

BÜROMARKTPROGNOSEN

Vergleich der Entwicklung München – Frankfurt/ Main – Köln

Ludger Baba und Harald Simons

Dezember 2005
empirica paper Nr. 128
<http://www.empirica-institut.de/kufa/empi128lb.pdf>

Inhaltsverzeichnis

1. Lage, Immobilientyp und Region	1
2. Zunahme der regionalen Unterschiede in der Wirtschaftsentwicklung	2
3. Die Beispiele der Regionen München, Frankfurt/Main und Köln	3
4. Strukturwandel: Basis der künftigen Wirtschaftsdynamik	4
5. Zukünftige Wirtschaftsentwicklung: München festigt Spitzenposition, Frankfurt/Main fällt zurück, Köln holt auf	6
6. Entwicklung der Bürobeschäftigten	7
7. Fazit	10

1. Lage, Immobilientyp und Region

Wer nach den Bestimmungsfaktoren der Renditeerwartung von Immobilien fragt, bekommt in der Regel den alten Leitspruch „Lage, Lage, Lage“ als Antwort. Die relative Performance eines Immobilienportfolios oder eines Immobilienobjektes im Vergleich zur Entwicklung des Gesamtmarktes (relative Performance) hängt jedoch von zwei Komponenten ab: der Objektauswahl und der Strukturkomponente. Die Objektauswahl misst dabei den Beitrag zur relativen Performance aufgrund der Auswahl der Immobilie(n) mit seinen spezifischen Eigenschaften innerhalb eines bestimmten Marktsegmentes, beispielsweise dem Büromarkt Hamburg. So kann ein Büroobjekt in Hamburg einen höheren Total Return im Vergleich zu allen anderen Hamburger Büroobjekten erzielen, weil es z.B. kostengünstiger bewirtschaftet wird, weil es über bestimmte nachfragegerechte Ausstattungsmerkmale verfügt, über eine außergewöhnliche Architektur oder eben auch über eine „einmalige“, u.U. nicht dublizierbare Lage und auf diesem Wege Monopolrenditen abschöpft. Dies

allein erklärt jedoch nicht die relativen Performanceunterschiede. Ein zweiter wesentlicher Faktor ist die Strukturkomponente. Diese misst den Beitrag zu relativen Performanceunterschieden aufgrund der Immobilienallokation zwischen den verschiedenen Marktsegmenten. Ein Immobilienportfolio, das in outperformenden Marktsegmenten des Gesamtmarktes (z.B. Einzelhandelsimmobilien in der Region Stuttgart oder Logistikimmobilien im Ruhrgebiet) überdurchschnittlich stark gewichtet ist (oder umgekehrt in underperformenden Segmenten des Gesamtmarktes unterdurchschnittlich gewichtet ist) erzielt aufgrund seiner spezifischen Strukturierung einen positiven relativen Return. Dabei sind die beiden wesentlichen Abgrenzungskriterien zur Marktsegmentierung von Immobilienportfolios der Immobilientyp bzw. die Nutzungsart der Immobilien und der Makrostandort. Vor diesem Hintergrund ist im Sinne einer optimalen Allokation des Immobilienportfolios der Leitspruch „Lage, Lage, Lage“ um „Immobilientyp, Immobilientyp, Immobilientyp“ und „Region, Region, Region“ zu ergänzen.

2. Zunahme der regionalen Unterschiede in der Wirtschaftsentwicklung

Dies gilt umso mehr, als dass sich die einzelnen regionalen Immobilienteilmärkte zukünftig sehr viel stärker als in der Vergangenheit differenzieren werden. Die Unterschiede in der Wirtschaftsentwicklung und damit auch in der Beschäftigten- und Bevölkerungsentwicklung nehmen zwischen den Regionen weiter zu, insbesondere solange die wirtschaftliche Dynamik in Deutschland nicht wieder an Fahrt gewinnt. empirica hat auf Basis eines eigenen Prognosemodells, das auf der Exportbasis-Theorie beruht, die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten für alle 97 Raumordnungsregionen der Bundesrepublik bis zum Jahr 2015 prognostiziert. Die Ergebnisse schwanken dabei von einer Zunahme der Beschäftigten um 7,7 % bis zu einer Abnahme um 10,7 %.

Entscheidend für die wirtschaftliche Entwicklung einer Region ist die Struktur und die Dynamik seiner Exportbasis. Die Exportbasis einer Region produziert Waren und Dienstleistungen, die außerhalb der Region abgesetzt werden und im Gegenzug Kaufkraft für Konsum und Investitionen in die Region lenken, z.B. Waren wie Pkw, Maschinen, Computerprogramme aber auch Dienstleistungen wie die spezialisierte Rechts- und Wirtschaftsberatung, einige Bankdienstleistungen, Ingenieurbüros, die Filmproduktion. Der Tourismus ist ebenfalls Teil der Exportbasis, Kaufkraft fließt in die Region. Wie die Empirie zeigt, hängt die Bedeutung und der Umfang des lokalen Sektors vom lokalen Bevölkerungsstand und die Entwicklung vor allem von der lokalen Bevölkerungsdynamik ab. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist im lokalen Sektor je 1.000 Einwohner in allen Regionen annähernd identisch. Die Zahl der Friseure, Einzelhändler, Automechaniker, Altenpfleger, Lehrer, Busfahrer, Zahnärzte usw. unterscheidet sich zwischen den Regionen kaum. Auch die unterschiedliche Höhe der lokalen Kaufkraft hat fast keine Auswirkungen auf die Bedeutung des lokalen Sektors, weil über den Preisbildungsmechanismus das Preisniveau für lokale Güter in kaufkraftschwächeren Regionen niedriger liegt als in kaufkraftstärkeren und vice versa. Die regionalen Unterschiede in der Wirtschaftsleistung erklärt die Exportbasis. Wirtschaftspolitisch ist sie deshalb

von besonderer Bedeutung. Wächst die Exportbasis, so strömt mehr Kaufkraft in die Region, die wiederum über höhere Löhne und Preise die Umsätze und über Zuwanderer auch die Beschäftigung im lokalen Sektor wachsen lässt.

Die Beschäftigung in der Exportbasis ist regional grundsätzlich volatiler als die Beschäftigung im lokalen Sektor. Wenn in Warschau Leistungen des öffentlichen Nahverkehrs billiger angeboten werden können als in Berlin, so betrifft das die U- und S-Bahnfahrer in Berlin nicht. Ganz anders verhält es sich mit Schiffen, Elektrogeräten oder Pkw's. Überregional ausgerichtete, exportorientierte Wirtschaftszweige können von grundsätzlich frei wählbaren Standorten den gesamten Weltmarkt bedienen. Entsprechend konzentrieren sich die klassischen handelbaren Sektoren auch meist auf bestimmte Regionen, und die Verteilung zwischen den Regionen ist damit sehr viel unterschiedlicher als in den lokalen Sektoren. Starke Regionen zeichnen sich durch viele Arbeitsplätze in überregionalen, exportorientierten Sektoren aus.

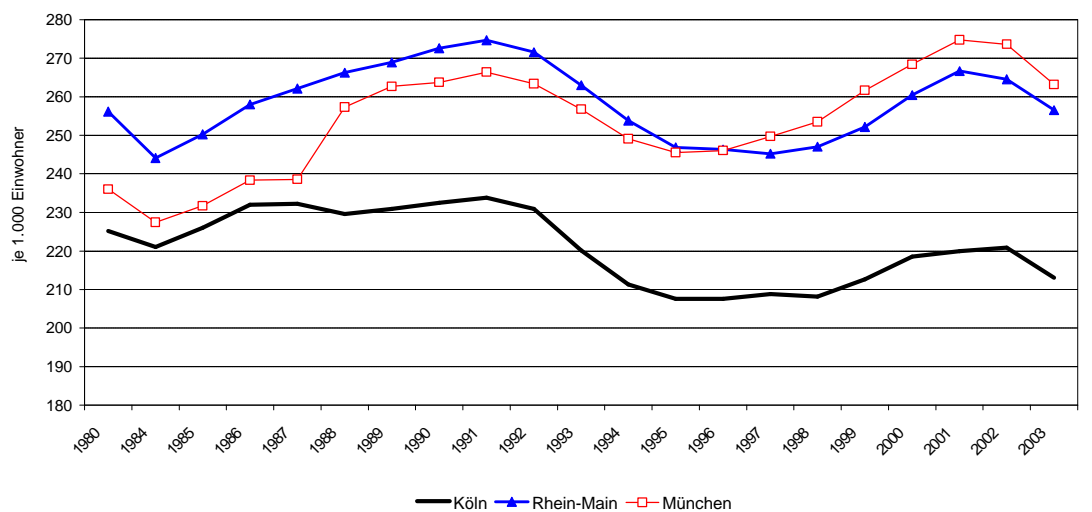
Die regionale Differenzierung der Wirtschaftsentwicklung führt auch zu einer zunehmenden Auffächerung der Immobilienmärkte nach Regionen, aber auch nach Bauformen, und wird sich längerfristig in einer unterschiedlichen Entwicklung der Mieten und damit in den Wertsteigerungen der Immobilien niederschlagen. Die eingangs erläuterte Strukturkomponente im Sinne von regionalen Gewerbeimmobilienmärkte wird ein weiter steigendes Gewicht bei der Performance von Immobilien zukommen. Dahinter steht nicht zuletzt die regionale Differenzierung der Exportbasis der Wirtschaft.

3. Die Beispiele der Regionen München, Frankfurt/Main und Köln

Ein Vergleich der Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zwischen ausgewählten Metropolregionen Deutschlands für den Zeitraum von 1980 bis 2003 verdeutlicht die Differenzierung der wirtschaftlichen Entwicklung. Mit einem Zuwachs von 31% führt die Region München, es folgt die Region Frankfurt/Main mit 25% und mit weitem Abstand Stuttgart (19%), Hamburg (18%), Köln (16%), Bremen (12%) und Düsseldorf (10%). Innerhalb der westdeutschen Regionen bildet das Ruhrgebiet mit 3% das Schlusslicht. Diese unterschiedliche Entwicklung ist ausschließlich auf die unterschiedliche Dynamik der Exportbasis der Regionen zurückzuführen. Die regionalen Disparitäten im diesem Sektor haben erheblich zugenommen. Erreichte beispielsweise das Ruhrgebiet 1980 noch 68% der überregionalen Beschäftigung der Region mit der stärksten Exportbasis, waren es im Jahr 2003 nur noch gut 50%. Dagegen stieg die Beschäftigung im lokalen Sektor je 1.000 Einwohner in München, Frankfurt/Main oder Köln nicht stärker oder schwächer als im Mittel aller westdeutschen Regionen. Die Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Exportbasis verlief – abgesehen von den gleichlaufenden konjunkturellen Schwankungen – zwischen 1980 und 2003 unterschiedlich. Deutlicher Gewinner ist die Region München mit einem Anstieg der Exportbasisbeschäftigten um 27 Beschäftigten je 1.000 Einwohner des jeweiligen Jahres. Angesichts einer deutlich breiteren Wachstumsbasis war die Entwicklung deutlich positiver als in der Region

Frankfurt/Main, in der die Zahl der Exportbasisbeschäftigten über den gesamten Zeitraum stagnierte. Erstmals seit 1997 ist der Beschäftigtenbesatz in der Exportbasis in der Region München höher als in der Region Frankfurt/Main. Die Region Köln hatte es dagegen weit schwieriger den industriellen Strukturwandel zu bewältigen. Über den gesamten Zeitraum nahm die Zahl der Exportbasisbeschäftigten je 1.000 Einwohner ab. Der Abstand zur Region München vergrößerte sich von rd. 11 auf gut 50 Beschäftigte je 1.000 Einwohner. Diese Entwicklung ist vor allem bedingt durch die geringeren Wachstumsraten von Mitte der 80er bis Anfang der 90er Jahre und dem starken Einbruch zwischen 1992 bis 1994. Seitdem dreht sich allerdings das Bild, die überregionale Wirtschaft der Region Köln wächst mit stärkeren bzw. schrumpft mit schwächeren Wachstumsraten als die westdeutschen Metropolregionen insgesamt.

Abbildung 1: Relative Entwicklung der Exportbasisbeschäftigte im regionalen Vergleich



Sprung für die Region München von 1987 auf 1988 ist bedingt durch Volkszählung

Quelle: SV-Beschäftigtenstatistik, eigene Berechnungen

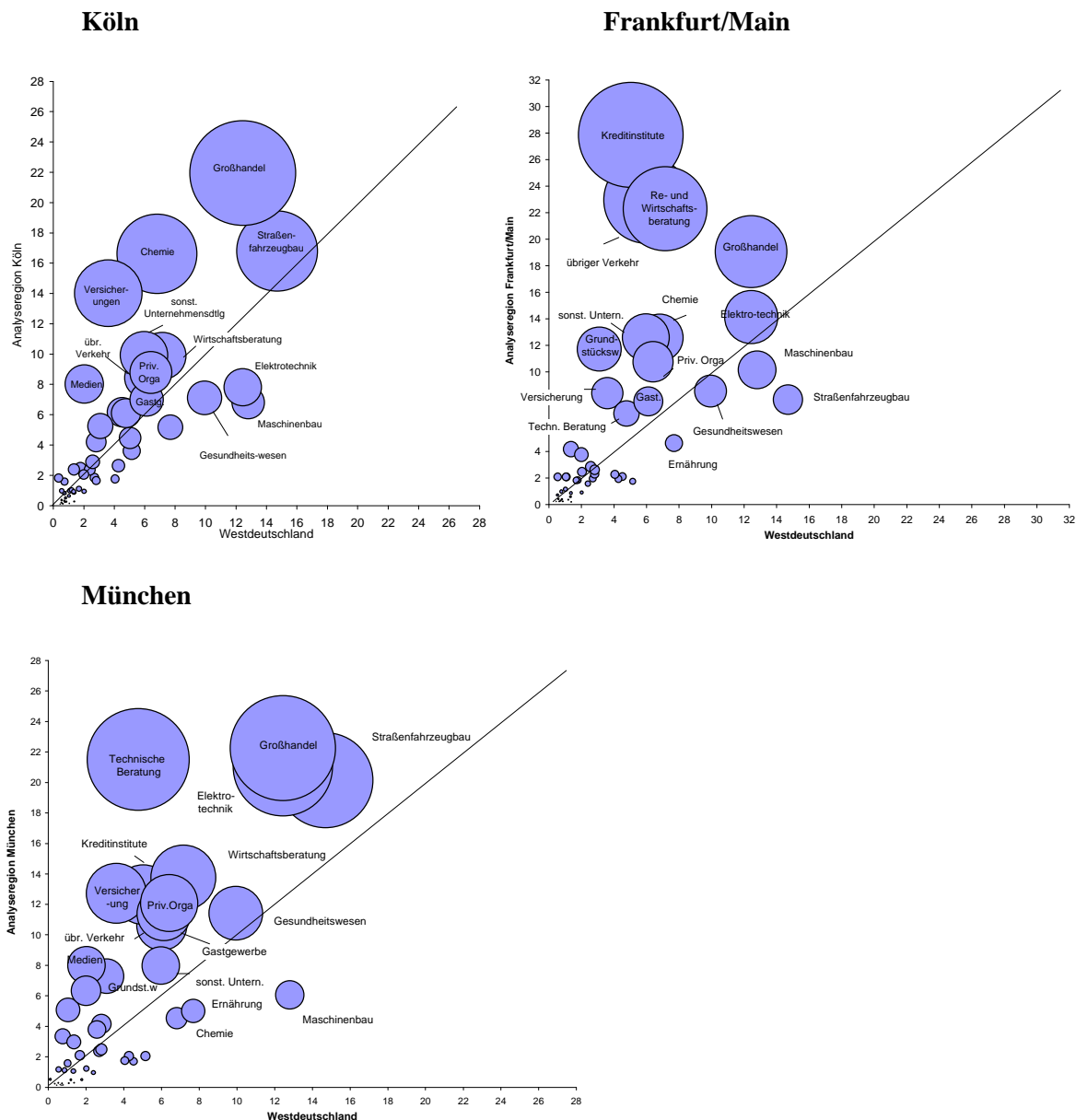
empirica

4. Strukturwandel: Basis der künftigen Wirtschaftsdynamik

Der Grundstein der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung wird unter anderem durch die heutige regionale Wirtschaftsstruktur und dem sich dahinter verbergenden Strukturwandel sowie der Breite der Wachstumsbasis gelegt. Jede Region befindet sich in einem permanenten Strukturwandel, Branchen mit negativer Beschäftigtenentwicklung stehen Branchen mit positiver Beschäftigtenentwicklung gegenüber. Je größer der Beschäftigtenanteil in Wirtschaftszweigen mit negativer Entwicklung, umso größer muss der Beschäftigtenaufbau an anderer Stelle sein. Regionen mit nur geringer Beschäftigung in Branchen im Strukturwandel profitieren entsprechend stärker von einem Aufbau an anderer Stelle. Von diesem Problem des starken Strukturwandels war die Region Köln in der Vergangenheit besonders betroffen, während die Regionen München und Frankfurt/Main weit weniger mit einem „altindustriellen Erbe“ zu kämpfen hatten. Die Leitbranchen in der Region

Köln sind heute der Großhandel, die Chemie, der Straßenfahrzeugbau und die Versicherungen, in der Region Frankfurt/Main die Kreditinstitute, die Rechts- und Wirtschaftsberatung sowie der übrige Verkehr (Flughafen) und in der Region München die technische Beratung, die Elektrotechnik, der Großhandel sowie der Straßenfahrzeugbau. Aus der Ballung von einigen Wirtschaftszweigen „in der zweiten Reihe“ wird gleichzeitig die breite Wirtschaftsstruktur der Region München deutlich.

Abbildung 2: Wirtschaftsstruktur der Exportbasisbeschäftigten 2003



Erläuterung: Die Graphik beschreibt die Wirtschaftsstruktur der Region und setzt sie gleichzeitig in Relation zu den westdeutschen Regionen. Jeder Kreis stellt einen Wirtschaftszweig dar. Auf den Achsen ist die Beschäftigung (je 1.000 Einwohner) in der genannten Region (vertikal) und in Westdeutschland (horizontal) abgetragen. Je größer ein Kreis ist, desto wichtiger ist er für die Region. Eine Position oberhalb der Diagonalen zeigt an, dass der Wirtschaftszweig in der Region überdurchschnittlich vertreten ist. Je weiter die Position von der Diagonale entfernt liegt, desto überdurchschnittlicher ist die Beschäftigung in der Region. Eine sehr große Entfernung lässt sich als Cluster im regionalwirtschaftlichen Sinn interpretieren. Kreise in der Nähe des Ursprungs sind von geringer Bedeutung sowohl für die Region als auch in Westdeutschland. Eine Position weit unterhalb der Diagonalen zeigt an, dass ein in Westdeutschland wichtiger Wirtschaftszweig in der Region nicht vertreten ist. Liegen viele große Kreise oberhalb der Diagonalen, stützt sich die erfolgreiche Region auf eine breite, diversifizierte Exportbasis. Nur wenige oder gar nur ein Kreis, zeigt eine monostrukturierte Region an, entsprechend anfällig ist die Region für Strukturkrisen. Viele kleine Kreise weit unterhalb der Diagonalen zeigen eine wirtschaftsschwache Region an, in der viele ansonsten beschäftigungsstarke Wirtschaftszweige nicht präsent sind.

Quelle: SV-Beschäftigtenstatistik, eigene Berechnungen

empirica

In der Region München sind rd. 80% aller überregional Beschäftigten in Wirtschaftszweigen mit positiver Beschäftigtenbilanz im Zeitraum 1994 bis 2003 tätig, in den Regionen Köln und Frankfurt/Main sind dies deutlich unter 50%, wobei der Anteil für die Region Frankfurt/Main niedriger liegt als in der Region Köln. Im Vergleich zu allen Metropolregionen Westdeutschlands ist der Kompensationsbedarf aus dem Strukturwandel in der Region Köln und in der Region Frankfurt/Main aber vergleichsweise gering. Das gilt für die Region München sowieso. Das bedeutet nicht, dass der wirtschaftliche Strukturwandel sich allmählich abschwächen würde. Vielmehr ist von einem weiter beschleunigten Strukturwandel auszugehen. Allerdings deutet diese Entwicklung darauf hin, dass in der Region Köln der Strukturwandel wieder mehr und mehr zu einem Beschäftigtenanstieg führt, weil zunehmend die Wachstumsbranchen bzw. die Erfolge „neuer“ Branchen dominieren. So beschäftigt im Verarbeitenden Gewerbe heute nur noch die Chemie und der Fahrzeugbau mehr als 10 Beschäftigte je 1.000 Einwohner, beide mit sinkender Tendenz.

Ein zweiter wesentlicher Indikator für die zukünftige Beschäftigungsdynamik ist die Breite der Wachstumsbasis, also auf die Anzahl von wachsenden Wirtschaftszweigen. Auch hier liegt die Region München mit 27 wachsenden von insgesamt 66 Wirtschaftszweigen vor der Region Köln (25) und Frankfurt/Main (23). Viele dieser Wirtschaftszweige haben ihre Beschäftigung allerdings nur geringfügig ausgebaut. Wird die Analyse fokussiert auf die „Wachstumsmotoren“ – hier definiert als die Wirtschaftszweige mit einem Beschäftigungswachstum von einem oder mehr zusätzlichen Beschäftigten pro 1.000 Einwohner – so zeigt sich, dass im Vergleich zu anderen Metropolregionen Köln und Frankfurt/Main mit der Zahl der Wachstumsmotoren hinter München liegen, aber beispielsweise deutlich vor Stuttgart und dem Ruhrgebiet. Problematisch an der Wirtschaftsstruktur von Frankfurt/Main ist die eindeutige Dominanz der Kreditwesens und der Rechts- und Wirtschaftsberatung, die in der Vergangenheit die Wachstumsmotoren der Beschäftigtenentwicklung waren. Beide Wirtschaftszweige sind nicht unabhängig voneinander. Ein Teil der Beschäftigung in der Rechts- und Wirtschaftsberatung hängt vom Kreditwesen ab. Die Wachstumsbasis der Region Frankfurt/Main erscheint relativ schmal mit dem Risiko, dass sich eine Beschäftigungsstagnation in dem in der Vergangenheit prosperierenden Wirtschaftszweig des Kreditgewerbes deutlich negativ auf die Wachstumsraten weiterer Wirtschaftszweige auswirkt.

5. Zukünftige Wirtschaftsentwicklung: München festigt Spitzenposition, Frankfurt/Main fällt zurück, Köln holt auf

Diese generellen Tendenzen der drei Regionen München, Frankfurt/Main und Köln stehen hinter den Ergebnissen unserer Trendprognose der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten differenziert nach 66 Wirtschaftszweigen. Dabei baut das Prognosemodell auf dem theoretischen Ansatz des Exportbasismodells auf. Die Prognose der Exportbasisbeschäftigten beruht auf der Shift-Share-

Analyse. Über ein simultanes Modell wird auf dieser Basis die Bevölkerungsentwicklung einer Region prognostiziert, von der wiederum die Entwicklung der Beschäftigten im lokalen Sektor abhängt.

Demnach rechnen wir für die Region München mit einem weiteren Wachstum der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bis 2015 um rund 55.000 Personen bzw. um gut 5% auf knapp 1,4 Mio. Damit festigt die Region München seine Position als wirtschaftlich dynamische Metropolregion, während in der Region Frankfurt/Main die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um mehr als 3% bzw. um über 35.000 Personen sinkt. Für die Region Köln sehen wir die wirtschaftliche Entwicklung verhalten optimistisch. Der Strukturwandel führt mehr und mehr zu einem Aufbau der Beschäftigung um insgesamt mehr als 20.000 Personen (plus 2,7%).

In allen drei Regionen setzt sich der Strukturwandel unvermindert fort. Während im produzierenden Gewerbe und im öffentlichen Dienst im Saldo unvermindert Arbeitsplätze abgebaut werden, gewinnen die Mehrzahl der Wirtschaftszweige des Dienstleistungssektors weiter an Bedeutung. In der Region Köln sinkt der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden Gewerbe an der Gesamtbeschäftigung von 30% auf 21%, in der Region Frankfurt von 20% auf 15% und in der Region München von 24% auf 16%. Während es den Regionen München und Köln allerdings gelingt, diesen Arbeitsplatzverlust durch einen wachsenden Dienstleistungssektor zu kompensieren, gilt dies nicht mehr für die Region Frankfurt/Main. Die beiden bedeutenden Wachstumssektoren der Vergangenheit, das Finanzgewerbe und die Rechts- und Wirtschaftsberatung, bauen zwar weiterhin Beschäftigung auf, verlieren aber deutlich an Dynamik. Hinzu kommt, dass im zukünftig weiterhin deutschlandweit stark wachsenden Großhandel in der Region im Saldo Arbeitsplätze verloren gehen. Die Region München profitiert von seiner breiten Wachstumsbasis. Der Aufbau der Beschäftigung in der technischen Beratung, den übrigen unternehmensorientierten Dienstleistungen, dem Grundstücks- und dem Gesundheitswesen, aber auch im Großhandel, den Versicherungen und dem Gastgewerbe setzt sich fort. In der Region Köln befindet sich dagegen weiterhin in einem ausgeprägten Strukturwandel. Im Produzierenden Gewerbe gehen im Vergleich zu den anderen beiden Regionen deutlich mehr Arbeitsplätze verloren. Dafür wachsen einige Dienstleistungssektoren, wie die technische Beratung, das Grundstückwesen, die übrigen unternehmensorientierten Dienstleistungen, die Medien oder die Gebäudereinigung überproportional.

6. Entwicklung der Bürobeschäftigten

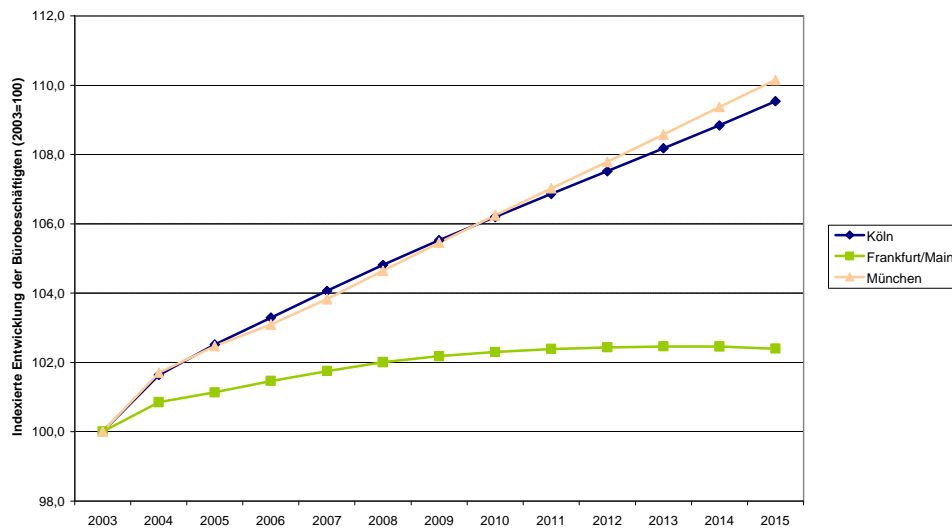
Die Veränderung der Gesamtbeschäftigung ist eine wesentliche Bestimmungsgröße für die Entwicklung der Zahl der Bürobeschäftigten und damit auch für die Dynamik des Büroflächenmarktes. Neben der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung hat allerdings auch der Strukturwandel innerhalb der Wirtschaftszweige einen bedeutenden Einfluss auf die Zahl der Bürobeschäftigten. Besonders ausgeprägt ist diese Entwicklung im Verarbeitenden Gewerbe. Der Anteil der Büroberufe steigt zu Lasten der Fertigungsberufe. Besonders plastisch wird diese

Entwicklung am Beispiel der Entwicklung der Beschäftigten im Maschinenbau in der Region München. Zwischen 1993 und 2003 gingen im Saldo gut 2.000 Arbeitsplätze verloren, die Zahl der Büroarbeitsplätze stieg jedoch um knapp 100. Der Verlust von rd. 2.000 Arbeitsplätzen verschleiert die Tatsache, dass rd. 2.800 Nicht-Büroarbeitsplätze, vorwiegend in der Fertigung und Produktion abgebaut wurden, während die Zahl der Büroarbeitsplätze leicht zunahm. Im Ergebnis steigt die Bürobeschäftigtenquote durch den Strukturwandel in nahezu allen Wirtschaftszweigen an. Wir bezeichnen diese beiden Wirkungen (die Veränderung der Gesamtbeschäftigung und den gesamtwirtschaftlichen Strukturwandel sowie den Strukturwandel innerhalb der Wirtschaftszweige) als Niveaueffekt und Struktureffekt. Dabei beschreibt der Niveaueffekt die Veränderung der regionalen gesamtwirtschaftlichen Bürobeschäftigtenquote allein aufgrund der Tatsache, dass Wirtschaftszweige mit einem überdurchschnittlichen Anteil an Bürobeschäftigten, wie das Kredit- und Versicherungsgewerbe oder die unternehmensnahen Dienstleistungen ihren Anteil an der Gesamtbeschäftigung in der Vergangenheit erhöht haben. Umgekehrt ist der Anteil der SV-Beschäftigten mit einer geringen Bürobeschäftigtenquote, wie in den meisten Zweigen des Verarbeitenden Gewerbes oder der Bauwirtschaft, zurückgegangen (Strukturwandel zwischen den Wirtschaftszweigen oder interstruktureller Wandel). Der Struktureffekt beruht dagegen nicht auf einer Verschiebung der Beschäftigungsanteile zwischen den Wirtschaftszweigen, sondern auf einer Änderung der Tätigkeits- und Funktionsbereiche der Berufe innerhalb der Wirtschaftszweige und folglich einer Änderung der branchenbezogenen Bürobeschäftigungsquoten (intrastruktureller Wandel).

Über die berufsbezogenen Bürobeschäftigtenquoten haben wir die branchenbezogenen Bürobeschäftigtenquoten für jeden der 66 Wirtschaftszweige über die letzten 25 Jahren ermittelt. Auf Basis von Regressionsanalysen haben wir die Entwicklung der branchenbezogenen Quoten bis zum Jahr 2015 im Trend prognostiziert.

Im Ergebnis nimmt die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Bürobeschäftigten in der Regionen Köln und München bis 2015 um rd. 10% zu. Für die Region Köln bedeutet dies ein Zuwachs von gut 30.000 Bürobeschäftigten, für die Region München von rd. 53.000. In der Region Frankfurt/Main wächst die Bürobeschäftigung dagegen nur noch sehr langsam um insgesamt 2,5% (plus 13.000 Bürobeschäftigte) und kommt nach dem Jahr 2010 praktisch ganz zum Erliegen. Gegenüber den Zeitraum von 1994 bis 2003 verlangsamt sich jedoch der Anstieg in allen Regionen. In der Region Köln beträgt das zukünftige Bürobeschäftigtenwachstum nur noch zwei Drittel, in der Region München gut die Hälfte und in der Region Frankfurt/Main nur noch ein Fünftel des Wachstums von 1994 bis 2003.

Abbildung 3: Entwicklung der Bürobeschäftigten in den Regionen München, Frankfurt/Main und Köln bis 2015

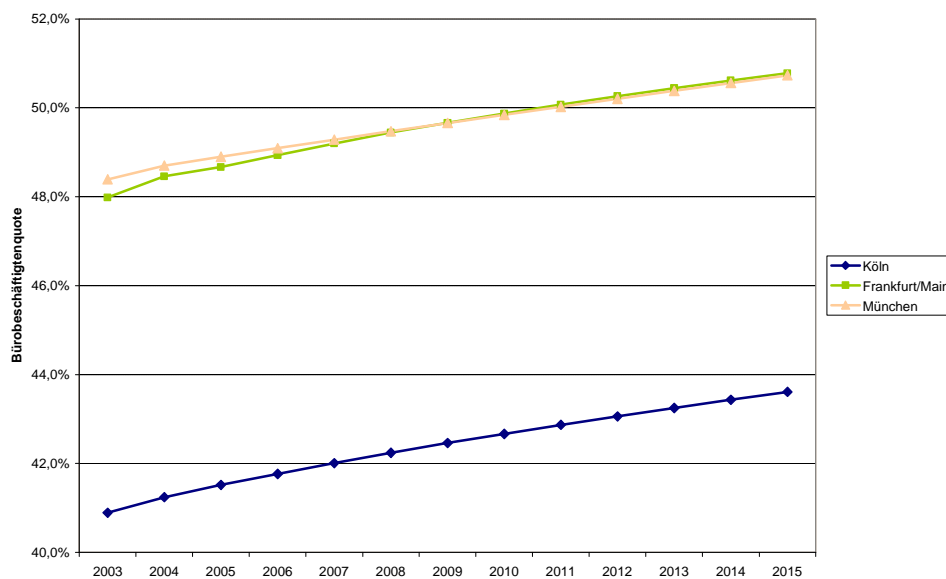


Quelle: Eigene Berechnungen

empirica

Im Vergleich zur Gesamtbeschäftigung steigt allerdings auch zukünftig die Zahl der Büroarbeitsplätze überproportional. In Frankfurt/Main und München wächst die Bürobeschäftigtenquote von rd. 48% auf 51%. Der Abstand der Region Köln zu den anderen beiden Dienstleistungsmetropolen verringert sich etwas. Bis zum Jahr 2015 steigt die Bürobeschäftigtenquote auf fast 44%.

Abbildung 4: Entwicklung der Bürobeschäftigtenquote in den Regionen München, Frankfurt/Main und Köln bis 2015



Quelle: Eigene Berechnungen

empirica

Die Differenzierung des Bürobeschäftigtenwachstums nach Niveau- und Struktureffekt verdeutlicht die unterschiedliche Entwicklung zwischen den drei Regionen. In den 90er Jahren machte der

Niveaueffekt in der Region Frankfurt fast $\frac{3}{4}$ aller zusätzlichen Büroarbeitsplätze aus. Das heißt, die Region Frankfurt profitierte vor allem von einem generellen Beschäftigtenwachstum, vor allem in den Wirtschaftszweigen des Finanzgewerbes und der Rechts- und Wirtschaftsberatung mit einer hohen Bürobeschäftigtenquote. Diese liegt in der Region in den beiden Wirtschaftszweigen bereits bei über 95% bzw. 90%. Die beiden Quoten dürften zukünftig kaum noch steigen. Fallen diese beiden Wirtschaftszweige zukünftig als Wachstumsmotor aus und können nicht durch andere kompensiert werden, fällt auch das Bürobeschäftigtenwachstum und der Niveaueffekt deutlich geringer aus. Genau diese Entwicklung erwarten wir für die Region Frankfurt/Main. Allein aufgrund der Beschäftigtenentwicklung in den einzelnen Wirtschaftszweigen, nimmt die Bürobeschäftigung in der Region Frankfurt/Main nicht mehr zu. Vielmehr würde sich bei Konstanz der branchenbezogenen Bürobeschäftigtenquote die Zahl der Bürobeschäftigten verringern (negativer Niveaueffekt). Die leichte Zunahme der Bürobeschäftigung resultiert in Frankfurt/Main ausschließlich auf den Struktureffekt, also den Anstieg der branchenbezogenen Bürobeschäftigtenquoten. Absolut fällt auch dieser Effekt im Vergleich zu den Regionen München und Köln gering aus, weil in den beiden Leitsektoren die Bürobeschäftigtenquote zukünftig nicht mehr steigt. In der Region Köln und München machten dagegen in den 90er Jahren der Niveaueffekt jeweils rd. zwei Drittel des Bürobeschäftigtenwachstums aus. Bis 2015 nimmt in beiden Regionen die Bedeutung des Niveaueffektes leicht ab (55% aller zusätzlichen Bürobeschäftigten), dominiert aber immer noch gegenüber dem Struktureffekt (45% aller zusätzlichen Bürobeschäftigten).

7. Fazit

Für die Zukunft erwarten wir nicht nur eine weitere regionale Differenzierung der wirtschaftlichen Entwicklung. Wie das Beispiel der drei Regionen Frankfurt/Main, München und Köln zeigt, erwarten wir auch eine Verschiebung zwischen den Wachstums-, Stagnations- und Schrumpfsregionen. Während München seine Position als Wachstumsmetropole ausbaut, fällt Frankfurt/Main zurück. Der industrielle Strukturwandel beeinflusst weiter kräftig die wirtschaftliche Entwicklung in der Region Köln, wobei die Region den Wandel von einer Industrie- zu Dienstleistungsmetropole erfolgreich bewältigt. Die zukünftig deutlich geringen Wachstumsraten der Bürobeschäftigung in der Region Frankfurt/Main dürfen aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass es auch zukünftig eine stabile – wenngleich geringer – Nachfrage nach Büroflächen in der Region gibt. Die Büroflächennachfrage speist sich allerdings immer weniger aus Büroflächenzusatznachfrage, sondern immer mehr aus dem Strukturwandel. Die durch die Reduktion der Bürobeschäftigten im Produzierenden Gewerbe und in der öffentlichen Verwaltung freigesetzten Büroflächen fallen zunehmend aus dem Markt, weil sie nicht den Erfordernissen und Anforderungen der modernen Dienstleistungsbranche, in der weiterhin Bürobeschäftigung aufgebaut wird, entsprechen. Insgesamt erwarten wir im Vergleich der drei Metropolen eine Wachstumsverschiebung von der Region Frankfurt/Main zu der Region Köln.