

### Überreguliertes Umfeld für Büroimmobilien gefährdet Produktivitätssteigerung

Ein Kernproblem des Büroimmobilien-Segments ist das unsichere regulatorische Umfeld für Mieter, Vermieter und Investoren. Zahlreiche neue und bestehende Regulierungsansätze verunsichern die Branche, verteuern neue sowie bestehende Büroflächen und hemmen notwendige Investitionen und Innovationen in dem Segment. Letztendlich führt das zu einer Gefährdung der Produktivitätssteigerung der deutschen Industrie.

Der ZIA beschäftigt sich deshalb u.a. mit folgenden Schwerpunkten:

- Verbesserungen im Baurecht, damit Büroimmobilien in urbanen Gebieten ermöglicht werden.
- EnEV und weitere neue klimapolitische Restriktionen, die zu einer weiteren Verteuerung der Herstellungskosten führen.
- Finanzmarktregulierungsstandards, die zu einer Verschlechterung der Kreditgewährung durch die Banken und zu einer Verunsicherung von professionellen Anlegern führen.
- Transparenz des Marktes die es zu verbessern gilt, u.a. auch durch die Begleitung und Vergabe von Studien.
- Austausch mit den potentiellen Büronutzern zur Produktinnovation.

### Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA)

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) gehört zu den bedeutendsten Interessenverbänden der Branche. Er versteht sich als Stimme der Immobilienwirtschaft und spricht mit seinen Mitgliedern, unter ihnen mehr als 20 Verbände, für 37.000 Unternehmen. Der Verband hat sich zum Ziel gesetzt, der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung zu geben, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der Deutschen Industrie (BDI).

#### Zuständige Ansprechpartner:

Andreas Wende, Vorsitzender des Ausschusses Büroimmobilie  
Klaus-Peter Hesse, Geschäftsführer des ZIA  
Sabine Georgi, Abteilungsleiterin Immobilien- und Kapitalmärkte, ZIA

#### Herausgeber:

Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.  
Unter den Linden 42 · 10117 Berlin  
Vereinsregister-Nummer: VR 25863 B  
Amtsgericht Berlin-Charlottenburg

Telefon: +49 (0) 30 / 20 21 585 0  
Telefax: +49 (0) 30 / 20 21 585 29  
Mail: [info@zia-deutschland.de](mailto:info@zia-deutschland.de)  
Website: [www.zia-deutschland.de](http://www.zia-deutschland.de)

## Büroimmobilien

### Arbeitsplatz – Produktionsfaktor – Investmentobjekt

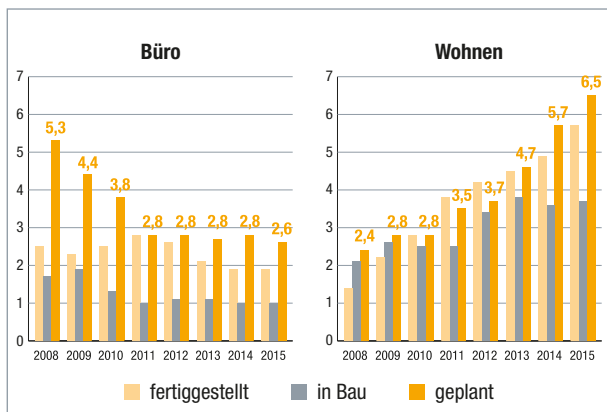


Herausforderungen, Perspektiven und Bedeutung für die Volkswirtschaft

Die hohe Bedeutung von Büroimmobilien mit mannigfaltigen Bezügen zur Volkswirtschaft ist in der öffentlichen Wahrnehmung und in der Politik oft nicht ausreichend bekannt und das, obwohl mehr als 14 Millionen Personen in Deutschland in Büros arbeiten. Das heißt: Jeder dritte deutsche Erwerbstätige ist Büronutzer. Und die Anzahl der Bürobeschäftigten wird weiter steigen. Allein in den sogenannten A-Städten stieg diese im Jahr 2015 um 1,85 % und wird im Jahr 2016 um 1,47 % zunehmen.

Büroimmobilien als „Produktionsstätten“ sind damit eines der wichtigen Fundamente der Wertschöpfung und wirtschaftlichen Stärke unserer Gesellschaft. Und trotzdem werden in der Stadtplanung Arbeitsquartiere mitunter sogar verdrängt.

Die Entwicklung und Erstellung von Büroflächen durch Projektentwickler ist in den vergangenen acht Jahren in dem Maße zurück gegangen, nämlich von 9 Mio. m<sup>2</sup> (2008) auf unter 6 Mio. m<sup>2</sup> (2015), wie die Entwicklung von Wohnflächen von unter 6 Mio. m<sup>2</sup> auf knapp 17 Mio. m<sup>2</sup> angestiegen ist.



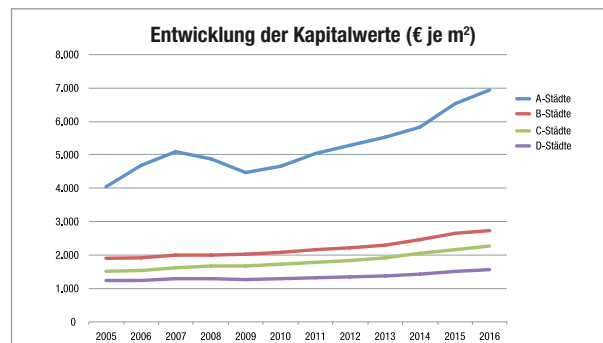
Quelle: Projektentwicklerstudie bulwiengesa, Developments im 7-Jahres-Zeitraum 2012–2018

©2016 bulwiengesa AG – P1602-ZIA-Büro

Allein im Zehn-Jahres-Zeitraum zwischen 2004 und 2014 kamen per Saldo 370.000 Bürobeschäftigte in den sieben A-Städten als Flächennachfrager auf den Markt. Eine zu einseitige Fokussierung auf den Wohnungsbau führt aber dazu, dass zukünftig Flächenengpässe die Wirtschaftsentwicklung der Städte hemmen könnten.

In Deutschland liefert die amtliche Statistik mit Ausnahme der jährlichen Bautätigkeit keine Daten zu Büro- und Verwaltungsflächen, es wird jedoch geschätzt, dass der Büroflächenbestand im Jahr 2012 407 Mio. m<sup>2</sup> BGF betrug.

Der aktuelle Bedarf nach Büroimmobilien trifft derzeit auf ein zu geringes Angebot. Dies führt auch zu höheren Preisen.



Quelle: ZIA Frühjahrsgutachten 2016

Es muss folglich auch in der öffentlichen Wahrnehmung deutlich gemacht werden, dass es noch immer zusätzlicher Flächenbedarf – vor allem in den etablierten A-Städten und dass damit auch ein wichtiger Beitrag zu Smart Cities geleistet werden kann. Die zentrale Botschaft an Verwaltung und Politik zielt auf den derzeitigen Nutzungskonflikt „Wohnen vs. Büro“ in den Innenstädten ab. Dieser muss insbesondere an infrastrukturell besonders guten Lagen (z.B. Verkehrsknotenpunkten) in Zukunft auch hin und wieder zugunsten der Büroimmobilien entschieden werden.

### Trends in der Entwicklung aufspüren – Innovationspotenzial nutzen

Dabei ist weltweit ein Trend zur Nutzungsmischung (mit z.B. Hotel/ Einzelhandel) festzustellen, der sich z.B. in Deutschland beim Zoofenster oder im Upper West zeigt. Insbesondere Berlin zeigt ein hohes Potenzial, da das Verhältnis von lokalem Bürowert und Einwohnerzahl deutlich unterdurchschnittlich ist.

Weitere wichtige Trends der Branche wie Coworking-Spaces-Konzepte, innovative Bürokonzepte und die zielgruppenspezifischen Anforderungen der Corporates werden in Zukunft eine gewichtige Rolle spielen. Neue Arbeitsplatzmodelle, Nutzungswelten und die Digitalisierung werden unsere Bürolandschaften nachhaltig verändern. Erfolgreich sein werden jene Marktteilnehmer, die frühzeitig die Trends erkennen und in ihren Flächen umsetzen.

Dabei stehen Büroimmobilien nach wie vor hoch im Kurs als Anlageobjekt. Gemessen am Investmentvolumen sind Büroimmobilien die wichtigste Anlageklasse. Im Jahr 2015 wurden 26,1 Mrd. EUR transigiert und der Büroflächenumsatz in der Vermietung betrug 4,93 Mio. m<sup>2</sup> MF/G. Die Zeichen sind angesichts der anhaltend eher positiven Entwicklung Deutschlands und der geringen Fertigstellungen auf Stabilität eingestellt.