

Deschermeier, Philipp; Seipelt, Björn; Voigtländer, Michael

Article

Mietpreisentwicklung von Gewerbeimmobilien in deutschen Großstädten

IW-Trends - Vierteljahresschrift zur empirischen Wirtschaftsforschung

Provided in Cooperation with:

German Economic Institute (IW), Cologne

Suggested Citation: Deschermeier, Philipp; Seipelt, Björn; Voigtländer, Michael (2014) : Mietpreisentwicklung von Gewerbeimmobilien in deutschen Großstädten, IW-Trends - Vierteljahresschrift zur empirischen Wirtschaftsforschung, ISSN 1864-810X, Institut der deutschen Wirtschaft (IW), Köln, Vol. 41, Iss. 3, pp. 91-104, <https://doi.org/10.2373/1864-810X.14-03-04>

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/157110>

Standard-Nutzungsbedingungen:

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

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

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

Terms of use:

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

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

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

Mietpreisentwicklung von Gewerbeimmobilien in deutschen Großstädten

Philipp Deschermeier / Björn Seipelt / Michael Voigtländer, September 2014

Verglichen mit Wohnimmobilien stehen Gewerbeimmobilien weniger im Fokus der Öffentlichkeit und der Politik. Trotzdem besitzen sie eine hohe volkswirtschaftliche Relevanz. Aufgrund fehlender Datenquellen ist der Markt jedoch intransparent. Das Internetportal ImmobilienScout24 stellt vor diesem Hintergrund im Rahmen der "Transparenzoffensive Immobilienwirtschaft" Angebotsdaten von Mietinseraten für wissenschaftliche Zwecke zur Verfügung. Auf Basis des vom Institut der deutschen Wirtschaft Köln entwickelten hedonischen Mietpreisindex werden mit diesen Daten die Mietpreisentwicklungen von Gewerbeimmobilien in deutschen Großstädten für den Zeitraum 2008 bis 2013 halbjährlich abgebildet. Demnach ist keine Überhitzung am deutschen Büro- und Handelsimmobilienmarkt festzustellen.

Stichwörter: Preisindex, Gewerbeimmobilien, Mietpreisentwicklung, Deutschland

JEL-Klassifikation: E30, R11, R33

Die Bedeutung von Gewerbeimmobilien für die Immobilienwirtschaft

Im Fokus der Öffentlichkeit und der Politik stehen oftmals Wohnimmobilien. Schließlich ist Wohnen ein Grundbedürfnis und jeder ist als Nutzer einer Wohnimmobilie von Preis- und Mietentwicklungen betroffen. Doch auch Gewerbeimmobilien haben eine wichtige volkswirtschaftliche Bedeutung. Zum einen, weil die Preise von Gewerbeimmobilien einen wichtigen Kostenfaktor von Unternehmen darstellen und damit die Preisentwicklung die Güterpreise indirekt mitbestimmen. Zum anderen, weil Gewerbeimmobilien eine wichtige Anlagemöglichkeit und Kreditsicherheit darstellen und damit preisliche Veränderungen Rückwirkungen auf die Finanzstabilität haben. In Deutschland betragen die Kreditbestände für Gewerbeimmobilien am Ende des Jahres 2013 nach einer Sonderauswertung der Deutschen Bundesbank für den Verband Deutscher Pfandbriefbanken 248,2 Milliarden Euro. Damit entfielen rund 10,4 Prozent aller Kredite an Haushalte und Unternehmen auf Gewerbeimmobilienfinanzierungen. Im Jahr 2005 betrug die Quote sogar 11,6 Prozent.

Die Preise von Gewerbeimmobilien verändern sich deutlich stärker als die von Wohnimmobilien, unter anderem, weil die Nachfrage einer größeren Schwankung unterliegt und

der Anteil des Neubaus am Bestand aufgrund kürzerer Nutzungszeiten höher ausfällt (Pomogajko/Voigtländer, 2011). Damit sind die Preiszyklen im Gewerbeimmobilienmarkt deutlich ausgeprägter als im Wohnungsmarkt (Wernecke/Rottke, 2006, 73 ff.). In der Folge sind die Risiken für Banken größer, zumal einzelne Kredite ein deutlich höheres Volumen aufweisen und daher Klumpenrisiken entstehen. Nicht zuletzt deshalb mahnt die Europäische Zentralbank eine bessere Beobachtung des Marktes für Gewerbeimmobilien an (EZB, 2008).

Die im Folgenden vorgestellten Mietpreisindizes für Gewerbeimmobilien basieren auf dem Ansatz von Deschermeier et al. (2014) und sind in Kooperation mit ImmobilienScout24 im Rahmen der Transparenzoffensive Immobilienwirtschaft erstellt worden. Die Ergebnisse sollen die Transparenz des Marktes erhöhen und bieten sowohl den Marktteilnehmern als auch den Akteuren der Wirtschaftspolitik ein zusätzliches Informations- und Steuerungsinstrument. Nach einem Überblick über methodische Varianten zur Mietpreisbeobachtung von Gewerbeimmobilien werden die Ergebnisse für die Segmente Büro und Handel für ausgewählte deutsche Großstädte vorgestellt. Für beide Segmente wurden außerdem Top-12-Indizes berechnet, die auf den aggregierten Daten der zwölf größten deutschen Städte basieren.

Mietpreisbeobachtung von Gewerbeimmobilien

Zur Mietpreisbeobachtung von Gewerbeimmobilien stehen unterschiedliche methodische Ansätze zur Verfügung (Deschermeier et al., 2014). Die einfachste Herangehensweise bildet die Betrachtung der **Entwicklung von Durchschnittspreisen**. Hierbei wird der durchschnittliche Wert der in einer Periode gehandelten Immobilien berechnet. Dieser Durchschnittswert wird anschließend mit dem Durchschnittswert einer anderen Periode verglichen. Dieses Vorgehen bildet die Preisentwicklung unter Umständen jedoch verzerrt ab, da wichtige Determinanten für den Preis wie die Lage oder die Objektqualität bei den Berechnungen nicht berücksichtigt werden. Unterscheiden sich die Immobilien zwischen den Perioden, wird das Marktgeschehen verfälscht abgebildet.

Die **Methode des typischen Falls** (Voigtländer et al., 2013, 50) geht dieses Problem an, indem nur die Preisentwicklung von Immobilien mit vorgegebenen Merkmalen beobachtet wird. In die Indexberechnung fließen somit weitgehend homogene Stichproben für die einzelnen betrachteten Perioden ein, wodurch die Gefahr von strukturellen Verzerrungen wie bei der Betrachtung von Durchschnittspreisen deutlich geringer ausfällt. Jedoch untersucht die Methode ausschließlich abgegrenzte Teilmärkte, was nur sehr eingeschränkt Rückschlüsse auf die Entwicklung des Gesamtmarktes erlaubt.

Einen anderen Ansatz verfolgt die **Repeated-Sales-Methode**. Hierbei werden die Wertveränderungen der gleichen Immobilien im Zeitverlauf betrachtet. Da Transaktionen jedoch nicht in regelmäßigen Zeitabständen erfolgen, ist eine stetige Marktbeobachtung, besonders bei geringer Fallzahl, annähernd ausgeschlossen (Voigtländer et al., 2013, 50). Stattdessen müssen Wertänderungen durch Modernisierungen oder Verschleiß geschätzt und über die Zeit interpoliert werden. Diese Zwischenschritte bei der Berechnung senken die Transparenz und vor allem die Genauigkeit der resultierenden Preisindizes. Diese Methode findet deshalb im deutschen Immobilienmarkt kaum Anwendung.

Sowohl die Betrachtung der Entwicklung von Durchschnittspreisen, die Methode des typischen Falls als auch die Repeated-Sales-Methode erscheinen für die Mietpreisbeobachtung von Gewerbeimmobilien als problembehaftet. Infolgedessen gewinnen **hedonische Verfahren** bei der Mietpreisbeobachtung an Bedeutung. Gerade für Wohnimmobilien existiert eine Vielzahl an Preisindizes auf Basis hedonischer Methoden. Für Gewerbeimmobilien ist die Markttransparenz jedoch deutlich kleiner. Vor diesem Hintergrund wurde der Gewerbeimmobilienindex GIMX auf Basis hedonischer Methoden mit Angebotsdaten von ImmobilienScout24 entwickelt (Deschermeier et al., 2014).

Die wesentlichen Vorteile hedonischer Ansätze sind: Alle in einer Periode angebotenen Immobilien gehen in die Marktbeobachtung ein und das Verfahren berücksichtigt die unterschiedliche Qualität der heterogenen Immobilien. Die Gefahr von strukturellen Verzerrungen, wie sie bei der Betrachtung der Entwicklung von Durchschnittspreisen auftreten, wird bei hedonischen Berechnungen deshalb minimiert. Falls die Qualität oder die Merkmale der in einer Periode angebotenen Immobilien im Zeitverlauf schwanken, verändert sich das durchschnittliche Preisniveau, da eine höhere Qualität einen höheren Preis rechtfertigt. Werden in einer Periode mehr höherwertige Immobilien gehandelt als zuvor, steigen die Durchschnittspreise. Dies ist jedoch kein Zeichen einer Knappheit (Preiseffekt), sondern lediglich ein Qualitätseffekt. Hedonische Methoden können diese Effekte durch ökonometrische Modelle effektiv trennen und etablieren sich aus diesem Grund als Standard für die (Miet-)Preisbeobachtung von Immobilienmärkten. Das Verfahren wurde inzwischen auch von der amtlichen Statistik aufgegriffen (Behrmann/Kathe, 2004).

Die Grundidee dieser Ansätze bildet die hedonische Hypothese, die besagt, dass zwischen dem Preis eines Guts und seinen Merkmalen ein funktionaler Zusammenhang besteht (Brachinger, 2003, 2). Dieser lässt sich empirisch schätzen und die einzelnen Merkmale können bewertet werden. Im Ergebnis erhält man sogenannte Schattenpreise (oder auch hedonische Preise) für die einzelnen Merkmale einer Immobilie, die eigentlich nicht

beobachtbar sind. Die Preisbeobachtung basiert somit nicht ausschließlich auf den realen Preisen, sondern erfolgt auf Basis der Schattenpreise der einzelnen Merkmale. Auf diese Weise werden Qualitäts- und Preiseffekte getrennt ausgewiesen und die hedonischen Preisindizes bilden das Marktgeschehen exakter ab als alternative Methoden.

Unter den verschiedenen hedonischen Methoden erweist sich die hedonische Imputation als das effizienteste Verfahren (Deschermeier et al., 2014). Die Entwicklung des Marktgeschehens berechnet sich bei diesem Ansatz aus dem Vergleich der Preise eines Warenkorbs an Immobilien zwischen zwei Zeitpunkten (Hill, 2011). Da Immobilien jedoch nur unstetig gehandelt werden, ist es sehr unwahrscheinlich, dass die gleichen Immobilien in den zu vergleichenden Perioden verkauft werden. Aus diesem Grund berechnet die hedonische Imputation Ersatzpreise für Immobilien, die in einer Periode nicht gehandelt werden (Behrman/Kathe, 2004, 527). Der Index zur Preisbeobachtung resultiert anschließend aus der Formel des Fisher-Preisindex (Sydsæter et al., 2000, 164). Die sogenannten imputierten Preise werden dabei mit den Preisen der ursprünglichen Periode verglichen.

Datengrundlage

Die Grundlage für die Berechnungen der Indizes bilden die Daten der Internetplattform ImmobilienScout24. Bei den Inseraten handelt es sich um sogenannte Angebotsdaten, die der eigentlichen Transaktion vorauslaufen. Es ist davon auszugehen, dass zwischen dem Angebots- und dem Transaktionspreis (hier der Miete) ein Abschlag besteht, beispielsweise als Ergebnis von Verhandlungen. Zwar enthalten Angebotsdaten keine Informationen über die spätere Transaktion, da man aber davon ausgehen kann, dass der Abschlag im Zeitverlauf stabil ist, bilden Mietpreisindizes auf Basis von Angebotsdaten das Marktgeschehen zuverlässig ab.

Die Daten enthalten detaillierte Informationen der im Zeitraum 2008 bis 2013 inserierten Gewerbeimmobilien. Anders als bei herkömmlichen Marktberichten bilden die Daten auch den kleinteiligen Gewerbeimmobilienmarkt ab. Die Inserate enthalten Informationen über die Miete und die Größe der Immobilien, aus denen sich die Quadratmetermiete ergibt. Diese bildet die zu erklärende Variable und somit die Basis der Mietpreisbeobachtung. Zudem enthalten die Inserate Angaben, beispielsweise über den Objektzustand, die Ausstattungsqualität, das Baujahr, die Lage und viele weitere detaillierte Informationen, die als erklärende Variablen in die hedonischen Funktionen eingehen. Die Übersicht zeigt die Variablen. Die Mietpreisbeobachtung erfolgt auf Halbjahresbasis für die Segmente Büro und Handel. Die Zuordnung der einzelnen Inserate auf diese Gruppen und die Aufbereitung der Daten entsprechen dem Vorgehen von Deschermeier et al. (2014).

Die Datenbank umfasst Inserate aus den zwölf größten deutschen Städten. Neben den vier Millionenstädten Berlin, Hamburg, München und Köln vervollständigen Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf die sogenannten A-Städte. Zusätzlich liegen Informationen für die größten B-Städte Dortmund, Essen, Bremen, Leipzig und Dresden in einem Umfang vor, der eine indizierte Zeitreihenbetrachtung zulässt. Die Indizes werden sowohl für jede Stadt getrennt als auch im Aggregat in Form eines Top-12-Indexes für die Segmente Büro und Handel berechnet. Die Ausnahme bildet Bremen. Die Anzahl der Fallzahlen erweist sich als zu gering für Einzelindizes, da die Resultate statistisch nicht belastbar sind. Dennoch fließen die Bremer Inserate in die Berechnung der Top-12-Indizes mit ein.

Übersicht

Variablen der Mietpreisbeobachtung

| | |
|------------------------|---|
| Geografische Merkmale | Distanz zum jeweils nächstgelegenen CBD ¹⁾ , zum CDB zweiter Ordnung, zum Cold Spot ²⁾ , zum Hauptbahnhof, zur Autobahn, zum Regionalbahnhof und ÖPNV |
| Qualität des Inserats | Adresse angegeben, Bezug sofort möglich, Angaben zur Höhe der Provision |
| Merkmale der Immobilie | Angaben zur Fläche, zum Baujahr, zum Objektzustand, zu Nebenkosten, zur Qualität der Ausstattung, zur Art der Heizung |
| Segment Büro | Büro, Bürogeschäftsgebäude, Bürolagergebäude, Büroetage, Bürohaus, Bürozentrum, Büro- und Geschäftsgebäude |
| Segment Handel | Einkaufszentrum, Kiosk, Laden, Selbstbedienungsmarkt, Verkaufsfläche, Verkaufshalle, Factory Outlet, Kaufhaus |

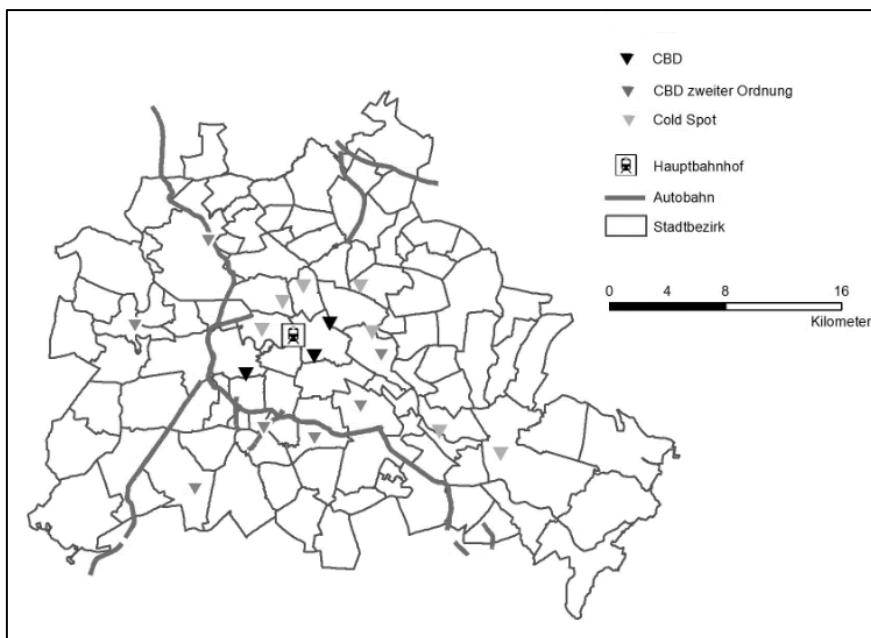
1) Central Business District. 2) Cold Spot: Bezirk mit unterdurchschnittlichen Mieten.
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Eine wesentliche Determinante der Mietpreisentwicklung von Gewerbeimmobilien stellt die Lage dar. Da alle Inserate der Datenbank georeferenziert sind, kann die exakte Position der Objekte bestimmt werden. Auf dieser Basis wurden mithilfe eines Geoinformationssystems (GIS) neue Variablen erstellt und der Datenbank hinzugefügt. Zunächst wurde die Erreichbarkeit der Immobilien durch die Distanzen zum Hauptbahnhof, zur Autobahn, zum ÖPNV und zum nächstgelegenen Regionalbahnhof ermittelt. Darüber hinaus wurden Variablen erstellt, die auf der theoretischen Grundlage des Stadtstrukturmodells von Alonso (1960) aufbauen. Die Grundidee dieses Ansatzes besagt, dass es in einer Stadt einen Central Business District (CBD) gibt, der das Zentrum der ökonomischen Aktivität bildet. In diesem Gebiet sind die Mieten am höchsten und sinken mit zunehmender Distanz. Aufbauend auf dem Alonso-Modell wurden für alle Städte die CBD ermittelt. Eine Hot-Spot-Analyse (Getis/Ord, 1992) ermittelt hierbei diese Zentren als räumliche Cluster mit überdurchschnittlichen Mieten. Anders als im Grundmodell wurde dabei von der restriktiven

Modellannahme monozentrischer Städte abgesehen. Städte können mehrere Zentren aufweisen. Eine zusätzliche Variable misst die Distanz zum nächstgelegenen CBD. Die Analyse der Stadtstrukturen zeigt, dass es neben eindeutigen Hauptzentren, wie beispielsweise die Berliner Innenstadt, auch viele kleine Hot Spots gibt (Abbildung 1). Deshalb wurde zusätzlich eine Variable für die Distanz zu diesen CBD zweiter Ordnung erstellt. Neben den Hot Spots identifiziert die Analyse auch sogenannte Cold Spots, also räumliche Cluster mit unterdurchschnittlichen Mieten. Die Distanz zu dem nächstgelegenen Cold Spot geht ebenfalls in die hedonischen Funktionen mit ein.

Abbildung 1

Geografische Merkmale am Beispiel von Berlin



Quellen: ImmobilienScout24; Institut der deutschen Wirtschaft Köln

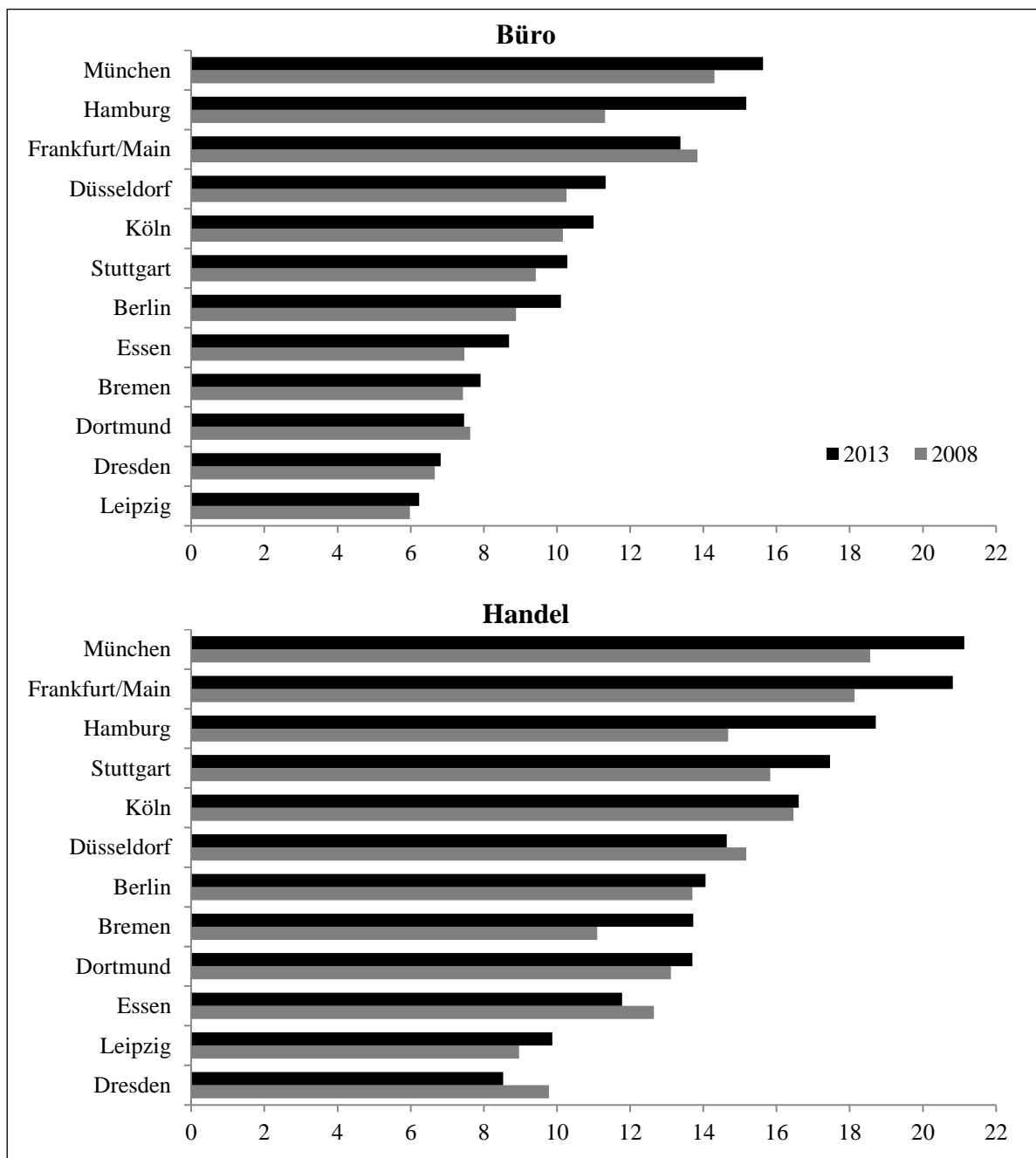
Entwicklung der Gewerbemieten in Deutschland

Abbildung 2 gibt einen Überblick über die durchschnittlichen Mietpreisniveaus in Euro der Teilmärkte Büro und Handel der betrachteten Städte für die Jahre 2008 und 2013. Die Mietpreisniveaus der A-Städte stiegen fast durchweg an, wohingegen die Entwicklung von Städten wie Dortmund, Dresden oder Essen in beiden Segmenten stagnierte oder teils sogar rückläufig war. Auf Basis der Datenbank-Inserate ist München, über die Zeit und beide Teilmärkte betrachtet, der teuerste Standort unter den deutschen Großstädten. Die Durchschnittswerte für Bremen basieren auf geringen Fallzahlen und bilden deshalb das Marktgeschehen unter Umständen verzerrt ab.

Abbildung 2

Mietentwicklung von Gewerbeimmobilien

Durchschnittliche Büro- und Handelsmieten¹⁾ in den Jahren 2008 und 2013 in ausgewählten deutschen Großstädten in Euro



1) Auf Basis der hedonischen Regression.

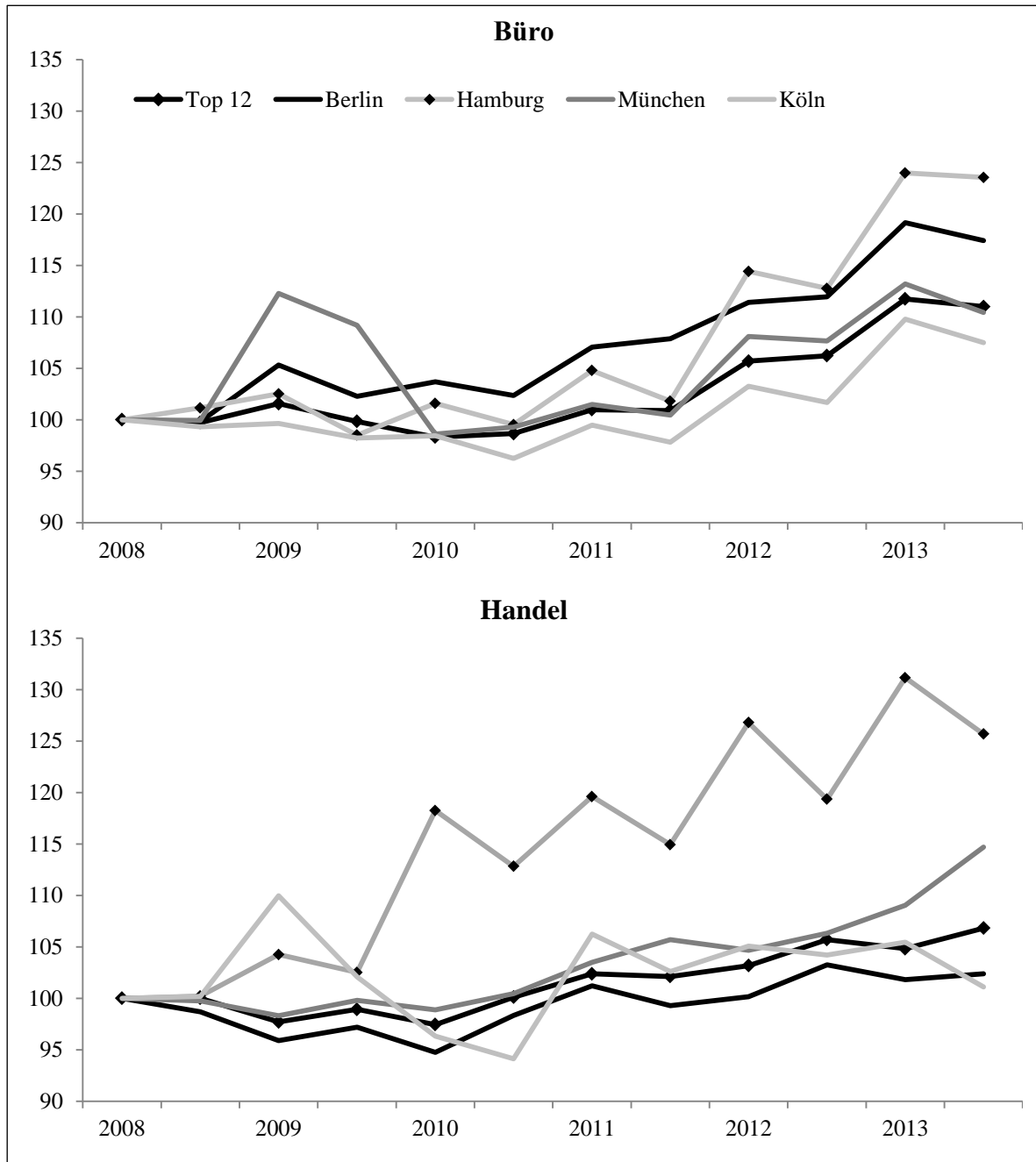
Quellen: ImmobilienScout24; Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Abbildung 3 zeigt die jährliche Entwicklung der Büro- und Handelsmieten in den sieben größten deutschen Städten und den jeweiligen Top-12-Index im Zeitraum 2008 bis 2013 –

Abbildung 3

Entwicklung der Mieten in ausgewählten Großstädten

Index¹⁾: erstes Halbjahr 2008 = 100



1) Auf Basis der hedonischen Regression.

Quellen: ImmobilienScout24; Institut der deutschen Wirtschaft Köln

jeweils auf Basis der hedonischen Regression und von Halbjahreswerten. Der stärkste Anstieg erfolgte in Hamburg (+23,5 Prozent). Die zweitgrößte deutsche Großstadt profitiert seit Jahren von einer überproportional ansteigenden Bürobeschäftigung (THOMAS DAILY GmbH, 2013a, 5). Dies steigert die Nachfrage nach Büroflächen und äußert sich

schließlich in steigenden Mieten. In Stuttgart blieben die Mieten bis Anfang 2012 annähernd konstant, jedoch zeigt sich am aktuellen Rand aufgrund fehlender moderner Flächen (IVG Immobilien AG, 2013) ein deutlicher Anstieg. Die Auswirkungen der Finanzkrise auf die Entwicklung der Büromieten äußern sich im Finanzzentrum Frankfurt in einer unterdurchschnittlichen Entwicklung. So gingen im Zeitraum 2008 bis 2011 die Mieten deutlich zurück (–13,3 Prozent) und stiegen dann wieder auf das Niveau von 2008. Die Büromieten stabilisierten sich in der zweiten Jahreshälfte 2013 aufgrund schwacher konjunktureller Vorgaben (IVG Immobilien AG, 2013) etwa auf dem Niveau des ersten Halbjahres. Nur die Anstiege der Indizes im zweiten Halbjahr 2013 in Stuttgart und Frankfurt bildeten eine Ausnahme.

Die im Rahmen der ersten Machbarkeitsstudie für Berlin ermittelten Werte (Deschermeier et al., 2014) unterscheiden sich aufgrund einer Überarbeitung der Regressionsmodelle und bei der Indexberechnung. Das ursprüngliche Verfahren erwies sich bei starken Mietpreisanstiegen oder Rückgängen als zu starr. Das überarbeitete Verfahren liefert besonders durch die zusätzlichen geografischen Variablen einen hohen Erklärungsgehalt bei den ökonomischen Schätzungen. So beträgt das Bestimmtheitsmaß, das den statistischen Erklärungsgehalt der hedonischen Funktion angibt, für den Top-12-Index im Segment Büro 0,48 und für den Handel 0,44. Dieses Niveau bestätigt die Machbarkeit des hedonischen Ansatzes für Gewerbeimmobilien auf Basis der Daten von ImmobilienScout24 und übertrifft teilweise den Erklärungsgehalt vergleichbarer Studien (RWI, 2012, 14).

Abbildung 3 gibt zusätzlich einen Überblick über die jährliche Entwicklung der Einzelhandelsmieten im Zeitraum 2008 bis 2013 in ausgewählten Städten (jeweils Halbjahreswerte). Die Tabelle liefert die Werte für das zweite Halbjahr 2013 für alle betrachteten Städte. Wie schon im Segment Büro stiegen die Mieten auch im Segment Handel in Hamburg im Beobachtungszeitraum am stärksten (+25,7 Prozent). Der Einzelhandel der Hansestadt profitiert seit Jahren von der stetig wachsenden Bevölkerung, die gleichzeitig das höchste Einkommen unter den deutschen A-Städten verzeichnet. Eine ähnlich hohe Kaufkraft findet sich in München. Die als attraktiv geltende bayerische Landeshauptstadt profitiert von einer steigenden Nachfrage besonders von ausländischen Filialisten (BNP Paribas Real Estate, 2013, 26) und modernen Flächenneuzugängen (IVG Immobilien AG, 2013, 21). In Berlin und Köln sind die Mieten im Beobachtungszeitraum annähernd konstant. In Stuttgart ziehen sie am aktuellen Rand an.

Tabelle

Mietentwicklung im Überblick

Entwicklung der Mieten von Büro- und Handelsimmobilien in deutschen Großstädten und Top-12-Wert¹⁾; Index: erstes Halbjahr 2008 = 100

| | Büro | Handel |
|-------------------|-------|--------|
| Berlin | 117,4 | 102,4 |
| Dortmund | 100,1 | 106,6 |
| Dresden | 101,7 | 99,9 |
| Düsseldorf | 111,7 | 103,0 |
| Essen | 112,9 | 93,0 |
| Frankfurt am Main | 102,0 | 115,7 |
| Hamburg | 123,5 | 125,7 |
| Köln | 107,5 | 101,1 |
| Leipzig | 104,9 | 95,3 |
| München | 110,4 | 114,7 |
| Stuttgart | 112,7 | 118,3 |
| Top 12 | 111,0 | 106,8 |

1) Top 12: Aggregierter Index für die aufgeführten Städte und Bremen.
Quellen: ImmobilienScout24; Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Abbildung 4 ermöglicht einen aggregierten Vergleich der Entwicklung der Büro- und Einzelhandelsmieten. Die Mieten in den Büromärkten der zwölf größten deutschen Städte steigen seit der zweiten Jahreshälfte 2011 an. Hinter dieser Entwicklung steht ein konstanter Anstieg der Bürobeschäftigung in Deutschland von über 10 Prozent seit 2008 (Voigtländer, 2014). Dies bewirkt eine steigende Nachfrage nach Büroflächen. Außerdem haben sich die Leerstände in den größten deutschen Bürozentren seit 2011 etwas verringert, während das Angebot an neuen Büroflächen seit 2012 leicht rückläufig ist (BNP Paribas Real Estate, 2013). Diese Befunde führen seit der zweiten Jahreshälfte 2011 zu steigenden Büromieten. Am aktuellen Rand stagniert das Mietpreisniveau aufgrund der eingetrübten konjunkturellen Lage.

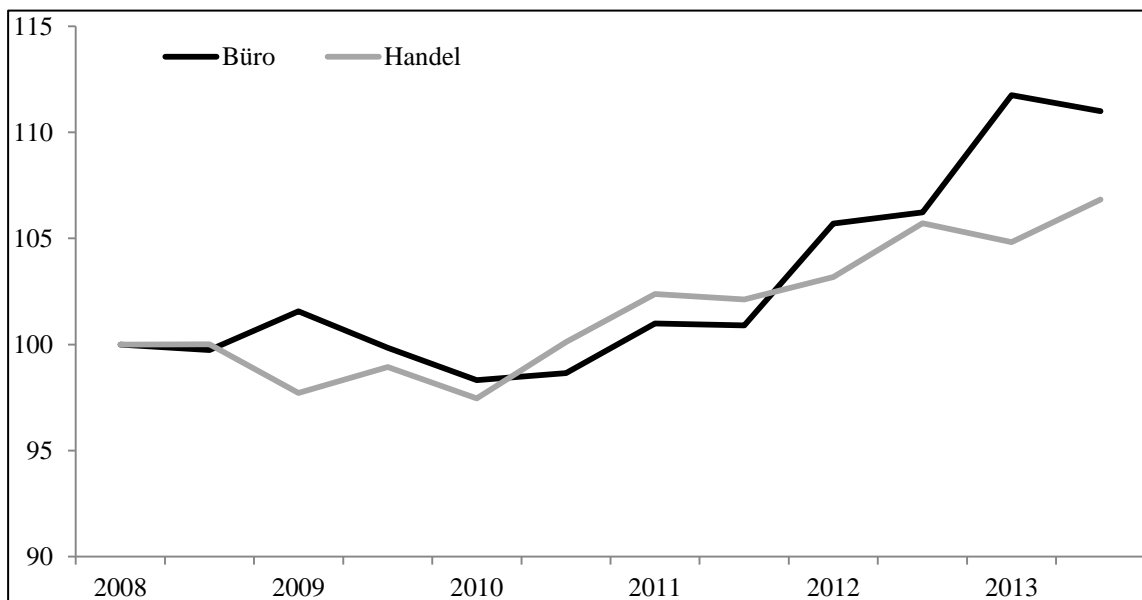
Die Handelsmieten gingen im Zeitraum 2008 bis Anfang 2010 zurück. Danach stiegen sie über das Niveau des ersten Halbjahres 2008 hinaus an. Zwar entwickelten sich die Einzelhandelsumsätze in konstanten Preisen über alle Einzelhandelssegmente negativ, die Gesamtlage im europäischen Vergleich ist aber immer noch gut (IVG Immobilien AG, 2013, 20). Derzeit zieht der Top-12-Index für das Segment Handel leicht an und liegt 6,8 Prozent über dem Niveau des Jahres 2008. Die Konkurrenz um die attraktiven Lagen in den Großstädten führt zu einem Nachfrageüberhang in den Spitzenlagen (BNP Paribas Real Estate,

2013). Dieser Effekt stellt in herkömmlichen Marktberichten die wesentliche Kennziffer für die Marktentwicklung dar. Bei den Daten von ImmobilienScout24 sind dagegen alle Lagen und auch Größenklassen enthalten. Da auch der kleinteilige Markt in den Daten abgedeckt wird, bilden die vorliegenden Resultate das Marktgeschehen somit umfassender ab als bestehende Marktberichte, die sich nur auf die Spitzenlagen und großen Flächen beschränken. Gleichwohl äußert sich der zunehmende Konkurrenzeffekt um die Spitzenlagen auch in der aggregierten Betrachtung der zwölf größten deutschen Städte in einem leichten Mietpreisanstieg.

Abbildung 4

Entwicklung der Top-12-Indizes für Büro und Handel

Büro- und Handelsmieten¹⁾ in den zwölf größten deutschen Städten;
Index: erstes Halbjahr 2008 = 100



1) Auf Basis der hedonischen Regression.

Quellen: ImmobilienScout24; Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Ergebnisse für ausgewählte Städte

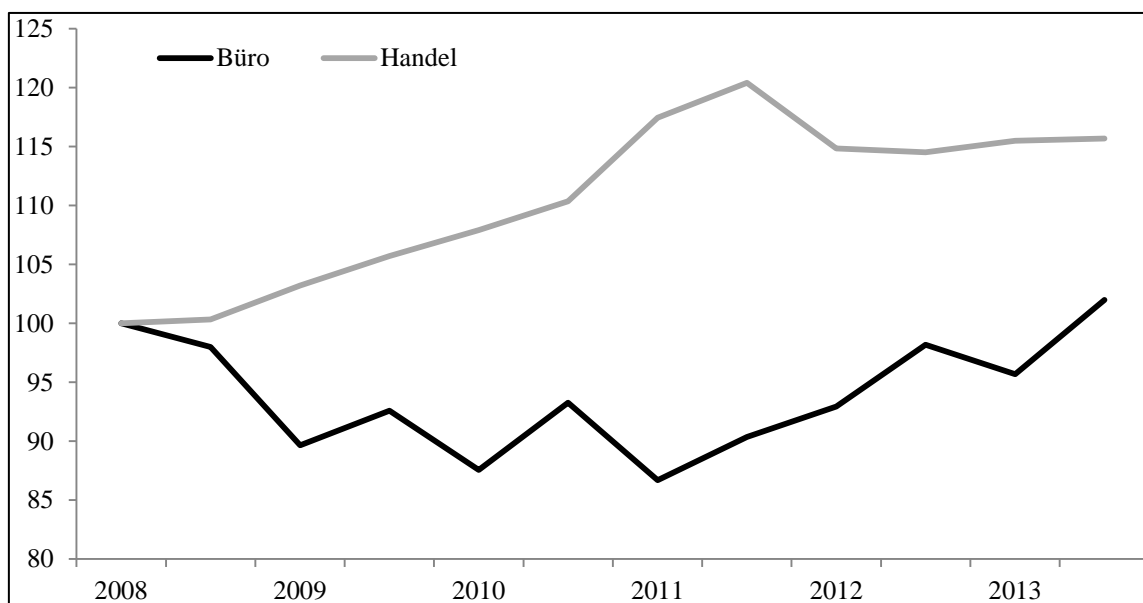
Die Ergebnisse der Top-12-Indizes für Büro und Handel erlauben unter Umständen nur bedingt Rückschlüsse auf die Gesamtmärkte in Deutschland. Denn in beiden Segmenten ist die Konkurrenz um die begehrten Standorte enorm groß. An weniger attraktiven Standorten gestaltet sich das Marktgeschehen jedoch anders und es resultiert eine Schere zwischen den teuersten und günstigsten Standorten in Deutschland (IVG Immobilien AG, 2013, 21). Außerdem erfahren Standorte mit hohen Fallzahlen, wie beispielsweise Berlin, ein höheres Gewicht bei den Berechnungen. Diese Aspekte müssen bei der Interpretation der Ergebnisse beachtet werden.

Frankfurt gilt als wichtigster Bürostandort des Finanzsektors in Deutschland und als zweitgrößter Finanzplatz in Europa. Bei der Entwicklung der Büromieten zeigen sich deshalb die strukturellen Probleme und Auswirkungen der Finanzkrise deutlicher als in den anderen deutschen Großstädten. So stieg die Leerstandsrate von Büros bis 2010 auf fast 18 Prozent (THOMAS DAILY GmbH, 2013b; CBRE Group, 2014). Die Bürobeschäftigung entwickelte sich im Bundesvergleich nur unterdurchschnittlich (Voigtländer, 2014). Die geringe Nachfrage äußerte sich schließlich in fallenden Büromieten (–13,3 Prozent) bis Ende 2010 (Abbildung 5). Im zweiten Halbjahr 2013 erreichten die Büromieten das Niveau vom ersten Halbjahr 2008, derzeit steigen sie wieder leicht an. Während im Top-12-Index die Büromieten stärker steigen als die Handelsmieten, verhält sich die Entwicklung in Frankfurt umgekehrt. Denn besonders in den 1A-Lagen der Innenstadt besteht ein konstant hoher Nachfrageüberhang im Einzelhandel (THOMAS DAILY GmbH, 2013b, 5). Der Index für Handel steigt bis Ende 2013 entsprechend deutlich an (+15,6 Prozent).

Abbildung 5

Büro- und Handelsmieten in Frankfurt am Main

Index¹⁾: erstes Halbjahr 2008 = 100



1) Auf Basis der hedonischen Regression.

Quellen: ImmobilienScout24; Institut der deutschen Wirtschaft Köln

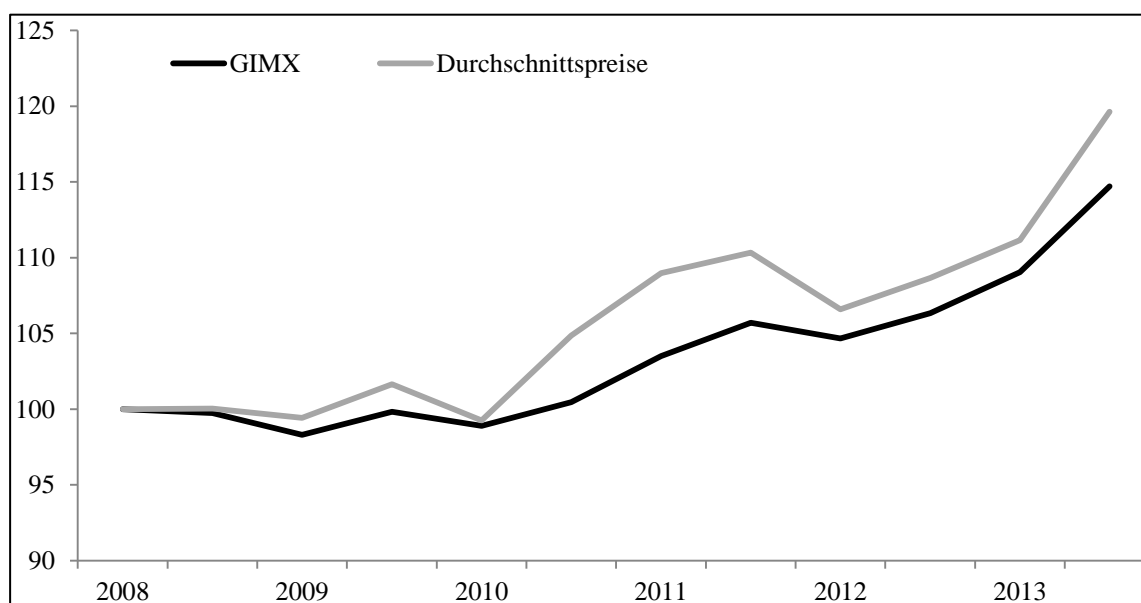
Der direkte Vergleich des Gewerbeimmobilienindex für Münchener Handelsimmobilien mit den entsprechenden Durchschnittspreisen verdeutlicht die Stärke des hedonischen Ansatzes (Abbildung 6). Der starke Anstieg der durchschnittlichen Handelsmieten im Zeitraum 2010 bis 2011 geht auch auf eine Veränderung der Qualität der angebotenen Immobilien zurück. So stieg der Anteil von Inseraten, die die Qualität der Immobilien mit "Luxus"

oder "gehoben" angaben, deutlich von 15,6 Prozent (2010) auf 23,5 Prozent (2011) an. Somit unterscheiden sich die Stichproben spürbar hinsichtlich der Qualität. Diese Qualitätsveränderung bewirkt einen starken Anstieg der Durchschnittspreise. Ökonomisch rechtfertigt jedoch eine höhere Qualität einen höheren Preis und dieser zeigt nicht ausschließlich die Knappheit eines Guts an. Dieser Qualitätseffekt wird von der hedonischen Imputation besser von dem reinen Preiseffekt getrennt. Die Kurve des GIMX verläuft deshalb gerade in den Phasen des steilen Anstiegs bei den Durchschnittspreisen zwischen 2010 und 2011 deutlich flacher. Dieses Ergebnis bestätigt das Resultat am Beispiel von Berliner Büromieten (Deschermeier et al., 2014).

Abbildung 6

Methodenvergleich

Mietpreisentwicklung von Handelsimmobilien in München auf Basis des GIMX¹⁾ und der Durchschnittspreise; Index: erstes Halbjahr 2008 = 100



1) Gewerbeimmobilienindex auf Basis der hedonischen Regression.
Quellen: ImmobilienScout24; Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Schlussfolgerungen

Gewerbeimmobilien erfahren in der öffentlichen Wahrnehmung zwar eine geringere Aufmerksamkeit als Wohnimmobilien, weisen aber eine vergleichbar hohe volkswirtschaftliche Relevanz auf. Ein indirektes Resultat der geringeren Aufmerksamkeit ist eine deutlich kleinere Markttransparenz aufgrund fehlender Marktbeobachtung. Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln hat vor diesem Hintergrund einen hedonischen Mietpreisindex speziell für Gewerbeimmobilien entwickelt (Deschermeier et al., 2014). Dieser Index wurde

für deutsche Großstädte und für die Teilmärkte Büro und Handel auf Halbjahresbasis für den Zeitraum von 2008 bis 2013 berechnet.

In diesem Beobachtungszeitraum sind die Büromieten in den zwölf größten Großstädten stärker gestiegen als die Handelsmieten. Eine wachsende Nachfrage nach Büroflächen entsteht aus der stetig steigenden Bürobeschäftigung. Zeitgleich ist das Gesamtangebot an Büroflächen leicht rückläufig. Dies äußert sich seit Ende 2011 in steigenden Büromieten. Allerdings ist keine Überhitzung am Markt festzustellen, am aktuellen Rand stabilisieren sich die Mieten. Die Mieten im Segment Handel sanken ab 2008 zunächst geringfügig. Jedoch bewirkt die Konkurrenz um die attraktiven Lagen in den Großstädten einen Nachfrageüberhang in den Spitzenlagen, der sich in der Gesamtbetrachtung seit 2010 in leicht steigenden Mieten äußert. In beiden Segmenten werden in Hamburg die stärksten Anstiege beobachtet. Im Finanzzentrum Frankfurt zeigen sich die Auswirkungen der Finanzkrise in einer deutlich unterdurchschnittlichen Entwicklung der Büromieten.

Die vorliegenden Ergebnisse zeigen in Kombination mit vorhergehenden Untersuchungen (Deschermeier et al., 2014), dass von den untersuchten Methoden die hedonische Imputation das effizienteste Verfahren zur Qualitätsbereinigung bei der Preisentwicklung von Gewerbeimmobilien darstellt. Darüber hinaus profitiert das Verfahren von Variablen, die den hohen Erklärungsgehalt der räumlichen Struktur der betrachteten Teilmärkte in den einzelnen Großstädten berücksichtigt. Auf dieser Grundlage kann die Mietpreisentwicklung der Gewerbeimmobilienmärkte transparent abgebildet werden.

Literatur

- Alonso**, William, 1960, A theory of the urban land market, in: Papers in Regional Science, Nr. 6, S. 149–157
- Behrmann**, Timm / **Kathe**, Alfons, 2004, Zur Anwendung hedonischer Methoden beim Häuserpreisindex, in: Wirtschaft und Statistik, Nr. 5, S. 525–529
- BNP Paribas Real Estate**, 2013, Retailmarkt Deutschland, Property Report 2013, Düsseldorf
- Brachinger**, Hans Wolfgang, 2003, Statistical Theory of Hedonic Price Indices, Universität Freiburg
- CBRE Group**, 2014, Büromarkt Frankfurt, Frankfurt am Main
- Deschermeier**, Philipp / **Voigtländer**, Michael / **Seipelt**, Björn, 2014, Ein hedonischer Mietpreisindex für Gewerbeimmobilien, in: IW-Trends, 41. Jg., Nr. 2, S. 59–73
- EZB** – Europäische Zentralbank, 2008, Commercial Property Market, Financial Stability Risks, Recent Developments and EU Banks' Exposures, Frankfurt am Main

Getis, Arthur / Ord, J. K., 1992, The Analysis of Spatial Association by Use of Distance Statistics., in: Geographical Analysis, 24. Jg., Nr. 3, S. 189–206

Hill, Robert J., 2011, Hedonic Price Indexes for Housing, OECD Statistics Working Paper, Nr. 2011/01, <http://EconPapers.repec.org/RePEc:oec:stdaaa:2011/1-en> [22.9.2014]

IVG Immobilien AG, 2013, Marktreport Deutschland 2013, http://www.ivg.de/fileadmin/internet/daten/redakteur/dokumente/2013/Research/IVG_Marktreport_2013_DE_130323.pdf. [22.9.2014]

Pomogajko, Kirill / Voigtländer, Michael, 2011, Zur Synchronität der Immobilienzyklen – Eine Faktoranalyse, in: IW-Trends, 38. Jg., Nr. 1, S. 35–49

RWI – Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, 2012, Ein hedonischer Immobilienpreisindex auf Basis von Internetdaten 2007–2011, Essen

Sydsæter, Knut / Strøm, Arne / Berck, Peter, 2000, Economists' Mathematical Manual, Berlin / New York

THOMAS DAILY GmbH, 2013a, TD 100 Cities Survey 2013, Der Markt für Wohnen, Büro- & Einzelhandelsflächen – Hamburg, Freiburg

THOMAS DAILY GmbH, 2013b, TD 100 Cities Survey 2013, Der Markt für Wohnen, Büro- & Einzelhandelsflächen – Frankfurt, Freiburg

Voigtländer, Michael, 2014, Wachstum schwächt sich ab, in: IW-Immobilienmonitor, Nr. 1, <http://www.immobilieneoekonomik.de/immobilien-monitor>. [29.8.2014]

Voigtländer, Michael / Just, Tobias / Steininger, Bertram / Bienert, Sven / Braun, Nicole / Haas, Heide et al., 2013, Wirtschaftsfaktor Immobilien 2013, Gesamtwirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft, Zeitschrift für Immobilienökonomie, Sonderausgabe 2013

Wernecke, Martin / Rottke, Nico B., 2006, Praxishandbuch Immobilienzyklen, Köln

Trends in Commercial Real Estate Rents in German Cities

Although policymakers and the public pay less attention to commercial real estate than to residential property, it is very important for the economy. The commercial property market is opaque, however, due to the absence of data sources. As part of a "campaign for transparency in the real estate sector", ImmobilienScout24, an online property portal, has put supply data from its rental advertisements at the disposal of scientific research. Using this data and the hedonic renting price index developed by the Cologne Institute for Economic Research (IW), the paper shows the trend in rent levels for commercial real estate in the largest German cities at half-yearly intervals from 2008 to 2013. The results suggest that the market for offices and other commercial buildings in Germany is not overheated.

IW-Trends – Vierteljahresschrift zur empirischen Wirtschaftsforschung
aus dem Institut der deutschen Wirtschaft Köln, 41. Jahrgang, Heft 3/2014; ISSN 0941-6838 (Printversion);
ISSN 1864-810X (Onlineversion). Rechte für den Nachdruck oder die elektronische Verwertung erhalten Sie
über lizenzen@iwkoeln.de, die erforderlichen Rechte für elektronische Pressespiegel unter
www.pressemonitor.de © 2014, IW Medien GmbH, Köln; DOI: 10.2373/1864-810X.14-03-04