

Die Mär stetig steigender Bürobeschäftigtenquoten

Prof. Dr. Tobias Just, Universität Regensburg und IREBS Immobilienakademie

Unter Immobilienprofis gibt es ein paar Dogmen, an denen ungern gerüttelt wird, denn die unterstellte Richtigkeit gehört fast schon zur DNA eines Immobilienmenschen. Dazu gehört für Wohnungsinvestoren, dass Immobilien immer vor Inflation schützen sollen oder dass Top-Lagen die höchsten und womöglich sogar die sichersten Renditen abwerfen. Beide Binsenweisheiten sind wenigstens in dieser verkürzten Form unzutreffend und erfordern zumindest eine deutlich stärkere Differenzierung.

Daten auf Stadtebene mahnen zur Vorsicht

Für Büroinvestoren ist einer dieser Glaubenssätze, dass der Strukturwandel dauerhaft zu mehr Bürojobs in den Städten Westeuropas führt und dass deshalb die Büroflächennachfrage in den nächsten Jahrzehnten weiter steigen wird. Doch mit Glaubenssätzen ist es eben so eine Sache: Sie halten der wissenschaftlichen und empirischen Analyse nicht zwingend Stand. Und auch hierbei gilt, dass man zunächst einen Blick in die Daten riskieren sollte, bevor man ein Urteil fällt. Für Deutschland liegen Daten zur Entwicklung von Bürobeschäftigtenzahlen auf Stadtebene vor. Und diese Daten mahnen deutlich zur Vorsicht.

Drei-Sektoren-Hypothese bestimmt Argumentation

Dabei spricht zunächst einmal vieles dafür, dass entwickelte Nationen über lange Zeiträume steigende Bürobeschäftigtenquote aufweisen. Seit Jean Fourastié vor rund sechzig Jahren seine Drei-Sektoren-Hypothese publiziert hat, gilt es als Alltagsweisheit, dass eine Volkswirtschaft auf ihrem Entwicklungspfad von einer Agrargesellschaft über den Zwischenschritt einer Industriegesellschaft schließlich in eine Dienstleistungsgesellschaft mündet. Der technologische Fortschritt insbesondere in den Informations- und Kommunikationstechnologien hat es zudem verstärkt, dass ein wachsender Anteil dieser Dienstleistungsberufe in Büroräumen arbeitet.

Strukturwandel begünstigt Bürojobs

Setzt man die Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Büroarbeitskräfte ins Verhältnis zu allen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, so erhält man als Mittelwert für 94 deutsche Städte eine Quote von etwa 39 Prozent. Im Jahr 1999 lag diese Bürobeschäftigtenquote noch bei 37 Prozent. Ein Zugewinn von zwei Prozentpunkten innerhalb von zwölf Jahren ist eine beachtliche strukturelle Veränderung. In Wolfsburg oder Erlangen stieg die Quote sogar um fünf Prozentpunkte an. Insgesamt wiesen 88 dieser 94 Städte 2011 eine höhere Bürobeschäftigtenquote auf als 1999. Demnach scheint es deutliche Hinweise dafür zu geben, dass der Strukturwandel weiterhin Bürojobs begünstigt. Dies ist für Immobilienin-

vestoren eine wichtige Botschaft, denn Büros gehören weiterhin zu den beliebtesten Anlageformen institutioneller Immobilieninvestoren.

Im Auge des Betrachters

Doch Statistik ist trügerisch. Die ausgewiesenen Wachstumsraten hängen stark von der Wahl des Betrachtungszeitraums ab. In den oben gewählten Zeitraum fallen die Jahre der Dot-Com-Euphorie, wo tatsächlich sehr umfangreich Bürojobs geschaffen wurden, und die nachfolgende Rezession hat diese Jobs offensichtlich nicht vollständig wieder vernichtet. Blendet man dennoch diese besondere Phase aus und schaut auf den zurückliegenden Zyklus von 2006 bis 2011, weist nur noch etwas mehr als die Hälfte aller Städte steigenden Bürobeschäftigtenquoten auf. Der Mittelwert der knapp 100 Städte ist heute nicht höher als im Jahr 2005. Tatsächlich waren die vergangenen zwei Aufschwungphasen seit 2005 geprägt durch starkes Wachstum des verarbeitenden Gewerbes. Selbst in den bei institutionellen Investoren so beliebten Bürohochburgen Düsseldorf, Frankfurt oder München nahm die Bürobeschäftigtenquote seit 2006 nicht mehr zu. Starke Zuwächse gab es, wenn überhaupt, in erster Linie in industriell geprägten Städten wie Leverkusen, Wolfsburg oder Erlangen. In diesen Städten sind die Bürotätigkeiten zu großen Teilen in Industrieunternehmen entstanden. Dieser Nachfrageanstieg führte also bestenfalls mittelbar zu mehr Flächenabsorption in Büros, die für institutionelle Investoren geeignet sind.

Risiko angemessen bewerten

Immobilieninvestoren sollten aus zwei weiteren Gründen vorsichtig mit der These dauerhaft steigender Bürobeschäftigtenquoten sein. Erstens altern die Gesellschaften in Europa rasch, und in einer alternden Gesellschaft könnten menschenbezogene Dienstleistungen wie Gesundheitsdienste wichtiger werden als Bürotätigkeiten. Aphoristisch formuliert braucht eine alternde Gesellschaft eher mehr Pflegekräfte als Rechtsanwälte und Wirtschaftsprüfer. Zweitens erlaubt gerade die Informations- und Kommunikationstechnologie, dass symbolanalytische Bürotätigkeiten in Länder verlagert werden können, in denen das Lohnniveau geringer ist. Dies ist keineswegs als der Abgang der Bürotätigkeiten in Europa zu verstehen – auch das verarbeitende Gewerbe ist heute stärker als vor zwanzig Jahren von vielen vermutet. Jedoch sollten Immobilieninvestoren mit ihren lieb gewonnenen Dogmen aufräumen und zumindest das Risiko nicht mehr steigender Bürobeschäftigtenquoten angemessen bewerten.

Weitere Veröffentlichung dieses Texts: Just, Tobias: Die Mär stetig steigender Bürobeschäftigtenquoten. In: *Immobilienwirtschaft – Magazin für Immobilienprofis*, 2013, Nr. 2, S. 28-30

Prof. Dr. Tobias Just

IREBS Immobilienakademie GmbH
 Kloster Eberbach
 65346 Eltville
 E-Mail: tobias.just@irebs.de
www.irebs-immobilienakademie.de



Prof. Dr. Tobias Just ist Wissenschaftlicher Leiter und Geschäftsführer der IREBS Immobilienakademie und Lehrstuhlinhaber für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg.