

Drittmittelfinanzierte  
Expertisen



# IW-Gutachten

## IW-PREIG Büroimmobilien- Monitor 2021

Christian Oberst / Michael Voigtländer

Auftraggeber: PREIG AG

Köln, 16.06.2021

**Kontakt Daten Ansprechpartner**

Prof. Dr. Michael Voigtländer  
+49 (0)221 / 4981 - 741  
voigtlaender@iwkoeln.de

Institut der deutschen Wirtschaft Köln  
Postfach 10 19 42  
50459 Köln

## Inhaltsverzeichnis

<b>Zusammenfassung</b>	<b>4</b>
<b>1 Hintergrund</b>	<b>5</b>
<b>2 Makroökonomische Lage in Deutschland</b>	<b>6</b>
2.1 Gesamtwirtschaftliche Lage	6
2.2 Arbeitsmarkt und Bürobeschäftigung	7
2.3 Inflation und Zinsen	10
<b>3 Der Markt für Büroimmobilien</b>	<b>12</b>
3.1 Struktur und Entwicklung der Angebote	12
3.2 Mietpreisniveau in Städten und Umland	16
3.3 Mietpreisentwicklung nach Lagen und Einzelstandorten	21
3.3.1 Entwicklung der Mieten nach Lagen	21
3.3.2 Mietpreisentwicklung in den kreisfreien Städten	23
<b>4 Schlussfolgerungen</b>	<b>29</b>
<b>5 Anhang Methode Büroimmobilien-Monitor</b>	<b>30</b>
<b>Literatur</b>	<b>32</b>
<b>Abstract</b>	<b>34</b>
<b>Tabellenverzeichnis</b>	<b>35</b>
<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>36</b>

**JEL-Klassifikation:**

O18 - Analysen zur regionalen, städtischen und ländlichen Entwicklung; Verkehrswesen; Wohnungswesen; Infrastruktur

R33 Immobilienmärkte (ohne landwirtschaftliche und Wohnimmobilien)

## Zusammenfassung

Mit dem IW-PREIG Büroimmobilien-Monitor wird eine wichtige Lücke in der Analyse des Büroimmobilienmarktes geschlossen. Zum einen, weil hier Inserate ausgewertet werden, die einen Einblick in die kleinteiligen regionalen Büromärkte geben. Allein für 2019 konnten 80.000 Inserate analysiert werden. Damit ergibt sich die Möglichkeit, nicht nur Lagen innerhalb der Städte, sondern auch das Umland zu betrachten. Insgesamt können hier alle 71 kreisfreien Großstädte und ihr Umland untersucht werden. Zum anderen erlaubt die Menge an Daten, standortspezifische hedonische Preismodelle zur Bestimmung der Mietveränderungen zu schätzen. Damit kann der reine Preiseffekt kalkuliert werden, indem Verzerrungen durch Veränderungen in der Qualität der Angebote herausgerechnet werden. Folgende wesentliche Schlussfolgerungen lassen sich aus der Analyse ziehen:

- Die makroökonomischen Rahmenbedingungen für den Büromarkt sind immer noch gut, auch wenn sie sich gegenüber 2019 eingetrübt haben. Allerdings hat sich die Bürobeschäftigung kaum verändert, regional gab es moderate Bewegungen sowohl nach unten als auch nach oben.
- Bei den Inseraten dominieren die so genannten Top-7-Standorte (Berlin, Hamburg, München, Düsseldorf, Köln, Stuttgart und Frankfurt) mit einem Anteil von 37 Prozent – rund zwei Drittel der Angebote finden sich damit aber auch außerhalb dieser Standorte. Darüber hinaus liegen 30 Prozent der Angebote in den Top-7-Standorten im angrenzenden Umland und am Stadtrand, an den übrigen 64 Standorten ist die Quote vergleichbar hoch.
- Die Zahl der Angebote ist im Jahr 2020 um rund 18 Prozent zurückgegangen. Ursächlich hierfür ist die Corona-Krise, die Umzüge von Unternehmen erschwert und insgesamt die Unsicherheit erhöht hat.
- Die höchsten durchschnittlichen Mieten finden sich im Stadtzentrum von Berlin mit 26 Euro je Quadratmeter. Bezogen auf das gesamte Stadtgebiet ist München der teuerste Standort. Innerhalb der Top-7-Standorte gibt es mit wenigen Ausnahmen große Preisunterschiede zwischen den Lagen.
- Abseits der Top-7-Standorte werden in Freiburg, Potsdam und Heidelberg die höchsten Mieten verlangt (Medianwerte). Die Spannbreite der Medianmieten liegt für die 64 weiteren Großstädte zwischen 13 Euro und 6 Euro je Quadratmeter. Das Umland dieser Städte ist etwas günstiger, im Umland von Ingolstadt werden mit 11 Euro die höchsten Mieten verlangt.
- Insgesamt sind die Büromieten im Jahr 2020 um 3,5 Prozent gestiegen, im Jahr 2019 waren es noch 5,3 Prozent. Auffällig ist, dass die Büromieten sowohl in den Stadtzentren als auch im abgelegenen Umland stärker gestiegen sind als in Lagen dazwischen.
- Unter den Top-7-Standorten gab es im Jahr 2020 die stärksten Mietpreisanstiege in Berlin mit 7,5 Prozent und Stuttgart mit 4,2 Prozent. In München waren es dagegen knapp 2 Prozent, in Düsseldorf nur 1 Prozent.
- Die stärksten Mietpreisanstiege aller betrachteten Standorte verzeichneten Potsdam und Leipzig mit jeweils über 10 Prozent, was den wirtschaftlichen Aufschwung an den zentralen Standorten in Ostdeutschland unterstreicht. Auch Pharmastandorte wie Salzgitter oder Ludwigsburg verzeichneten, allerdings ausgehend von einem sehr niedrigen Niveau, starke Mietpreiserhöhungen. In elf Standorten sind die Mieten gesunken, besonders stark in den Autostädten Ingolstadt und Wolfsburg.

## 1 Hintergrund

Büros sind ein elementarer Bestandteil der Arbeitswelt. Nach Schätzungen von Hammermann und Voigtländer (2020) arbeiteten 2018 rund 14,8 Millionen Menschen in Deutschland in Büros. Die Bürobeschäftigtenquote liegt damit bei 36,7 Prozent. Rund 20 Prozent aller Büroarbeitsplätze sind in den größten sieben deutschen Städten zu finden, den so genannten Top-7-Standorten. Allerdings liegen damit auch rund 80 Prozent aller Büroarbeitsplätze außerhalb dieser Metropolen. Tatsächlich fokussiert sich die Berichterstattung einseitig auf diese sieben Standorte. In Maklerberichten finden sich zumeist nur Daten zu den sieben oder teilweise auch fünf oder zehn größten Städten. Diese Lücke soll mit dem IW-PREIG Büroimmobilien-Monitor geschlossen werden, in dem die Entwicklung in den 71 kreisfreien Großstädten in Deutschland und vor allem auch den angrenzenden Umlandgemeinden betrachtet wird.

Dies ist jedoch nicht die einzige Besonderheit dieses Reports. Datengrundlage des IW-PREIG Büroimmobilien-Monitors sind Inserate, die von der Value AG aus Immobilienportalen, Zeitungsannoncen und weiteren Quellen gesammelt werden. Im Gegensatz zu vielen anderen Marktberichten werden damit nicht die großvolumigen Transaktionen betrachtet, sondern eher die kleinteiligen Vermietungen, die das Gros der Markttransaktionen abbilden. Für die Jahre 2018 und 2019 können jeweils etwa 80.000 Inserate ausgewertet werden, und für 2020 noch etwas über 70.000. Natürlich geben inserierte Angebotsmieten nicht unbedingt die Marktmieten wieder, da es noch Verhandlungen geben kann, allerdings dürften die Trends ähnlich sein.

Darüber hinaus bleibt die Analyse nicht bei der Auswertung deskriptiver Statistiken stehen. Bei Immobilienpreisen und -mieten besteht stets die Gefahr, dass bei der Betrachtung der Entwicklung von Durchschnittsmieten und mittleren Mietwerten (Median) nicht nur reine Preiseffekte berücksichtigt werden, sondern auch andere Entwicklungen mit abgebildet werden wie etwa strukturelle Veränderungen der Qualitäts- und Lageeigenschaften der angebotenen Objekte. Um tatsächlich nur den reinen Preiseffekt zu erfassen, bedarf es ökonomischer Verfahren, die die Datenreihen um qualitäts- und lagebedingte Veränderungen bereinigen. Zur Anwendung kommt hier ein so genanntes hedonisches Preismodell, das auf dem Verfahren von Oberst und Voigtländer (2021) aufbaut.

Das Gutachten gliedert sich wie folgt: Zunächst werden die makroökonomischen Rahmenbedingungen für den Büroimmobilienmarkt beleuchtet, insbesondere die Entwicklungen des BIP, des Arbeitsmarktes und des Kapitalmarktes. Dann wird die Entwicklung der Angebote betrachtet und deren Struktur analysiert. Hierauf folgt eine Betrachtung der mittleren Mieten (Medianwerte) an den 71 ausgewählten Standorten (jeweils mit Stadt und Umland). Schließlich werden die Mietpreisveränderungen analysiert, wobei das hedonische Preismodell Anwendung findet. Im Fazit werden die wesentlichen Ergebnisse der Studie zusammengefasst.

## 2 Makroökonomische Lage in Deutschland

Bevor im Weiteren die Entwicklung der Mieten analysiert wird, folgt zunächst eine kurze Darstellung der makroökonomischen Lage in Deutschland. Schließlich reagieren Immobilienpreise deutlich auf Veränderungen der gesamtwirtschaftlichen Nachfrage und Veränderungen an den Kapitalmärkten. Betrachtet werden im Folgenden die Entwicklungen des BIP, des Arbeitsmarktes und der Zinsen.

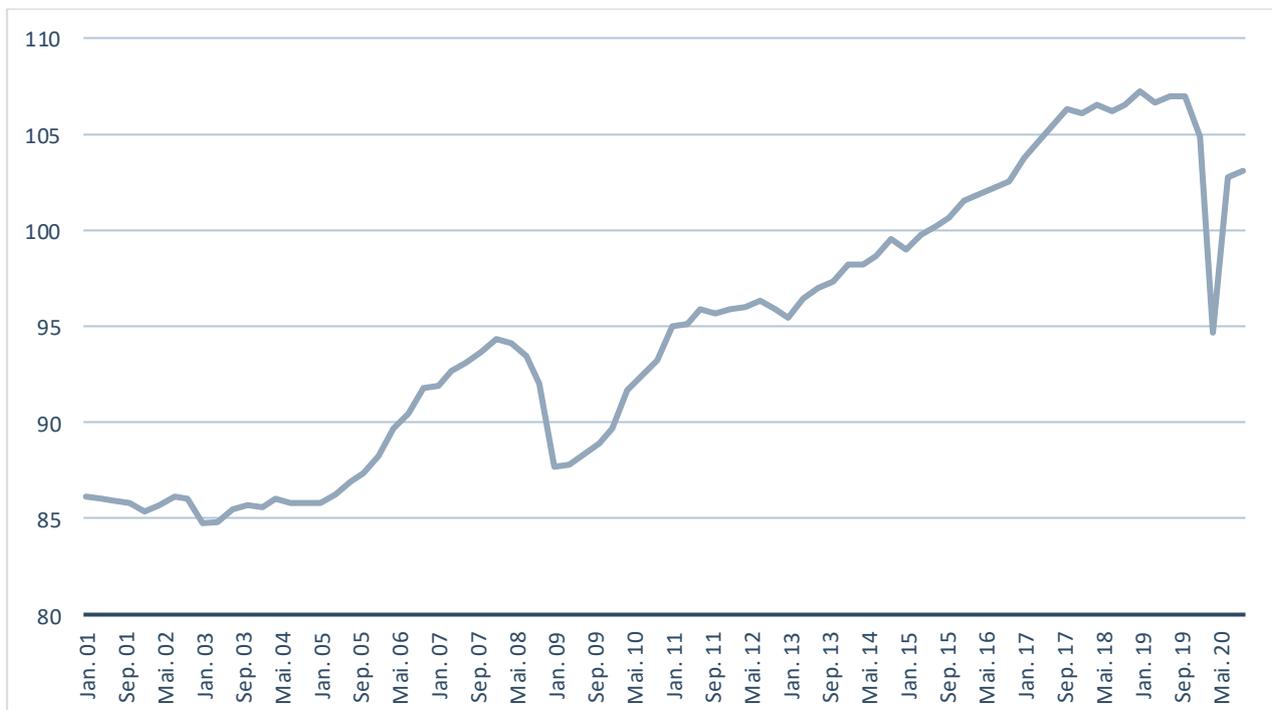
### 2.1 Gesamtwirtschaftliche Lage

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) misst den Wert aller in Deutschland hergestellten Güter und Dienstleistungen in einem bestimmten Zeitraum. Damit ist das BIP einer der wichtigsten Indikatoren, um die Entwicklung einer Volkswirtschaft darzustellen.

Deutschland hat im letzten Jahrzehnt einen bemerkenswerten Wirtschaftsaufschwung erlebt. Zwischen 2009 und 2019 ist das BIP insgesamt um über 22,5 Prozent gestiegen. Maßgeblich für den langanhaltenden Aufschwung waren die Erfolge im Export, aber auch die Anstiege bei Investitionen und im Inlandskonsum.

#### Abbildung 2-1: Entwicklung des BIP in Deutschland

Index, 2015=100



Datenquelle: Macrobond

Auch wenn bereits 2019 mit einer Dämpfung des Aufschwungs gerechnet worden ist (SVR, 2019), so hat doch die Corona-Pandemie die Gesamtwirtschaft hart getroffen. Bedingt durch die notwendigen Einschränkungen im Jahr 2020 sowie durch Einbrüche im Außenhandel ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 um 4,9 Prozent gesunken. Wie Abbildung 2-1 verdeutlicht, konnte jedoch ein noch stärkerer Einbruch durch ein starkes drittes Quartal vermieden werden. Im vierten Quartal 2020 stagnierte die Wirtschaft dagegen, vor allem aufgrund der abermaligen notwendigen Schließungen im Einzelhandel und bei anderen Dienstleistungen.

Generell zeigen sich derzeit unterschiedliche Entwicklungen in der deutschen Volkswirtschaft. Während sich im verarbeitenden Gewerbe und der Bauwirtschaft die Geschäftslage der Unternehmen bereits wieder auf einem hohen Niveau befindet, sind die Einschätzungen im Dienstleistungssektor sowie beim Handel immer noch eingetrübt (Ifo-Institut, 2021). Diese Divergenz könnte sich auch 2021 fortsetzen.

Nichtsdestotrotz ist 2021 mit einer Erholung der Gesamtwirtschaft zu rechnen. Das IW (IW-Forschungsgruppe Gesamtwirtschaftliche Analysen und Konjunktur, 2020) wie auch andere Institute rechnen mit einem kräftigen Wachstum in diesem Jahr, so dass schon Ende des Jahres oder Anfang kommenden Jahres das Vorkrisenniveau wieder erreicht sein könnte.

## 2.2 Arbeitsmarkt und Bürobeschäftigung

Das BIP ist ein guter Indikator für die wirtschaftliche Lage der Unternehmen und kann damit auch ein Indikator für die Zahlungsbereitschaft der Unternehmen für Gewerbeimmobilien sein. Unmittelbar relevanter ist aber die Beschäftigung, denn die Zahl der Beschäftigten bestimmt auch die Zahl der benötigten Arbeitsplätze.

**Abbildung 2-2: Erwerbstätige und Arbeitslose in Deutschland**



Datenquelle: Macrobond

Abbildung 2-2 verdeutlicht, wie außergewöhnlich erfolgreich das vergangene Jahrzehnt war. Die Zahl der Erwerbstätigen ist zwischen 2010 und Ende 2019 um über 4 Millionen gestiegen, die Zahl der Arbeitslosen lag bei weniger als 2,4 Millionen. Noch in den 2000er Jahren galt Deutschland als der kranke Mann Europas mit 5 Millionen Arbeitslosen (Sinn, 2005). Mit der durch die Corona-Pandemie ausgelösten Wirtschaftskrise ist jedoch auch der Beschäftigungsaufbau unterbrochen worden, die Zahl der Erwerbstätigen ist am aktuellen Rand um 500.000 Menschen zurückgegangen, auch die Arbeitslosigkeit ist angestiegen. Allerdings geben die Erfahrungen aus der Finanzkrise Hoffnung, dass der Effekt auf die Beschäftigung eher moderat bleibt. Schließlich ist der Fachkräftemangel ein Hauptproblem der Unternehmen, so dass sie alles versuchen werden, die vorhandenen Fachkräfte zu halten – auch wenn dies die kurzfristige Rentabilität beeinträchtigt. Entscheidend wird allerdings sein, wie sich die Insolvenzen weiterentwickeln (Röhl, 2020).

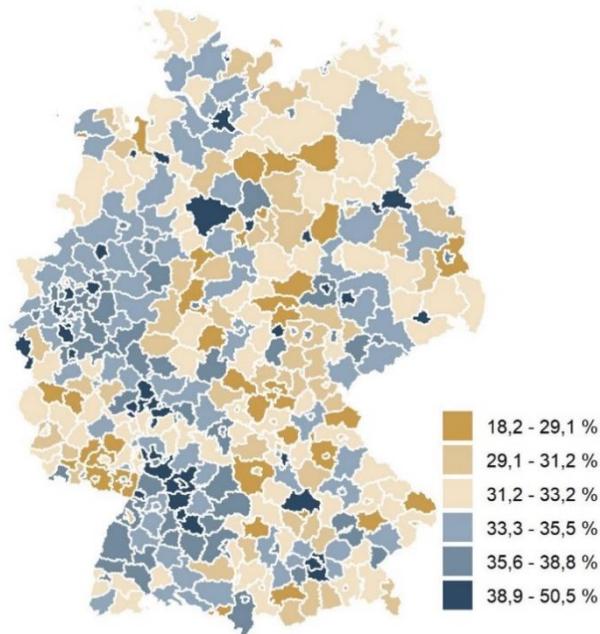
Es gibt in Deutschland keine amtliche Statistik zu Bürobeschäftigten, also denjenigen, die einen Büroarbeitsplatz haben. Diese Lücke hat das IW im letzten Jahr mit einer eigenen Methodik geschlossen (vgl. Hammermann/Voigtländer, 2020). Basierend auf einer umfangreichen Befragung vom Bundesinstitut für Berufsbildung (BIBB) und der Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin (BAuA) wurden für alle Wirtschaftszweige Quoten zur Bürobeschäftigung ermittelt. Insgesamt arbeiteten im Jahr 2018 14,8 Millionen Menschen in Büros, ein Plus gegenüber dem Jahr 2012 von 3 Millionen. 12,2 Millionen Bürobeschäftigte davon waren sozialversicherungspflichtig beschäftigt, für diese Gruppe wurde im Folgenden die Statistik fortgeschrieben.

Je nach Kreis arbeiteten im Jahr 2020 zwischen 18,2 Prozent und 50,5 Prozent der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Büros. In den Großstädten sind zwar die Quoten durchschnittlich höher, aber auch in vielen Umlandkreisen liegt die Quote bei über 33 Prozent. Besonders in den Regionen rund um München und Hamburg, in Baden-Württemberg, in NRW, Hessen und Niedersachsen sowie Thüringen sind die Quoten besonders hoch (Abbildung 2-3).

Von besonderem Interesse aus Sicht des Büromarktes ist natürlich, wie sich die Beschäftigung zuletzt entwickelt hat. Der letzte verfügbare Datenstand ist hier der 30. Juni 2020, allerdings wurde bereits in Abbildung 2-2 gezeigt, dass der Arbeitsmarkt seitdem eher stagniert.

**Abbildung 2-3: Bürobeschäftigtenquoten in deutschen Kreisen**

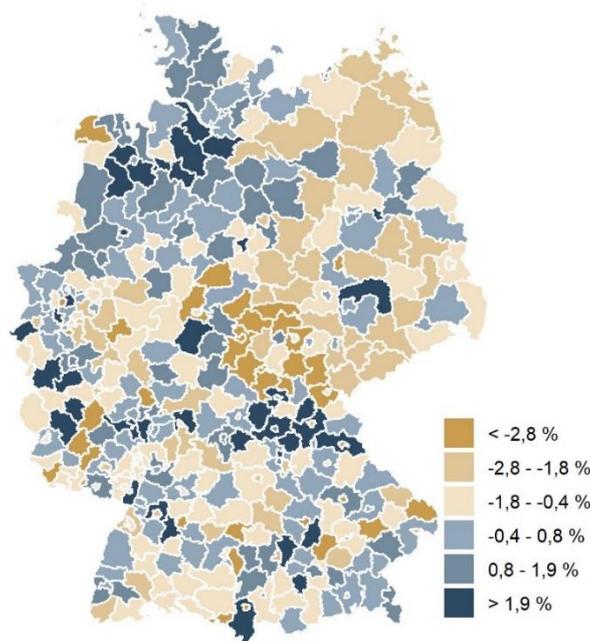
Nur sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, Juni 2020



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft; Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit

**Abbildung 2-4: Veränderung der Bürobeschäftigung zwischen Juni 2019 und Juni 2020**

Nur sozialversicherungspflichtig Beschäftigte



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft; Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit

Insgesamt zeigt Abbildung 2-4, dass es bei der Bürobeschäftigung im Jahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr sowohl Veränderungen nach unten als auch nach oben gab, wobei die Effekte insgesamt eher moderat sind. In rund 40 Prozent der Kreise stieg die Bürobeschäftigung an, in etwa 60 Prozent gab es leichte Rückgänge. Bei den Großstädten gab es in Bremen (+4,8 Prozent) und Düsseldorf (+2,5 Prozent) die stärksten Zuwächse, auch Berlin konnte mit 1,4 Prozent einen moderaten Zuwachs verzeichnen. In Frankfurt am Main (-1,0 Prozent) und München (-0,9 Prozent) gab es dagegen leichte Rückgänge der Bürobeschäftigung.

### 2.3 Inflation und Zinsen

Zuletzt wurde vermehrt vor einer höheren Inflation und damit höheren Zinsen gewarnt (vgl. Damm, 2021). Die Inflation ist zuletzt zwischen Dezember 2020 und Januar 2021 um 1 Prozent gestiegen. Auch die staatlichen Konjunkturprogramme mehren bei manchem Marktbeobachter die Sorge, dass die Inflation wieder stärker ausfallen könnte.

Eine höhere Inflation wird insbesondere mit Blick auf den Immobilienmarkt gefürchtet. Schließlich könnten damit die Nominalzinsen ansteigen, aber es könnte auch zu Anpassungen in der Geldpolitik kommen, die ebenfalls in Richtung höherer Zinsen wirken. Höhere Zinsen wiederum könnten die Kaufpreise belasten. Allerdings ist gleichwohl zu bedenken, dass Eigentümer von höheren Inflationsraten ebenso profitieren, da sich ihre Schulden entwerten. Außerdem führt eine steigende Inflation zu höheren Mieten – daher gelten Immobilien auch als Inflationsschutz (vgl. Liu et al., 1997).

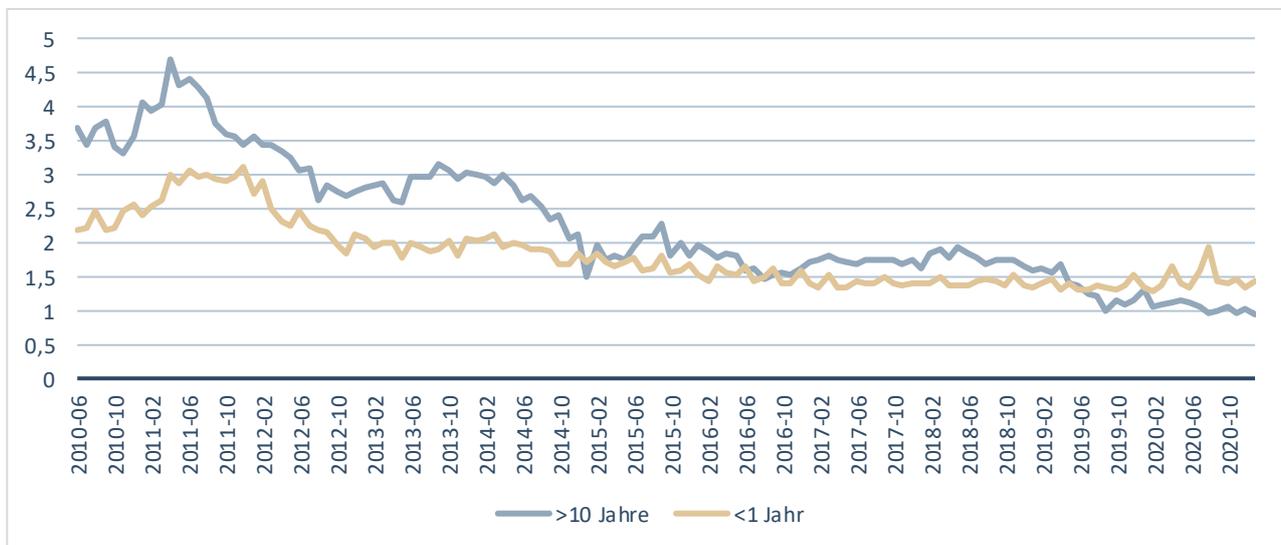
Tatsächlich scheint die Warnung vor höheren Inflationsraten übertrieben. Der Sprung in der Inflationsrate in Deutschland fußt zu wesentlichen Teilen auf Einmaleffekten wie der Rückkehr zum Mehrwertsteuersatz von 19 Prozent sowie der Einführung der CO<sub>2</sub>-Abgabe. Ob die Inflationsrate darüber hinaus steigt, hängt vor allem von dem Konsumverhalten der deutschen Haushalte ab. Es ist möglich, dass, nachdem die wesentlichen Corona-bedingten Restriktionen abgebaut sind, die Menschen mehr konsumieren wollen, was auch zu höheren Preisen führen kann. Andererseits ist es genauso plausibel zu erwarten, dass die Haushalte aus Vorsichtsmotiven mehr Liquidität halten. Darüber hinaus werden zum Beispiel die Gastronomie, der stationäre Einzelhandel oder auch Eventveranstalter vorsichtig mit Preissteigerungen sein müssen, um die Kunden wieder an sich zu binden. Und selbst wenn es erste Inflationssteigerungen gibt, werden die Notenbanken mit leichten Leitzinserhöhungen gegensteuern.

Eine solche Anpassung der Notenbankzinsen stellt keinen grundsätzlichen Regimewechsel oder gar die Rückkehr zu Zinsen wie noch Anfang der 2010er Jahre dar. Grundsätzlich spricht viel dafür, dass die Zinsen langfristig niedrig bleiben. Ganz wesentlich hierfür ist, dass aufgrund der demografischen Situation in den OECD-Ländern die Ersparnisbildung weiter steigen wird, die Investitionen aber stagnieren. Schließlich müssen die Haushalte mehr sparen, um bei konstantem Renteneintrittsalter und steigender Lebenserwartung ihr Renteneinkommen zu sichern (vgl. Demary/Voigtländer, 2018). Außerdem ist auch die Ersparnisbildung im Unternehmenssektor ansteigend, und diese Tendenz wird durch die Unsicherheiten eher noch verstärkt (vgl. Demary et al., 2020).

Auch die Zinsentwicklung spiegelt keine Veränderung in den Erwartungen wider. Gerade der langfristige Zins wie auch der Spread zwischen den kurz- und langfristigen Zinsen zeigen, womit die Kapitalmarktteilnehmer rechnen. Abbildung 2-5 zeigt die Entwicklung der Zinsen für Unternehmenskunden mit einer Zinsbindung von weniger als einem Jahr und einer Zinsbindung von mehr als 10 Jahren. Typischerweise sind langfristige Zinsbindungen mit einem Zinsaufschlag versehen, da die Bank das Zinsänderungsrisiko trägt. Ist der Spread besonders hoch, erwarten die Kapitalmarktteilnehmer steigende Zinsniveaus – wobei sich diese Erwartung nicht immer erfüllen muss, wie die Spreads 2011 und 2013 zeigen. Aktuell liegt der kurzfristige Zins aber über dem langfristigen Zins. Dies verdeutlicht, dass die Marktteilnehmer eher mit fallenden Zinsniveaus rechnen, den aktuellen Anstieg der kurzfristigen Zinsen also eher als kurzfristiges Phänomen ansehen. Bemerkenswert ist auch, dass der Zins für Unternehmenskredite im Januar 2021 einen neuen Tiefpunkt erreicht hat.

### Abbildung 2-5: Entwicklung der Zinsen für Unternehmenskredite

Zinsen nach der Zinsbindung



Quelle: Deutsche Bundesbank

Die Rahmenbedingungen für Büroimmobilien sind insgesamt weniger schlecht, als dies mit Blick auf die Wirtschaftskrise 2020 zu erwarten gewesen wäre. Zwar ist das BIP deutlich gefallen, aber bei der Beschäftigung, insbesondere bei der Bürobeschäftigung, gab es kaum Rückgänge. Auch die Zinsen sind weiterhin niedrig, selbst wenn leichte Bewegungen nach oben aufgrund temporärer Inflationsentwicklungen nicht ausgeschlossen werden können. Nicht thematisiert wurden hier strukturelle Effekte, wie sie etwa aus der Tendenz zu mehr mobilem Arbeiten entstehen können. Wie eine Umfrage des IW aber gezeigt hat, ist dies nur bedingt mit einer Rückgabe von Büroflächen verbunden – vielmehr ist zu erwarten, dass die Anpassungen zeitlich deutlich gestreckt werden (vgl. Stettes/Voigtländer, 2021). So planen nur 6,4 Prozent der Unternehmen, im Jahr 2021 Büroflächen zu reduzieren, rund 17 Prozent möchten Flächen aber umgestalten. 40 Prozent der Unternehmen haben die Entscheidung getroffen, die Büroflächen nicht anzupassen. Möglicherweise werden auch in den Folgejahren Unternehmen Anpassungen der Büroflächen vornehmen, aber diese Anpassungen könnten durch Reduktionen der Neubauaktivität aufgefangen werden. Im Folgenden wird nun die Entwicklung der Angebotsmieten im Büromarkt genauer in den Fokus genommen.

### 3 Der Markt für Büroimmobilien

Nach der Darstellung der makroökonomischen Rahmenbedingungen folgt im Weiteren eine detaillierte Analyse des Mietmarktes für Büroimmobilien in den 71 ausgewählten Standorten. Bei diesen handelt es sich um alle kreisfreien Großstädte in Deutschland mit mehr als 100.000 Einwohnern und deren angrenzende Umlandgemeinden inklusive der Kommunalverbände Städte-region Aachen und Region Hannover. Zunächst wird auf die Zahl der inserierten Büroobjekte eingegangen, ehe dann eine Darstellung der mittleren Mieten (Medianwerte) folgt. Anschließend wird die Entwicklung der Mieten analysiert. Da sich sowohl die strukturelle Zusammensetzung der Angebote nach Qualität und Lage als auch die Wertschätzung dieser Eigenschaften über die Zeit hinweg deutlich verändern können, wird zur Ermittlung der Mietpreisveränderung ein hedonisches Preismodell geschätzt, das für eine Vielzahl an Qualitäts- und Lageeigenschaften kontrolliert und jeweils die Inserate der letzten zwei Jahre verwendet. So ist sichergestellt, dass nur der reine Preiseffekt erfasst wird.

#### 3.1 Struktur und Entwicklung der Angebote

Eine Besonderheit des IW-PREIG Büroimmobilien-Monitors ist die Berücksichtigung des angrenzenden Umlands in der Betrachtung der 71 kreisfreien Städte. Um hier bei den unterschiedlichen Städten einheitlich vorgehen zu können, wurden Stadtrandlagen sowie das Umland mit Hilfe von PKW-Reisezeiten abgegrenzt. Die PKW-Reisezeiten wurden in R mithilfe des auf OpenStreetMap basierenden Routing Service von OSRM ermittelt (vgl. Giraud, 2021) und zeigen an, wie schnell man mit dem PKW ohne Verkehrsbehinderung von einem zum anderen Standort kommen kann. Gemessen wird die Reisezeit dabei immer ausgehend vom Stadtzentrum, das in der Regel durch den Hauptbahnhof determiniert ist. Im Folgenden wird die in Tabelle 3-1 dargestellte Unterteilung zugrunde gelegt.

**Tabelle 3-1: Unterteilung der Lagen**

Lage	Reisezeit zum Stadtzentrum
Stadtzentrum	bis 5 Minuten
zentrumsnahes Stadtgebiet	5-15 Minuten
weiteres Stadtgebiet	15 bis 20 Minuten
abgelegenes Stadtgebiet	mehr als 20 Minuten
gut angebundenes Umland	bis 15 Minuten
angebundenes Umland	15 bis 20 Minuten
abgelegenes Umland	mehr als 20 Minuten

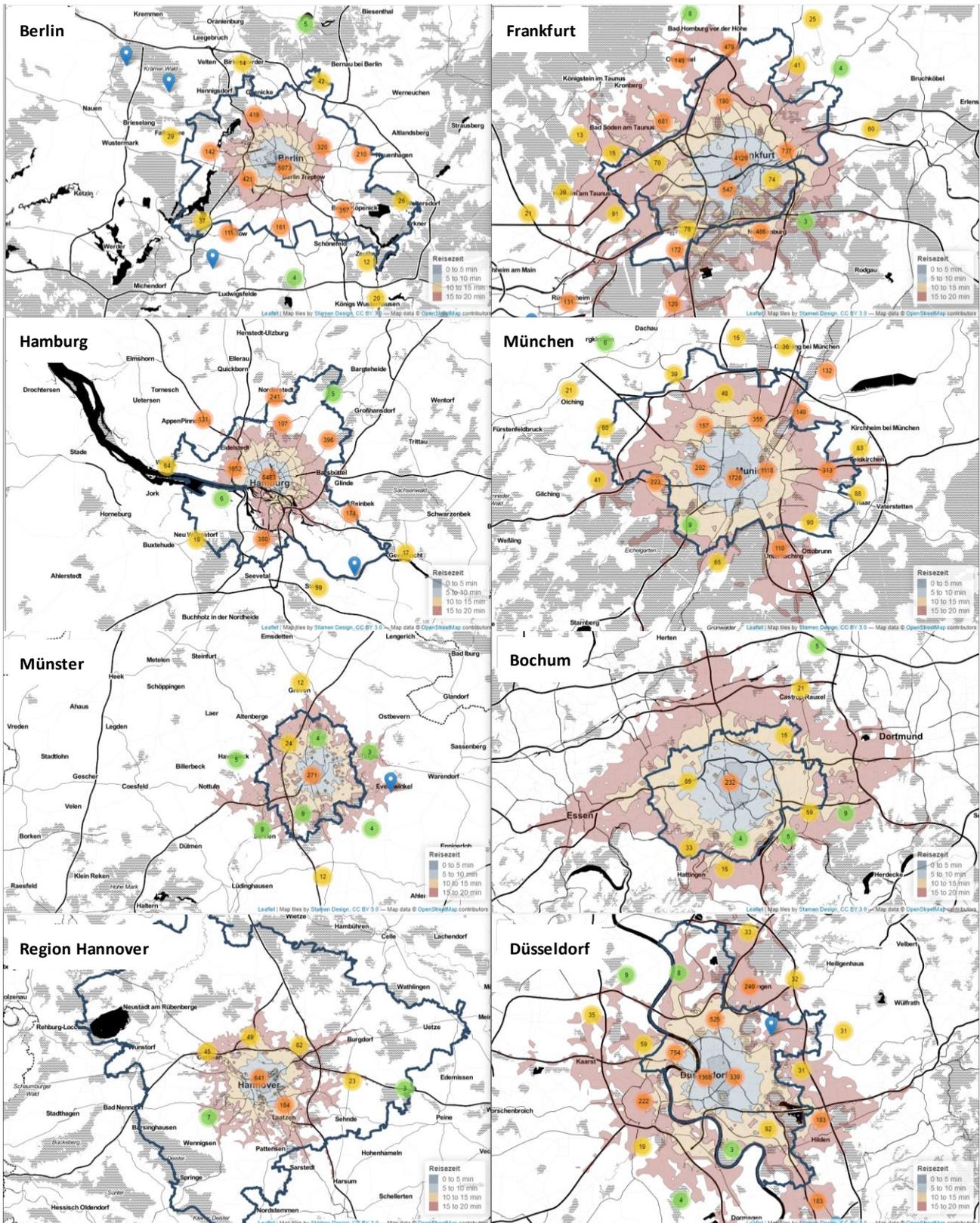
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Die Reisezeiten haben eine unterschiedliche Bedeutung für die einzelnen Städte. In den meisten deutschen Großstädten dürfte nahezu jeder Standort innerhalb von 20 Minuten erreichbar sein (ohne Staus), so dass die Kategorie „abgelegenes Stadtgebiet“ keine Anwendung findet.

Relevant ist die Kategorie vor allem in großflächigen Großstädten, allen voran Berlin und Hamburg, sowie den Regionalverbänden Hannover und Aachen. Dafür hat die Kategorie „gut angebundenes Umland“ dort keine Relevanz. Sowohl „abgelegenes Stadtgebiet“ als auch „abgelegenes Umland“ können jedoch auch an Standorten mit besonderen geografischen Voraussetzungen relevant sein wie etwa aufgrund der Küstenlage in Lübeck und Rostock. Die Abgrenzung der Reisezeiten erlaubt es damit, auch unterschiedlich große Städte miteinander zu vergleichen. In Kombination mit der Stadt/Umland-Unterscheidung kann darüber hinaus der Preisaufschlag für den Bürostandort im Stadtgebiet kalkuliert werden. Als Umland wurden jeweils die angrenzenden Umlandgemeinden berücksichtigt, wobei jedoch benachbarte kreisfreie Großstädte als Umland ausgeschlossen wurden (so zählen z. B. Mietangebote in Leverkusen nicht zum Umland Kölns).

Abbildung 3-1 zeigt die Reisezeitonen und Angebotszahlen 2020 für ausgewählte Standorte. In blau sind die Verwaltungsgrenzen der Großstädte eingezeichnet, alles innerhalb der Grenzen zählt zum Stadtgebiet. Die weißen Flächen innerhalb der blauen Grenzen sind abgelegenes Stadtgebiet. Die Abbildungen verdeutlichen, dass bei Standorten wie Berlin, Hamburg, aber auch Münster sowie definitionsgemäß bei der Region Hannover der erste „Umlandring“ noch im Stadtgebiet ist. Hingegen finden sich an den Standorten Frankfurt, München, Düsseldorf und Bochum auch relevante Angebote in den angrenzenden Umlandgemeinden – Angebote innerhalb der Stadt sollten daher nicht isoliert betrachtet werden. Gerade in polyzentrischen Regionen erhöht die Nachbarschaft zu anderen kreisfreien Großstädten die Komplexität noch zusätzlich. So ist das Büroangebot in Bochum nicht gänzlich unabhängig von der Angebotsstruktur in den benachbarten Standorten Essen, Dortmund und Hagen, und auch Offenbach dürfte zum Teil ein alternativer Standort für Frankfurt sein. Die wechselseitigen Abhängigkeiten zwischen verschiedenen Standorten wurden im diesjährigen IW-PREIG Büroimmobilien-Monitor jedoch nicht weiterverfolgt.

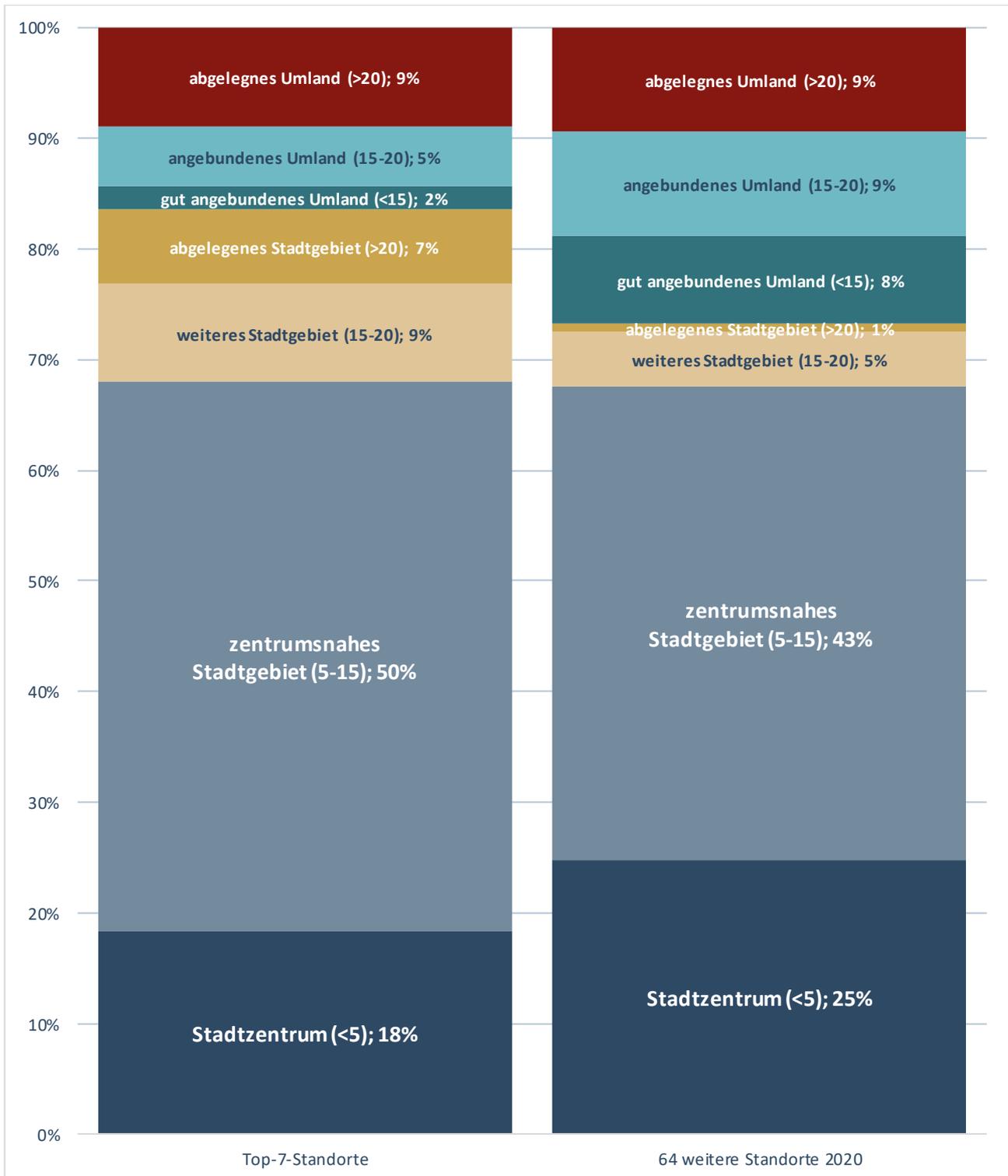
Insgesamt werden pro Jahr etwa 70.000 bis 85.000 Inserate in dieser Analyse ausgewertet. Die Daten werden von der Value AG zur Verfügung gestellt, die Informationen aus Portalen, Zeitungen und weiteren Quellen sammelt. In Abbildung 3-2 wird aufgezeigt, wie sich die Inserate auf die in Tabelle 3-1 aufgelisteten Lagen verteilen. Etwa 21 Prozent der inserierten Büros im Jahr 2020 liegen im Stadtzentrum, der Großteil mit 47 Prozent liegt dagegen im zentrumsnahen Stadtgebiet. Knapp ein Drittel der Angebote findet sich damit in Stadtrandlagen oder dem Umland – also in Lagen, die sonst kaum betrachtet werden. Auf die so genannten Top-7-Standorte (Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München) und ihre Stadtzentren (einschließlich des zentrumsnahen Stadtgebiets) entfielen im Jahr 2020 etwa 37 Prozent aller Angebote. Einerseits unterstreicht dies die überragende Stellung dieser Städte im Büromarkt, andererseits wird aber auch deutlich, dass der überwiegende Teil der Angebote außerhalb dieser Großstädte liegt. Im Vergleich zum Jahr 2019 ist die Zahl der angebotenen Büroflächen um rund 18 Prozent zurückgegangen. Neben zentralen städtischen Lagen war der Rückgang der Angebote besonders im (gut) angebundenen Umland sehr deutlich (Abbildung 3-3). In den Umlandgemeinden gab es 2019 allerdings den deutlichsten Anstieg der Angebote.

**Abbildung 3-1: Reisezeitzonen und Angebotszahlen 2020 für ausgewählte Standorte**


Hinweis: In Blau sind die Verwaltungsgrenzen der Großstädte eingezeichnet, alles innerhalb dieser Grenzen zählt zum Stadtgebiet.

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft; Datengrundlage: Value AG

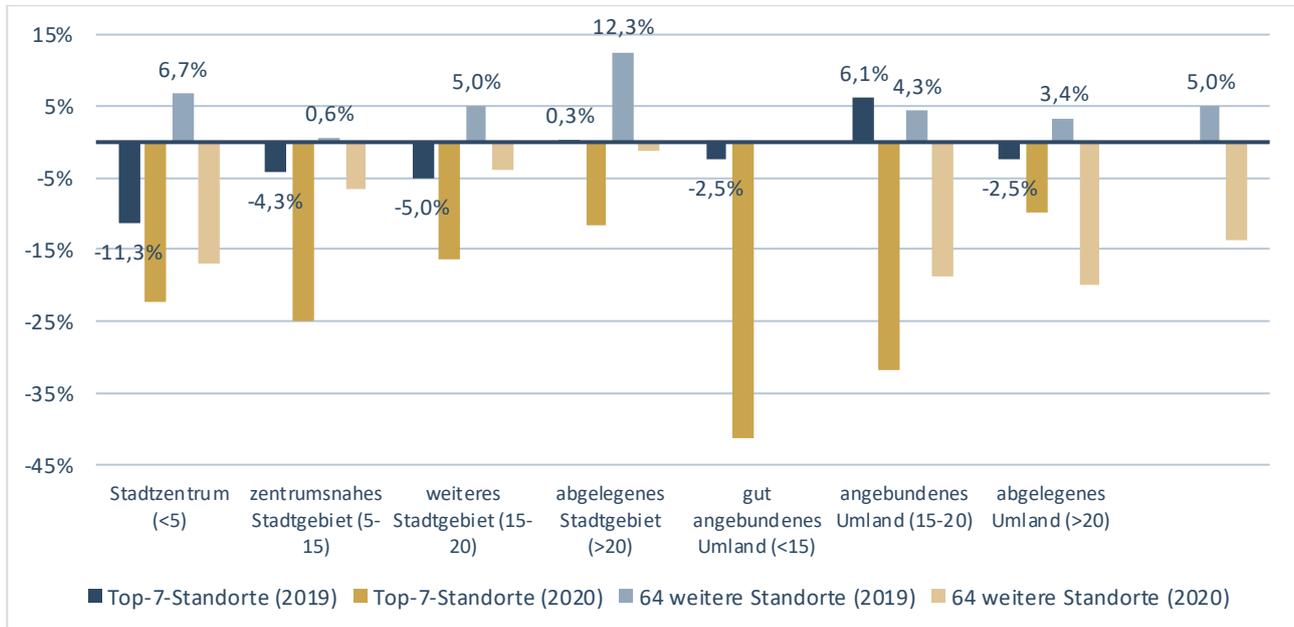
**Abbildung 3-2: Verteilung der Angebote für Büroflächenanmietungen auf die verschiedenen Lagen im Jahr 2020**



Hinweis: in Klammern Reisezeitzone in Minuten

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft; Datengrundlage: Value AG

**Abbildung 3-3: Veränderung der Anzahl der Angebote für Büroflächen gegenüber dem Vorjahr**



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft; Datengrundlage: Value AG

Ursächlich für den deutlichen Rückgang ist vor allem die Corona-Pandemie. Angesichts der notwendigen Abstandsregeln und weiterer Einschränkungen, aber auch hinsichtlich der wirtschaftlichen Aussichten gibt es große Unsicherheiten, die tendenziell dazu geführt haben, dass Unternehmen nicht umziehen und entsprechend auch verhalten bei der Anmietung neuer Flächen sind. Ähnliche Effekte zeigen sich auch im Wohnungsmarkt. Sobald es wieder größere Planungssicherheit gibt, könnte daher auch das Umzugsverhalten wieder zum Niveau vor der Krise zurückkehren.

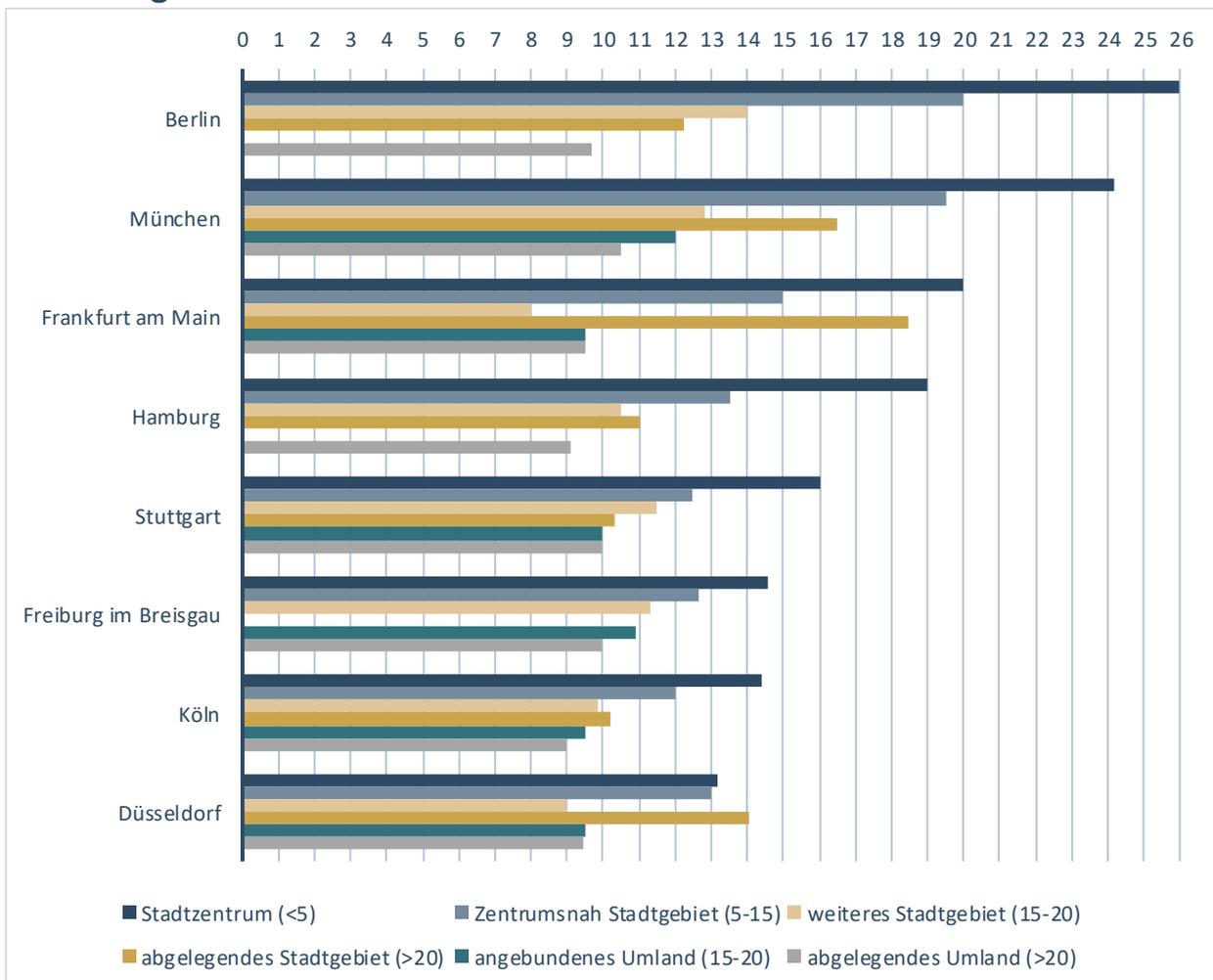
### 3.2 Mietpreinsniveau in Städten und Umland

Durch die Berücksichtigung von Lagen über Reisezeiten ergibt sich die Möglichkeit, nicht nur Mittelwerte für einzelne Städte angeben zu können, sondern auch Differenzierungen innerhalb einer Stadt und deren Umland vorzunehmen. Betrachtet wird im Folgenden die Medianmiete. Der Medianwert, auch mittlerer Wert, hat gegenüber dem Durchschnittswert (arithmetisches Mittel) den Vorteil, weniger stark durch mögliche Extrem- und Ausreißerwerte verzerrt zu werden.

Abbildung 3-4 zeigt die Median-Büromieten für die Top-7-Standorte und Freiburg. An allen Standorten außer in Düsseldorf sind die höchsten Büromieten im Stadtzentrum zu verzeichnen. In der Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalens liegen die Mieten im gesamten Stadtgebiet auf einem ähnlichen Niveau, anders als an den übrigen Top-7-Standorten. Die höchsten Mieten werden im Stadtzentrum von Berlin aufgerufen, höher noch als in den Stadtzentren von München, Frankfurt und Hamburg. Dabei ist zu beachten, dass in dem hier vorliegenden Datensatz vor allem kleinteilige Büroflächen enthalten sind (je nach Standort im Mittel etwa 100 bis 200 m<sup>2</sup>)

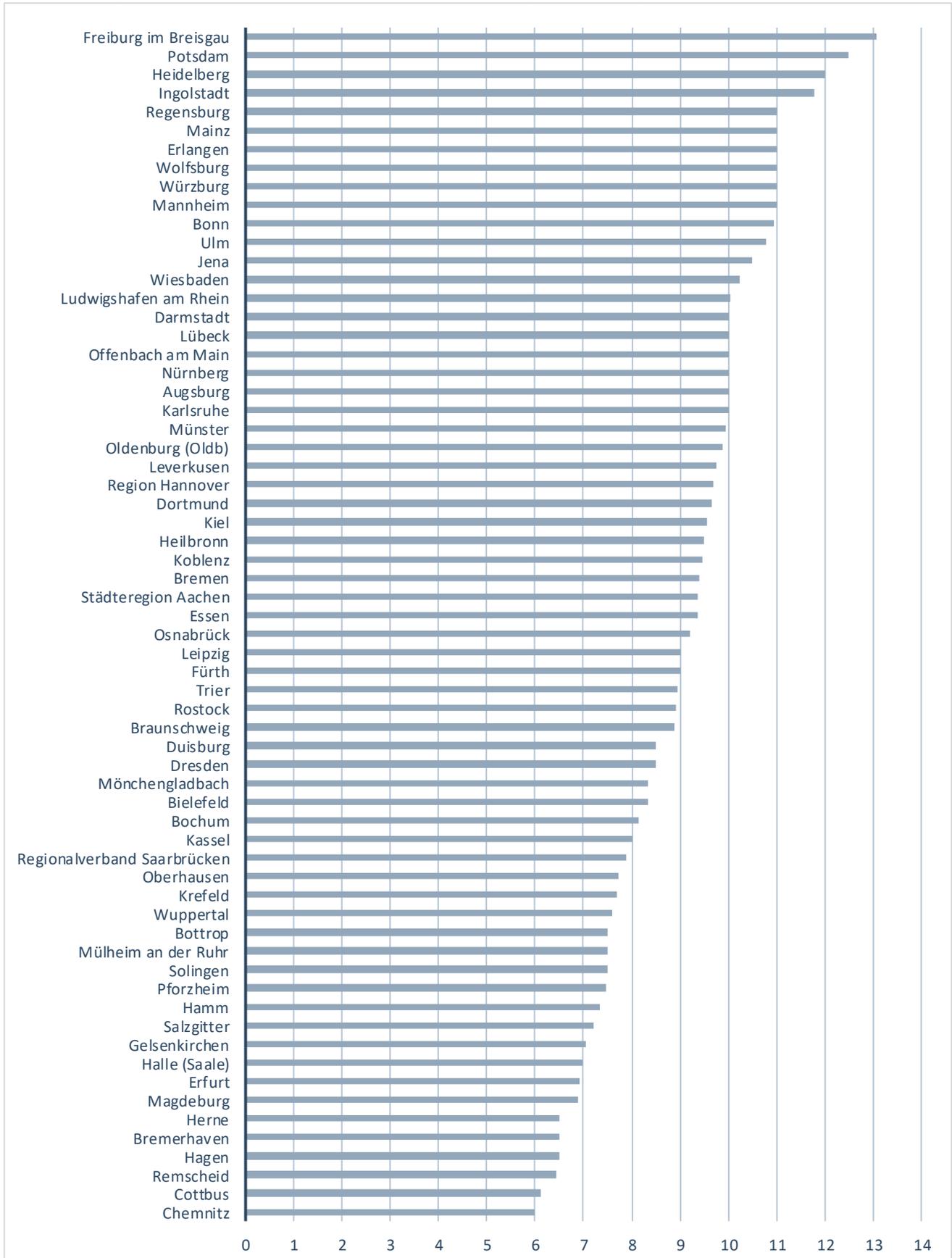
und weniger Angebote mit großen Büroflächen, die nicht öffentlich inseriert werden. Nichtsdestotrotz unterstreicht dies die mittlerweile große Bedeutung des Berliner Büromarktes. Bezogen auf das gesamte Stadtgebiet sind die Mieten in München mit 19,50 Euro nach wie vor am höchsten. Auffällig ist, dass im abgelegenen Umland (mehr als 20 Minuten Reisezeit) die Büromieten an allen Standorten auf einem vergleichbaren Niveau zwischen 9,00 Euro und 10,50 Euro je Quadratmeter liegen. Wird hingegen das gut angebundene Umland (15 bis 20 Minuten Reisezeit) betrachtet, liegt der Wert für München bei 12,00 Euro, für Frankfurt bei 9,50 Euro und für Berlin und Hamburg ist diese Kategorie nicht relevant. Die höchsten Mieten in Stadtzentren außerhalb der Top-7-Standorte finden sich in Freiburg (14,50 Euro, Rang 6 und damit noch vor Köln und Düsseldorf) sowie Potsdam und Heidelberg mit knapp 13,00 Euro (Rang 9 und 10). Gerade Potsdam dürfte von der Nähe zu Berlin profitieren, auch wenn es außerhalb der 20-Minuten-Reisezeitzone liegt. Leipzig befindet sich mit 10,00 Euro im Stadtzentrum überraschend im Mittelfeld auf Rang 34. Auffällig ist außerdem, dass in Frankfurt, München sowie Düsseldorf relativ hohe Mieten im hier definierten abgelegenen Stadtgebiet gefordert werden. Das deutet auf weitere Zentren abseits des Hauptbahnhofs hin, wie etwa Flughäfen, Messestandorte oder weitere wichtige Bahnhöfe.

**Abbildung 3-4: Median-Büromieten in den 8 Städten mit den höchsten Büromieten**

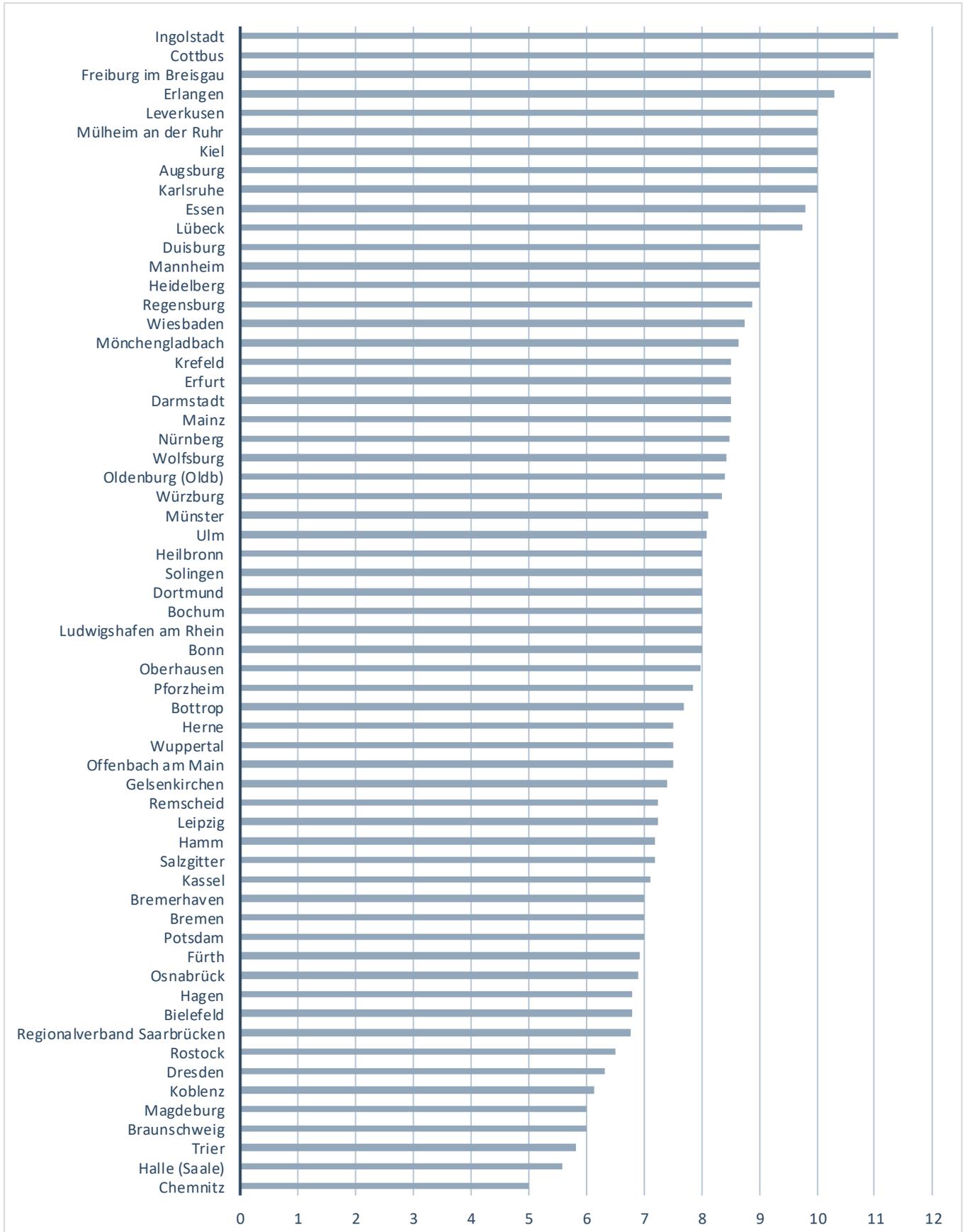


Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft; Datengrundlage: Value AG

Außerhalb der sieben Großstädte sind wie erwähnt in Freiburg die höchsten Mieten zu zahlen (Abbildung 3-5). Dort liegen die Durchschnittsmieten bei über 13 Euro pro Quadratmeter. Darauf folgen Potsdam, Heidelberg und Ingolstadt. In Remscheid, Cottbus und Chemnitz liegen die Büromieten dagegen bei unter 6,45 Euro. Betrachtet man nur das Stadtzentrum, zählen auch Münster und Bonn zu den sechs teuersten Standorten. Im Umland sind die Mieten in Ingolstadt am höchsten, darauf folgt Cottbus (Abbildung 3-6). Allerdings ist die Zahl der Angebote im Cottbuser Umland sehr klein, einzelne qualitativ hochwertige Objekte können hier die Statistik verzerren.

**Abbildung 3-5: Median-Büromieten im jeweiligen Stadtgebiet**


Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft; Datengrundlage: Value AG

**Abbildung 3-6: Median-Büromieten im angebundenen Umland**


Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft; Datengrundlage: Value AG

### 3.3 Mietpreisentwicklung nach Lagen und Einzelstandorten

Im Folgenden wird die hedonische (qualitätsbereinigte) Mietpreisentwicklung dargestellt, zunächst in Abschnitt 3.3.1 nach Lagen insgesamt für die 71 untersuchten Standorte zusammen und anschließend in Abschnitt 3.3.2 für die 71 betrachteten Standorte. Um Verzerrungen aufgrund von Qualität oder Lage zu vermeiden, wird ein hedonisches Mietpreismodell jeweils in einer leicht reduzierten Form des räumlich-ökonomischen Spatial Durbin Error Modells (SDEM) geschätzt (vgl. Oberst/Voigtländer, 2020 sowie Lerbs/Oberst, 2014). In dem Regressionsmodell wird für die Lagen und Objekteigenschaften wie etwa Etage, Baujahr und Zustandsklasse kontrolliert sowie ausgewählte Eigenschaften von Nachbarobjekten kontrolliert. Im zusammengefassten Modell werden auch standortfixe Effekte berücksichtigt. Das Modell wird jeweils für die letzten zwei Jahre als so genanntes *adjacent*-Modell geschätzt, um Präferenzänderungen über die Zeit flexibel abbilden zu können (wie beim Industrieimmobilienindex IWIP, vgl. Henger/Oberst 2020). Eine genauere Beschreibung der methodischen Vorgehensweise findet sich im Anhang. Für die ökonomische Auswertung wurden die Angebote außerdem zusätzlich gefiltert, um mögliche Duplikate in den Inseraten sicher auszuschließen. Je nach Standort wurden zwischen 5 und 20 Prozent der Inserate als mögliche Duplikate anhand identischer Geokoordinaten, Postleitzahlen sowie Angaben zu Fläche und Baujahr des Angebots identifiziert. In der Schätzung des hedonischen Mietpreismodells wurde dann jeweils nur das aktuelle Angebot berücksichtigt. Die hedonische, also qualitätsbereinigte, Mietentwicklung ist in der Regel etwas weniger stark ausgeprägt als die Entwicklung auf Basis von Medianwerten, da sich die Qualität des Angebots an den Standorten häufiger verbessert als verschlechtert.

#### 3.3.1 Entwicklung der Mieten nach Lagen

Insgesamt sind die qualitätsbereinigten Büromieten an den 71 untersuchten deutschen Standorten im Jahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 3,6 Prozent gestiegen, 2019 waren es noch 5,3 Prozent. Allerdings sind die regionalen Unterschiede groß. So beträgt der Preisaufschlag für die Top-7-Standorte etwa 40 Prozent, wobei sich allerdings auch die Top-7-Standorte in Niveau und Entwicklung merklich unterscheiden. Betrachtet werden im Folgenden aber die Unterschiede in den Lagen der Städte. Die geschätzten Preisabschläge für Lagen außerhalb des Stadtzentrums lagen im Jahr 2020 bei -11 Prozent für zentrumsnah (5-10 Min.) und bei -22 Prozent für das weitere Stadtgebiet (10 bis 20 Min.) sowie bei -36 bis -39 Prozent für die Umlandlagen. Die Abschläge sind um etwa 1,5 bis 3 Prozentpunkte stärker ausgefallen als im Vorjahr.

Die kalkulierten Preiseffekte für die Lagen insgesamt über die 71 untersuchten Standorte werden in Abbildung 3-7 aufgezeigt. Während die allgemeine qualitätsbereinigte Mietentwicklung im Modell leicht anhand des geschätzten Koeffizienten für das Beobachtungsjahr abgelesen werden kann, ist es etwas umständlicher die Änderung in der Lagebewertung abzubilden. Dazu werden für die zwei geschätzten Modelle, für die beiden Zeitperioden 2018 bis 2019 und 2019 bis 2020, jeweils die hedonischen Mieten kalkuliert. Indem die unterschiedlichen Bewertungen der Lagen für die 2019er Werte verglichen werden, kann die veränderte Bewertung der Lage von den Marktteilnehmern angezeigt werden. Über einen Vergleich der kalkulierten hedonischen Mieten für 2018 und 2020 wird eine durchschnittliche Wachstumsrate pro Jahr kalkuliert um die Entwicklung vor Corona mitzubedenken.

Vor allem für das angebundene Umland (15 bis 20 Minuten) reduzierten sich die Preisabschläge zum Stadtzentrum, ein Trend, der schon vor dem stark durch die Pandemie geprägten Jahr 2020 begann, sich jedoch 2020 nochmal verstärkte. Oder anders ausgedrückt, hier gab es besonders starke Mietpreissteigerungen. Für das besonders gut angebundenes Umland (5 bis 10 Minuten) wird hingegen ein stark negativer Bewertungseffekt ausgewiesen. Zu beachten ist hier jedoch, dass diese Lage nur für besonders kleine Standorte relevant ist und mit weniger als 1 Prozent der Beobachtungen nur relativ wenige Beobachtungen umfasst. Die Stadtzentren, die in der Regression als Referenzebenen modelliert wurden, haben in der Bewertung nur unterproportional eingebüßt und sind seit 2018 von hohem Niveau aus von den verschiedenen städtischen Lagen am stärksten gewachsen.

**Abbildung 3-7: Veränderung der Lagebewertung für Büromieten**



Hinweis: allgemeiner Preissteigerungstrend von 3,6 Prozent; SG = Stadtgebiet, UL = Umland

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft; Datengrundlage: Value AG

Die in Abbildung 3-7 aufgezeigte Entwicklung macht deutlich, dass im letzten Jahr zentrale Lagen in den Metropolen nach wie vor gefragt waren. Dem könnte zugrundeliegen, dass für diese Standorte auch in Zukunft eine hohe Attraktivität erwartet wird. Auffällig ist jedoch, dass die anderen städtischen Lagen weniger vorteilhaft bewertet wurden und insbesondere das angebundene Umland (10-15 Min.) bei der Bewertung 2020 im Vergleich zum vorherigen Zeitraum an Gunst gewonnen. Der Trend war schon vor 2020 in Ansätzen erkennbar und bestätigte beziehungsweise beschleunigte sich im Jahr 2020. Dies könnte andeuten, dass sich zumindest ein Teil der

Nachfrage aufgrund der Pandemie-Erfahrungen nach außen verlagert. Tatsächlich kann eine Folge der Corona-Krise sein, dass Büros wieder näher an die Wohnorte der Menschen rücken. Dies gilt insbesondere für Satelliten-Büros großer Unternehmen oder auch Co-Working-Spaces.

### 3.3.2 Mietpreisentwicklung in den kreisfreien Städten

Die 71 standortindividuellen Entwicklungen werden in Abbildung 3-8 gezeigt. Dabei können verschiedene Entwicklungsmuster identifiziert werden. Deutlich angestiegen sind die Mieten in Potsdam, Leipzig, Salzgitter, Ludwigshafen, Wuppertal und Saarbrücken, wobei die Preise im Jahr 2020 noch einmal stärker angezogen haben als 2019. Während Leipzig und Potsdam als ostdeutsche Standorte schon länger einen Aufwärtstrend erleben, ist dies bei den anderen Standorten etwas überraschend. Allerdings profitieren diese Standorte möglicherweise von der Bedeutung als Pharmastandort. Auch in Berlin, das noch im Jahr 2019 die stärksten Preissteigerungen aufwies, stiegen die Mieten weiter, jedoch nicht mehr ganz so stark. Ebenso haben sich in Karlsruhe, Oldenburg, Dresden, Hagen und Essen die Mieten durchschnittlich um mehr als 5 Prozent erhöht.

Weiterhin steigende Mieten, jedoch mit deutlich abgeschwächter Entwicklung, weisen Städte wie Regensburg, Nürnberg, Köln, Duisburg, Mannheim Bielefeld, Frankfurt, Trier, München, Osnabrück, Rostock und Dortmund auf. Ebenfalls eine stark abgeschwächte und 2020 stagnierende Entwicklung zeigt sich für die Standorte Heidelberg, Düsseldorf, Bochum, Augsburg, Krefeld, Oberhausen, Mühlheim und Fürth.

Preiskorrekturen sind 2020 an den Standorten Ingolstadt, Heilbronn, Koblenz, Hamm, Wiesbaden, Münster und Bonn zu beobachten, nachdem dort die Preise im Jahr 2019 noch gestiegen sind. Bereits im zweiten Jahr abnehmende Mieten sind in Wolfsburg, Bremerhaven und Bottrop zu beobachten.

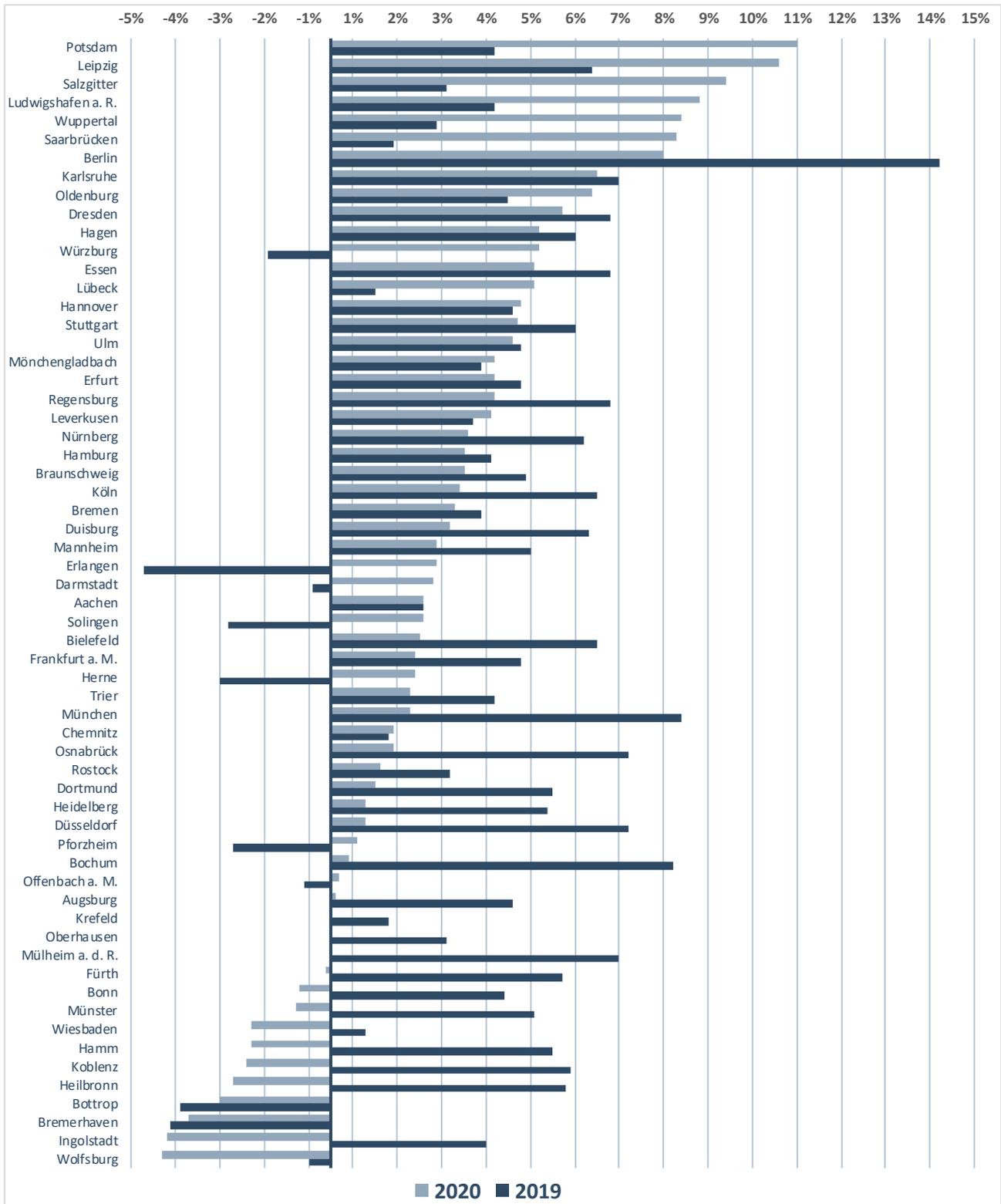
Zehn Standorte mit außergewöhnlich hoher Fluktuation der Wachstumsraten (1,5-fache der quadrierten Differenz, hier Abweichungen von mehr als 8 Prozentpunkte) zwischen 2019 und 2020 wurden aus der Betrachtung herausgenommen. Dies sind Halle (Saale), Remscheid, Gelsenkirchen, Cottbus, Freiburg, Kassel, Jena, Magdeburg Kiel und Mainz – alles Standorte mit einer stark unterdurchschnittlichen Anzahl an Beobachtungen (weniger als 450 Inserate pro Jahr). Dabei wiesen insbesondere Halle und Gelsenkirchen sowie zum Teil Remscheid besonders hohe Mietanstiege im Jahr 2020 auf, nachdem 2019 die Mieten deutlich gesunken sind. Die drei Standorte weisen Mietniveaus im unteren Drittel auf, so dass sich in den hohen Aufschlägen eine Angleichungsentwicklung in Verbindung mit größeren Qualitätsverschiebungen widerspiegeln könnte. In Halle und Gelsenkirchen fällt die qualitätsbereinigte Entwicklung noch einmal deutlich stärker aus als bei den Medianwerten. Dies kann auch auf günstigere Angebote in besseren Mikro-Lagen zurückzuführen sein, was von dem hedonischen Modell nicht vollständig erfasst wird – unter anderem aufgrund einer geringen Anzahl an Beobachtungen. Insgesamt zeigen sich zwischen den Standorten und den beiden betrachteten Zeiträume deutliche Unterschiede. Eindeutige Trends werden wohl erst nach der Corona-Pandemie erkennbar sein.

In Abbildung 3-9a/b werden die Veränderungen auf den Büromärkten im Jahr 2020 mit einem Vergleich der hedonischen und mittleren Büromieten in Euro je Quadratmeter (Euro/m<sup>2</sup>) zusammengefasst. Die Auswertung bezieht sich auf die 71 untersuchten Standorte, jeweils mit

Stadtgebiet und angrenzendem Umland, und ist sortiert nach der Höhe der mittleren (Median) Büromieten im Jahr 2020. Die Veränderung der hedonischen Miete ist vereinfacht kalkuliert über die Multiplikation der hedonischen Preisveränderung mit der Medianmiete im Jahr 2019. Wenn die Veränderung der Medianmieten (blaue Balken) größer ist als die hedonisch berechnete Veränderung (gelbe Balken), dann deutet dies auf ein qualitativ höherwertiges Angebot im Jahr 2020 als noch 2019 hin (siehe z. B. München). Mögliche Gründe sind etwa mehr Angebote in zentraler Lage oder in moderneren Gebäuden als noch zuvor. Das heißt, die reine Durchschnittsbetrachtung überschätzt die Preisentwicklung. Wenn die hedonisch berechnete Veränderung jedoch größer ist als die der Medianmieten, dann unterschätzt die reine Durchschnittsbetrachtung (siehe etwa Berlin). Mögliche Gründe sind ein verstärktes Angebot in Randlagen oder qualitativ schlechtere Ausstattungen. Darüber hinaus zeigt die Abbildung, dass prozentuale Veränderungen allein nicht ausreichen, um Marktentwicklung abzubilden und zu vergleichen. So weist etwa München mit 1,8 Prozent eine unterdurchschnittliche hedonische Teuerungsrate auf (Rang 43), liegt aufgrund des hohen Preisniveaus mit 18,40 Euro am Standort (Rang 1) jedoch bei der kalkulierten absoluten Veränderung der Mieten mit 1,40 Euro schon wieder im überdurchschnittlichen Bereich (Rang 28). Diese unterschiedlichen Perspektiven auf die Marktsituation und -entwicklungen nach relativer und absoluter Veränderung sowie Ausgangsniveau (Standort und Standzentrum) wird abschließend in Abbildung 3-10 zusammengefasst mit einem vergleichenden Standortranking nach verschiedenen Indikatoren für die 25 Standorte mit dem höchsten Mietniveau im Jahr 2020.

### Abbildung 3-8: Relative Entwicklung der Büromieten

Veränderung in Prozent, bereinigte (hedonische) Mietpreisveränderung

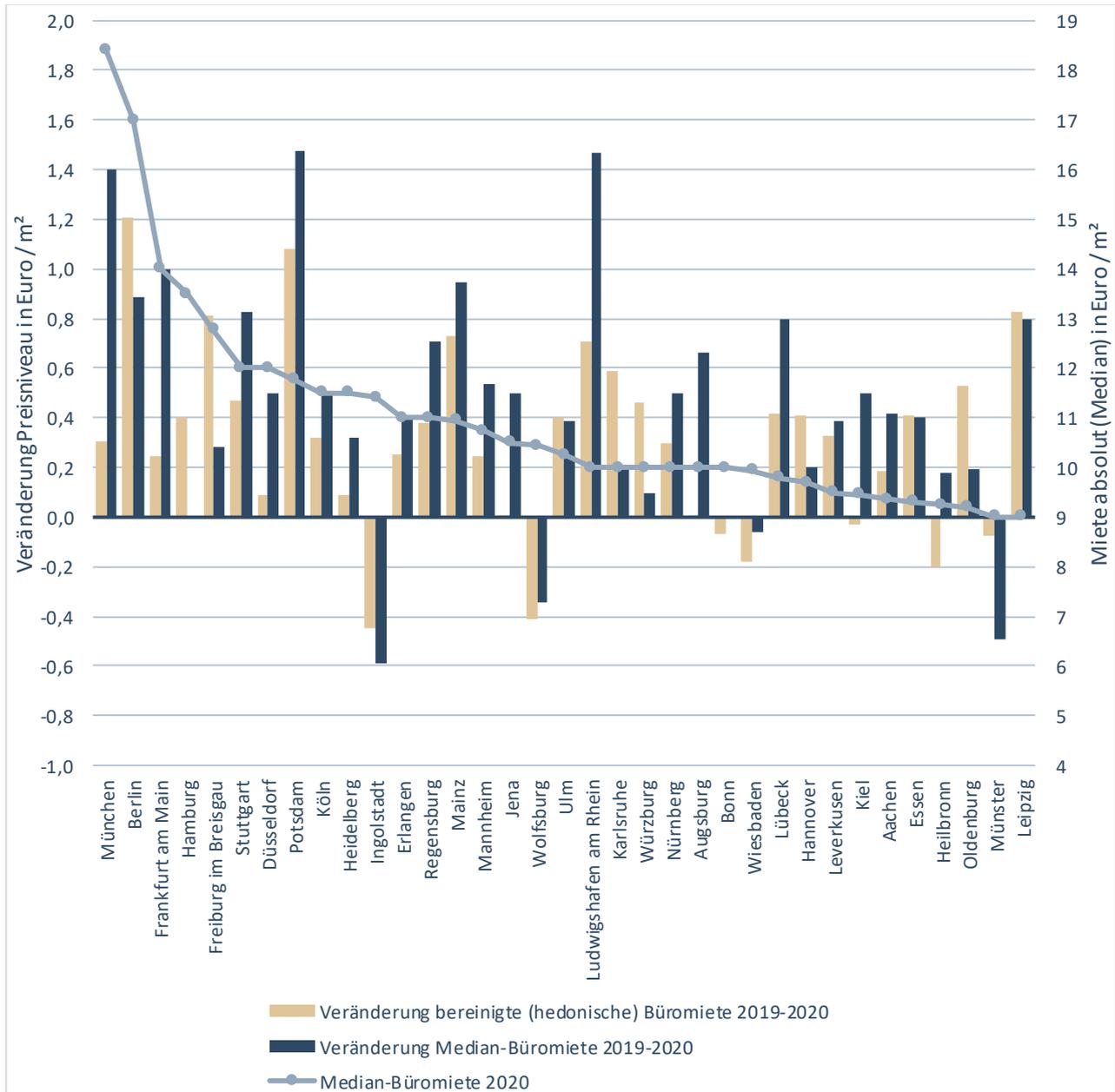


Hinweis: Zehn Standorte mit außergewöhnlich hoher Fluktuation der Wachstumsraten (1,5-fache der quadrierten Differenz der Wachstumsraten für 2019 und 2020, hier Abweichung von mehr als 8 Prozentpunkte) wurden herausgenommen. Dies sind Halle (Saale), Remscheid, Gelsenkirchen, Cottbus, Freiburg, Kassel, Jena, Magdeburg, Kiel und Mainz – alles Standorte mit einer stark unterdurchschnittlichen Anzahl an Beobachtungen (weniger als 450 Inserate pro Jahr).

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft; Datengrundlage: Value AG

### Abbildung 3-9a: Absolute Veränderungen der bereinigten (hedonischen) und Median-Mieten im Vergleich

Teil 1: Obere 50 Prozent der Standorte

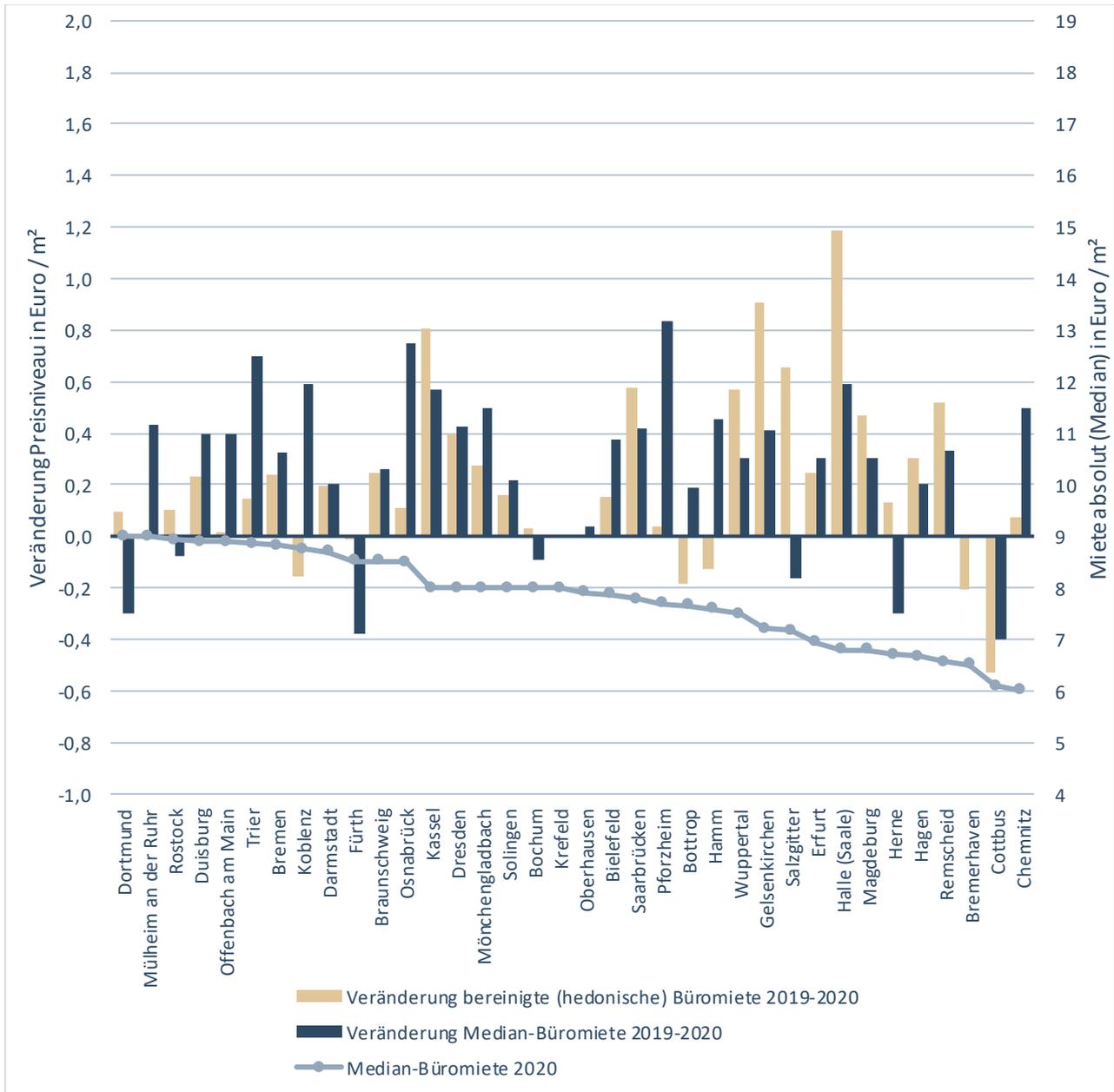


Hinweis: Auswertung für die 71 Gesamtstandorte (Stadtgebiet und Umland). Bei der bereinigten (hedonischen) Mietpreisveränderung werden im Gegensatz zur Medianmiete strukturelle qualitäts- und lagebedingte Veränderungen berücksichtigt. Medianwert über die 71 Median-Büromieten beträgt 9 Euro / m<sup>2</sup>.

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft; Datengrundlage: Value AG

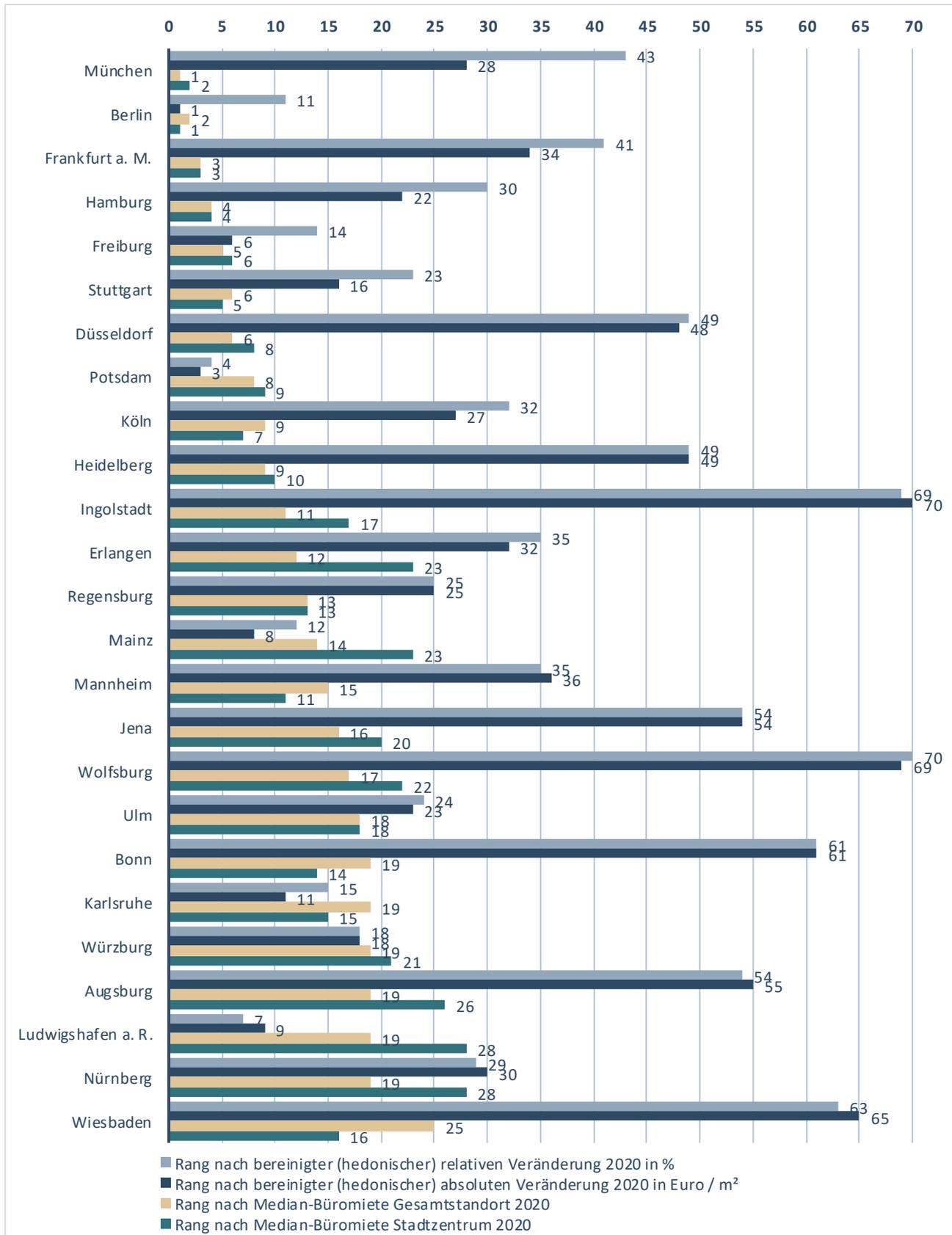
### Abbildung 3-9b: Absolute Veränderungen der bereinigten (hedonischen) und Median-Mieten im Vergleich

Teil 2: Untere 50 Prozent der Standorte



Hinweis: Auswertung für die 71 Gesamtstandorte (Stadtgebiet und Umland). Bei der bereinigten (hedonischen) Mietpreisveränderung werden im Gegensatz zur Medianmiete strukturelle qualitäts- und lagebedingte Veränderungen berücksichtigt. Medianwert über die 71 Median-Büromieten beträgt 9 Euro / m<sup>2</sup>.

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft; Datengrundlage: Value AG

**Abbildung 3-10: Standortranking nach verschiedenen Indikatoren**


Hinweis: Auswahl der 25 Standorte mit der höchsten Median-Büromiete Gesamtstandort 2020

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft; Datengrundlage: Value AG

## 4 Schlussfolgerungen

Der IW-PREIG Büroimmobilien-Monitor gibt einen neuen Einblick in den Büroimmobilienmarkt, da zum einen eine breitere Datenbasis mit kleinteiligeren Angeboten betrachtet wird und auch Lagen innerhalb der Ballungsräume unterschieden werden. Die größere Datenbasis ist darüber hinaus die Grundlage für die Nutzung von ökonometrischen Verfahren, die es erlauben, die reinen Preiseffekte im Mietmarkt zu bestimmen. Folgende wesentliche Schlüsse können aus der Analyse gezogen werden:

- Die makroökonomischen Rahmenbedingungen für den Büromarkt sind immer noch gut, auch wenn sie sich gegenüber 2019 eingetrübt haben. Allerdings hat sich die Bürobeschäftigung kaum verändert, regional gab es moderate Bewegungen sowohl nach unten als auch nach oben. Für 2021 ist wieder mit einem Wachstum des BIP zu rechnen, was sich auch positiv auf den Büromarkt auswirken wird. Starke Effekte einer Ausweitung mobilen Arbeitens sind zumindest kurzfristig nicht zu erwarten.
- Bei den Inseraten dominieren die so genannten Top-7-Standorte mit einem Anteil von 37 Prozent – rund zwei Drittel der Angebote finden sich damit aber auch außerhalb dieser Städte. Darüber hinaus befinden sich 30 Prozent der Angebote in den Top-7-Städten im Umland und am Stadtrand, in den übrigen 64 Städten ist die Quote vergleichbar hoch.
- Die Zahl der Angebote ist im Jahr 2020 um rund 18 Prozent zurückgegangen. Ursächlich hierfür ist die Corona-Krise, die Umzüge von Unternehmen erschwert und insgesamt die Unsicherheit erhöht hat.
- Die höchsten durchschnittlichen Mieten finden sich im Stadtzentrum von Berlin mit 26 Euro je Quadratmeter. Bezogen auf das gesamte Stadtgebiet ist München der teuerste Standort. Die Zahlen belegen, wie stark das Wachstum der Mieten in Berlin im vergangenen Jahrzehnt war. Innerhalb der Top-7-Standorte gibt es mit wenigen Ausnahmen große Preisunterschiede zwischen den Lagen.
- Abseits der Top-7-Standorte werden in Freiburg, Potsdam und Heidelberg die höchsten Mieten verlangt (nach Medianwerten). Die Spannbreite der Mieten liegt für die Städte zwischen 13 Euro und 6 Euro je Quadratmeter. Das Umland dieser Städte ist etwas günstiger, im Umland von Ingolstadt sind die Mieten mit 11 Euro am höchsten.
- Insgesamt sind die Büromieten im Jahr 2020 um 3,5 Prozent gestiegen, im Jahr 2019 waren es noch 5,3 Prozent. Auffällig ist, dass die Büromieten sowohl in den Stadtzentren als auch im abgelegenen Umland stärker gestiegen sind als in Lagen dazwischen. Ob dies ein längerfristiger Trend ist, etwa weil generell aufgrund der strukturellen Veränderungen (Digitalisierung) im Büromarkt das Umland an Attraktivität gewinnt, muss sich noch zeigen.
- Unter den Top-7-Standorten gab es die stärksten Mietpreisanstiege in Berlin mit 7,5 Prozent und Stuttgart mit 4,2 Prozent. In München waren es dagegen knapp 2 Prozent, in Düsseldorf nur 1 Prozent.
- Die stärksten Mietpreisanstiege aller betrachteten Standorte verzeichneten Potsdam und Leipzig mit jeweils über 10 Prozent, was den wirtschaftlichen Aufschwung in Ostdeutschland unterstreicht. Auch Pharmastandorte wie Salzgitter oder Ludwigsburg verzeichneten, allerdings ausgehend von einem sehr niedrigen Niveau, starke Mietpreisssteigerungen. In elf Standorten sind die Mieten gesunken, besonders stark in den Autometropolen Ingolstadt und Wolfsburg.

## 5 Anhang Methode Büroimmobilien-Monitor

Der IW-PREIG Büroimmobilien-Monitor bestimmt die Entwicklung der Angebotsmieten von Büroobjekten auf Basis eines hedonischen Modells, das sich als gängiger Standard der Immobilienpreisbeobachtung etabliert hat. Dabei werden mittels Regressionsverfahren qualitäts- und lagebedingte Preisveränderungen ausgeschlossen. Datengrundlage sind die Immobilienmarktdaten für Deutschland der Value AG (ehemals empirica-Systeme).

Zu den weiteren Besonderheiten des IW-PREIG Büroimmobilien-Monitors zählen die folgenden Merkmale:

- a) Gruppierung der Stadt und angrenzenden Umlandgemeinden mithilfe von PKW-Reisezeitzone zum Hauptbahnhof (ohne Stau)
- b) Durchführung von Regressionen jeweils für die letzten zwei Jahre in einer so genannten *adjacent*-Modellierung, um Präferenzänderungen über die Zeit flexibel abbilden zu können (vgl. Triplett, 2006); diese wird auch beim Industrieimmobilienindex IWIP genutzt (vgl. Henger et al., 2018; Henger/Oberst, 2020)
- c) Durchführung standortindividueller Regressionen jeweils für alle 71 kreisfreien Städte, um standortspezifische Bewertungen zuzulassen
- d) Anwendung eines hedonischen Modells in Form des räumlich-ökonomischen Spatial Durbin Error Modells (SDEM) (vgl. Oberst/Voigtländer, 2020; Lerbs/Oberst, 2014)
- e) Eliminierung von Dubletten anhand der Geokoordinaten und Postleitzahlen sowie gleicher Angaben zu Fläche und Baujahr des Angebots; In der Schätzung des SDEM wurde jeweils nur das aktuelle Angebot berücksichtigt.

Zu a): Als zu untersuchende Standorte wurden die 71 kreisfreien Großstädte mit mehr als 100.000 Einwohnern ausgewählt, inklusive der beiden Kommunalverbände Städteregion Aachen und Region Hannover. Neben den Stadtgebieten wurden jeweils auch Angebote in angrenzenden Umlandgemeinden berücksichtigt, wobei jedoch eine kreisfreie Großstadt als Umland ausgeschlossen wurde (so zählen z. B. Mietangebote in Leverkusen nicht zum Umland Kölns). Allerdings werden Gemeinden, die an zwei oder mehr Großstädte angrenzen, auch jeweils bei den Standorten berücksichtigt (so zählen etwa Angebote in Bergisch Gladbach sowohl zum Umland Kölns als auch zum Umland Leverkusens). Gerade im polyzentrischen Ruhrgebiet sind auch mehrfache Zuweisungen möglichen, etwa Castrop-Rauxel als Umlandgemeinde von Dortmund, Bochum und Herne oder Dinslaken als Umlandgemeinde von Duisburg, Oberhausen und Bottrop. Die Reisezeitzone wurden jeweils in Bezug auf den Hauptbahnhof berechnet. Wenn kein Bahnhof als Hauptbahnhof bezeichnet wird, wurde jeweils der wichtigste Bahnhof ausgewählt (das waren Salzgitter-Lebenstedt, Leverkusen Mitte, Herne Bahnhof, Bahnhof Erlangen, Halle (Saale) Heidebahnhof und Jena Paradies). Als Zeitzone wurden 0 bis 5, 5 bis 10, 10 bis 15 und 15 bis 20 Minuten ausgewählt. In Kombination mit den Kategorien Stadtgebiet und Umland ergaben sich theoretisch zehn Lagekategorien, die jedoch auf acht reduziert und wie folgt bezeichnet wurden:

- Stadtgebiet bis 5 min ~ **Stadtzentrum**
- Stadtgebiet 5-15 min ~ **zenturnahes Stadtgebiet** (2 zusammengefasst)
- Stadtgebiet 15 bis 20 min ~ **weiteres Stadtgebiet**
- Stadtgebiet mehr als 20 min ~ **abgelegenes Stadtgebiet**

- Umland bis 15 min ~ **gut angebundenes Umland** (3 zusammengefasst, wobei Umland bis 5 min keine und 5-10 min so gut wie keine Rolle spielt)
- Umland 15 bis 20 min ~ **angebundenes Umland**
- Umland mehr als 20 min ~ **abgelegenes Umland** (das zum Teil von der Analyse ausgeschlossen wird).

Die Identifikation der Reisezeitzonen erfolgte mithilfe von R und auf dem OpenStreetMap basierenden Routing Service von OSRM (vgl. Giraud, 2021).

Zu b): Die Daten wurden für die Jahre 2018, 2019 und 2020 gesammelt, so dass im *adjacent*-Modell die Regressionen für jeden Standort jeweils für die beiden Zeitperioden 2018-19 und 2019-20 durchgeführt werden. Der Koeffizient für die Dummy-Variable des jeweils aktuellen Jahrs wird genutzt, um die hedonische Preisentwicklung abzuleiten. Ein Vergleich der Kontrollvariablen in den beiden Schätzungen erlaubt es, mögliche Präferenzänderungen an den Standorten zu erkennen.

c) Die hohe Anzahl an Angeboten ermöglicht es, die standortspezifischen hedonischen Preismodelle zur Bestimmung der Mietveränderungen zu schätzen. Neben den Veränderungen in der Bewertung von Lage- und Objekteigenschaften über die Zeit, variieren auch die Bewertungen der Eigenschaften zwischen den Standorten. So kann etwa der Preisaufschlag für die Innenstadtlage oder den Erstbezug in München stärker ausfallen als in Bochum. Ein zusammenfassendes Modell über alle 71 Standorte wurde nur für Kapitel 3.3.1 geschätzt, um grundsätzliche Trends aufzuzeigen. Kapitel 3.3.2 basiert auf jeweils 71 standortindividuellen Regressionen je Jahr.

Zu d): Im SDEM werden neben individuellen Objekteigenschaften auch die räumliche Lage der erklärenden Variablen, also die durchschnittliche Objekt- und Lageeigenschaften von benachbarten Gewerbeimmobilien, und ein räumlicher Fehlerprozess, also der durchschnittliche Prognosefehler bei benachbarten Gewerbeobjekten, berücksichtigt. Das SDEM kann in hohem Maße den spezifischen Anforderungen an die kleinteiligen räumlichen Nachbarschafts- und Lageeffekte auf den Immobilienmärkten gerecht werden. Im Regressionsmodell wird neben den Reisezeitzonen für weitere räumliche Eigenschaften kontrolliert, dazu zählen die euklidische Distanz zur nächsten Bahnhaltestelle, deren Berechnung ebenfalls anhand von OpenStreetMap-Daten mit Hilfe von Padgham et al. (2017) und Baddeley et al. (2013) erfolgte, sowie die räumlichen Lags über die jeweils vier nächsten Nachbarobjekte für ausgewählte Variablen (Distanz zur nächsten Bahnhaltestelle, Fläche und Zustandsklassen). Darüber hinaus werden ein räumlicher Fehlerprozess berücksichtigt und im zusammengefassten Modell auch standortfixe Effekte. Letztlich wurden in der Anwendung hier nur ausgewählte Eigenschaften von Nachbarobjekten (spatial lags) berücksichtigt, um Multikollinearitätsproblemen vorzubeugen und eine direkte Interpretation der im Fokus stehenden Variablen zu ermöglichen. Es handelt sich demnach um eine reduzierte SDEM-Version. Das SDEM wird mit einem Maximum-Likelihood-Schätzverfahren geschätzt, implementiert in R von Bivand et al. (2013).

## Literatur

Baddeley, Adrian / Turner, Rolf / Mateu, Jorge / Bevan, Andrew, 2013, Hybrids of Gibbs Point Process Models and Their Implementation, in: Journal of Statistical Software, 55. Jg., Nr. 11, S. 1–43, <http://www.jstatsoft.org/v55/i11/> [21.03.2021]

Bivand, Roger S. / Pebesma, Edzer / Gomez-Rubio, Virgilio, 2013, Applied spatial data analysis with R, New York, <http://www.asdar-book.org/> [21.03.2021]

Damm, Christoph, 2021, „Das Monster der Inflation ist zurück“: Im zweiten Halbjahr werden die Preise noch stärker steigen und Sparer belasten, <https://www.msn.com/de-de/finanzen/top-stories/das-monster-der-inflation-ist-zur%C3%BCck> [21.03.2021]

Demary, Markus / Voigtländer, Michael, 2018, Reasons for the Declining Real Interest Rates, IW-Report, Nr. 47, Köln

Demary, Markus / Hüther, Michael / Hasenclever, Stefan, 2020, How Will the COVID-19-Crisis Affect the Trend in Corporate Saving?, IW-Report, Nr. 60, Köln

Giraud, Timothée, 2021, osrm: Interface Between R and the OpenStreetMap-Based Routing Service OSRM, <https://github.com/riatelab/osrm> [21.03.2021]

Hammermann, Andrea / Voigtländer, Michael, 2020, Bürobeschäftigte in Deutschland: Eine Regionalanalyse, in: IW-Trends, 47. Jg., Nr. 3, S. 61–78

Henger, Ralph / Herbst, Tobias / Salostowitz, Peter, 2018, Neuer Index für Industrieimmobilien zeigt Rekordjahr 2017, IW-Kurzbericht, Nr. 16, Köln

Henger, Ralph / Oberst, Christian, 2020, IWIP-Index 2019 – Deutlich abgekühlter Markt für Industrieimmobilien. Aktualisierte Ergebnisse des IWIP-Index 2019. IW-Gutachten.

Ifo-Institut, 2021, ifo Geschäftsklima steigt, <https://www.ifo.de/node/61819> [21. März 2021]

IW-Forschungsgruppe Gesamtwirtschaftliche Analysen und Konjunktur, 2020, Aufschwung nach der Winterstarre: IW-Konjunkturprognose und Konjunkturumfrage Winter 2020, in: IW-Trends, 47. Jg., Nr. 4, S. 3–37

Lerbs, Oliver / Oberst, Christian, 2014, Explaining the Spatial Variation in Homeownership Rates: Results for German Regions, Regional Studies, 48. Jg., Nr. 5, S. 844–865

Liu, Crocker H. / Hartzell, David J. / Hoesli, Martin E., 1997, International Evidence on Real Estate Securities as an Inflation Hedge, in: Real Estate Economics, 25. Jg., Nr. 2, S. 193–221

Oberst, Christian / Voigtländer, Michael, 2020, In Berlin steigen die Büromieten am schnellsten, IW-Kurzbericht, Nr. 12, Köln

Oberst, Christian / Voigtländer, Michael, 2021, Gewerbemieten trotz der Corona-Krise, IW-Kurzbericht, Nr. 4, Köln

Padgham, Mark / Rudis, Bob / Lovelace, Robin / Salmon, Maëlle, 2017, osmdata, in: Journal of Open Source Software, 2. Jg., Nr. 14, <https://doi.org/10.21105/joss.00305> [21.03.2021]

Röhl, Klaus-Peter, 2020, Droht eine Zombifizierung der deutschen Wirtschaft?, IW-Kurzbericht, Nr. 130, Köln

Sinn, Hans-Werner, 2005, Ist Deutschland noch zu retten?, Berlin

Stettes, Oliver / Voigtländer, Michael, 2021, Büroflächenabbau bleibt die Ausnahme, IW-Kurzbericht, Nr. 6, Köln

SVR – Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, 2019, Den Strukturwandel meistern, Jahresgutachten 2019/2020, Wiesbaden

Triplett, Jack E., 2006, Handbook on hedonic indexes and quality adjustments in price indexes, Special application to information technology products, Paris

## Abstract

The *IW-PREIG Büroimmobilien-Monitor* closes an important gap in the analysis of the German rental market for offices. Firstly, because rental offers are analyzed to provide insight on the small-scaled regional rental market for offices. For the year 2019 alone, 80.000 offers were considered. This database allows to consider not only locations within mayor cities, but also their surrounding areas. In total, the 71 cities in Germany with population above 100,000 and their surrounding area are evaluated. Secondly, the data allows to estimate location-specific hedonic price models that can be used to determine quality-adjusted rent changes.

The following main conclusions can be drawn from the analysis:

- The macroeconomic conditions for the office rental market are still good, even if they have deteriorated compared to 2019. However, office employment has hardly changed, and from the regional perspective, there have been both moderate up and down movements.
- In terms of number of offers, the so-called top 7 locations (Berlin, Hamburg, Munich, Düsseldorf, Cologne, Stuttgart, and Frankfurt) concentrate a share of 37 percent, while around two thirds of the offers are located in the other 64 cities. Besides, 30 percent of the offers in the top 7 locations are in their surrounding areas or city outskirts; for the remaining 64 locations the ratio is comparable.
- The number of offers fell by around 18 percent in 2020, probably due to the COVID-19 crisis, which has made it difficult for companies to move and has increased overall uncertainty.
- The highest median rents can be found in the city center of Berlin at 26 euros per square meter. In relation to the entire city area, Munich is the most expensive location. With a few exceptions, there are large price differences between different sites within the top 7 locations.
- Apart from the top 7 locations, Freiburg, Potsdam and Heidelberg exhibit the highest rents (median values). The range of median rents for the 64 other large cities is between 13 euros and 6 euros per square meter. The surrounding areas of these cities are cheaper, with highest median rent shown for the surrounding area of Ingolstadt at 11 euros.
- Overall, office rents rose by 3.5 percent in 2020, compared to 5.3 percent in 2019. Thereby, office rents have risen faster in the city centers and remote surrounding areas than in the locations in between.
- Among the top 7 locations, the largest increase in rents in 2020 are shown for Berlin with 7.5 percent and Stuttgart with 4.2 percent, while in Munich it was just under 2 percent and in Düsseldorf only 1 percent.
- Potsdam and Leipzig show the largest increase in rental prices for all evaluated locations (both with over 10 percent), highlighting the economic upturn in urban centers in eastern Germany. Pharmaceutical locations such as Salzgitter and Ludwigsburg also recorded strong rent increase, but from a low level. Office rents have fallen in eleven locations, particularly in the automobile capitals of Ingolstadt and Wolfsburg.

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 3-1: Unterteilung der Lagen.....	12
--	----

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 2-1: Entwicklung des BIP in Deutschland.....	6
Abbildung 2-2: Erwerbstätige und Arbeitslose in Deutschland .....	7
Abbildung 2-3: Bürobeschäftigtenquoten in deutschen Kreisen.....	9
Abbildung 2-4: Veränderung der Bürobeschäftigung zwischen Juni 2019 und Juni 2020.....	9
Abbildung 2-5: Entwicklung der Zinsen für Unternehmenskredite.....	11
Abbildung 3-1: Reisezeitzonen und Angebotszahlen 2020 für ausgewählte Standorte.....	14
Abbildung 3-2: Verteilung der Angebote für Büroflächenanmietungen auf die verschiedenen Lagen im Jahr 2020.....	15
Abbildung 3-3: Veränderung der Anzahl der Angebote für Büroflächen gegenüber dem Vorjahr.....	16
Abbildung 3-4: Median-Büromieten in den 7 größten deutschen Städten.....	17
Abbildung 3-5: Median-Büromieten im jeweiligen Stadtgebiet .....	19
Abbildung 3-6: Median-Büromieten im angebundenen Umland .....	20
Abbildung 3-7: Veränderung der Lagebewertung für Büromieten.....	22
Abbildung 3-8: Relative Entwicklung der Büromieten.....	25
Abbildung 3-9a: Absolute Veränderungen der bereinigten (hedonischen) und Median- Mieten im Vergleich.....	26
Abbildung 3-9b: Absolute Veränderungen der bereinigten (hedonischen) und Median- Mieten im Vergleich.....	27
Abbildung 3-10: Standortranking nach verschiedenen Indikatoren .....	28