

Roland Busch, Prof. Dr. Guido Spars

Büroflächenvollerhebungen – das Beispiel Wuppertal



Die zentralen Lagen der Städte sind stark vom Büroflächenmarkt dominiert. Angebot und Nachfrage nach Büroflächen variieren jedoch regional erheblich und sind selten transparent genug, um etwa Standorte in kleineren und mittelgroßen Städten effektiver zu bewerben. Dabei werden Vollerhebungen durch die zunehmende Verfügbarkeit digitaler Daten mit vertretbarem Aufwand zumindest für kleinere und mittelgroße Bürostandorte möglich – und sie bringen interessante Erkenntnisse über die Besonderheiten derartiger Büromärkte.

Kleinere und mittelgroße Bürostandorte zeichnen sich bislang durch eine mangelnde Transparenz aus. Im Vergleich zu den großen deutschen Büroimmobilienmärkten (v.a. Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München) fehlen meist die großen überregional tätigen Marktteilnehmer, die durch entsprechende Marktuntersuchungen eine schnelle und tragfähige Beurteilung der Chancen und Risiken einer Immobilieninvestition ermöglichen. Belastbare Daten zum Volumen des Immobilienbestandes, zum Leerstand, zu Spitzenmieten und auch zu räumlichen Schwerpunkten des Büroflächenbestandes liegen meist nicht oder nur unzureichend vor.

Gerade vor dem Hintergrund der Internationalisierung in der Immobilienwirtschaft und dem Bedeutungsgewinn überregional bzw. international agierender Immobilieninvestoren oder -fonds sowie der generellen Bedeutungsverschiebung vom Selbstnutzer hin zum institutionalisierten Anbieter stellt die Intransparenz des Immobilienmarktes ein Hemmnis für die Entwicklung eines Bürostandortes dar. Wurden Immobilieninvestitionen in der Vergangenheit oft allein auf Basis erfahrungsbasierter Entscheidungen getätigt, so hat in den letzten Jahren eine deutliche Professionalisierung der Immobilienwirtschaft stattgefunden. Prognosemodelle und Kennziffernvergleiche zählen heute zu den Standardinstrumenten bei Investitionsentscheidungen, wodurch „rationale“ Entscheidungsstrategien unterstützt werden. Intransparente Immobilienmärkte finden bei Investoren deshalb oft nur wenig Beachtung. Auf der anderen Seite können gerade B- oder C-Standorte durch die Schaffung von mehr Transparenz zukünftig an Bedeutung gewinnen, Investitionen anziehen und damit in größerem Maße als bisher vom weiter wachsenden Büroflä-

chenbedarf profitieren. Zudem wird die volkswirtschaftliche Allokationsfunktion des Büroflächenmarktes verbessert und damit auch gesamtwirtschaftliche Effizienzvorteile erreicht.

Mehr Transparenz durch Büroflächenerhebungen

Einen wichtigen, grundlegenden Schritt zur Schaffung eines transparenten Büroimmobilienmarktes stellt die Durchführung einer Erhebung des Büroflächenbestandes dar. Diese gestaltet sich methodisch jedoch als durchaus anspruchsvoll. Die derzeit in der Praxis gängigen Vorgehensweisen für eine Ersterfassung sind unter wissenschaftlichen Gesichtspunkten kritisch zu beurteilen. Häufig beruhen Aussagen zum Büroflächenbestand allein auf Schätzungen und Erfahrungen einzelner Marktteilnehmer und sind daher nicht objektiv. Statistische Grundlagen von detaillierteren Untersuchungen sind zumeist die Beschäftigtenstatistik (Kennziffermethode) oder die Bautätigkeitsstatistik (Kumulationsverfahren) – auch sie sind als alleinige Informationsquellen für die Ermittlung des Büroflächenbestandes äußerst problematisch. Über die Beschäftigtenstatistik, Personalstandstatistik und den Mikrozensus kann zwar die Zahl der Bürobeschäftigten relativ genau errechnet werden (Dobberstein 1997). Die anschließende Multiplikation mit einer nur ungenau einzuschätzenden Flächenkennziffer (durchschnittliche Bürofläche pro Beschäftigtem) zur Errechnung des Büroflächenbestandes birgt aber ein großes Fehlerrisiko. Ähnlich unsicher ist die Berechnungsmethode über die Bautätigkeitsstatistik. Problematisch ist hierbei, dass in der Bautätigkeitsstatistik bei der Bauwerksklassifikation eine Einteilung nach

dem Schwerpunktprinzip erfolgt, wodurch in mischgenutzten Gebäuden – sofern die Büronutzung nicht die dominante Nutzung ist – die Büroflächen nicht erfasst werden. Häufig ist auch eine detaillierte statistische Zeitreihenauswertung, differenziert nach Nutzungsarten und unter Zuordnung der konkreten räumlichen Lage der Objekte, aufgrund unzureichender Datenverfügbarkeit in vielen Kommunen gar nicht möglich.

Vollerhebungen scheiterten bisher meist am Aufwand

Die besten und umfassendsten Ergebnisse – in qualitativer und quantitativer Hinsicht – sind sicherlich durch eine Vollerhebung vor Ort, einer umfassenden Begehung, Erhebung und Auswertung der vorhandenen Einzelobjekte erzielbar. Gemäß der von Flühöh und Stottrop (2007) entwickelten Methode werden hierbei zunächst die Adressen der im Untersuchungsraum ansässigen büroflächenaffinen Firmen und sonstigen Institutionen ermittelt. Diese Adressen werden anschließend im Rahmen der Ortsbegehung einzeln überprüft. Dabei erfolgen die Ermittlung der Anzahl der vorhandenen Büroetagen sowie ergänzende qualitative Bewertungen. Die ermittelte Anzahl der Büroetagen wird anschließend mit der für das Objekt im Liegenschaftskataster angegebenen Grundfläche des Objektes multipliziert. In einem letzten Schritt findet die Summierung der so errechneten objektbezogenen Büroflächen statt.

Aufgrund des sehr großen Aufwandes wurde dieser Weg jedoch in der Vergangenheit in der Regel als kaum durchführbar erachtet. Die lange Zeit einzige Büroflächenvollerhebung in Deutschland, die als Dissertationsvorhaben durchgeführte Büroflächenbestandserhebung Düsseldorf, zog sich über einen mehrjährigen Zeitraum von 1999 bis 2004 hin – unter anderem mussten die Adressen der büroflächenaffinen Firmen „manuell“ und einzeln aus einem Adressverzeichnis extrahiert werden (Flühöh/Stottrop 2007). Derart langwierige Projekte sind in der kommunalen Praxis in der Regel nicht zu realisieren.

Die zunehmende Verfügbarkeit digitaler Daten schafft neue Möglichkeiten

In den letzten Jahren haben sich durch die zunehmende Verfügbarkeit von digitalen Daten die Bedingungen und Möglichkeiten für die Durchführung von Büroflächenerhebungen jedoch umfassend verändert. Heute stehen digitale Branchenbücher, digitalisierte Gewerbemelderegister sowie GIS-gestützte Liegenschaftskataster in den meisten Städten zur Verfügung. Die digital verfügbaren Daten ermöglichen automatisierte Filterprozesse und damit die Verarbeitung der großen Datenmengen in überschaubaren Zeiträumen. Außerdem entstehen durch Internetdienste wie Bing Maps (früher MSN Maps) und in Kürze auch Google Street View vollkommen neue Möglichkeiten der Betrachtung bzw. Überprüfung von Gebäudebeständen vom Schreibtisch aus.

Beispiel Büroflächenerhebung Wuppertal

Im dritten und vierten Quartal des Jahres 2008 hat die Bergische Universität Wuppertal (Fachgebiet Ökonomie des Planes und Bauens, Prof. Dr. Guido Spars) auf Basis der von Flühöh und Stottrop entwickelten Methode unter Ausnutzung der verfügbaren digitalen Datenmaterialien eine Vollerhebung des Büroflächenbestandes in Wuppertal durchgeführt. Möglich wurde die sehr zeiteffektive Durchführung der Untersuchung nicht nur durch die Ausnutzung der digitalen Datenquellen, sondern auch die enge Zusammenarbeit mit den Akteuren vor Ort (v.a. Wirtschaftsförderung, Maklernetzwerk, Gewerbeldeamt, Gutachterausschuss, Katasteramt, Wuppertaler Gebäudemanagement sowie die Facility-Manager der größeren Wuppertaler Unternehmen). Die Ermittlung der Potenzialstandorte (Standorte der in Wuppertal ansässigen büroflächenaffinen Firmen) erfolgte mit Hilfe von Auswertungen eines digitalen Branchenbuches, des Handelsregisters sowie auf Basis von Angaben zur Gebäudeart im Liegenschaftskataster. Das Kernelement der Erhebung bildete die Vor-Ort-Überprüfung der ermittelten Potenzialstandorte durch ein 23-köpfiges Erhebungsteam, bestehend aus Architekturstudierenden. Über die Einbindung der ermittelten Daten in ein GIS-System (basierend auf der Gebäudedatei des digitalen Liegenschaftskatasters) erfolgte die Berechnung des Gesamtbestandes an Büroflächen und die Darstellung der räumlichen Verteilung der Büroobjekte.

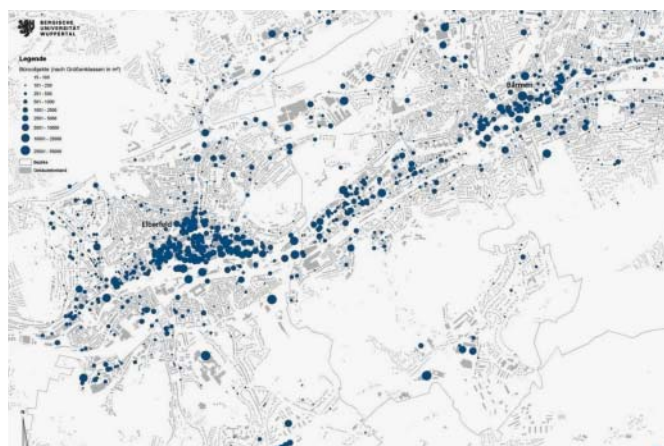


Abb. 1: Büroflächenstudie Wuppertal – räumliche Verteilung der Büroobjekte in den Citylagen (Büroflächenstudie Wuppertal)

Kleinere Bürostandorte haben ihre Eigenarten – Düsseldorf und Wuppertal im Vergleich

Als wichtiges Ergebnis der Erhebung in Wuppertal ist festzustellen, dass der Büroflächenbestand größer ist als im Vorfeld vermutet. Während von einem Bestand in Höhe von ca. 1,4 Mio. m² Bürofläche ausgegangen wurde (Vollmer 2006), sind durch die Erhebung 1,6 Mio. m² Büromietfläche (nach GIF¹) bzw. 1,98 Mio. m² Bruttogeschossfläche ermittelt worden.

¹ Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.

Des Weiteren wurde festgestellt, dass der Wuppertaler Büroflächenbestand hauptsächlich von mittelgroßen, zwischen 1.000 und 5.000 m² großen Objekten geprägt ist, während die Bestände in den A-Standorten, wie z.B. Düsseldorf, von Großobjekten (> 10.000 m²) dominiert werden. Bei den relativ wenigen Großobjekten in Wuppertal handelt es sich zumeist um eigengenutzte Objekte. Dies zeigt, dass der professionelle Mietimmobilienmarkt mit entsprechenden größeren Büroobjekten nur unvollständig ausgeprägt ist – dies gilt sicher für die meisten kleineren Büromärkte.

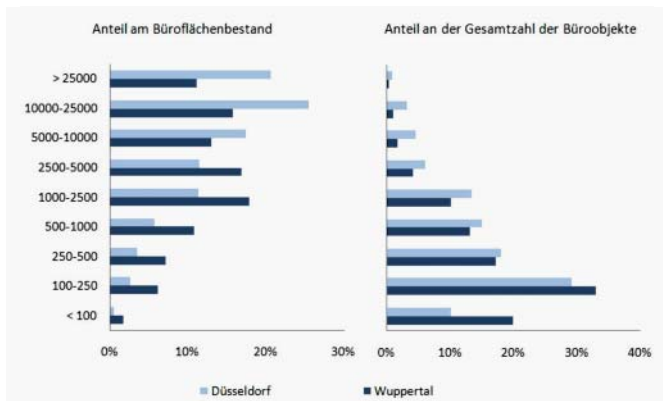


Abb. 2: Vergleich der Größenstruktur des Büroflächenbestandes in Wuppertal und Düsseldorf (Quelle: Büroflächenstudie Wuppertal sowie Flühöh und Stottrop 2007)

Deutlich wird dies auch durch die Tatsache, dass mischgenutzte Büroobjekte eine verhältnismäßig große Rolle in Wuppertal spielen. Während im etablierten A-Standort Düsseldorf 72% des Büroflächenbestandes in reinen Bürogebäuden zu finden sind (Flühöh/Stottrop 2007), sind es in Wuppertal nur 44%. Auffällig ist der hohe Anteil der an gewerbliche Nutzungen (verarb. Gewerbe, Großhandel, Logistik) angegliederten Büroobjekte in Wuppertal. Ca. 20% des Büroflächenbestandes sind in Objekten in gewerblich geprägtem Umfeld zu finden, in Düsseldorf sind es nur 10%. Aber auch andere Nutzungsmischungen (Büro-Einzelhandel, Büro-Wohnen) spielen in Wuppertal eine größere Rolle als in Düsseldorf.

Auffällig ist zudem, dass in Wuppertal die durchschnittliche Bürofläche pro Objekt in den zentrumsnahen Stadtteilen stark überdurchschnittlich ist – dies ist in Düsseldorf nicht festzustellen. Hauptgrund hierfür ist, dass sich in Wuppertal abseits der beiden City-Stadtteile Elberfeld und Barmen keine weiteren größeren Bürozentren gebildet haben – es existieren nur vereinzelte Solitärstandorte mit großen Büroobjekten. In Düsseldorf hingegen sorgen mehrere abseits der Citylagen gelegenen Bürostandorte bzw. Büroparks für ähnliche Durchschnittsgrößen in zentralen und dezentralen Stadtteilen.

Fazit

Die Verfügbarkeit umfangreicher digitaler Daten ermöglicht inzwischen eine effektive Durchführung von Vollerhebungen und eröffnet so die Möglichkeit, fundierte Aussagen zum Ge-



Abb. 3: Kein Artikel über Wuppertal ohne Schwebebahn. (Foto: www.flickr.com)

samtbestand, zu seiner räumlichen Verteilung und der Qualität der Büroflächen zu machen. Dies ist nicht nur für die Akteure vor Ort, sondern auch – vielleicht sogar in besonderem Maße – für Immobilienmarktakteure von außerhalb, die mit den Gegebenheiten und Besonderheiten dieses Immobilienmarktes nicht vertraut sind, von großem Interesse. Hierdurch haben kleinere und mittelgroße Städte die Möglichkeit, überregionale Büromarktakteure und Investoren besser auf sich aufmerksam zu machen und das Investitionsrisiko am „unbekannten“ Standort günstiger und effektiver gestalten zu können. Nach Abschluss der Erhebung in Wuppertal führt das Fachgebiet Ökonomie des Planens und Bauens derzeit eine Vollerhebung des Büroflächenbestandes in Duisburg durch und überprüft hierbei die Übertragung der Methodik auf größere Bürostandorte.

Dipl.-Ing. Roland Busch,

Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Lehrstuhl Ökonomie des Planens und Bauens, Projektleiter Büroflächenstudien Wuppertal und Duisburg, Bergische Universität Wuppertal

Prof. Dr. habil. Guido Spars

Inhaber des Lehrstuhls Ökonomie des Planens und Bauens an der Bergischen Universität Wuppertal

Quellen:

Dobberstein, Monika (1997): Bürobeschäftigte – Entwicklung einer Methode zur Schätzung der Bürobeschäftigten im Rahmen von Büroflächennachfrageprognosen, Dissertation, Dortmund

Vollmer, S. (2006): Markt & Wert, Vortrag im Rahmen des 38. Business Breakfast in Wuppertal am 13.06.2006

Flühöh, C./Stottrop, D. (2007): Büroflächenbestand – Grundlagen, Daten und Methoden, Band 42 der Reihe Schriften zur Immobilienökonomie, Köln