

MASTER OF SCIENCE IN REAL ESTATE MANAGEMENT TUB 2004



GEHOBENE BÜROIMMOBILIEN IN TOPLAGEN NUTZERPRÄFERENZEN UND PLATZIERUNGSHORIZONT

BEARBEITUNG: DIPL.-ING. CHRISTOPHER DIDT
DIPL.-ING. JOHANNES SCHLOSSER

BETREUUNG: PROF. DIPL. OEC. PUBL. ROLF KYREIN
DR. ING. VOLKSWIRT GUIDO SPARS

UNTERSTÜTZT DURCH



Inhaltsverzeichnis

1	Executiv Summary	7
2	Einführung	9
2.1	Ziel der Untersuchung.....	10
2.2	Abgrenzung des Untersuchungsbereiches.....	11
2.2.1	Platzierungshorizont	11
2.2.2	Nutzerpräferenzen in Toplagen	11
2.3	Methodik.....	12
2.3.1	Literaturrecherche	12
2.3.2	Experteninterviews	12
2.3.3	Primärbefragungen.....	13
2.3.4	Statistische Methoden	13
2.3.5	Synopsen	14
2.3.6	Prognosen und Szenarientechnik.....	15
3	Wirtschaftliche Entwicklung Frankfurts im Vergleich zur Gesamtwirtschaft.....	17
3.1	Ausgewählte makroökonomische Eckdaten Deutschlands.....	17
3.1.1	Bruttoinlandsprodukt.....	18
3.1.2	Demographie.....	18
3.1.3	Arbeitslosenzahlen	19
3.1.4	Beschäftigtenzahlen	20
3.2	Ausgewählte regionalökonomische Eckdaten Frankfurts	21
3.2.1	Bruttowertschöpfung.....	22
3.2.2	Demographie.....	22
3.2.3	Arbeitslosenzahlen	23
3.2.4	Beschäftigtenzahlen	24
3.3	Gegenüberstellung der Eckdaten Deutschlands - Frankfurts	25

3.3.1	Bruttoinlandsprodukt / Bruttowertschöpfung.....	25
3.3.2	Beschäftigtenzahlen.....	27
3.4	Fazit	28
4	Zyklik und Büroimmobilienmärkte.....	29
4.1	Rahmenbedingungen der Zyklik	29
4.1.1	Konjunkturelle Impulse.....	29
4.1.2	Komplexität des Immobilienmarktes.....	30
4.2	Zyklisches Handeln in der Immobilienwirtschaft.....	31
5	Korrelationsanalyse zum Büroimmobilienmarkt Frankfurt am Main	35
5.1	Grundlagen	35
5.1.1	Datenreihen und Aufbereitung	35
5.1.2	Korrelationskoeffizient.....	37
5.1.3	Timelag	38
5.2	Korrelationsprüfung von Wirtschafts- und Marktdaten	39
5.2.1	Korrelationsprüfung zwischen BIP Deutschland und Bürobeschäftigten in Frankfurt	39
5.2.2	Korrelationsprüfung zwischen Bürobeschäftigten und Flächenumsätzen des Büroimmobilienmarktes in Frankfurt	41
5.2.3	Korrelationsprüfung zwischen BIP Deutschland und Flächenumsätze des Büroimmobilienmarktes in Frankfurt	44
5.3	Ableiten von Indikatoren.....	45
6	Platzierungshorizont unter Angebots- und Nachfrageaspekten des Büroimmobilienmarktes Frankfurt am Main.....	47
6.1	Angebotsanalyse des Büromarktes Frankfurts	47
6.1.1	Langfristige Aussichten für den Büroimmobilienmarkt.....	47
6.1.2	Kurz- bis mittelfristige Aussichten für den Büroimmobilienmarkt	48
6.1.2.1	Flächenumsatz und Nettoabsorption.....	49
6.1.2.2	Leerstand und Untervermietung.....	50

6.1.3	Angebotsanalyse der Toplagen Westend und Bankenviertel	51
6.1.3.1	Flächenumsatz	52
6.1.3.2	Leerstand	52
6.1.3.3	Konkurrenzanalyse	53
6.2	Nachfrageanalyse des Büromarktes Frankfurts	54
6.2.1	Bürobeschäftigtenprognose Frankfurt.....	54
6.2.2	Differenzierung der Bürobeschäftigten.....	56
6.2.2.1	Begriffsdefinition	56
6.2.2.2	Bestimmung von Bürobeschäftigtenquoten.....	57
6.2.2.3	Berufsbezogene Bürobeschäftigtenquote	58
6.2.3	Flächenbedarf im Teilmarkt gehobener Büroimmobilien	60
6.3	Szenarien-Entwicklung als Gegenüberstellung von Angebots- und Nachfrageprognosen	61
6.3.1	Rahmenbedingungen für Szenarien	61
6.3.2	Szenario Best-Case.....	63
6.3.3	Szenario Worst-Case	64
6.3.4	Szenario Realistic-Case	65
6.3.5	Perspektiven der Szenarien.....	66
7	Nutzerpräferenzen für gehobene Büroimmobilien in Frankfurt am Main	67
7.1	Die Entwicklung der Büroarbeit.....	67
7.1.1	Historischer Überblick.....	67
7.1.2	Die Büroarbeit von heute	68
7.1.3	„Office 21“ Vision zur Büroarbeit der Zukunft	69
7.2	Experteninterviews mit Marktteilnehmern.....	70
7.2.1	Vorbereitung der Interviews	70
7.2.2	Durchführung der Interviews.....	71
7.2.3	Auswertung der Interviews	72
7.2.3.1	Raumstrukturen.....	72

7.2.3.2	Parkplatzsituation.....	73
7.2.3.3	Betriebskosten	73
7.2.3.4	Vertragslaufzeiten	73
7.2.3.5	Sicherheitsstandards.....	74
7.2.3.6	Services im Gebäude und in der näheren Umgebung	74
7.2.3.7	Exkurs: Entwicklung der Informationstechnologie	75
7.2.4	Branchen potenzieller Mieter.....	76
7.3	Primärbefragungen der Nutzer von gehobenen Büroimmobilien in Toplagen ..	77
7.3.1	Vorbereitung der Primärbefragung	77
7.3.2	Durchführung der Primärbefragung.....	79
7.3.3	Auswertung der Primärbefragung.....	80
7.3.3.1	Nicht auswertbare Fragen	81
7.3.3.2	Struktur der befragten Unternehmen.....	81
7.3.3.3	Lage und Standortkriterien	83
7.3.3.4	Image der Immobilie.....	85
7.3.3.5	Technische Ausstattung und Architektur	87
7.3.3.6	Services im Gebäude und in der näheren Umgebung	93
7.3.3.7	Einschätzungen über die zukünftige Entwicklung	96
7.4	Gegenüberstellung der recherchierten und erhobenen Daten	99
7.4.1	Lage und Standortkriterien.....	100
7.4.2	Image der Immobilie.....	100
7.4.3	Technische Ausstattung und Architektur	101
7.4.4	Services im Gebäude und in der näheren Umgebung	101
7.4.5	Vertragsgestaltung.....	102
7.4.6	Einschätzungen über die zukünftige Entwicklung	102
8	Resumee	105
8.1	Wesentliche Erkenntnisse und Trends	105

8.1.1	Erkenntnisse zur Marktanalyse.....	105
8.1.2	Trends der Nutzeranforderungen.....	106
8.2	Platzierungshorizont und Nutzeranforderungen	108
9	Anhang	111
9.1	Literaturverzeichnis	111
9.2	Abbildungsverzeichnis	114
9.3	Anlagenverzeichnis	117