentur für Arbeit

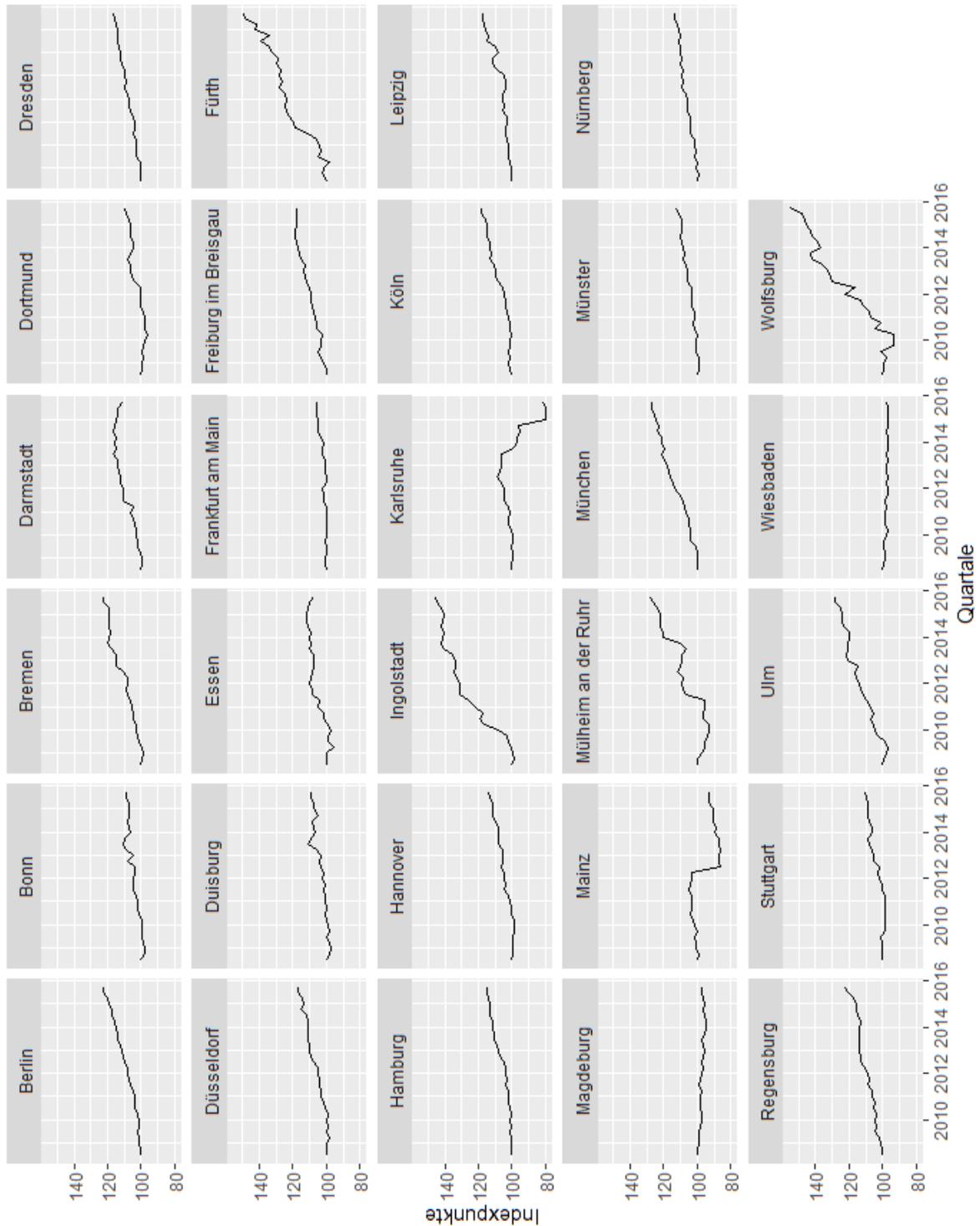
Die Mehrzahl der Städte verzeichnen einen wachsenden Anteil der Bürobeschäftigten an allen SVP Beschäftigten. In Magdeburg, Mainz, Karlsruhe und Wiesbaden schrumpft dieser Anteil jedoch deutlich. Mit Mainz und Karlsruhe weisen zwei der untersuchten Städte eine negative Korrelation der Wachstumsraten der

Bürobeschäftigten mit den Wachstumsraten der Gesamtbeschäftigten auf. Das heißt, dass in diesen Städten zwar weniger Bürobeschäftigte arbeiten, jedoch die Beschäftigung insgesamt gestiegen ist. Die Städte mit dem stärksten Anstieg sind Wolfsburg, Ulm, Fürth, Freiburg im Breisgau, Ingolstadt, München und Düsseldorf. Sie weisen zudem alle eine starke bis leicht positive Korrelation auf, womit sich die Bürobeschäftigung im Gleichklang mit der Gesamtbeschäftigung entwickelt.

Tabelle 1 zeigt außerdem die Entwicklung der Bürobeschäftigtenzahlen gemessen durch Indexpunkte mit dem dritten Quartal 2008 als Basis. Hierdurch werden Unterschiede, die durch reine Größenunterschiede zustande kommen, vermieden. Zu den eindeutigen Gewinnern zählen Wolfsburg, Fürth und Ingolstadt mit Steigerungen von 55 Prozent, 49 Prozent und 45 Prozent, wobei Wolfsburg durch die wirtschaftliche Entwicklung des Großkonzerns Volkswagen stark geprägt wird. Einen Rückgang der Bürobeschäftigtenzahlen verzeichnen Mainz, Wiesbaden, Magdeburg und Karlsruhe mit jeweils rund 7 Prozent, 3 Prozent, 3 Prozent und 18 Prozent. Die restlichen Städte weisen eine mittlere Steigerung von rund 17 Prozent auf. Die zeitliche Entwicklung der Bürobeschäftigtenzahlen fasst Abbildung 1 nochmals zusammen.

Abbildung 1: Zeitliche Entwicklung der Bürobeschäftigten in deutschen Städten

Index: 3. Quartal 2008=100



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Bundesagentur für Arbeit

4. Clusteranalyse

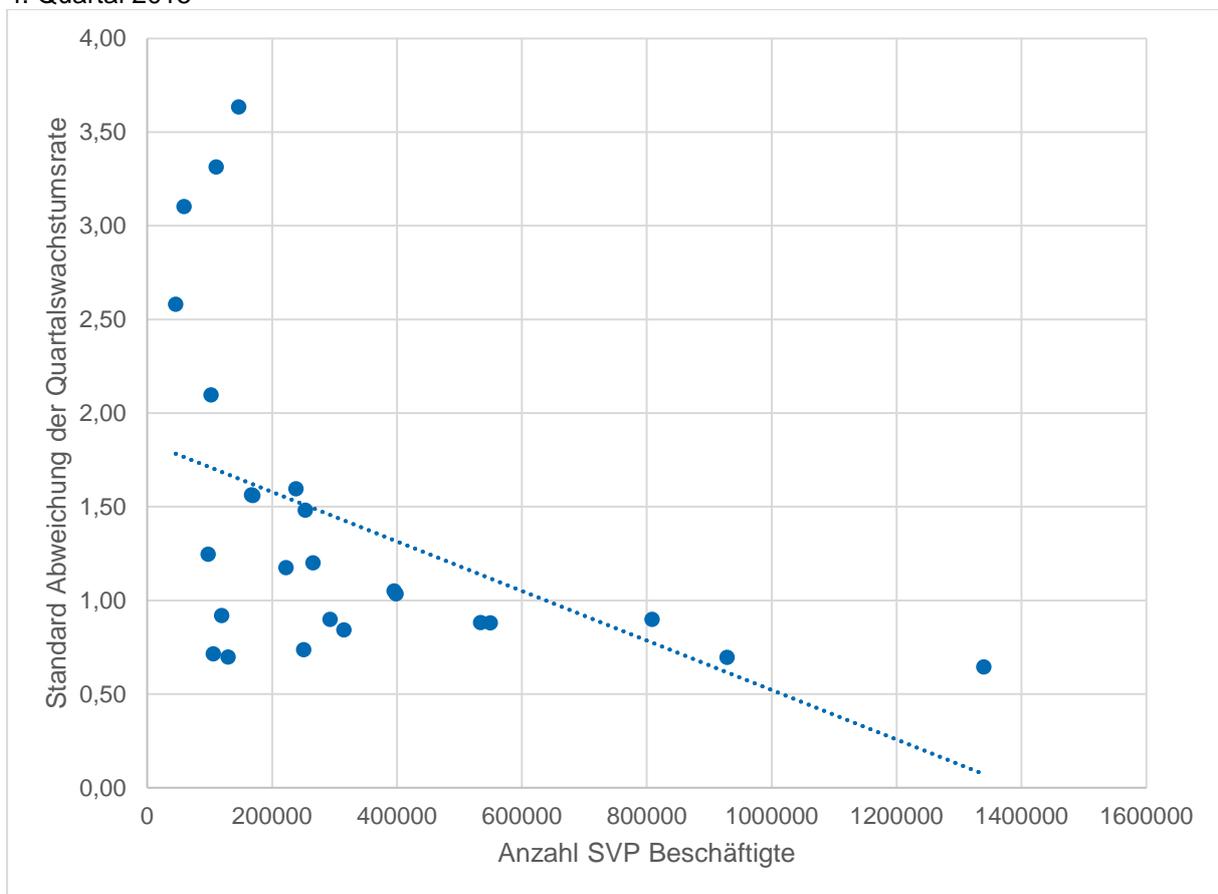
Um einen besseren Eindruck zu gewinnen, welche Städte sich in den letzten Jahren ähnlich entwickelt haben, wird eine Clusteranalyse durchgeführt. Sie vergleicht die Zeitreihen der Bürobeschäftigtenzahlen zwischen allen 30 deutschen Städten, in dem sie die euklidische Distanz zwischen diesen berechnet. Dabei entsteht eine hohe Distanz zwischen zwei Zeitreihen, wenn sich vor allem die „Form“ der Zeitreihen stark unterscheiden, weshalb die Varianz der Quartalswachstumsrate der Zeitreihe eine wichtige Rolle spielt. Die Varianz der Wachstumsrate der Bürobeschäftigtenzahlen ist außerdem ein Indiz für die wirtschaftliche Stabilität der Stadt. Je weniger stark die Wachstumsraten schwanken desto weniger stark ist der Arbeitsmarkt im Bereich Bürotätigkeit von konjunkturellen Einflüssen betroffen. Betrachtet man Tabelle 1 so erkennt man, dass Städte wie Berlin, Hamburg und Münster eine geringe Varianz der Wachstumsraten aufweisen und so einen sehr stabilen Bürobeschäftigtenmarkt haben. Tendenziell kann man sagen, dass größere Städte einen weniger schwankenden Bürobeschäftigtenarbeitsmarkt aufweisen als kleinere Städte, die zum Teil von nur einem großen Arbeitgeber dominiert werden, wie Audi in Ingolstadt oder Volkswagen in Wolfsburg. Hinzu kommt für Investoren der Vorteil der höheren Liquidität in Großstädten. Wie einzelne Unternehmen die Bürobeschäftigtenanzahl einer Stadt beeinflussen können, zeigt das Beispiel Mainz. Dort kam es zu einer Reihe von Abwanderungen größerer Unternehmen, was sich deutlich in einem Einbruch der Bürobeschäftigten zeigte. Diesen negativen Zusammenhang zeigt auch der fallende Verlauf der linearen Trendlinie zwischen Stadtgröße und Varianz der Wachstumsrate in Abbildung 2.

Für die nachfolgende Clusteranalyse wird wie folgt vorgegangen: zunächst wird eine Distanzmatrix mit der paarweisen euklidischen Distanz zwischen den Zeitreihen der Indexwerte der Bürobeschäftigtenzahlen vom dritten Quartal 2008 bis zum vierten Quartal 2015 ermittelt. Danach wird ein Dendrogramm erstellt, das die Distanzen visualisiert. Zur Fusionierung der Cluster wird die Ward's-Distance-Linkage-Methode herangezogen. In der Regel wird zur Bestimmung der Cluster im Dendrogramm eine konstante Schnitthöhe verwendet. Da jedoch die Bestimmung der Cluster mit Hilfe dieser Methode nicht immer alle Cluster identifiziert, wird auch auf ein Verfahren von Langfelder et al. (2007) zurückgegriffen. Dieses Verfahren verwendet dynamische Schnitthöhen. Abbildung 3 zeigt das endgültige Dendrogramm. Städte mit der gleichen Farbe sind Teil des gleichen Clusters. Ist eine Stadt mit der Farbe Grau markiert, wird diese Stadt als nicht klassifizierbar bezeichnet. Der zeitliche Verlauf der Bürobeschäftigten in dieser Stadt unterscheidet sich zu stark von denen der anderen Städte. Ein Beispiel hierfür wäre Karlsruhe. Mit Hilfe dieses Verfahren lassen sich aus den deutschen Städten fünf Gruppen bilden. Die Eigenschaften der Gruppen stellt Tabelle 2 dar.

Tabelle 2 zeigt für Immobilieninvestoren auf, welche Diversifikationsmöglichkeiten sich ergeben. So ist die Wahl von Städten des gleichen Clusters wenig zielführend, wenn Risiken gestreut werden sollen. Allerdings zeigt die Tabelle auch, dass Städte des Clusters 2 generell attraktiver sind als solche des Clusters 3, da sowohl das durchschnittliche Beschäftigtenwachstum höher als auch die Varianz geringer ist. Allerdings gilt dies natürlich nur rückblickend und auch nur bei ausschließlicher Betrachtung der Bürobeschäftigung.

Abbildung 2: Streudiagramm der Varianz der Wachstumsraten und der Anzahl der SVP Beschäftigten in deutschen Städten mit linearer Trendlinie

4. Quartal 2015

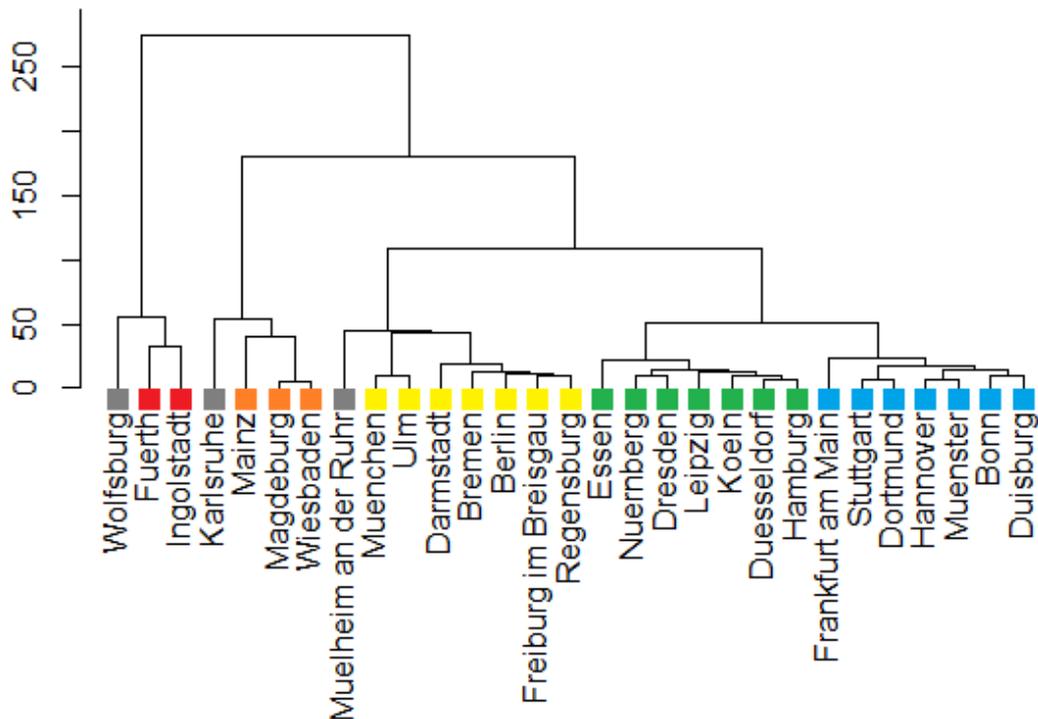


Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Bundesagentur für Arbeit

Interessant ist, dass die ostdeutschen Städte Leipzig, Dresden und Magdeburg nicht einen eigenen Cluster bilden. Dresden und Leipzig reihen sich klar ein in die westdeutschen Städte, die eine dynamische Entwicklung bei der Bürobeschäftigtenzahl aufweisen.

Abbildung 3: Dendrogramm der Bürobeschäftigtenzahlen deutscher Städte

Verwendet wurde die paarweise euklidische Distanz zwischen den jeweiligen Zeitreihen.
Fusionierungsalgorithmus: Ward's-Distance-Linkage-Methode.



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Tabelle 2: Statistische Eigenschaften der Städte innerhalb der Cluster

| Clusternummer | Städte im Cluster | Durchschnittliche Indexpunkte im vierten Quartal 2015 | Durchschnittliche Varianz der Quartals-Wachstumsraten (in Prozentpunkten) |
|---------------|---|---|---|
| 1 | Mainz, Wiesbaden, Magdeburg | 96 | 1,58 |
| 2 | Essen, Nürnberg, Dresden, Leipzig, Köln, Düsseldorf, Hamburg | 115 | 1,10 |
| 3 | Frankfurt am Main, Stuttgart, Dortmund, Hannover, Münster, Bonn, Duisburg | 110 | 1,12 |
| 4 | München, Ulm, Darmstadt, Freiburg im Breisgau, Regensburg, Berlin, Bremen | 122 | 1,08 |
| 5 | Fürth, Ingolstadt | 147 | 2,34 |

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Bundesagentur für Arbeit

Außerdem zeigen die Daten, dass nach wie vor Städte im Süden Deutschlands zu denen mit der positivsten Entwicklung der Bürobeschäftigtenzahlen gehören und dabei auch durchschnittlich geringe Schwankungen der Quartalswachstumsraten aufweisen. Dies kann als Zeichen wirtschaftlicher Stabilität gedeutet werden. In diesen Städten ist zudem ein weiterhin rückläufiger Leerstand bei Büroimmobilien zu verzeichnen. Am stärksten war dieser Rückgang in München, wo die Leerstandsquote bei nur 6,3 Prozent im Jahr 2014 liegt. In den Nachbarstädten ist diese noch geringer und reicht von 5,6 Prozent in Nürnberg bis unter 4,0 Prozent in den Städten Erlangen, Fürth, Ingolstadt und Würzburg (vgl. Colliers International München GmbH). Jedoch können auch zwei nördlich gelegene Städte mit dem Süden mithalten. Bremen und Berlin weisen ebenfalls eine sehr dynamische Entwicklung bei den Bürobeschäftigten bei gleichzeitig stabilen Wachstumsraten auf.

5. Branchenanalyse

Da durch die Aggregation der Bürobeschäftigtenzahlen wertvolle Informationen zu den Dynamiken in den Städten verloren gehen, werden nun im Speziellen noch die 23 Branchen, die für die Messung der Bürobeschäftigung maßgeblich sind, für sechs große deutsche Städte differenziert betrachtet. Durch die Betrachtung einzelner Branchen kann besser erkannt werden, wo die Trends auf dem Dienstleistungsmarkt liegen und wo entsprechend das größte Wachstumspotential zu vermuten ist. Außerdem gibt eine solche Differenzierung wichtige Hinweise für Projektentwickler und Investoren, da die Anforderungen der Nutzer je nach Wirtschaftszweig sehr unterschiedlich sein können. Nachfolgend werden pro Stadt die Branchen in drei Kategorien eingeteilt: erstens werden die Top 3 Branchen nach Größe relativ zu allen SVP Beschäftigten der jeweiligen Stadt betrachtet, zweitens die Top 3 Branchen nach Zuwächsen gemessen an der Indexendzahl 2015 mit Basis zum ersten Quartal 2007 und zuletzt die Top 3 Branchen nach Rückgängen gemessen an der Indexendzahl 2015 mit Basis zum ersten Quartal 2007.

5.1 Top 3 Branchen nach relativer Größe

Tabelle 3 zeigt die Top 3 Branchen der jeweiligen Städte bezüglich ihrer relativen Größe zu allen Sozialversicherungspflichtigen in der Stadt. Insgesamt wird deutlich, dass der öffentliche Dienst besonders stark vertreten ist, insbesondere natürlich in den Landeshauptstädten, und so einen der größten Anteile bei den Bürobeschäftigten an allen SVP Beschäftigten einnimmt. Der Anteil liegt zwischen 3,2 Prozent in Frankfurt und 6,8 Prozent in Düsseldorf. Jedoch wirkt sich der Rückbau beziehungsweise die sehr schwache Zunahme öffentlicher Stellen negativ auf den Anteil an allen SVP Beschäftigten aus: am stärksten fällt der Rückgang der Beschäftigten im öffentlichen Dienst in Berlin aus. Ihr Anteil an allen SVP

Beschäftigten ging im vierten Quartal 2015 um 2 Prozentpunkte gegenüber dem ersten Quartal 2007 zurück. Insgesamt nahm die Anzahl der öffentlich Beschäftigten in Berlin um knapp 3 Prozent ab. In anderen Städten nahm die relative Größe zwischen 0,6 Prozentpunkten (München) und 1 Prozentpunkt (Düsseldorf) ab, wobei die Anzahl der Beschäftigten in allen Städten außer in Frankfurt und Berlin zunahm.

Eine weitere Branche zählt ebenfalls in fünf der sechs Städte zu den Top 3 Branchen gemessen an ihrer Größe: die Branche der Unternehmensberatung. Besonders stark vertreten ist sie in Düsseldorf mit knapp 8 Prozent, München mit 5 Prozent sowie Köln und Frankfurt mit jeweils 5 und 4 Prozent. Nicht nur, dass die Bürobeschäftigten in der Branche der Unternehmensberater einen hohen Anteil an allen SVP Beschäftigten stellen, ihre Anzahl ist auch stark seit dem ersten Quartal 2007 gewachsen. So verzeichnet Düsseldorf einen Anstieg der Anzahl der Beschäftigten von knapp 166 Prozent. Köln, München und Hamburg weisen jeweils eine Steigerung der Anzahl der Beschäftigten um 134 Prozent, 127 Prozent und 109 Prozent. In Berlin und Frankfurt war der Anstieg geringer: die Anzahl erhöhte sich um 56 Prozent in Berlin, in Frankfurt vergleichsweise nur um 34 Prozent. Außerdem nahm die relative Größe in allen Städten zwischen 0,6 Prozentpunkten (Frankfurt) und 4,3 Prozentpunkten (Düsseldorf) zu. Diese sehr personalintensive und auch umsatzstarke Branche zeigt eine der dynamischsten Entwicklungen aller Branchen (in fast allen betrachteten Städten), was ein Hinweis für eine weiterhin hohe Nachfrage nach geeigneten hochwertigen Büroimmobilien ist.

Die dritte stark vertretende Branche ist die der Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie. Diese umfasst beispielsweise Programmierertätigkeiten und Softwareentwicklung. Im Unterschied dazu umfasst die Branche der Informationsdienstleistung unter anderem Medienagenturen. Die Branche der Dienstleistungen der Informationstechnologie zeichnet sich oft durch ganz spezielle Bedürfnisse aus, wie beispielsweise hauseigene Server in der Büroimmobilie. Der Anteil dieser Branche an den SVP Beschäftigten liegt zwischen 3 Prozent in Berlin und 5 Prozent in München. Die relative Größe stieg in allen betrachteten Städte deutlich an: um 1 Prozentpunkt jeweils in Berlin, Düsseldorf, Hamburg und München, um 1,1 Prozentpunkte in Köln und um 1,2 Prozentpunkte in Frankfurt. Gegenüber dem ersten Quartal 2007 stieg die Anzahl der Beschäftigten zwischen 50 Prozent in München und 94 Prozent in Berlin im vierten Quartal 2015 an. Damit ist diese Branche ähnlich dynamisch wie die der Unternehmensberatung und verspricht weitere positive Impulse für den Büroimmobilienmarkt zu erzeugen.

Tabelle 3: Top 3 Branchen nach relativer Größe in sechs ausgewählten deutschen Städten

Die mittlere Performance bezeichnet die prozentuale Entwicklung der Anzahl der Bürobeschäftigten seit Q1 2007

| Stadt | Top 3 in 2015 nach relativer Größe | Relative Größe in im vierten Quartal 2015 | Veränderung der relativen Größe seit dem ersten Quartal 2007 in Prozentpunkten | Veränderung der Anzahl der Beschäftigten seit dem ersten Quartal 2007 | Mittlere Performance der Top 3 nach relativer Größe | Mittlere Performance aller Branchen innerhalb der Stadt |
|------------|---|---|--|---|---|---|
| Berlin | Dienstleistung in der Informationstechnologie | 3% | 1,0 | 94% | 45% | 47% |
| | Gebäudebetreuung | 3% | 0,4 | 44% | | |
| | Öffentliche Verwaltung | 6% | -2,0 | -3% | | |
| Düsseldorf | Finanzdienstleistungen | 5% | -0,7 | 3% | 57% | 27% |
| | Öffentliche Verwaltung | 7% | -1 | 2% | | |
| | Unternehmensberatung | 8% | 4,3 | 166% | | |
| Frankfurt | Dienstleistung in der Informationstechnologie | 4% | 1,2 | 72% | 36% | 17% |
| | Unternehmensberatung | 4% | 0,6 | 34% | | |
| | Finanzdienstleistungen | 11% | -1,5 | 2% | | |
| Hamburg | Dienstleistung in der Informationstechnologie | 4% | 0,9 | 66% | 60% | 22% |
| | Öffentliche Verwaltung | 4% | -0,7 | 5% | | |
| | Unternehmensberatung | 4% | 1,6 | 109% | | |
| Köln | Dienstleistung in der Informationstechnologie | 3% | 1,1 | 78% | 71% | 35% |
| | Öffentliche Verwaltung | 4% | -0,9 | 1% | | |
| | Unternehmensberatung | 5% | 2,3 | 134% | | |
| München | Dienstleistung in der Informationstechnologie | 5% | 0,9 | 50% | 62% | 35% |
| | Öffentliche Verwaltung | 5% | -0,6 | 8% | | |
| | Unternehmensberatung | 5% | 2,4 | 127% | | |

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Statistisches Bundesamt

5.2 Top 3 Branchen nach Zuwächsen

Nachfolgend werden nun die Top 3 Branchen nach Zuwächsen betrachtet. Diese zeichnen sich durch die stärkste prozentuale Zunahme der Bürobeschäftigten in der jeweiligen Stadt seit dem ersten Quartal 2007 aus. Nach Tabelle 4 konnte vor allem der Wirtschaftszweig „Mit Finanz- und Versicherungsdienstleistungen verbundene Tätigkeiten“ in vier der sechs Städte besonders stark zulegen. Tätigkeiten dieser Branche umfassen beispielsweise die Bereitstellung physischer und elektronischer Marktplätze, um den Handel mit Aktien, Aktienoptionen, Schuldverschreibungen oder

Waren zu erleichtern, aber auch Risiko- und Schadensbewertung im Bereich der Versicherer wie Versicherungsmakler. Die Anzahl der Beschäftigten in dieser Branche stieg in den Städten um 25 Prozent in Frankfurt, 81 Prozent in Berlin, 102 Prozent in Hamburg, 105 Prozent in München, 149 Prozent in Köln und 152 Prozent in Düsseldorf. Interessanterweise zählt in Frankfurt diese Branche nicht zu den Top 3 Branchen nach Zuwächsen, obwohl Frankfurt das Finanzzentrum in Deutschland darstellt. Hier zeigen sich die Auswirkungen der Finanz- und Bankenkrise, die vor allem Frankfurt getroffen haben. Insgesamt hat Frankfurt auch die schlechteste mittlere Performance der Top 3 Branchen nach Zuwächsen verglichen mit den betrachteten Städten. Berlin bildet die Spitze, wobei hier besonders kleine Branchen stark gewachsen sind. Insbesondere die Beschäftigungszahlen in der boomenden Branche der Informationsdienstleistung (256 Prozent Zuwachs seit dem ersten Quartal 2007) sind gestiegen. Kleinere Branchen verzeichnen naturgemäß höhere prozentuale Zuwächse, was die Spitzenposition von Berlin in gewisser Weise in Frage stellt. Mit einer mittleren Performance der Top 3 Branchen nach Zuwächsen von 122 Prozent bei einer im Vergleich zu München ungefähr gleich großen Branchengröße der Top 3 Branchen nach Zuwächsen kann dagegen Köln an München vorbeiziehen. Stärkste Impulse kamen aus dem Bereich „mit Finanz- und Versicherungsdienstleistungen verbundene Tätigkeiten“ und wiederum aus dem Bereich der Unternehmensberatung. Insgesamt kann man festhalten, dass die Branche der Unternehmensberatung in vier der sechs Städte nicht nur hohe relative Anteile an allen SVP Beschäftigten aufweist, sondern gleichzeitig auch starke Zuwächse bei dieser als auch bei der Anzahl der Beschäftigten vorweisen kann. Diese Branche ist somit ein klarer Impulsgeber für den (hochwertigen) Büroimmobilienmarkt.

Betrachtet man die absoluten Gewinner ergibt sich folgendes Bild (vgl. Tabelle 5). Die wiederum klar dominierende Branche in allen Städten ist die der Unternehmensberatung. Sie gehört in allen betrachteten Städten (bis auf Berlin) zu den Top 3 Branchen nach Zuwächsen gemessen an der absoluten Zunahme der Beschäftigten. Summiert über alle sechs Städte ergibt sich ein Zuwachs von 93.586 Beschäftigten seit dem ersten Quartal 2007. Wie die Branche der Unternehmensberatung so rangiert auch die Branche der Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie in allen sechs betrachteten Städten unter den Top 3 Branchen. Stärkster Zuwachs verzeichnet Berlin, den schwächsten Düsseldorf. Summiert über alle sechs Städte ergibt sich hier ein Zuwachs von 67.192 Beschäftigten seit dem ersten Quartal 2007. Insgesamt stechen München und Berlin hervor: ihre Top 3 Branchen weisen alle Zuwächse von mehr als 10.000 Beschäftigten pro Branche auf. Frankfurt bildet das Schlusslicht, was man auch am Gesamtgewinn erkennen kann.

Tabelle 4: Branchenperformance der Top 3 Branchen nach Zuwächsen in sechs ausgewählten deutschen Städten

Die mittlere Performance bezeichnet die prozentuale Entwicklung der Anzahl der Bürobeschäftigten seit Q1 2007

| Stadt | Top 3 Branchen in 2015 nach Zuwächsen | Relative Größe im vierten Quartal 2015 | Prozentuale Veränderung der Anzahl der Beschäftigten seit dem ersten Quartal 2007 | Mittlere Performance der Top 3 Branchen nach Zuwächsen | Mittlere Performance aller Branchen innerhalb der Stadt |
|------------|---|--|---|--|---|
| Berlin | Sonstige freiberufliche, wissenschaftliche und technische Tätigkeiten | 0,4% | 103% | 177% | 47% |
| | Informationsdienstleistungen | 0,8% | 275% | | |
| | Dienstleistungen für Unternehmen und Privatpersonen | 2% | 154% | | |
| Düsseldorf | Informationsdienstleistungen | 0,7% | 108% | 142% | 27% |
| | Mit Finanz- und Versicherungsdienstleistungen verbundene Tätigkeiten | 1,6% | 152% | | |
| | Unternehmensberatung | 8% | 167% | | |
| Frankfurt | Sonstige freiberufliche, wissenschaftliche und technische Tätigkeiten | 0,2% | 96% | 78% | 17% |
| | Gebäudebetreuung | 3,4% | 68% | | |
| | Dienstleistung in der Informationstechnologie | 3,9% | 72% | | |
| Hamburg | Mit Finanz- und Versicherungsdienstleistungen verbundene Tätigkeiten | 1,1% | 102% | 92% | 22% |
| | Dienstleistung in der Informationstechnologie | 3,5% | 66% | | |
| | Unternehmensberatung | 3,7% | 109% | | |
| Köln | Dienstleistung für Unternehmen und Privatpersonen | 1,7% | 83% | 122% | 35% |
| | Mit Finanz- und Versicherungsdienstleistungen verbundene Tätigkeiten | 1,7% | 149% | | |
| | Unternehmensberatung | 4,8% | 134% | | |
| München | Mit Finanz- und Versicherungsdienstleistungen verbundene Tätigkeiten | 1,9% | 105% | 117% | 35% |
| | Dienstleistung für Unternehmen und Privatpersonen | 1,1% | 119% | | |
| | Unternehmensberatung | 5,1% | 127% | | |

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Bundesagentur für Arbeit

Tabelle 5: Absolute Veränderung der Beschäftigten in den Top 3 Branchen nach Zuwächsen in sechs ausgewählten deutschen Städten

| Stadt | Top 3 Branchen nach Zuwächsen in 2015 | Absolute Zuwachs der Bürobeschäftigten gegenüber dem ersten Quartal 2007 | Gesamtgewinn durch die drei Branchen insgesamt (Anteil an den Gesamtbürobeschäftigten im vierten Quartal 2015) |
|------------|--|--|--|
| Berlin | Dienstleistungen der Informationstechnologie | 19777 | 50278 (10,7%) |
| | Dienstleistung für Unternehmen und Privatpersonen | 16923 | |
| | Gebäudebetreuung | 13578 | |
| Düsseldorf | Unternehmensberatung | 19010 | 27673 (15,4%) |
| | Dienstleistungen der Informationstechnologie | 4722 | |
| | Mit Finanz- und Versicherungsdienstleistungen verbundene Tätigkeiten | 3941 | |
| Frankfurt | Dienstleistungen der Informationstechnologie | 8840 | 22420 (9,2%) |
| | Gebäudebetreuung | 7582 | |
| | Unternehmensberatung | 5998 | |
| Hamburg | Unternehmensberatung | 18009 | 40529 (12,6%) |
| | Dienstleistungen der Informationstechnologie | 12895 | |
| | Gebäudebetreuung | 9625 | |
| Köln | Unternehmensberatung | 14781 | 28198 (13,7%) |
| | Dienstleistungen der Informationstechnologie | 7987 | |
| | Gebäudebetreuung | 5430 | |
| München | Dienstleistungen der Informationstechnologie | 12971 | 46901 (12,9%) |
| | Architektur- und Ingenieurbüros | 11054 | |
| | Unternehmensberatung | 22876 | |

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Statistisches Bundesamt

5.3 Top 3 Branchen nach Beschäftigungsrückgängen

Tabelle 6 stellt abschließend die Top 3 Branchen nach Beschäftigungsrückgängen dar. Diese zeichnen sich durch den stärksten prozentualen Verlust der Bürobeschäftigtenzahl in der jeweiligen Stadt seit dem ersten Quartal 2007 aus.

Tabelle 6: Branchenperformance der Top 3 Branchen nach Rückgängen in sechs ausgewählten deutschen Städten

Die mittlere Performance bezeichnet die prozentuale Entwicklung der Anzahl der Bürobeschäftigten seit Q1 2007

| Stadt | Top 3 Branchen nach Rückgängen in 2015 | Relative Größe in 2015 | Prozentuale Veränderung der Anzahl der Beschäftigten seit dem ersten Quartal 2007 | Mittlere Performance der Top 3 Branchen nach Rückgängen | Mittlere Performance aller Branchen innerhalb der Stadt |
|------------|--|------------------------|---|---|---|
| Berlin | Telekommunikation | 0,2% | -64% | -39% | 47% |
| | Versicherungen und Pensionskassen | 0,3% | -48% | | |
| | Öffentliche Verwaltung | 6,1% | -3% | | |
| Düsseldorf | Telekommunikation | 0,8% | -53% | -41% | 27% |
| | Versicherungen und Pensionskassen | 1,6% | -33% | | |
| | Verlagswesen | 0,4% | -37% | | |
| Frankfurt | Telekommunikation | 0,3% | -47% | -51% | 16% |
| | Forschung und Entwicklung | 0,5% | -73% | | |
| | Vermietung von beweglichen Sachen | 0,3% | -32% | | |
| Hamburg | Telekommunikation | 0,3% | -27% | -29% | 22% |
| | Versicherungen und Pensionskassen | 1,5% | -30% | | |
| | Informationsdienstleistungen | 0,4% | -30% | | |
| Köln | Finanzdienstleistungen | 2,2% | -12% | -18% | 35% |
| | Versicherungen und Pensionskassen | 3,4% | -23% | | |
| | Vermietung von beweglichen Sachen | 0,3% | -19% | | |
| München | Telekommunikation | 0,4% | -20% | -17% | 36% |
| | Versicherungen und Pensionskassen | 2,3% | -15% | | |
| | Herstellung, Verleih und Vertrieb von Filmen und Musik | 0,4% | -15% | | |

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Bundesagentur für Arbeit

Bei diesen Branchen fallen besonders die Telekommunikation und die Versicherungen und Pensionskassen ins Auge. Diese Branchen verlieren in fünf der sechs betrachteten Städten deutlich: im Schnitt geht die Anzahl der Bürobeschäftigten im Bereich der Telekommunikation um 35 Prozent zurück, am stärksten in Berlin mit einem Rückgang von 64 Prozent und am schwächsten in Köln mit einem Rückgang von 12 Prozent. Bei den Versicherungen und Pensionskassen liegt der durchschnittliche Rückgang bei 28 Prozent, am stärksten wieder in Berlin mit 48 Prozent und am schwächsten in München mit einem Rückgang von 15 Prozent. Die mittlere Performance der Top 3 Branchen nach Beschäftigungsrückgängen ist in Frankfurt mit 51 Prozent Verlust erneut am schlechtesten. Am besten steht wieder einmal München da. Es weist in allen Top 3 Branchen nach Rückgängen die niedrigsten Verluste auf.

Dieses Bild wird auch bestätigt betrachtet man die absoluten Veränderungen der Bürobeschäftigtenzahlen. Tabelle 7 zeigt die Ergebnisse. Demnach sind die größten Verluste im Bereich der Versicherungen und Pensionskassen zu verzeichnen. Insgesamt nahm die Anzahl der Beschäftigten in allen sechs betrachteten Städten um 22.362 Beschäftigte ab. Auch die Branche der Telekommunikation verzeichnet hohe Verluste und gehört in vier der sechs Städte zu den Top 3 Branchen nach Rückgängen. Summiert über alle sechs Städte ging die Beschäftigtenzahl dieser Branche um 12.547 Arbeitsplätze zurück.

Tabelle 7: Absolute Veränderung der Beschäftigten in den Top 3 Branchen nach Rückgängen in sechs ausgewählten deutschen Städten

| Stadt | Top 3 Branchen nach Rückgängen in 2015 | Absoluter Rückgang der Bürobeschäftigten gegenüber dem ersten Quartal 2007 | Beschäftigungsverlust der drei Branchen insgesamt (Anteil an den Gesamtbürobeschäftigten im vierten Quartal 2015) |
|------------|--|--|--|
| Berlin | Telekommunikation | 5766 | 11660 (2,5%) |
| | Versicherungen und Pensionskassen | 3348 | |
| | Öffentliche Verwaltung | 2546 | |
| Düsseldorf | Telekommunikation | 3672 | 7893 (4,4%) |
| | Versicherungen und Pensionskassen | 3209 | |
| | Verlagswesen | 1012 | |
| Frankfurt | Telekommunikation | 1656 | 8854 (3,6%) |
| | Versicherungen und Pensionskassen | 1100 | |
| | Forschung und Entwicklung | 7088 | |
| Hamburg | Versicherungen und Pensionskassen | 5893 | 9092 (2,8%) |
| | Verlagswesen | 1539 | |
| | Informationsdienstleistungen | 1660 | |
| Köln | Versicherungen und Pensionskassen | 5462 | 7527 (3,7%) |
| | Finanzdienstleistungen | 1564 | |
| | Rundfunkveranstalter | 501 | |
| München | Versicherungen und Pensionskassen | 3350 | 5381 (1,5%) |
| | Finanzdienstleistungen | 1338 | |
| | Telekommunikation | 693 | |

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Bundesagentur für Arbeit

5.4 Zusammenfassung der Branchenanalyse

Die insgesamt gute Lage des Bürobeschäftigtenmarktes in den sechs großen deutschen Städten spiegelt sich auch in den Leerstandsquoten dieser Städte wider. In Berlin, in der besonders durch die neuen Start-Up Branchen weitere positive Impulse zu erwarten sind, ist der Leerstand seit 2006 von knapp unter 10 Prozent auf 7,5 Prozent deutlich zurückgegangen (Quelle für alle nachfolgenden Leerstandszahlen: Feri). Da allein die Anzahl der Bürobeschäftigten in den Top 3 Branchen nach Größe um 45 Prozent seit dem dritten Quartal 2007 zugelegt hat, sind weiter steigende Spitzenmieten zu erwarten. Düsseldorf zeigt mit 57 Prozent Anstieg bei der Anzahl der Bürobeschäftigten in den Top 3 Branchen nach Größe ein ähnlich dynamisches Bild. Dennoch hat sich die Leerstandsquote seit 2006 nur kaum verändert und liegt noch immer bei knapp 10 Prozent. Das liegt zum Teil auch daran,

dass von Seiten der Telekommunikationsbranche negative Impulse kamen: ihr Anteil an allen SVP Beschäftigten ging von 2 Prozent auf 0,8 Prozent deutlich zurück.

Düsseldorf hat somit in einer für die Stadt wichtigen Branche viele Bürobeschäftigte verloren. Dennoch könnte Düsseldorf durch den Austritt Großbritanniens aus der EU von neuen Standortverlagerungen profitieren. Bisher ist zum Beispiel Vodafone im Gespräch. Die verschiedenen Großabschlüsse seitens L'Oreal, Rheinbahn und Trivago, aber auch die Suche der Telekom nach neuen Büroflächen könnten wieder neue Impulse für den Büroimmobilienmarkt in Düsseldorf geben. Insgesamt zeigt sich in Düsseldorf mit einem mittleren Zuwachs der Bürobeschäftigtenanzahl über alle Branchen hinweg von 27 Prozent seit dem ersten Quartal 2007 eine dynamische Entwicklung.

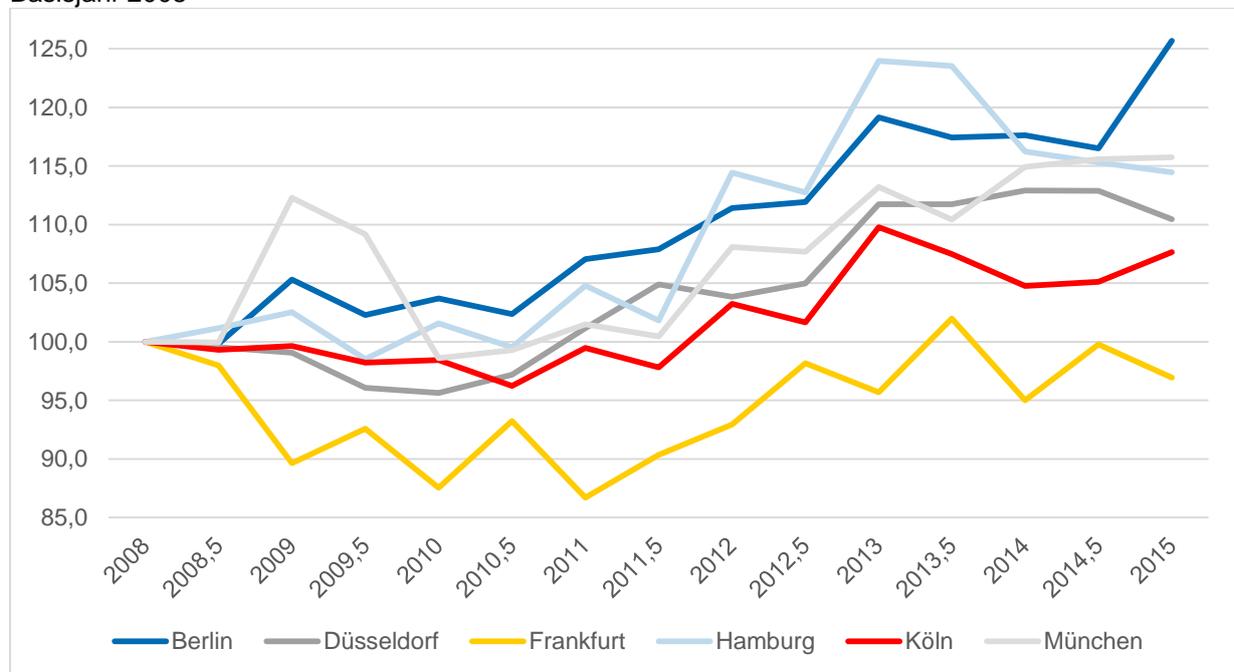
Auch Frankfurt am Main könnte neue Impulse für den Büroimmobilienmarkt durch den Brexit erhalten. Banken werden nach neuen Standorten suchen und so böte sich Frankfurt als internationaler Finanzplatz an. Bisher jedoch hat Frankfurt eine eher unterdurchschnittliche Performance aufzuweisen. Die Top 3 Branchen nach Größe nahmen im Vergleich zu den anderen fünf Städten um nur 36 Prozent zu, die Top 3 Branchen nach Rückgängen weisen dagegen im Vergleich den größten Rückgang mit knapp 51 Prozent auf. Dennoch konnte Frankfurt seine Leerstandsquote von knapp 15 Prozent im Jahr 2006 auf knapp 12 Prozent in 2015 senken, was jedoch im Vergleich zu den anderen Städten ein immer noch überdurchschnittlich hohes Niveau darstellt. So gesehen gäbe es jedoch in Frankfurt genügend Büroflächen, um abwandernde Banken aus dem Finanzzentrum London Raum zu bieten.

Hamburg weist dagegen eine niedrige Leerstandsquote von unter 7 Prozent aus. Das liegt zum einen daran, dass Hamburg mit 60 Prozent einen hohen Anstieg der Bürobeschäftigtenanzahl seit 2007 bei den Top 3 Branchen nach Größe vorzuweisen hat. Andererseits haben die Top 3 Branchen nach Rückgängen im Schnitt nur 29 Prozent verloren. Hamburg konnte die hohen Verluste im Bereich der Versicherungs- und Pensionskassen (30 Prozent Rückgang der Bürobeschäftigten seit 2007) durch starke Zuwächse in den Bereichen Unternehmensberatung (108 Prozent Zuwachs der Bürobeschäftigten seit 2007) und mit Finanz- und Versicherungsdienstleistungen verbundene Tätigkeiten (101 Prozent Zuwachs seit 2007) wettmachen. Für Hamburg ist insgesamt eine weitere positive Entwicklung zu erwarten, wenn auch nicht so stark wie in den anderen deutschen Städten, weist Hamburg doch die zweitniedrigste mittlere Performance über alle Branchen im Vergleich zu den betrachteten Städten auf (22 Prozent Anstieg seit 2007). Außerdem könnten negative Impulse von einem schwächeren Welthandel kommen, der die Hafenstadt belasten könnte.

Im Vergleich zu Hamburg weist Köln ebenfalls eine niedrige Leerstandsquote von knapp 7 Prozent auf. Jedoch hat Köln diese seit 2006 von knapp 10 Prozent stark reduzieren können. Das zeugt auch von der insgesamt guten Entwicklung in der Stadt. So beträgt der mittlere Zuwachs der Bürobeschäftigten aller Branchen mehr als 35 Prozent gegenüber dem ersten Quartal 2007. Besonders starke Impulse kamen wie beschrieben aus dem Bereich der Unternehmensberatung, sodass der Anteil dieser Branche an alle SVP Beschäftigten mittlerweile bei hohen 4,8 Prozent liegt. Köln konnte so beim Flächenumsatz 2015 um 8 Prozent gegenüber dem Vorjahr zulegen und durch den Vertragsabschluss zwischen der MesseCity Deutz und der Zurich Versicherung, die dort die Rheinland-Zentrale aufbauen will, positive Impulse in den Gesamtmarkt senden.

Abbildung 4: Verlauf der Mieten von Büroimmobilien in deutschen Städten

Basisjahr 2008



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Immobilienscout 24

München erreicht die niedrigste Leerstandsquote von allen sechs betrachteten Städten. Diese liegt bei nur knapp 6 Prozent. Kaum verwunderlich bei der zweit höchsten mittleren Performance aller Branchen (36 Prozent Zuwachs seit 2007) und der besten mittleren Performance der Top 3 Branchen nach Rückgängen (nur 17 Prozent Rückgang seit 2007). München weist zehn Branchen auf, die mehr als 25 Prozent Zuwachs bei der Zahl der Bürobeschäftigten aufweisen. Und das bei Branchen, die bis auf die Branche der Rundfunkveranstalter, einen Anteil an allen SVP Beschäftigten von mehr als 1 Prozent und in der Spitze sogar 5,1 Prozent (Unternehmensberatung) einnehmen. Das heißt, dass München besonders in den Branchen stark wächst, die für die Stadt wichtige Arbeitgeber für Bürobeschäftigte

darstellen. Neben diesen positiven Impulsgebern für den Büroimmobilienmarkt, könnte auch durch den Brexit ein weiterer positiver Impuls kommen. Derzeit wird diskutiert, ob sich München als Standort für die europäische Bankenaufsicht bewirbt. Insgesamt verwundert es also nicht, dass seit 2008 die Mieten, berechnet von Deschermeier et al. (2014), in allen deutschen Städten bis auf Frankfurt angestiegen sind (vgl. Abbildung 4).

6. Fazit

Die Bürobeschäftigung in Deutschland und insbesondere in den Städten wächst. Teilweise liegen die Zuwächse sogar deutlich über dem Wachstum der SVP Beschäftigung insgesamt, wobei einige Branchen besonders hervorstechen. Gerade die Zuwächse in den Segmenten Unternehmensberatung und IT im weiteren Sinne verdeutlichen, dass vor allem Arbeitsplätze für Hochqualifizierte entstehen, die ihrerseits wiederum die Wohnungsnachfrage in den Städten treiben.

Die hohe Bürobeschäftigung gibt weitere Impulse für den Büromarkt, wobei hier einschränkend gesagt werden muss, dass hier ausschließlich die Nachfrageseite und nicht das Angebot betrachtet wurde. Dennoch bietet gerade dieser ungewöhnliche Blick auf den Büromarkt neue Erkenntnisse für Investoren und Projektentwickler. So bietet die Analyse der Bürobeschäftigtendaten Hinweise auf die eigentlichen Treiber der Nachfrage, die wiederum sehr unterschiedliche Anforderungen an Büros stellen. Außerdem verdeutlicht die Clusteranalyse Unterschiede in der zeitlichen Entwicklung und der Dynamik, die sich Investoren zunutze machen können.

Das IW Köln wird weiterhin regelmäßig die Bürobeschäftigung erheben und vierteljährlich veröffentlichen. Darüber hinaus werden in unregelmäßigen Abständen auch tieferegehende Analysen zur Bürobeschäftigung erstellt.

Literatur

Deschermeier, Philipp / Seipelt, Björn / Voigtländer, Michael, 2014, Mietpreisentwicklung von Gewerbeimmobilien in deutschen Großstädten, in: IW Trends Nr. 3, Köln

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

Hendershott, Patric / Lizieri, Colin / Matysiak, George A., 1999, The Workings of the London Office Market, in: Real Estate Economics, Nr. 27(2), S. 365-387

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

Just, Tobias, 2009, Demografie und Immobilien, München: De Gruyter Oldenbourg

Langfelder, Peter / Zhang, Bin / Horvath, Steve, 2007, Defining clusters from a hierarchical cluster tree: the Dynamic Tree Cut package for R, in: Bioinformatics, Nr. 24(5), S. 719-720

Voigtländer, Micheal, 2009, BIBIX – Der Büroimmobilienbedarfsindex des IW Köln, in: IW Trends Nr. 2, Köln

Winky K O Ho, 2005, Modeling the Dynamics of the Hong Kong Office Market under Economic Structural Change, in: Environment and Planning B Planning and Design, Nr. 32(1), S. 111-125