

# **Expertise**

## **Aktuelle Strukturen und Trends auf dem deutschen Einzelhandels- und Büroimmobilienmarkt**

Kurzfassung

### **Forschungsprogramm**

Allgemeine Ressortforschung

### **im Auftrag**

des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)  
sowie  
des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR)

### **bearbeitet von**

empirica GmbH

**Juli 2007**

Die Expertise wurde im Rahmen der ersten Projektphase des Ressortforschungsprojekts **Monitoring gewerblicher Immobilienmärkte** von der empirica GmbH erstellt (Auftraggeber: BMVBS / BBR). In der nachfolgenden Kurzfassung werden ausgewählte Ergebnisse der Expertise vorgestellt.

## Zur Datenlage und Transparenz im gewerblichen Immobilienmarkt

Die Datenlage auf dem gewerblichen Immobilienmarkt ist in Deutschland räumlich sehr selektiv und nicht standardisiert. Vor dem Hintergrund der international immer stärker integrierten Immobilienmärkte und deren zunehmender Kapitalmarktorientierung können dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt durch diese Intransparenz möglicherweise Wettbewerbsnachteile entstehen. Aktuelle amtliche Statistiken mit wesentlichen Eckwerten zur Marktentwicklung liegen weder im Überblick für Deutschland noch lokal bzw. regional vor.

Im Fokus der **Büromarktbeobachtung** bzw. der durch renommierte privatwirtschaftliche Büromarktberichte abgedeckten Standorte stehen fast ausschließlich Metropolen und Großstädte. Im Verhältnis zur gesamtdeutschen Büroneubauffläche zwischen 2000 und 2005 geht damit allenfalls ein Viertel des gesamten Büromarktes fortdauernd in die Marktbeobachtung mehrerer privatwirtschaftlicher Analysten ein. Durch die Vielzahl der unterschiedlichen privaten Anbieter wie z. B. Forschungsinstitute, Makler- und Finanzunternehmen existiert bisher keine einheitliche Vorgehensweise hinsichtlich der Berichterstattungen im Bürosegment. Im Ergebnis stehen vielfach variierende Angaben für einzelne Städte trotz verschiedenster Bestrebungen um methodische Angleichungen, wie sie v. a. im Rahmen der gif-Normen (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.) vorgenommen wurden. Aber auch bei den öffentlichen kommunalen Berichterstattungen existiert trotz Bemühungen um einheitliche Standards noch keine vergleichbare Informationsgrundlage. Somit bleibt die Qualität der angebotenen Marktdaten unterschiedlich und erschwert die Vergleichbarkeit von Standorten.

Anders als im Bürobereich existiert im **Einzelhandel** durch diverse Verbände und Forschungseinrichtungen eine deutlich bessere Beobachtungsbasis. Insbesondere Fragen der Wettbewerbsfähigkeit der Innenstädte haben in der Vergangenheit eine – auch politisch – hohe Aufmerksamkeit erfahren. Mit der Handels- und Gaststättenzählung 1993 liegt die letzte regionalisierte amtliche Datengrundlage nunmehr fast 15 Jahre zurück. Folglich beschränkt sich die aktuelle räumlich differenzierte Marktbeobachtung auch hier im Wesentlichen auf nicht-amtliche Informationsquellen.

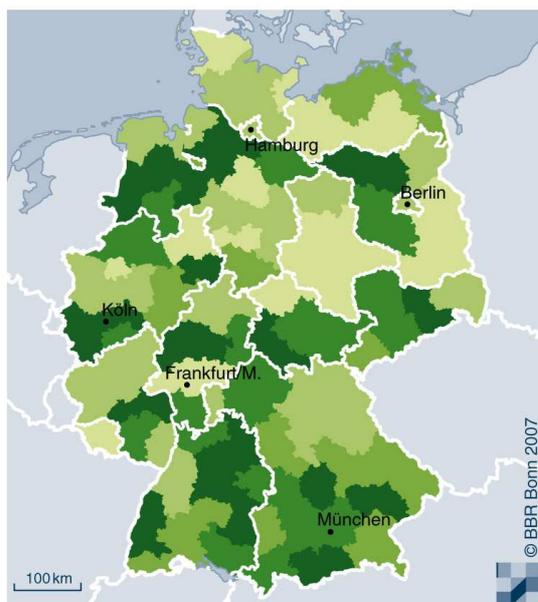
## Entwicklung und Prognose der Bürobeschäftigung

Der Flächenumsatz auf dem Büroimmobilienmarkt wird zum einen von der Nachfrage nach Büroflächen in Form der veränderten Zahl an Bürobeschäftigten determiniert, zum anderen aber auch von der allgemeinen Angebotssituation und -entwicklung, d.h. der Struktur des Flächenbestandes und dem Mietniveau. Sowohl zur genauen Büroflächennettoabsorption (Veränderung der in Anspruch genommenen Büroflächen während eines bestimmten Zeitraumes in einem definierten Marktgebiet) als auch zur Entwicklung der Zahl der Bürobeschäftigten fehlen allerdings bundesweite empirische Erhebungen. Nach Hochrechnungen beläuft sich die Zahl der Bürobeschäftigten 2005 auf insgesamt 12,6 Mio., darunter rund 9,3 Mio. sozialversicherungspflichtige Bürobeschäftigte. Im Vergleich zur Gesamtbeschäftigung hat die Bürobeschäftigung in den vergangenen Jahrzehnten überproportional zugenommen und erreicht 2005 einen Anteil der Gesamtbeschäftigung von über einem Drittel.

Zugleich hat sich in den Jahren 1999 bis 2005 der Anteil der sozialversicherungspflichtigen Bürobeschäftigten kontinuierlich erhöht und machte 2005 rund 35,7% aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten aus.

Die überwiegende Anzahl der Raumordnungsregionen mit einer aktuell überdurchschnittlich dynamischen Entwicklung des Bürobeschäftigtenwachstums von 5% und mehr liegt in den Bundesländern Bayern und Baden-Württemberg. In allen Raumordnungsregionen der neuen Länder war die Entwicklung mit einer Abnahme von größtenteils um mehr als 10% negativ. Zusätzlich war das Spektrum der Wirtschaftszweige, die Zugewinne verbuchten, in Ostdeutschland wesentlich schmäler als in Westdeutschland. Die Beschäftigtenentwicklung innerhalb der besonders dynamischen Dienstleistungsbranchen „Verkehr und Nachrichtenübermittlung“, „Kredit- und Versicherungsgewerbe“ sowie diverse unternehmensnahe Dienstleistungen stellte sich in den ostdeutschen Raumordnungsregionen hingegen deutlich besser dar. Aufgrund ihrer stärker dienstleistungs- und forschungsorientierten Wirtschaftsstruktur weisen Agglomerationsräume tendenziell höhere Bürobeschäftigtenquoten als ländliche Räume auf.

**Abbildung 1:**  
**Entwicklung der Bürobeschäftigten 2005 bis 2015**



**Prognose der Entwicklung der Bürobeschäftigten 2005 bis 2015 in %**

- bis unter 4
- 4 bis unter 7
- 7 bis unter 9
- 9 bis unter 11
- 11 und mehr

Raumordnungsregionen, Stand 31.12.2005  
Datenbasis: empirica, Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit

Nach der Bürobeschäftigtenprognose von empirica werden nahezu alle Raumordnungsregionen bis zum Jahr 2015 ein positives Bürobeschäftigtenwachstum verzeichnen (siehe Abbildung 1). Im Schnitt wird sich innerhalb dieses Zeitraums der Anteil der sozialversicherungspflichtig Bürobeschäftigten jährlich um ca. 0,2 Prozentpunkte auf rund 37,8% erhöhen. Stärker als heute werden sich regionale Schwerpunkträume mit besonders dynamischer Bürobeschäftigtenentwicklung in allen Landesteilen herauskristallisieren, wie z.B. die Regionen um Hamburg und Bremen, die Großräume Köln/Bonn/Aachen, Leipzig, Dresden und München sowie ein Band von Stuttgart bis Würzburg mit Wachstumsraten von mehr als 9% bis 2015.

Die Entwicklung der Zahl der Bürobeschäftigten determiniert wesentlich die Büroflächenabsorption auf den Büromärkten. Angesichts dieses Zusammenhangs liegt die These nahe, dass die Dynamik der Bürobeschäftigtenzahlen auch die Angebots-

entwicklung in Form der Neubautätigkeit auf dem Büroflächenmarkt beeinflusst. Die Auswertungen belegen einen statistisch bedeutsamen Zusammenhang der Reaktion von Angebot auf Nachfrage erst mit einiger Zeitverzögerung. Als annähernd linear erweist sich der Zu-

sammenhang zwischen beiden Merkmalen, wenn eine um ein Jahr zeitversetzte Büroflächenfertigstellung unterstellt wird und zugleich die Bürobeschäftigtenentwicklung von ausgewählten wachsenden Wirtschaftszweigen separat betrachtet wird. Damit heben sich vor allem einzelne wachsende Wirtschaftsbranchen als Triebkräfte der Büromarktentwicklung hervor.

### **Kleinräumige Marktbeobachtung der Büroflächennachfrage**

Die Nachfrage nach Büroflächen erstreckt sich neben dem Neubau in nennenswertem Umfang auch auf ältere Büroflächenbestände, Büroräumlichkeiten in Produktions- oder Wohngebäuden usw. Der Umfang und die kleinräumige Verteilung dieser Flächennachfrage wie auch die Struktur der entsprechenden Büronutzer stellen in der Regel unbekannte Größen dar. Eine exemplarisch durchgeführte kleinräumige Analyse der Büroflächennachfrage von zwei unterschiedlichen Vergleichsstädten (Düsseldorf und Kiel) zeigt beispielhaft auf, dass in beiden Städten grob zwei Drittel der Betriebsstätten (den Großteil machen kleine Unternehmen aus) mit branchenspezifisch hohem Anteil an Büroarbeitsplätzen in Gebäuden mit überwiegender Wohnnutzung verortet werden können. Je nach Standort kann das quantitative Gewicht der verschiedenen Baualterklassen der beherbergenden Gebäude mit Büronutzung recht stark variieren. Dies führt dazu, dass einige Büromärkte ein preislich und qualitativ sehr heterogenes, andere wiederum ein sehr homogenes Angebot an Objekten aufweisen. Eine Dominanz beispielsweise der 50er- bis 70er-Jahre-Objekte kann dabei problematisch sein, weil oftmals die grundlegenden Nutzeranforderungen an Objektqualitäten wie Kommunikationstechnik, Flächen- und Gebäudeeffizienz nicht erfüllt werden können.

### **Aspekte und Kenngrößen des Strukturwandels im Einzelhandel**

Gemessen an der nominellen Kaufkraft ist Deutschland nach wie vor der größte Konsumentenmarkt Europas. Innerhalb der vergangenen Jahre stagnierten die Einzelhandelsumsätze jedoch mehr oder weniger, was vorwiegend auf die gesamtwirtschaftliche Konjunkturschwäche und deren negative Auswirkungen auf Arbeitsmarkt und private Konsumententwicklung zurückzuführen war. Durch die positiven konjunkturellen Impulse hat es 2006 erstmalig nach vier Jahren wieder einen leicht anziehenden positiven Umsatz im Einzelhandel gegeben.

Der deutsche Einzelhandelsmarkt durchlebt seit etlichen Jahren einen tief greifenden Strukturwandel. In Teilen führt dies dazu, dass die konjunkturell bedingte Wachstumsschwäche durch strukturelle Wandlungsprozesse innerhalb der Branche sowie Veränderungen der Konsumtrends verstärkt wird. Hierzu zählt u. a. das stetige Wachstum der Einzelhandelsfläche seit Mitte der 90er Jahre, das bei gleichzeitig stagnierenden Umsätzen zu einer kontinuierlich rückläufigen Flächenproduktivität (Umsatz p.a. je Nettoverkaufsfläche in m<sup>2</sup>) führte. Länder mit einer vergleichbaren Flächenausstattung pro Einwohner wie Belgien oder Dänemark schneiden bei der Flächenproduktivität weitaus besser ab (vgl. Tabelle 1). 2003 hatte kein anderes Vergleichsland mit Ausnahme von Österreich eine geringere Flächenproduktivität als Deutschland (3.038 € je m<sup>2</sup>). Der französische Einzelhandel erreicht mit knapp zwei Drittel der deutschen Einzelhandelsfläche pro Kopf eine mehr als doppelt so hohe Flächenproduktivität. Der Einzelhandel im Vereinigten Königreich erzielt den höchsten Vergleichswert der Flächenproduktivität bei ungefähr der Hälfte der einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattung und kann dabei von dem höchsten Einzelhandelsumsatz pro Einwohner profitieren.

**Tabelle 1:**  
**Einzelhandelsumsatz, Verkaufsfläche und Flächenproduktivität in europäischen Ländern 2003**

	Einzelhandelsumsatz		Verkaufsfläche	Flächenproduktivität
	in Euro je Beschäftigten	in Euro je Einwohner	in m <sup>2</sup> je Einwohner	in Euro je m <sup>2</sup>
<b>Land</b>				
Österreich	134.612	5.261	1,9	2.767
Deutschland	132.052	4.198	1,4	3.038
Italien	139.131	4.224	1,4	3.128
Belgien	199.585	5.384	1,4	3.835
Dänemark	152.703	5.671	1,4	4.029
Niederlande	111.656	4.845	1,1	4.412
Frankreich	203.985	5.772	0,9	6.411
Vereinigtes Königreich	115.926	6.089	0,7	8.696

Datenbasis: empirica, EHI Handel aktuell 2006/2007

Dennoch wird eine weitere Zunahme der Flächenausstattung prognostiziert, da Deutschland vor allem bei den großflächigen Einzelhandelsformaten wie Fachmärkten, Shopping-Centern oder Factory-Outlet-Centern noch ein Aufholbedarf an die international höheren Flächenstandards unterstellt wird.

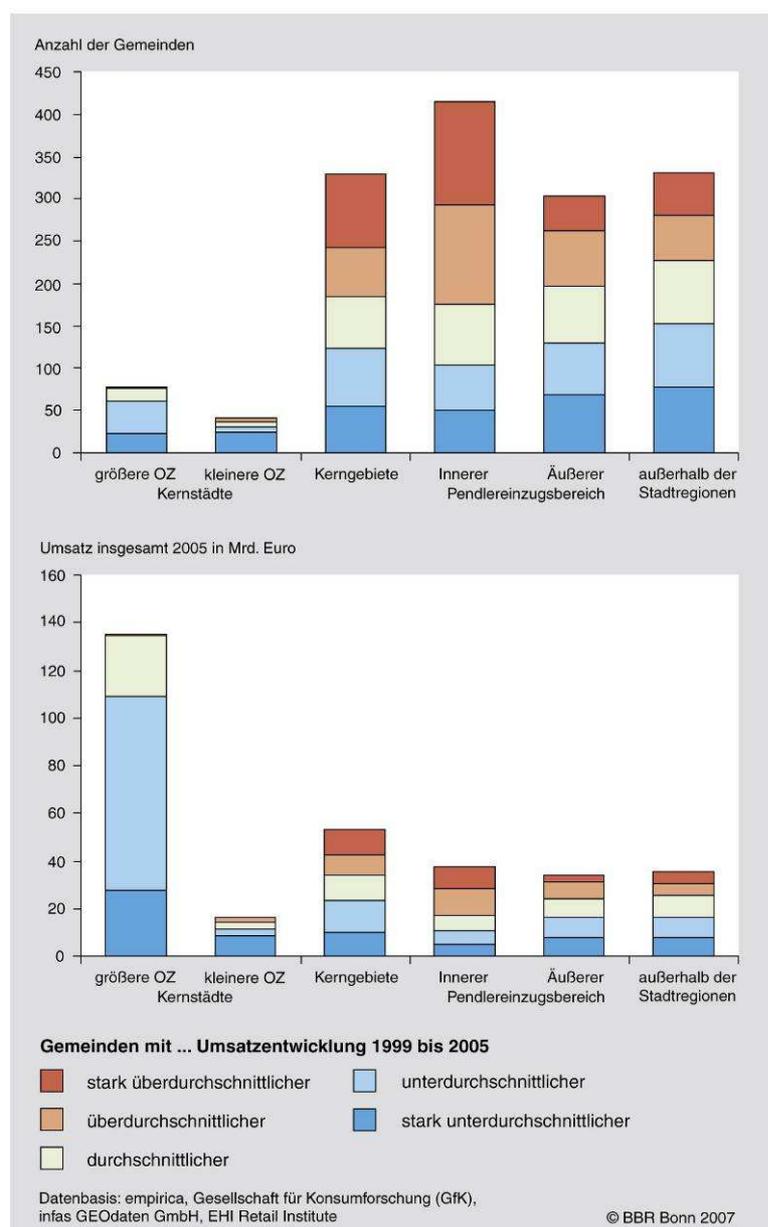
Die Anpassungsprozesse spiegeln sich auch in Konzentration und Rationalisierung wider, so beispielsweise in einem Abbau der Vollzeitbeschäftigung. Im Jahr 2005 erreicht diese nur noch einen Anteil von 45%, fünf Jahre zuvor war es noch über die Hälfte. Zwischen 2000 und 2005 ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Einzelhandel um insgesamt fast 9% zurückgegangen. Gleichzeitig wuchsen die Beschäftigungsverhältnisse in Teilzeit und die Minijobs rapide an. Darüber hinaus kennzeichnet ein Verdrängungswettbewerb vor allem das mittlere Marktsegment, so dass sich eine zunehmende Polarisierung des Angebots vollzieht. In diesem Kontext spielt ein grundlegend verändertes Ausgabeverhalten der Nachfrager eine wesentliche Rolle: wurden Anfang der 90er Jahre noch 40% der Konsumausgaben für den Einzelhandel aufgewendet, sind es heute nur noch ein knappes Drittel. Was der Verbraucher im Handel einspart, kommt vor allem dem Gesundheits- und dem Freizeitsektor zugute, aber auch die private Altersvorsorge sowie gestiegene Energiepreise dämpfen den Ausgabenanteil für den Privatkonsum.

### Standortmuster der Umsatzdynamik im Einzelhandel

Hinter den Prozessen des Struktur- und Konsumwandels verbergen sich teils gegenläufige Entwicklungen von Bedeutungsverlusten bei den einen und Marktanteilsgewinnen bei den anderen Betriebsformen. Zu den Verlierern zählen insbesondere traditionelle Fachgeschäfte, Supermärkte und Warenhäuser. Die größten Wachstumsgewinne dagegen verbuchen in erster Linie der Versand-Handel und hier speziell der E-Commerce, Fachmärkte wie auch Lebensmitteldiscounter. Die daraus erwachsenden Folgen für Handelsimmobilien und Standorte sind deutlich sichtbar: das durch Flächenexpansion getragene Umsatzwachstum der Fachmärkte und Lebensmitteldiscounter innerhalb der vergangenen Jahre hat die Umsatzentwicklung räumlich aus den Kernstädten hinaus verlagert. Durch die stark autoorientierten Ansiedlungsmuster beider Betriebsformen weisen mittlerweile vor allem die inneren Pendlereinzugsbereiche der Stadtregionen eine überdurchschnittliche Dynamik der Umsatz-

entwicklung auf (siehe Abbildung 2). Diese Entwicklung gewinnt angesichts der Tatsache, dass Fachmärkte und Lebensmitteldiscounter zusammen heute rund ein Drittel des gesamten Einzelhandelsmarktes ausmachen ein sehr hohes Gewicht. Insofern kann hinsichtlich der Dynamik des Einzelhandelsumsatzes von einer spürbaren Suburbanisierung gesprochen werden.

**Abbildung 2:**  
**Umsatzentwicklung des Einzelhandels nach BBR-Stadtregionstypen 1999 bis 2005**



Parallel zu diesen zentrifugalen Standortprozessen waren Zentren- bzw. Zentrenrandlagen ein weiterer räumlicher Schwerpunkt der jüngeren Ansiedlungen. Maßgeblichen Anteil daran hatten die über 50 neu erbauten größeren Shopping-Center (ab 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) zwischen 2001 und 2005, die zu 60% in innerstädtischen und zu 33% in Stadtteil-Lagen entstanden sind. Zweifelsohne begünstigte die Genehmigungspraxis für Bauvorhaben in der Dimension von Shopping-Centern diese Renaissance der Innenstadtlagen. Momentan kann

aber auch bei diversen Textildiscountern mit klassischer Standortpräferenz von stadtrandnahen Fachmarkt-Lagen eine Tendenz Zurück in die Stadt beobachtet werden. Im Zuge des Konjunkturaufschwungs wird sich zeigen, ob sich diese wahrnehmbaren Tendenzen auch im übrigen Einzelhandel zu einem allgemeinen Trend entwickeln. Wie sich herausgestellt hat, konnte die auf integrierte Lagen fokussierte Expansion von Shopping-Centern die Suburbanisierung der Umsatzentwicklung der letzten Jahre nicht nennenswert beeinflussen. Das rapide Flächenwachstum der Shopping-Center sollte allerdings auch im Hinblick auf die (un-)mittelbaren Folgen für die Einkaufslagen der Innenstädte eine zentrale und sorgfältig zu diskutierende Fragestellung sein.

### **Aktuelle einzelhandelsrelevante Trendentwicklungen**

Eine wesentliche Trendentwicklung stellen die zunehmende Internationalisierung der Immobilienbranche wie auch der zunehmende Handel mit Immobilien dar. Gerade auch deutsche Gewerbeimmobilien sind in steigendem Maße das Anlageziel internationaler Investoren geworden. Besonders deutlich wird der Bedeutungsgewinn deutscher Immobilien am Investmentmarkt, betrachtet man die Entwicklungen im Einzelhandelssegment: von drei getätigten Immobilientransaktionen entfiel 2006 durchschnittlich eine auf Einzelhandelsimmobilien. Internationalisierung auf dem Einzelhandelsmarkt bedeutet auf der anderen Seite aber auch, dass eine steigende Zahl an internationalen Wettbewerbern – mit unterschiedlichem Erfolg – in den deutschen Markt eintritt.

Ein Indikator für die zunehmende Internationalisierung des Immobilienmarktes ist der Anteil grenzüberschreitender Investitionen. 2005 belief sich der Anteil ausländischer Investoren an Immobilien-Neuanlagen in Deutschland auf etwas über die Hälfte, in Großstädten wie Berlin, Hamburg oder München sogar auf mehr als 60%. Nach Angaben von Jones Lang LaSalle entfällt annähernd ein Fünftel aller europaweiten Investitionen in gewerbliche Immobilien auf den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt. Hinter diesen ablaufenden Prozessen steht eine steigende Kapitalmarktorientierung der Immobilienmärkte innerhalb eines zunehmend global integrierten Finanzmarktes. Im Sinne der Optimierung des Chancen-Risiken-Profiles sowie zur Ausnutzung der zeitversetzt laufenden Zyklen einzelner nationaler Märkte werden die Immobilienportfolien räumlich immer stärker diversifiziert. Damit hat die Globalisierung auch den deutschen Immobilienmarkt voll erfasst.