



28. November 2019

Büromarktanalyse

für die Stadt

Freiburg im Breisgau

Aktuelle Situation und Entwicklungsperspektiven

ecostra-Untersuchung im Auftrag der Stadt Freiburg im Breisgau als Leistungsbaustein im von Spath+Nagel sowie regioconsult bearbeiteten Gewerbeflächenentwicklungskonzept

Analysen und Strategien für Märkte und Standorte in Europa

Das ecostra-Leistungsprogramm umfasst:

- Standort- & Potenzialanalysen
- Machbarkeitsstudien
- Analysen für Investitions- und Finanzierungsentscheidungen
- Auswirkungenanalysen nach § 11.3 BauNVO etc.
- Plausibilitätsprüfungen von vorliegenden Gutachten, Stellungnahmen und Unterlagen
- Wettbewerbsuntersuchungen
- Meinungsforschung

Speziell für Auftraggeber aus der Privatwirtschaft erarbeiten wir außerdem

- Flächen- und Nutzungskonzepte für Einzelhandelsgroßprojekte
- Vermietungsanalysen (Branchen- & Betriebstypenmix, Magnetbetriebe, Mietansätze etc.)
- Tenant Demand Reports
- Markteintritts- und Marktbearbeitungsstrategien
- Analysen zur Optimierung des Standortnetzes

Speziell für Auftraggeber auf Seiten der öffentlichen Hand bieten wir

- Einzelhandels- und Märktekonzepte
- die fachgutachterliche Begleitung von Stadtentwicklungs- und Stadtumbaumaßnahmen
- Maßnahmen- und Handlungskataloge zur Stabilisierung und Weiterentwicklung von Geschäftsstraßen
- Vergnügungsstättenkonzepte
- Untersuchungen zur Nahversorgungssituation
- Gewerbeflächenbedarfsanalysen
- Regionalwirtschaftliche Analysen (z.B. Auswirkungen, Umweganalysen, Umweltaffekte von Kongressen und Messen)

ecostra

Wirtschafts-, Standort- und
Strategieberatung in Europa

Bahnhofstrasse 42
D-65185 Wiesbaden
Tel. +49 – (0)611 – 71 69 575 0
Fax. +49 – (0)611 – 71 69 575 25

www.ecostracom.com
info@ecostracom.com



Vorbemerkung

Die Stadt Freiburg im Breisgau liegt im Südwesten von Baden-Württemberg und ist mit ca. 229.640 die viertgrößte Stadt des Bundeslandes. Als landesplanerisches Oberzentrum, ebenso wie als Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentrum hat die Stadt eine hohe regionale Bedeutung. Zudem ist Freiburg eine der schnellst wachsenden Städte in Deutschland und sieht sich daher u.a. mit Problemen wie Flächenknappheit und sich daraus ergebenden konkurrierenden Flächenbedarfen etwa von Wohnen und Gewerbe konfrontiert.

Unter diesen Voraussetzungen sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die zukünftige Stadtentwicklung bis zum Jahr 2040 geschaffen werden, daher stellt die Stadt einen neuen Flächennutzungsplan auf.

In diesem Zusammenhang wurden die Büros Spath + Nagel sowie regioconsult mit der Erstellung eines Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes (GeFEK) beauftragt. Ein Teilbaustein des GeFEK besteht in einer Analyse des Freiburger Büroflächenmarktes, die von der ecostra GmbH durchgeführt wird. Neben einer detaillierten Darstellung des Status Quo sollen insbesondere auch Aussagen über zukünftige Entwicklungen und Flächenbedarfe getroffen werden.

Zur Erfassung und qualitativen Beurteilung der Angebots- und Nachfragesituation auf dem Freiburger Büromarkt erfolgte durch ecostra-Mitarbeiter in der 26. KW 2019 eine intensive Besichtigung und Dokumentation der relevanten Bürolagen vor Ort in Freiburg. Ebenfalls wurden in dieser und den folgenden Wochen qualitative Interviews mit lokalen Experten aus dem öffentlichen und privaten Sektor geführt, um detaillierte Informationen über die aktuellen Angebots- und Nachfragestrukturen sowie relevante lokale Entwicklungen in Bezug auf Büroflächen zu erhalten. Bei den interviewten Experten handelte es sich um:

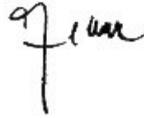
- LEO BEYER, Beyer Immobilien
- KARL-JÖRG GISINGER, Gisinger Gruppe
- MARTIN LAUBLE, Strabag Real Estate GmbH
- URSULA PFITZINGER, Engel & Völkers Freiburg im Breisgau
- MATTHIAS SASSE und PAOLA HELLSTAB, MSI Gewerbeimmobilien GmbH
- JAN SCHEMMER, Schemmer Immobilien
- THOMAS STOFFEL und WOLFGANG SEITZ, Freiburg Wirtschaft Touristik und Messe GmbH & Co. KG
- PETER UNMÜBIG, Unmüssig Bauträgergesellschaft Baden mbH

Weiterhin standen für die Bearbeitung u.a. Unterlagen von Seiten des Auftraggebers, Daten aus der öffentlichen Statistik, Immobilienmarktberichte, Bestände aus Immobiliendatenbanken ebenso wie ecostra-internen Daten zur Verfügung.

Alle für diese Untersuchung verwendeten Daten und Angaben wurden nach bestem Wissen erfasst, aufbereitet und ausgewertet. Sämtliche verwendete Fotos und Abbildungen stammen – soweit nicht anders gekennzeichnet – von ecostra. Die vorliegende Untersuchung dient dem Auftraggeber als Bewertungs- und Datengrundlage für die Ausrichtung der Planungsrichtlinien in Bezug auf die zukünftige Entwicklung des Büroflächenmarktes in Freiburg.

Wiesbaden, den 28. November 2019

ecostra GmbH

Handwritten signature of Dr. Joachim Will in black ink.

Dr. Joachim Will

Handwritten signature of Hans Weprich in black ink.

Hans Weprich

Inhaltsangabe

Vorbemerkung

1.	AUFGABENSTELLUNG UND METHODDIK	1
1.1	Aufgabenstellung	1
1.1.1	Begriffe und Definitionen	2
2.	ALLGEMEINE ENTWICKLUNGEN AUF BÜROMÄRKTEN	4
2.1	Der Büromarkt in Deutschland und den A-Städten	4
2.2	Kleine Büromärkte	8
2.3	Standortbezogene Anforderungskriterien an Büroimmobilien	10
2.4	Exkurs: qualitative Veränderungen und Entwicklungslinien auf Büromärkten	11
3.	DER MAKROSTANDORT FREIBURG IM BREISGAU	13
3.1	Geographische Lage und räumliche Rahmenbedingungen	13
3.2	Verkehrsinfrastruktur	14
3.3	Siedlungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung	14
3.4	Wirtschaft und Arbeitsmarkt	15
3.5	Bewertung des Wirtschafts- und Bürostandortes Freiburg	18
4.	DER MARKT FÜR BÜROFLÄCHEN IN FREIBURG IM BREISGAU	20
4.1	Aktuelle Nachfrage- und Angebotsstrukturen auf dem Freiburger Büroflächenmarkt	20
4.1.1	Nachfragestruktur, Lage- und Standortpräferenzen	20
4.1.2	Angebotsstruktur und Kennzahlen	21
4.2	Trendanalyse: bisherige Entwicklungen auf dem Freiburger Büromarkt	23
4.3	Räumliche Struktur der Bürolandschaft in Freiburg	28
4.3.1	Bürolage Bahnhofsachse	31
4.3.2	Bürolage Zentrum (Altstadt, Wiehre, Neuburg)	32
4.3.3	Bürolage Güterbahnhof Nord	33
4.3.4	Bürolage Haid und Haid-Süd	34
4.3.5	Bürolage Gewerbegebiet Süd	35
4.3.6	Bürolage Hochdorf	36
4.3.7	Bürolage Industriegebiet Nord und Messe	37
4.3.8	Sonstige Bürolagen	38
4.4	Zwischenfazit zum Freiburger Büromarkt	39
5.	PROGNOSE DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNGEN AUF DEM FREIBURGER BÜROMARKT	42
5.1	Quantitative Flächenbedarfsprognose	42
5.1.1	Methodische Vorbemerkungen	42
5.1.2	Prognose nach der klassischen GIFPRO-Methode	44
5.1.3	Prognose nach TBS-GIFPRO	47
5.1.4	Prognose nach Beschäftigungsentwicklung	49
5.1.5	Ergebnisse der quantitativen Flächenprognose	52

5.2	Qualitative Prognose: Hinweise auf Flächenqualitäten und räumliche Schwerpunkte der Büroflächenentwicklung	53
5.2.1	Qualitative Anforderungen an Bürolagen und Büroobjekte	54
5.2.2	Mögliche räumliche Schwerpunkte zukünftiger Entwicklungen	55
6.	FAZIT	61

Karten-, Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

1. Aufgabenstellung und Methodik

1.1 Aufgabenstellung

Büroflächen sind als Arbeitsstätten und Produktionsorte wirtschaftlicher Wertschöpfung wichtige Elemente einer städtischen Wirtschaftsstruktur. Insbesondere für die Stadt Freiburg, die in besonderem Maße von Verwaltung, Wissenschaft und Dienstleistungen geprägt wird, spielt die Verfügbarkeit und Qualität von Büroflächen eine entscheidende Rolle sowohl für die aktuelle wie auch die zukünftige wirtschaftliche Leistungsfähigkeit. Daher sind für eine umfassende Wirtschaftspolitik neben Angebot und Nachfrage nach Gewerbeflächen auch Einschätzungen der aktuellen und zukünftig verfügbaren bzw. benötigten Büroflächen von Bedeutung.

Für das Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GeFEK) ist sowohl die Entwicklung der Nachfrage nach Büroflächen in der Innenstadt und am Innenstadtrand wie auch in peripheren Lagen und dort besonders in den großen Gewerbegebieten der Stadt von Interesse. Auch die Frage der Verdrängung von produzierenden-gewerblichen Nutzungen durch reine Büronutzungen ebenso wie die Kombination von Wohn- und Büronutzungen spielen eine Rolle.

Ein Ziel dieser Studie ist daher, für die weitere Flächennutzungsplanung den zukünftigen Büroflächenbedarf abzuschätzen und – soweit möglich – stadträumlich zu verorten. Auf diese Weise soll das von Spath + Nagel gemeinsam mit regioconsult ausgearbeitete GeFEK um den Nutzungsbaustein Büromarkt ergänzt und fundierte Handlungsempfehlungen für den Umgang mit Büroansiedlungen ermöglicht werden.

Die Analyse zielt insbesondere auf

- die Darstellung von Entwicklungstrends im Büroflächenbereich, die für die Entwicklung des Gesamtstandortes Freiburg von Bedeutung sind.
- eine qualitative Analyse der Freiburger Bürostandorte hinsichtlich ihrer Bedeutung, Profilierung und jeweiligen Aufgaben im Kontext der gesamten Büroflächenkulisse
- eine quantitative Betrachtung der bekannten Entwicklungen, zukünftigen Potenziale sowie Nachfragetendenzen in den jeweiligen Bürolagen
- die Gegenüberstellung von qualitativen und quantitativen Entwicklungstrends von Angebot und Nachfrage an Büroflächen.

Zu diesem Zweck wurden in der 26. KW 2019 die relevanten Bürostandorte in Freiburg vor Ort erfasst, dokumentiert und in Hinblick auf ihre spezifische Bedeutung für die Freiburger Büromarktkulisse anhand ausgewählter Merkmale qualitativ bewertet. Weiterhin wurden qualitative, leitfadengestützte Interviews mit diversen lokalen Büroimmobilienmarktexperten aus dem öffentlichen und privaten Sektor geführt. Im Einzelnen handelt es sich bei den interviewten Experten um:



- LEO BEYER, Beyer Immobilien
- KARL-JÖRG GISINGER, Gisinger Gruppe
- MARTIN LAUBLE, Strabag Real Estate GmbH
- URSULA PFITZINGER, Engel & Völkers Freiburg im Breisgau
- MATTHIAS SASSE und PAOLO HELLSTAB, MSI Gewerbeimmobilien GmbH
- JAN SCHEMMER, Schemmer Immobilien
- THOMAS STOFFEL und WOLFGANG SEITZ, Freiburg Wirtschaft Touristik und Messe GmbH & Co. KG
- PETER UNMÜBIG, Unmüssig Bauträgergesellschaft Baden mbH

Ergänzend zu den Informationen aus den Interviews wurde u.a. Daten aus Literatur- und Internetrecherche, amtlichen Statistiken, Immobilienmarktberichten, Unterlagen des Auftraggebers sowie Ergebnisse aus Bestandserhebungen, die im Rahmen des GeFEK erfasst wurden, immobilien-spezifischen Datenbanken sowie ecostra-internen Datenbeständen für die Analyse genutzt.

Die vorliegende Analyse hat das Ziel, dem Auftraggeber als Daten- und Bewertungsgrundlage für die Ausrichtung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die zukünftige Büroflächenmarktentwicklung bis zum Jahr 2040 zu dienen.

1.1.1 Begriffe und Definitionen

Im Rahmen der vorliegenden Analyse werden bestimmte büromarktrelevante Begriffe bzw. Kennzahlen genutzt, die sich, soweit nicht anders angegeben, auf die gängigen Definitionen der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif e.V.) berufen.¹ U.a. sind folgenden Begrifflichkeiten für die vorliegende Analyse relevant:

Bürofläche und Büroflächenbestand

Als Büroflächen gelten diejenigen Flächen in Immobilien, auf denen typische Schreibtisch-tätigkeiten durchgeführt werden bzw. durchgeführt werden könnten und die auf dem Büroflächenmarkt angeboten werden können. Es muss sich also um eine abgeschlossene Einheit handeln. In diesem Sinne gelten u.a. Arbeitszimmer in privaten Wohnungen und innerhalb von Ladenflächen, Sekretariate in Schulen, Schalterstellen von Post oder Bahn etc. nicht als Büroflächen. Hingegen sind Bürotrakte von Industrieunternehmen, Theatern, Krankenhäusern, Kaufhäusern etc. als Büroflächen zu werten. Auch Arztpraxen zählen zu den Büroflächen, da sie auf dem Büromarkt angeboten werden.

Im Begriff der Bürofläche sind auch Nebenflächen eingeschlossen. Damit sind nicht nur Funktions- und Verkehrsflächen gemeint, sondern auch Nutzflächen wie z.B. Konferenz-, Archiv- und Sozialräume.

¹ vgl.: Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif e.V.) (Hrsg.): Leitfaden zur Büromarktberichterstattung. Wiesbaden, 2015.



Der Büroflächenbestand gilt als die Gesamtfläche der fertiggestellten (genutzten und leerstehenden) Büroflächen gemäß der o.g. Definition zuzüglich der im Bau befindlichen Büroflächen, die innerhalb der nächsten drei Monate bezugsfähig sein können. Nicht zum Büroflächenbestand zählen leerstehende Flächen, die sich in Gebäuden befinden, die freigezogen werden.

Als Berechnungsgrundlage für die Bürofläche gilt die Flächendefinition der gif-Richtlinie MF/G „Mietfläche für gewerblichen Raum“.

Büroerwerbstätige

Büroerwerbstätige sind Erwerbstätige, die Schreibtischarbeiten verrichten und dabei Büroflächen in Anspruch nehmen. Hierzu zählen sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, geringfügig Beschäftigte, Selbstständige und Beamte.

Leerstand und Leerstandsquote

„Leerstand ist die Summe aller Büroflächen, die zum Erhebungszeitpunkt zur Vermietung, zur Untervermietung oder zum Verkauf (zum Zwecke der Weiternutzung) zur Verfügung stehen und innerhalb von drei Monaten bezugsfähig sein können. Die Leerstandsquote ist der Quotient aus dem Büroflächenleerstand (m²) und dem Büroflächenbestand (m²).

Weiterhin finden sich in der Büromarktberichterstattung diverse Städteklassifikationen für den deutschen Markt, die einzelne Büromärkte je nach ihrer nationalen und internationalen Bedeutung z.B. nach A-Städten und B-Städten unterscheiden. Dabei sind allerdings die Zuordnungen einzelner Städte Kategorien nicht einheitlich und kann je nach Berichtersteller unterschiedlich ausfallen. Eine der gängigsten und meistgenutzten Städteklassifikationen ist jene der Bulwiengesa AG, die insgesamt vier Städte Kategorien ausweist. Diese Klassifikation wird u.a. auch im Frühjahrgutachten der Immobilienwirtschaft des „Rates der Immobilienweisen“ genutzt. Derzeit fallen ca. 127 Städte in die Klassifikation der Bulwiengesa, wobei die A-Städte Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München sind. Je nach Größe und nationaler Bedeutung für den Immobilienmarkt werden dann die weiteren, nachrangigen Städte kategorisiert. Demnach ist Freiburg als C-Stadt einzuordnen. Die vorliegende Analyse nutzt die Städteklassifikation der Bulwiengesa AG. ¹

¹ Vgl.: Bulwiengesa AG 2019 (Hrsg.): Studie Büroimmobilienmarkt. Investmentchancen an Sekundärstandorten. Frankfurt am Main, 2019, S. 16.



2. Allgemeine Entwicklungen auf Büromärkten

2.1 Der Büromarkt in Deutschland und den A-Städten

Deutschland zeigt, im Gegensatz zu Ländern wie Frankreich, Spanien oder England, eine ausgeprägt polyzentrische Immobilien- und Büromarktstruktur. So gibt es kein dominierendes Zentrum, in dem sich alleine der Großteil der Transaktions- und Flächenumsatzvolumina konzentriert und das insofern die anderen Städte überstrahlt, wie dies etwa für London oder Paris zutrifft. Stattdessen verfügt Deutschland über sieben dominierende Immobilienmarkthochburgen¹, in denen allerdings ein Großteil des Marktgeschehens stattfindet und die in ihrer Bedeutung somit klar von den übrigen Städten abgegrenzt werden können. So wurden etwa 60 % der Büroflächenumsatzes 2018 in den 7 A-Städten erbracht. Zudem arbeiten allein ca. 20 % der ca. 14,7 Mio. Büroerwerbstätigen in Deutschland in den Top-7-Städten.

Tab. 1: Strukturdaten zu den Büromärkten in den Top-7-Städten 2018

Kennzahlen*	B**	HH	K	D	F	S	M
• Flächenumsatz in Mio. m ²	0,85	0,57	0,28	0,34	0,6	0,2	0,8
• Leerstandsquote in %	1,7	3,6	2,8	6,8	7,6	2,2	1,5
• Spitzenmiete in €/m ²	33,50	27,50	22,00	25,00	39,50	22,00	37,20
• Nettoanfangsrendite in %	2,8	2,9	3,3	3,3	3,0	3,3	2,9
• Bürokapitalwerte in €/m ²	12.600	10.160	6.930	8.370	13.650	7.140	13.750

* ca.-Werte, beziehen sich, soweit nicht anders ausgeführt, auf das Jahr 2018. Flächenangaben beziehen sich auf MF/G Mietfläche Gewerbe nach gif-Definition.

** Abkürzungen gemäß Autokennzeichenkürzel der jeweiligen Top-7-Städte

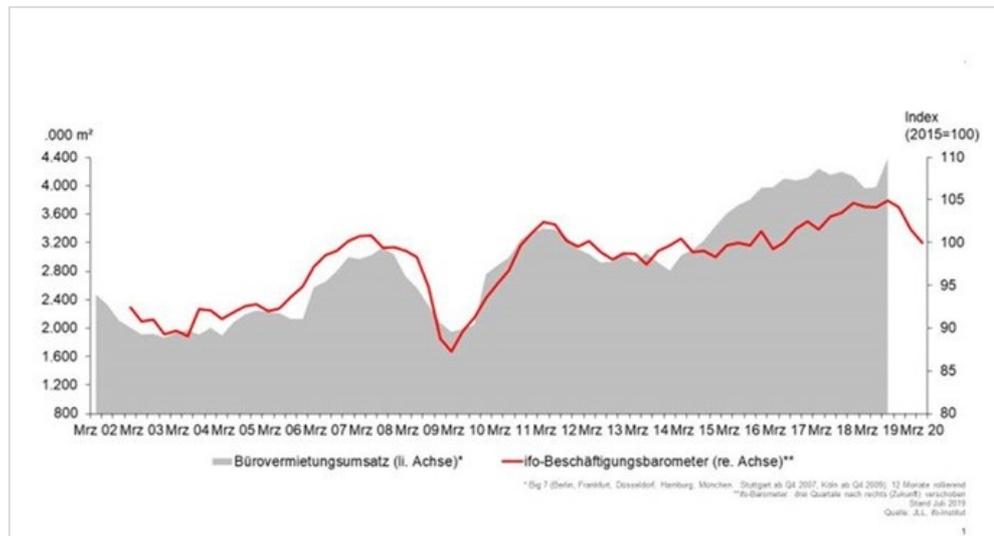
Quelle: ZIA 2019; ecostra-Zusammenstellung

Die Nachfrage an Büroflächen wird in erster Linie durch die Zahl der Bürobeschäftigten bestimmt. Damit sind Büroimmobilien stärker noch als andere Anlageklassen von gesamtkonjunkturellen Entwicklungen, die sich auf Arbeitsplatzangebot und -nachfrage auswirken, abhängig. So ist ein deutlicher Zusammenhang zwischen der Bereitschaft der Unternehmen, Personal einzustellen und den Umsätzen aus der Bürovermietung zu erkennen. Damit wirken sich Konjunkturtrends (allerdings mit zeitlicher Verzögerung) auf die Umsatzdynamik von Büroflächenmärkten aus (vgl. Abb. 1).

¹ Es handelt sich hierbei um Berlin, Hamburg, Köln, Düsseldorf, Frankfurt, Stuttgart und München. Diese Städte werden auch als sog. Top-7-Städte, A-Städte oder Big 7 bezeichnet. Die Abgrenzung erfolgt hierbei anhand bestimmter Benchmarks z.B. für Flächenbestand, Flächenumsätze, Niveau der Spitzenmiete etc. Bulwiengesa unterscheidet weiterhin neben den genannten A-Städten die Städteklassen B, C und D. Freiburg ist dieser Systematik nach als C-Standort eingeordnet.

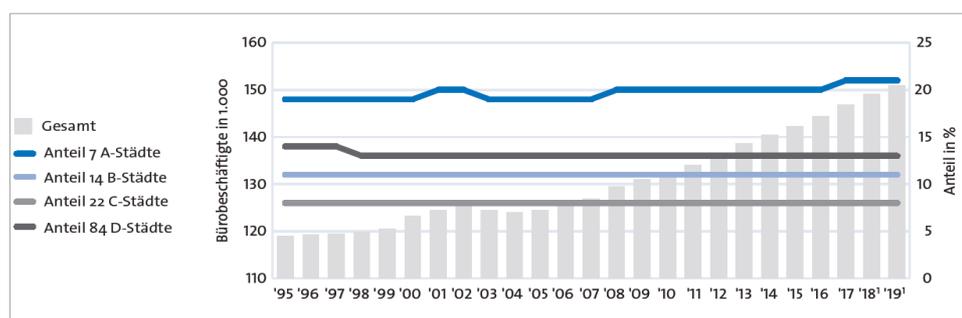


Abb. 1: Der Zusammenhang zwischen Einstellungsbereitschaft und Büromietumsatz in den Top-7-Städten in Deutschland



Vor diesem Hintergrund konnten die nationalen Büromärkte insgesamt deutlich am bislang andauernden Wirtschaftsaufschwung in Deutschland seit der letzten Finanzkrise partizipieren. So ist u.a. die Arbeitslosigkeit in Deutschland auf historische Tiefstände gesunken und die Beschäftigung stark angestiegen. In Hinblick auf die fortschreitende Tertiärisierung der Wirtschaft hat auch die Zahl der Bürobeschäftigten entsprechend deutlich zugenommen (vgl. Abb. 2). Insbesondere in den Metropolen ist der Anteil der Bürobeschäftigten an den Gesamtbeschäftigten höher und nimmt stärker zu als in den übrigen Städten. Zudem führt die Urbanisierung junge und gut ausgebildete Menschen in die Städte, sodass insgesamt die Nutzernachfrage nach Büroarbeitsplätzen zunimmt.

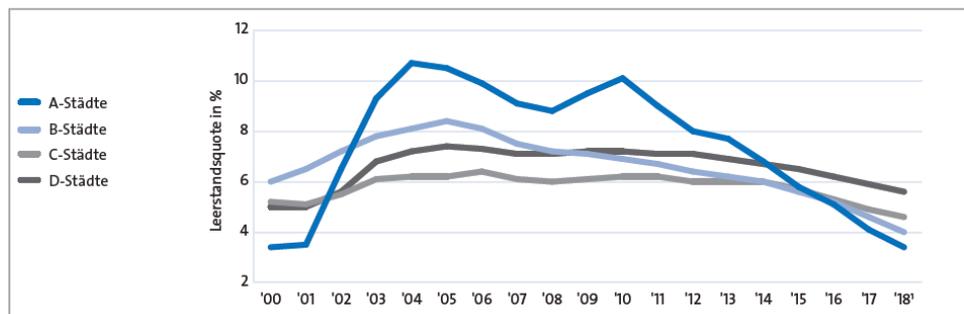
Abb. 2: Entwicklung der Bürobeschäftigten in Deutschland¹



¹ Die Klassifikation der Städte folgt hier dem Schema der Bulwiengesa AG, das insgesamt 4 Städtelassen aufweist, die u.a. anhand immobilienmarktspezifischer Benchmarks abgestuft werden: A-Städte (insgesamt 7) sind Großstädte mit teils internationaler Bedeutung und großen Immobilienmärkten. B-Städte (14) sind Großstädte mit nationaler und regionaler Bedeutung. C-Städte (22) haben eine regionale, aber nur eingeschränkt nationale Bedeutung. D-Städte (84) haben einen regionaler Fokus und v.a. Einfluss auf ihr direktes Umland (Bulwiengesa AG 2019; ZIA 2019).

Angetrieben von der positiven wirtschaftlichen Entwicklung konnten in den letzten Jahren Büroerstände (die teilweise noch aus einem Bauboom Anfang der 2000er herrühren) so weit abgebaut werden, dass in vielen Städten die Büromärkte am Rande der Vollvermietung stehen (vgl. Abb. 3) und lediglich Fluktuationsreserven bestehen bleiben. Neben höheren Kosten für die Mieter führt der Mangel an Büroflächen auch zu teils deutlichen zeitlichen Verzögerungen bei der Flächensuche und dem Bezug. Die „Immobilienweisen“ des ZIA weisen in dem Zusammenhang gar darauf hin, dass die Flächenknappheit in Einzelfällen zu Unternehmensabwanderung führen kann.

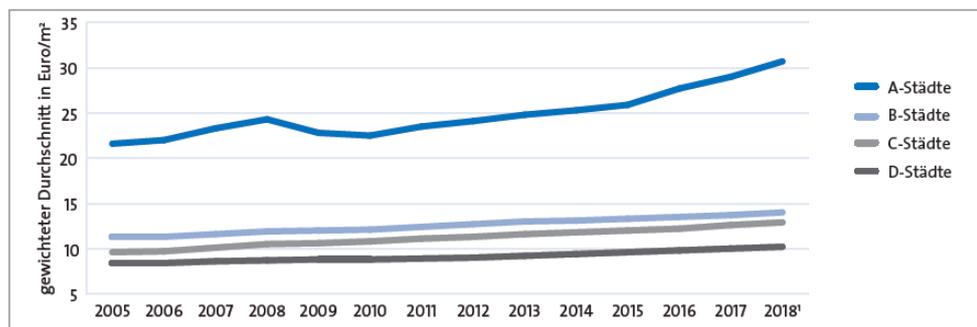
Abb. 3: Entwicklung der durchschnittlichen Leerstandsquoten in Deutschland nach Stadtklassifikation



Quelle: Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA): Frühjahrsgutachten 2019

Die hohe Nachfrage nach Büros führt angesichts der vielerorts vorhandenen Flächenknappheit zu steigenden Mietniveaus in nahezu allen Bürostandortklassen, besonders jedoch in den A-Städten (vgl. Abb. 4). So liegt die Spitzenmiete (im gewichteten Durchschnitt) in den Top-7-Städten bei ca. 30,70 €/m². Frankfurt ist hierbei mit ca. 39,50 €/m² der teuerste Bürostandort, Köln und Stuttgart mit je ca. 22,00 €/m² die preiswertesten unter den Top-7. Insgesamt ist in den letzten Jahren ein kontinuierlicher Anstieg der Spitzenmieten über alle Städteklassen hinweg zu verzeichnen, wobei wiederum in den A-Städten die dynamischsten Entwicklungen festzustellen sind.

Abb. 4: Entwicklung der Spitzenmieten in Deutschland nach Stadtklassifikation



Quelle: Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA): Frühjahrsgutachten 2019

Neben den positiven konjunkturellen Entwicklungen auf nationaler Ebenen, haben auch die (geld-) politischen Rahmenbedingungen in der EU einen nicht unwesentlichen Einfluss auf die Entwicklung von Büromärkten. Das Niedrigzinsumfeld veranlasst



institutionelle Investoren auf der Suche nach rentierlichen Anlagemöglichkeiten zunehmend, auf dem Immobilienmarkt aktiv zu werden. Der zuletzt stabil wachsende deutsche Markt erscheint vielen internationalen Investoren dabei als „sicherer Hafen“ für ihre Anlagen. Unter den Immobilienanlagen sind besonders Büroimmobilien in den A-Städten stark nachgefragt. In der Folge steigen zunächst dort die Kaufpreise deutlich an, die erzielbaren Renditen sinken. Damit wird es insgesamt schwieriger, renditeadäquate Anlageobjekte in den A-Städten zu finden, sodass als Reaktion auf den Angebotsmangel z.T. bereits Tendenzen zum Ausweichen auf nachrangige Standorte und Städte erkennbar sind, wodurch auch dort Kaufpreise steigen und Renditen sinken. So sind laut einer Studie von Bulwiengesa (2019) die Durchschnittsmieten in 31 untersuchten nachrangigen Bürostandorten im Zeitraum von 2009 – 2018 durchwegs und teilweise sogar stark angestiegen. Für Freiburg war laut dieser Studie im untersuchten Zeitraum ein Mietpreisanstieg von ca. 27 % zu beobachten. Im gleichen Maße konnte fast überall der Leerstand abgebaut werden, wobei allerdings die Leerstandsrate in Freiburg, ausgehend von einem sehr niedrigen Wert, leicht um 0,2 Prozentpunkte auf derzeit ca. 1,4 % gestiegen ist.

Die aktuelle Situation der Büroimmobilienmärkte in Deutschland erklärt sich also zu großen Teilen aus dem Wirtschaftsaufschwung der letzten annähernd zehn Jahre mit allen positiven und negativen Folgen für die Immobilienwirtschaft. Allerdings weisen bereits einige Wirtschaftsinstitute auf eine Abkühlung der konjunkturellen Entwicklung hin. Da besonders die Nachfrage nach Büros eng mit gesamtwirtschaftlichen Trends verknüpft ist, wird eine nachlassende Konjunktur auch Einfluss auf Büroimmobilienmärkte haben. Diese Auswirkung werden jedoch erst zeitlich versetzt spürbar sein, weil Immobilienmärkte aufgrund der relativ langen Planungs- und Bauzeiten nur mit zeitlicher Verzögerung auf Nachfrageschwankungen reagieren können (sog. „time lag-Effekt“). Die Wirtschaftswissenschaft spricht in diesem Zusammenhang von einer Zyklizität von Immobilien- und Büromärkten.

Der idealtypische Immobilienzyklus beginnt mit der Phase der Projektentwicklung, die dem Konjunkturaufschwung folgt. In dieser Phase herrscht eine verstärkte Flächen- nachfrage und vorhandene Leerstände werden zunächst absorbiert. Da die Bautätigkeit noch gering ist, folgt eine Flächenknappheit, die u.a. zu steigenden Mieten führt und Kaufpreise ansteigen lässt. Projektentwickler beginnen nun verstärkt, Flächen zu planen, die allerdings erst mit zeitlichem Verzug auf dem Markt realisiert werden.

In der zweiten Phase kühlt sich die Konjunktur bereits wieder ab, sodass Flächennachfrage und Absorption nachlassen. Da nun die Entwicklungen aus Phase I auf den Markt gebracht werden, wird die Nachfrage gesättigt, die Mieten steigen nicht weiter und der Leerstand nimmt zu.

Die dritte Phase folgt der konjunkturellen Rezession zeitlich versetzt, sodass weiterhin Projekte aus der Pipeline auf den Markt kommen und dort auf eine gesunkene Nachfrage treffen. Neue Projekte werden dann nicht mehr realisiert, auch die Finanzierungsbereitschaft der Banken lässt nach.

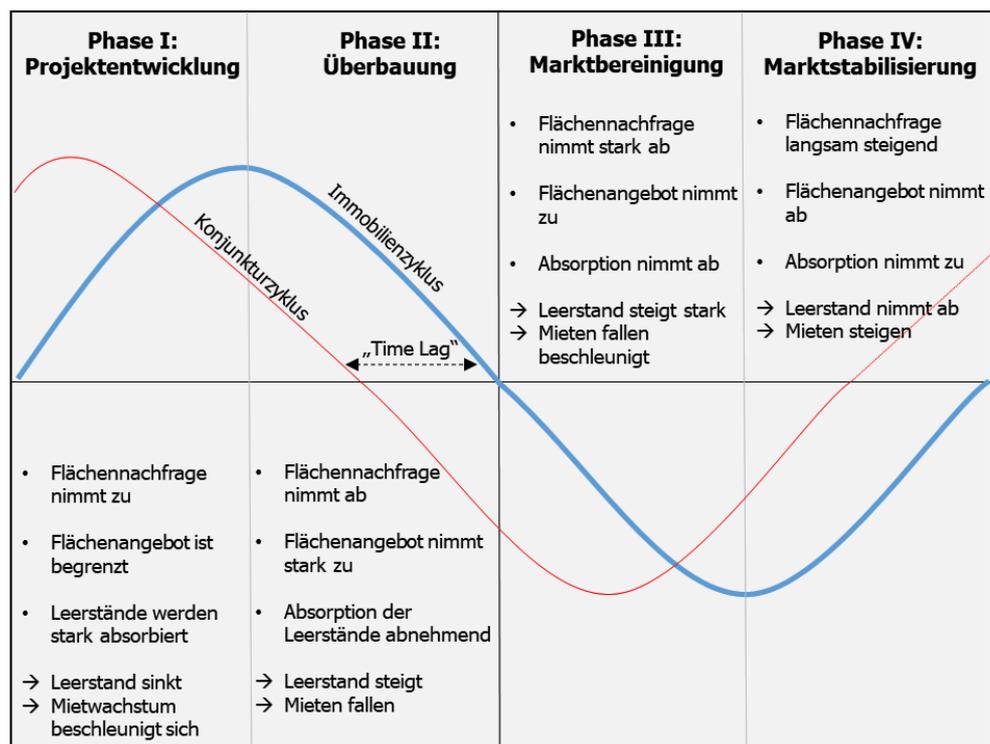


In der vierten Phase ist das Mietniveau gering und es kommen kaum neue Flächen auf den Markt. Die Konjunktur zieht jedoch wieder an, Unternehmen stellen zunehmend Arbeitskräfte ein und der Bedarf an Büroflächen steigt. Leerstände werden absorbiert, und die Mieten steigen wieder. Der Zyklus beginnt von vorne.

Realweltlich sind diese Zyklen keineswegs so regelmäßig wie in der Theorie und unterscheiden sich sowohl in ihrer Amplitude als auch in ihrer Periodizität. Auch die Ursachen für Aufschwünge und Rezessionen können vielfältig sein. Doch bleibt insgesamt festzustellen, dass die Nachfrage nach Immobilien nur zeitverzögert bedient werden kann und somit Marktverwerfungen und Marktberichtigungen typische und sich zyklisch wiederholende Strukturen für immobilienwirtschaftliche Entwicklungen sind.

Folgt man der Zyklistheorie, heißt das bezogen auf die derzeitige Wirtschaftssituation, dass sich die (Büro-) Immobilienwirtschaft aktuell in der Endphase der Projektentwicklung befindet, also der Flächenbedarf nahezu gesättigt ist und die Konjunktur erste Anzeichen der Rezession zeigt. Folglich ist auf die nächsten Jahre nach einer Phase der Überbauung wieder eine Marktberichtigung zu erwarten, bevor der Zyklus erneut beginnt.

Abb. 5: Schematische Darstellung von Immobilien- und Konjunkturzyklen



Quelle: ecostra-Darstellung in Anlehnung an Quantum Research 2018

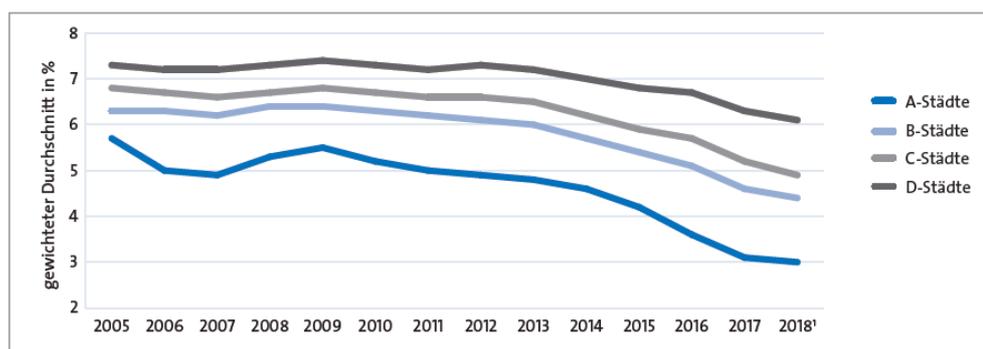
2.2 Kleine Büromärkte

Die oben erwähnten Top-7-Städte sind sicherlich die Hochburgen des Immobilienmarktes in Deutschland, hier werden die größten Volumina an Fläche und Kapital bewegt, in ihnen arbeitet ein Großteil der Bürobeschäftigten. Marktentwicklungen laufen

hier besonders dynamisch ab und haben nicht nur eine nationale, sondern teils auch internationale Ausstrahlung. Darüber hinaus verfügen natürlich jedoch auch eine Reihe an kleineren Städten über teils prosperierende Wirtschaftsstrukturen und fungieren als bedeutende regionale Büromarktzentren. Diese, bisweilen als Sekundärstandorte, bezeichneten Städte, weisen jedoch besondere Charakteristika auf, die sich z.T. deutlich von jenen in den A-Städten unterscheiden.

Während in den Metropolen häufig nationale und internationale Akteure (sowohl in der Immobilien- als auch der übrigen Wirtschaft) aktiv sind, wird die Wirtschaftsstruktur in den kleineren Büromärkten meist von regionalen Akteuren bespielt, die Unternehmensstruktur ist eher mittelständisch geprägt. Regionale und mittelständische Unternehmen haben häufig eine höhere Standorttreue, als global agierende Akteure. Es kommt somit seltener zu Standortwechseln und die Transaktionshäufigkeit und -volumina ebenso wie die Flächenumsätze sind geringer. Auch Mietpreisentwicklungen verlaufen damit weniger dynamisch, dafür jedoch besonders stabil. Weil die Märkte in Sekundärstandorten weniger sprunghafte Entwicklungen in der Nachfrage aufweisen und auch weniger stark im Fokus internationaler Mieter bzw. Investoren stehen, werden Projekte i.d.R. bedarfsorientiert und nicht spekulativ gebaut. So liegt in A-Städten der Anteil der unbelegten Flächen bei Projektbeginn häufig bei ca. 40 %, während in kleineren Bürostandorten deutlich höhere Vorvermietungsquoten erreicht werden. In Phasen nachlassender Nachfrage können spekulative Bauvorhaben zu steigenden Leerstandsquoten und sinkenden Mieten führen, diese Risiken sind durch die bedarfsorientierten Entwicklungen in kleineren Bürostandorten weniger wahrscheinlich. Sekundärstandorte sind somit insgesamt stabile und vergleichsweise risikoarme Märkte, die darüber hinaus höhere Renditen als A-Städte ermöglichen. Damit werden sie zunehmend auch für Anleger attraktiv, die ihre Renditeziele in den Top-Standorten nicht mehr erreichen können. Die gestiegene Nachfrage führt mittlerweile auch in kleinen Büromärkten zu sinkenden Renditen, die jedoch jene in den Metropolen noch immer übertreffen (vgl. Abb. 6).

Abb. 6: Entwicklung der Nettoanfangsrenditen in Deutschland nach Stadtklassifikation



Quelle: Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA): Frühjahrsgutachten 2019

2.3 Standortbezogene Anforderungskriterien an Büroimmobilien

Aufgrund ihrer Standortgebundenheit ist für die Standortwahl von Immobilien die Analyse der Raumeigenschaften vor Ort von besonderer Relevanz. Diese lassen sich in „harte“ (also quantifizierbare) und „weiche“ (nicht unmittelbar quantifizierbare) Standortfaktoren unterscheiden. In Tab. 2 sind besonders für Büroimmobilien relevante Standortfaktoren zusammengefasst.

Tab. 2: Standortfaktoren für Büroimmobilien

	„Harte“ Standortfaktoren	„Weiche“ Standortfaktoren
Makroebene	<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrsanbindung (PKW-Fernverkehr, Bahn, Nähe zu internationalem Flughafen) 	<ul style="list-style-type: none"> • Lebensqualität
	<ul style="list-style-type: none"> • Büromiet- und Kaufpreisniveau an einem Standort 	<ul style="list-style-type: none"> • Image einer Stadt oder Region
	<ul style="list-style-type: none"> • Höhe der Gewerbesteuern 	<ul style="list-style-type: none"> • Nähe zu Einrichtung für Forschung und Entwicklung
	<ul style="list-style-type: none"> • Verfügbarkeit und Qualifizierung von Arbeitskräften 	<ul style="list-style-type: none"> • Umwelt und naturräumliche Attraktivität
	<ul style="list-style-type: none"> • Größe des Verdichtungsraumes, Wirtschaftsstruktur und Dynamik 	<ul style="list-style-type: none"> • Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten, kulturelle Angebote
	<ul style="list-style-type: none"> • Internationalität des Verdichtungsraumes (Messe, Kongresszentren, Unternehmensstruktur) 	<ul style="list-style-type: none"> • Wirtschaftsklima und städtische Wirtschaftspolitik
	<ul style="list-style-type: none"> • Stabilität des Marktes 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Tertiärisierungsgrad (Wachstumspotenzial der unternehmensnahen Dienstleistungen) 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnraumverfügbarkeit und Wohnkosten 	
	Mikroebene	<ul style="list-style-type: none"> • ÖPNV-Anbindung
<ul style="list-style-type: none"> • Technische Infrastruktur, Gebäudezustand 		<ul style="list-style-type: none"> • Repräsentativität eines Gebäudes
<ul style="list-style-type: none"> • Raumstrukturen, Flexibilität in der Gestaltung 		<ul style="list-style-type: none"> • Kommunikationsfördernde Büroarchitektur
<ul style="list-style-type: none"> • Ausreichende Parkplätze 		<ul style="list-style-type: none"> • „hippes“ Ambiente, urbanes Flair
		<ul style="list-style-type: none"> • Nähe zu Versorgungseinrichtungen (Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten, KiTa)

Quelle: ecostra

Gerade für Büronutzer aus wissensintensiven Wirtschaftsbereichen scheint die Bedeutung der weichen Standortfaktoren gegenüber den harten zunehmend zu steigen. Zwar sind Standorteigenschaften wie eine gute verkehrliche Erreichbarkeit noch immer überaus bedeutsam, doch daneben gewinnen Aspekte wie Image oder Lebensqualität einer Stadt oder Region gerade in Hinblick auf die Rekrutierung geeigneter qualifizierter Arbeitskräfte („War for Talents“) zunehmend an Bedeutung. Aber auch ein wirtschaftsfreundliches Klima und besonders die Nähe zu anderen (unternehmensnahen)



Dienstleistern ist aufgrund sog. Fühlungs- und Agglomerationsvorteile ein wichtiger Faktor in der Standortwahl.

2.4 Exkurs: qualitative Veränderungen und Entwicklungslinien auf Büromärkten

Im Zuge aktueller gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Wandlungsprozesse sind auch die Immobilienwirtschaft im Allgemeinen und der Markt für Büroimmobilien im Besonderen von teils grundlegenden Transformationen betroffen. Insbesondere die sich gegenseitig bedingenden Makrotrends Digitalisierung und Flexibilisierung wirken dabei als wesentliche Treiber des Strukturwandels.

In Zusammenhang mit dem Wandel der Arbeitswelt und von Arbeitsabläufen ändern sich auch die Nutzungsweisen von Büroräumen. Unter Begriffen wie Desk-Sharing oder Hot-Desking werden Bürokonzepte beschrieben, in denen Mitarbeiter keinen festen Schreibtischarbeitsplatz besitzen, sondern diese flexibel unter den Mitarbeitern rotieren. Unternehmen müssen so insgesamt weniger feste Arbeitsplätze vorhalten, können die angemietete Fläche reduzieren und sie effizienter ausnutzen.

Radikaler auf Flexibilität ausgerichtet sind sog. Coworking-Konzepte, bei denen Büroarbeitsplätze verschiedenster Flächendimensionierungen von einzelnen Schreibtischen bis hin zu ganzen Abteilung teilweise stunden- tage- oder monatsweise angemietet werden können. Hauptsächlich sind solche Konzepte zwar auf Startups oder Freiberufler ausgerichtet, aber auch große Konzerne gehen bisweilen dazu über, Teile ihrer Büroarbeitsplätze über Coworking zu beziehen.¹ Gründe hierfür sind einerseits das kommunikationsfördernde Umfeld mit der Möglichkeit, Netzwerke zu anderen Unternehmen zu knüpfen, aber auch vor allem auch die Potenziale, flexibel auf die Auftragslage zu reagieren und projektbezogen Arbeitsstätten zur Verfügung zu stellen oder wieder abzubauen, ohne an langfristige Mietverträge gebunden zu sein. Auch insgesamt betrachtet, werden in Bezug auf die durchschnittlichen Mietlaufzeiten gewisse Flexibilisierungstendenzen deutlich. Während die durchschnittliche Mietlaufzeit Anfang der 2000er Jahre noch ca. 7 Jahre betragen hat, hat sich der Wert kontinuierlich auf ca. 4,5 Jahre reduziert.

Daneben wirkt sich die Digitalisierung der Arbeitswelt auch stark auf die Gebäude-technik- und Ausstattung aus, so muss etwa die Internet- und Telefoninfrastruktur auf die Bedürfnisse einer vom konkreten Arbeitsort unabhängigen Tätigkeit ausgerichtet sein.²

¹ Flexible Bürokonzepte wie z.B. Coworking sind eher als mittel- bis langfristige Trends zu sehen, die aktuell eher ein Nischensegment darstellen. So haben z.B. Coworking-Anbieter einen Marktanteil von ca. 1 % auf dem deutschen Büromarkt, doch sind hier rasante Wachstumsraten in Bezug auf Anbieter und Flächenvolumina zu beobachten. Zudem werden in einem beträchtlichen Anteil der Büroneuentwicklungen bereits Flächen für Coworking-Nutzung vorgehalten.

² Unter dem Stichwort Smart Office werden beispielsweise vernetzte, mit Sensortechnik ausgestattete Büroarbeitsstätten beschrieben, die häufig auch in Zusammenhang mit sog. Pay-per-Use-Zahlungsverfahren eine effizientere Flächenauslastung und verbrauchsorientierte Berechnung der Mietabschläge ermöglichen sollen.

Insgesamt zeigt sich die Tendenz, dass insbesondere flexibel nutzbare Flächenkonzepte, kürzere Mietlaufzeiten und höhere technische Anforderungen für zukünftige Büroentwicklungen stark an Bedeutung gewinnen werden. In Zusammenhang mit der allgemeinen Veränderung der Arbeitswelt verschieben sich somit auch die Kalkulations-schemata für die benötigten Büroarbeitsplätze eines Unternehmens. So kann nicht mehr in jedem Fall unmittelbar von der Zahl der Beschäftigten auf die benötigten Büroarbeitsplätze (in der Fläche) geschlossen werden. Auch werden gemeinsam genutzte Flächen für Kommunikation, Ideenaustausch und Projektarbeit gegenüber Einzelarbeitsplätzen an Bedeutung gewinnen.



3. Der Makrostandort Freiburg im Breisgau

Büroimmobilienmärkte werden als Arbeitsstätten und Orte der Wertschöpfungsproduktion aufgrund ihrer Standortgebundenheit mehr noch als andere Immobiliengattungen unmittelbar von den wirtschaftlichen und sozio-demographischen Strukturen ihres Standortes beeinflusst. Um daher die Situation des Freiburger Büromarktes charakterisieren zu können, werden im Folgenden die relevanten räumlichen, wirtschaftlichen und sozialen Gegebenheiten, die den Rahmen für die Freiburger Büromarktkulisse darstellen, zusammengefasst und der Wirtschaftsstandort Freiburg mit besonderem Fokus auf den Bereich Büromarkt bewertet.

3.1 Geographische Lage und räumliche Rahmenbedingungen

Die Stadt Freiburg liegt im Südwesten von Baden-Württemberg und ist mit ihren ca. 229.640 (Stand 2018) Einwohnern die viertgrößte Stadt des Bundeslandes sowie die südlichste Großstadt Deutschlands.¹ Naturräumlich befindet sich Freiburg am Übergang des westlichen Schwarzwaldes zum Oberrheingraben. Nach Osten hin ist die Landschaft bewaldet und gebirgig, nach Norden und Westen hingegen, dem Verlauf des Oberrheingrabens folgend, eher flach und kulturräumlich geprägt. Am westlichen Rand des Oberrheingrabens bilden die Vogesen die westlichen Grabenschultern mit einer deutlich bergigeren Landschaft.

Die geomorphologische Zweiteilung im Raum spiegelt sich unmittelbar im Freiburger Stadtbild. Einige der östlichen Stadtteile sind von einer hügeligen Topographie geprägt, so ragt hier der Schlossberg (ca. 456 m ü. NHN) bis an den Rand der Altstadt in das Siedlungsgebiet hinein. Die westlichen Stadtteile Freiburgs verlaufen hingegen topographisch deutlich flacher. Die Dreisam, die im Schwarzwald entspringt, durchfließt Freiburg in etwa von Ost nach Nordwest und speist u.a. die berühmten „Bächle“ im Stadtgebiet. Mit dem Schauinsland, einer der höchsten Erhebungen des Schwarzwaldes, verfügt Freiburg auch über einen „Hausberg“, der ein beliebtes Ausflugsziel darstellt.

Die nächstgelegenen Großstädte sind im Süden Basel (CH, ca. 70 km) und Mulhouse (FR, ca. 60 km). Straßburg (FR) ist nach Norden ca. 90 km entfernt. Die nächstgelegene deutsche Großstadt ist Karlsruhe in ca. 130 km Entfernung. Somit hat Freiburg als Teil der Trinationalen Metropolregion Oberrhein, auch schon allein aus geographischen Gründen, eine hohe internationale Ausrichtung, die sich in der Wirtschaft, aber auch in der Kultur und dem „Lebensstil“ vor Ort widerspiegelt.

Die besondere geographische Lage führt nicht nur zu einem sehr milden Klima (so ist Freiburg eine der wärmsten Städte in Deutschland) und einem hohen Anteil an Wald- und Grünflächen im Stadtgebiet, sondern auch zu einer hohen touristischen Attraktivität.

¹ vgl. FRITZ-Statistikportal der Stadt Freiburg: <https://fritz.freiburg.de/Informationsportal/>

tät der Region. Die hohe Dichte an naturräumlichen und kulturellen Anziehungspunkten ebenso wie die Nähe zum Elsass und der Schweiz macht Freiburg seit Jahren zu einer der gefragtesten Ziele des Städtetourismus in Deutschland.

3.2 Verkehrsinfrastruktur

Die großräumige verkehrliche Erschließung erfolgt vor allem über die Bundesautobahn 5, die von Süd nach Nord u.a. von Basel nach Frankfurt am Main führt und unmittelbar westlich von Freiburg entlangläuft. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten im Schwarzwald geschieht die übrige verkehrliche Erschließung nach Osten hin über eine Reihe von Bundesstraßen und Landstraßen. Durch die Lage an einer bedeutenden paneuropäischen Nord-Süd-Trasse kommt auch der Verkehrsanbindung über die Schiene eine hohe Bedeutung zu. So verkehren ICE-Züge (Basel-Berlin oder Zürich-Hamburg) im 2-Stunden Takt. Über einzelne TGV-Züge ist auch eine direkte Bahnverbindung nach Paris möglich. Ebenso ist Freiburg eine Haltestelle auf der ECE-Strecke Frankfurt-Mailand. Diverse Nahverkehrslinien verbinden das Oberzentrum Freiburg mit seinem Umland.

Zwar verfügt Freiburg über einen Flugplatz, doch hat dieser für den (Linien-)Verkehr nur eine untergeordnete Bedeutung. Die Flugverkehrsanbindung wird vielmehr über die benachbarten Airports in Basel-Mühlausen, Straßburg oder auf deutscher Seite Karlsruhe/Baden-Baden hergestellt.

Insgesamt ist die großräumige verkehrliche Anbindung von Freiburg v.a. im Vergleich zu anderen Städten ähnlicher Größe nicht optimal. Die Hauptverkehrsachsen des MIV (A5) und des ÖPNV (ICE-Linie) zeigen eine ausschließliche Nord-Süd-Ausrichtung. Die Nutzung eines Verkehrsflughafens mit einer relevanten Anbindung an internationale Wirtschaftszentren ist nur mit vergleichsweise hohem Aufwand möglich.

3.3 Siedlungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung

Freiburg hat 28 Stadtteile und 42 Stadtbezirke, in denen insgesamt ca. 229.640 Einwohner leben. Die größten Stadtteile sind Wiehre (ca. 25.240 Einwohner) und Haslach (ca. 20.230 Einwohner). Siedlungsgeographisch findet sich ein diversifiziertes Gefüge aus gewachsenen Strukturen mit teils historischem Baubestand wie in der Altstadt oder gründerzeitlichen Stadtvillen wie in der Wiehre. Vor allem in den westlichen Stadtgebieten sind jedoch auch planmäßig entworfene Großwohnsiedlungen zu finden, ebenso wie durch Eingemeindungen integrierte dörfliche Strukturen.

Seit vielen Jahren erlebt Freiburg ein stetiges Bevölkerungswachstum und ist so eine der am schnellsten wachsenden Städte in Baden-Württemberg. Die Einwohnerzahl ist seit dem Jahr 2008 um ca. 13,4 % gestiegen (s. Tab. 3). Mit der so stetig steigenden Bevölkerungszahl geht auch eine ausgeprägte Wohnraumknappheit mit entsprechend hohen Mietniveaus einher. Auch um der stets präsenten Wohnungsfrage zu begegnen, sind seit den 1990er Jahren durch große städtebauliche Entwicklungen neue Stadtteile wie Rieselfeld oder Vauban realisiert worden. Mit der Entwicklung Dietenbach ist ein weiterer neuer Stadtteil in Planung, der mittel- bis langfristig zur Entspannung der Wohnraumsituation beitragen soll.



Ein nicht unwesentlicher Faktor für das starke Wachstum der Stadt ist neben der hohen Lebensqualität auch Freiburgs Charakter als klassische Universitätsstadt. So sind alleine an der Albert-Ludwigs-Universität ca. 24.900 Studierende eingeschrieben, die damit knapp 10 % der Freiburger Bevölkerung ausmachen. Dies spiegelt sich auch im zum Vergleich zu anderen Städten und des Bundeslandes niedrigen Durchschnittsalter der Bevölkerung von ca. 40 Jahren.

Nach Prognosen der amtlichen Statistik wird die Bevölkerung Freiburgs bis zum Jahr 2035 ausgehend vom Basisjahr 2018 um ca. 4,2 % weiter wachsen.

Tab. 3: sozio-demographische Rahmendaten im Vergleich

Kennzahlen*	Freiburg	Karlsruhe	Mannheim	Stuttgart	BW**
• Bevölkerungszahl (2018)	228.830	311.920	308.000	632.740	ca. 11 Mio.
• Bevölkerungsentwicklung 2000-2018 in %	+13,4	+11,9	+0,4	+8,4	+4,7
• Bevölkerungsprognose 2018–2035 in %	+4,2	+5,6	+4,8	+2,4	+3,1
• Ø Haushaltsgröße	1,8	2,0	1,9	2,0	2,1
• Ø-Alter in Jahren (2017)	40,4	42,1	42,2	41,8	43,4
• Anteil der Altersgruppe der					
• 0 – 15-jährigen	14,3	12,7	13,7	13,8	14,8
• 16 – 65-jährigen	70,0	69,9	68,8	69,2	66,3
• über 65-jährigen	15,7	17,4	17,5	17,0	18,9

* ca.-Werte

** = Baden-Württemberg

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung der Stadt Freiburg, ecostra-Zusammenstellung.

3.4 Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Die Wirtschaftsstruktur Freiburgs wird besonders durch öffentliche Verwaltung und Wissenschaft geprägt. Als Sitz des Regierungspräsidiums Freiburg, des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein sowie des Landkreises Breisgau-Hochschwarzwald hat Freiburg eine hohe Bedeutung als Verwaltungsstandort. So arbeiten nach Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg ca. 32.200 Personen in Freiburg im öffentlichen Dienst, was ca. 18 % aller Erwerbstätigen entspricht.¹ Weiterhin ist Freiburg ein bedeutender Wissenschaftsstandort, u.a. sind hier mit der Albert-Ludwigs-Universität eine der ältesten Universitäten Deutschlands, zwei Max-Planck-Institute und fünf Fraunhofer-Institute lokalisiert. Das Universitätsklinikum Freiburg ist gemessen an der Zahl der dort beschäftigten Ärzte eine der größten Kliniken in Deutschland und mit über 13.000 Mitarbeitern zudem der größte Arbeitgeber in Freiburg. Zu den größten privaten Arbeitgebern zählen die Haufe-Gruppe und der Halbleiterhersteller TDK-Micronas. Ansonsten ist die Wirtschaft mittelständisch geprägt. Allerdings haben sich, auch durch die Nähe zu Universität und Forschungsreinrichtungen

¹ Stand Juni 2017. Vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2018: Personal im öffentlichen Dienst in Baden-Württemberg und Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2019.



gen, einige Wirtschaftskluster z.B. in den Bereichen erneuerbare Energien, Pharmazie und Gesundheit sowie IT herausgebildet. U.a. mit der Haufe-Gruppe, dem Herder-Verlag oder der Badischen Zeitung sind auch einige Verlags- und Medienhäuser in Freiburg ansässig, die der Stadt eine gewisse (über-) regionale Bedeutung als Medienstandort verleihen.

Freiburg hat, analog zum Bundesland, in den vergangenen Jahren ein starkes Wirtschaftswachstum erfahren. So ist das BIP von 2008 – 2016 um ca. 19 % auf ca. 49.620 € pro Kopf gestiegen und die Zunahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt mit ca. 25 % von 2008 – 2018 recht deutlich über den Werten des Landes und vergleichbarer Großstädte. Dennoch ist die Wirtschaftsleistung der Stadt im Vergleich nicht überdurchschnittlich hoch. So liegt das BIP pro Kopf im Jahr 2016 zwar über dem Landesdurchschnitt, doch deutlich unterhalb der Werte anderer Großstädte in Baden-Württemberg. Auch das (einzelhandelsbezogene) Kaufkraftniveau in Freiburg liegt mit einem Index-Wert von ca. 96,9 recht deutlich unterhalb des Durchschnittswertes von 100,0 für Deutschland. Die Arbeitslosigkeit bewegt sich, gleichwohl auf niedrigem Niveau, dennoch oberhalb des Landesdurchschnitts (vgl. dazu Tab. 4). Gründe für diese im Vergleich niedrigere Wirtschaftskraft sind u.a. das der Mangel an großen auch internationalen (Industrie-) Unternehmen und der Dominanz des öffentlichen Sektors in der Wirtschaftsstruktur.¹ Auf der anderen Seite führt letzteres jedoch auch zu einer zwar weniger dynamischen, dafür aber sehr stabilen Wirtschaftsentwicklung, sodass konjunkturelle Schwankungen in Freiburg weniger spürbar sind oder zeitlich verzögert verlaufen.

Als Oberzentrum ist Freiburg ein bedeutendes Arbeitsmarktzentrum für die Region, was u.a. an einen deutlichen Einpendlerüberschuss deutlich wird. Zudem bestehen aufgrund der geographischen Nähe zu den europäischen Nachbarländern auch nicht unerhebliche Pendlerverflechtungen mit der Schweiz und Frankreich.²

Ein entscheidender Wirtschaftsfaktor für Freiburg und die gesamte Region sind zudem Tourismus und Gastgewerbe. Die attraktive Altstadtkulisse Freiburgs, das studentische und südliche Flair, aber auch die zahlreichen naturräumlichen und kulturellen Anziehungspunkte im Um- und dem nahen Ausland machen Freiburg zu einem beliebten Ziel des Städte- und Einkaufstourismus. So konnte Freiburg 2018 ca. 881.280 Gästeankünfte und ca. 1,7 Mio. Übernachtungen verzeichnen.

¹ Ebenfalls führt sicherlich auch der vergleichsweise hohe Anteil an Studenten in Freiburg zu einer niedrigeren Pro-Kopf-Wirtschaftsleistung.

² So bestehen besonders ausgeprägte Pendlerverflechtungen mit dem Raum Basel. Nach Aussage eines Interviewpartners führt diese enge Arbeitsmarktverflechtung mit der Schweiz dazu, dass Freiburger Unternehmen bei der Personalrekrutierung direkt mit Schweizer Unternehmen konkurrieren und sich so teilweise mit Engpässen auf dem Arbeitskräftemarkt konfrontiert sehen, sodass sie auch unter Druck geraten, u.a. auch durch moderne und gut ausgestattete (Büro-) Arbeitsstätten attraktiv für potentielle Fachkräfte zu bleiben.

Tab. 4: Wirtschaftliche Kennzahlen im Vergleich

Kennzahlen*	Frei- burg	Karlsru- he	Mann- heim	Stutt- gart	BW* *
• BIP pro Kopf in € (2016)	49.620	63.150	64.480	82.400	43.630
• Kaufkraftindex (2019)	96,9	104,0	97,1	114,0	107,8
• Arbeitslosenquote in %	4,9	4,1	4,9	4,2	3,2
• Zahl der SVP-Beschäftigten	125.980	177.210	189.940	416.670	4,7 Mio.
• Anteil der SVP-Beschäftigten im primären Sektor in %	0,2	0,1	0,1	0,1	0,4
• Anteil der SVP-Beschäftigten im sekundären Sektor in %	12,9	15,5	27,5	20,4	35,9
• Anteil der SVP-Beschäftigten im tertiären Sektor in %	86,9	84,5	72,4	79,5	63,7
• davon Handel, Gastgewerbe, Verkehr	22,1	21,9	22,9	14,8	20,0
• davon Information und Kommunikation	4,4	10,2	3,5	6,9	3,6
• davon Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	2,4	5,9	3,2	6,9	2,8
• davon Grundstücks- und Wohnungswesen	1,0	0,7	1,0	0,9	0,5
• davon Freiberufl.wissenschaftl. und techn. Dienstl., sonst. DL	12,5	18,5	19,8	23,4	12,9
• davon Öff.Verw.,Verteidig.,Sozialvers.,Erz.-u.Unterricht	38,7	23,1	18,7	21,3	21,0
• davon Kunst, Unterhaltung, Erholung, Priv. Haush.,usw.	5,9	4,1	3,3	5,3	3,0
• Entwicklung der Beschäftigten 2008 – 2018	+25,3	+14,2	+15,9	+20,2	+19,4
• Entwicklung der Beschäftigten im tertiären Sektor 2008 – 2018	+29,4	+19,9	+16,0	+20,9	+25,3
• Pendlersaldo	+43.280	+55.530	+63.400	+156.000	--

* ca.-Werte, beziehen sich, soweit nicht anders ausgeführt, auf das Jahr 2018

** = Baden-Württemberg

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Bundesagentur für Arbeit, Regionaldaten bank Deutschland, MB-Research, ecostra-Zusammenstellung



3.5 Bewertung des Wirtschafts- und Bürostandortes Freiburg

Die spezifischen Eigenschaften und Entwicklungsmöglichkeiten des Wirtschaftsstandortes Freiburg können durch eine Analyse der Stärken („Strengths“), Schwächen („Weaknesses“), Chancen („Opportunities“) und Gefahren („Threats“) – d.h. durch eine sog. SWOT-Analyse – transparent gemacht werden. Diese Merkmale üben einen entscheidenden Einfluss auf die räumliche Ausstrahlung einer Stadt oder Region aus und beeinflussen insoweit unternehmerische Standort- bzw. Investitionsentscheidungen in einem Raum. Bei der nachfolgenden Standortbewertung werden im Speziellen die für Büromärkte relevanten Standortfaktoren sowohl aus der Nachfrager- als auch der Anbieterperspektive berücksichtigt (vgl. Tab. 5).

Als Wirtschaftsstandort profitiert Freiburg vor allem von der Internationalität, der hohen Lebensqualität sowie durch die Nähe zu Universitäten und Forschungseinrichtungen, die besonders wissensintensiven Dienstleistungsunternehmen zugutekommt.

Tab. 5: SWOT-Analyse des Wirtschafts- und Bürostandort Freiburg

Stärken („Strengths“)	Schwächen („Weaknesses“)
<ul style="list-style-type: none"> • Internationalität des Standortes, Nähe zu Frankreich und Schweiz 	<ul style="list-style-type: none"> • Wenig Industrie, Wirtschaft dominiert vom öffentlichen Sektor: wenig Wertschöpfungspotenzial
<ul style="list-style-type: none"> • Verglichen mit der Schweiz noch relativ geringes Mietniveau im gewerblichen Bereich 	<ul style="list-style-type: none"> • Unterdurchschnittliche Wirtschaftsleistung und Kaufkraft
<ul style="list-style-type: none"> • Zentrale Lage innerhalb Europas 	<ul style="list-style-type: none"> • Suboptimale Verkehrsanbindung
<ul style="list-style-type: none"> • Hohe Dichte an Universitäten und Forschungsinstituten in Freiburg, damit qualifiziertes Personal vor Ort 	<ul style="list-style-type: none"> • Kein Verkehrsflughafen vor Ort
<ul style="list-style-type: none"> • Positives Image der Stadt 	<ul style="list-style-type: none"> • Innerhalb Deutschlands dezentrale Lage: Relativ große Entfernung zum nächsten (deutschen) Oberzentrum
<ul style="list-style-type: none"> • Hohe Lebensqualität: „südliches Flair“ und hohe touristische Attraktivität 	<ul style="list-style-type: none"> • Geringe Dynamik in der Wirtschaftsentwicklung
<ul style="list-style-type: none"> • Hohe Bedeutung von Verwaltung und Wissenschaft → Arbeits- und Flächenmarkt damit weitestgehend krisenimmun 	<ul style="list-style-type: none"> • Büroflächenknappheit: Hohe Mieten, Flächen häufig nicht kurzfristig vermietbar
<ul style="list-style-type: none"> • Positives Wirtschaftswachstum und steigende Beschäftigung 	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnraumknappheit und hohe Wohnkosten
<ul style="list-style-type: none"> • Geringer Leerstand 	<ul style="list-style-type: none"> • Kein Zielmarkt für große Flächennutzungen wie Banken oder Consulting
<ul style="list-style-type: none"> • (Noch) relativ hohe Renditen erzielbar 	<ul style="list-style-type: none"> • Insgesamt begrenzte Flächenpotenziale für die Erschließung neuer Bürostandorte
<ul style="list-style-type: none"> • Diversifiziertes Flächenangebot mit teils deutlich unterschiedlichen Mietniveaus 	<ul style="list-style-type: none"> • Eher kleinteiliger Flächenbedarf
<ul style="list-style-type: none"> • Relativ restriktive Bauleitplanung: z.B. Begrenzung der GFZ 	
Chancen („Opportunities“)	Gefahren („Threats“)
<ul style="list-style-type: none"> • Nähe zu Forschung schafft hohes Innovationspotenzial 	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnraumknappheit und hohe Wohnkosten können Hindernis für Unternehmensansiedlungen oder Vergrößerungen sein.
<ul style="list-style-type: none"> • Potenzial an schnell wachsendem Flächenbedarf durch junge Firmen, die die Startup-Phase verlassen und sich vergrößern 	<ul style="list-style-type: none"> • Baukosten steigen weiter, somit höhere Mieten
<ul style="list-style-type: none"> • Demographisch „junge“ und wachsende Stadt: somit zukünftig wachsende Bedarfe und Potenziale an Büroflächen 	<ul style="list-style-type: none"> • Flächenknappheit im Stadtgebiet als Hindernis für Unternehmensansiedlungen

Quelle: ecostra



Darüber hinaus weist die Stadt eine positive und langjährig stabile Wirtschaftsentwicklung auf, sodass unternehmerische Risiken bei einem Engagement in Freiburg überschaubar bleiben. Ein entscheidender Grund hierfür ist sicherlich die Dominanz des öffentlichen Sektors, wodurch Konjunkturschwankungen in Freiburg nur stark abgedämpft spürbar sind. Andererseits sind dafür wirtschaftliche Leistungsindikatoren wie BIP pro Kopf oder Kaufkraft in Freiburg schwächer, als in anderen Großstädten in Baden-Württemberg. Die wirtschaftliche Wertschöpfung findet somit eher in anderen Städten statt. Zudem ist auch durch das Fehlen eines internationalen Flughafens die verkehrliche Erreichbarkeit nicht ideal. Ein weiterer Nachteil des Wirtschaftsstandorts besteht in der Wohnraumknappheit und den daraus resultierenden überdurchschnittlichen hohen Wohnkosten in der Stadt. Gerade für expandierende Unternehmen kann dies durchaus ein Hemmnis bei der Personalsuche sein.

Insgesamt betrachtet dominieren in Freiburg also eher die sog. weichen Standortfaktoren, während die harten weniger positiv ausgebildet sind. In Anbetracht der Wirtschaftsstruktur vor Ort ist das jedoch nicht zwangsläufig ein Nachteil. Gerade wissensintensive Dienstleistungs- oder Hochtechnologieunternehmen sowie wissenschaftliche Forschungseinrichtungen können aufgrund der Dichte an höheren Bildungseinrichtungen auf einen großen Pool potenzieller Arbeitskräfte in der Stadt zurückgreifen. Zudem wird es für solche Unternehmen zunehmend nötig, gleichzeitig ein attraktives Umfeld, urbanes Flair und kulturelle Angebote zu bieten, um hochqualifiziertes Personal zu rekrutieren.

4. Der Markt für Büroflächen in Freiburg im Breisgau

4.1 Aktuelle Nachfrage- und Angebotsstrukturen auf dem Freiburger Büroflächenmarkt

Im Folgenden wird die aktuelle Situation auf dem Freiburger Büromarkt dargestellt und in Hinblick auf vergangenen Entwicklungen analysiert. Ziel ist es, die Spezifika dieses lokalen Marktes herauszuarbeiten und absehbare Trends in Bezug auf die Entwicklung der Nachfrage und des Angebots an Büroflächen zu identifizieren.

4.1.1 Nachfragestruktur, Lage- und Standortpräferenzen

Folgende Punkte können in Bezug auf die Nachfragestruktur der Büronutzer festgehalten werden:

- Die Nachfragestruktur für Büroflächen in Freiburg besteht neben den zahlreichen Behörden und Verwaltungsorganen hauptsächlich aus wissensintensiven Unternehmen, etwa aus den Bereichen IT; Medizin- oder Gesundheitstechnik. Ein besonderer Schwerpunkt liegt weiterhin auf universitären, universitätsnahen und anderen forschenden Institutionen. Diese Akteure haben spezielle Anforderungen an Büroflächen (z.B. angeschlossenen Labore, besondere Anforderungen an die Gebäudetechnik etc.) und benötigen teilweise großdimensionierte, zusammenhängende Flächen. Daher werden von diesen Marktteilnehmern auch häufig Eigenentwicklungen durchgeführt.¹
- Die Büroflächennachfrage in Freiburg ist i.d.R. endogen, also meist durch Unternehmen aus Freiburg oder der Region, getrieben. Es kommt somit eher selten zu externen Impulsen auf dem Markt, die dann auch entsprechende Angebotsreaktionen etwa in Form von mehr Neuentwicklungen anstoßen würden. Stattdessen ist die Wirtschaftsstruktur mittelständisch oder es handelt sich um junge Unternehmen, die z.B. als Ausgründung aus der Universität oder den Forschungsinstituten am Standort hervorgegangen sind.
- Insgesamt fehlt es in der Wirtschaftsstruktur an Nachfragern sehr großer Büroflächen wie etwa Unternehmen aus der Versicherungs-, Finanz- oder Beraterbranche. Die Nachfrage in Freiburg ist fast ausschließlich durch lokale oder regionale Akteure getrieben.

In Bezug auf die Lagepräferenzen unterscheiden sich die Standortanforderungen je nach Branche der Nachfrager. Insgesamt lassen sich u.a. folgende Charakteristika beobachten:

¹ Allerdings ist beispielweise die Albert-Ludwigs-Universität aufgrund ihres Flächenbedarfs auch als Mieter auf dem Markt aktiv. Nach Einschätzung eines Experten beträgt die jährliche Mietsumme der Universität ca. 2,6 Mio. €. Angenommen, es handelt sich dabei um einen Nettobetrag, beträgt die gemietet Fläche bei einem geschätzten Flächenpreis von durchschnittlich 10 – 11 €/m² dann ca. 20.000 -21.000 m².

- besonders Unternehmen aus wissensintensiven Dienstleistungsbereichen präferieren innerstädtische bzw. innenstadtnahe Standorte. Vorteile ergeben sich u.a. aus einer optimalen ÖPNV-Anbindung oder einer hervorragenden Ausstattung mit Versorgungsangeboten, wie z.B. Einkaufsmöglichkeiten und ein vielfältiges gastronomisches Angebot im (fußläufigen) Nahbereich.
- Nähe zu anderen branchengleichen oder synergetischen Unternehmen („Führungsvorteile“). In der Altstadt finden sich beispielsweise Verdichtungen von Ärzten und anderen gesundheitsnahen Dienstleistern. In der Wiehre sind häufig Rechtsberater wie Anwälte oder Notare ansässig.
- Unabhängig von der Standortlage in Freiburg werden in Bezug auf die Flächengrößen eher kleinere Büroflächen nachgefragt. So liegt die Spanne i.d.R. zwischen ca. 300 und ca. 700 m², wobei die oberen Werte selten erreicht werden. Größere Anmietungen einzelner Unternehmen wie im Fall der Straumann AG oder JobRad mit mehreren tausend Quadratmetern sind in Freiburg die Ausnahme und nicht die Regel.
- Für die lokalen Nachfrager ist eine gewisse Diskrepanz zwischen den aufgerufenen Mieten in den Top-Lagen und der Zahlungsfähigkeit bzw. Zahlungsbereitschaft der jeweiligen Unternehmen festzustellen. So ist beispielsweise die Bahnhofsachse oder der Güterbahnhof für einige regionale Büronutzer schlicht zu teuer. Daher sind auch Ausweichtendenzen auf innenstadtferne Bürolagen zu beobachten, wovon beispielsweise das Gewerbegebiet Haid profitiert, da hier bei im Vergleich zur Innenstadt niedrigeren Mietpreisen z.T. moderne bzw. modernisierte Büros vorhanden sind und auch das gastronomische Angebot zunehmend vielfältiger wird.

4.1.2 Angebotsstruktur und Kennzahlen

Die Angebotsstruktur des Freiburger Büromarktes lässt sich folgendermaßen zusammenfassen:

- Mit einem Flächenbestand von ca. 1,4 Mio. m² (Stand 2018) ist Freiburg ein verhältnismäßig kleiner Büromarkt, der mit einem jährlichen Flächenumsatz von zuletzt ca. 43.000 m² auch eine eher geringe Dynamik zeigt¹. Der Anteil der jährlichen Neuzugänge am Büroflächenbestand liegt seit Jahren zwischen ca. 1 % und 2 %.
- Aufgrund der besonderen Nachfragestruktur (Verwaltung, Wissenschaft, Mittelstand) ist zwar stets ein gewisser Büroflächenbedarf vorhanden, doch bietet der Markt nur geringe Potenziale für dynamisch ansteigende oder sprunghafte Nachfragezuwächse. Daher werden in Freiburg Büroprojekte meist bedarfsorientiert und eher selten spekulativ gebaut. Häufig stehen bereits zu Projektbeginn ein Großteil der Mieter bzw. einzelne großflächige Ankermieter fest, sodass bei Fertigstellung kein wesentlicher Angebotsüberhang auf dem Markt mehr auftritt.

¹ Hier ist anzumerken, dass das Jahr 2018 mit einem Flächenumsatz von ca. 42.000 m² eher als oberer Ausreißer zu sehen ist. In den Vorjahren bewegte sich das Niveau hingegen zwischen 20.000 und 30.000 m² Mietfläche (Quelle: RIWIS-Datenbank der Bulwiengesa AG).

- In der Konsequenz führen diese Merkmale zu einer Flächenverknappung, die in sehr niedrigen Leerstandsquoten (seit Jahren ca. 1,5 – 2%) und für eine C-Standort relativ hohen Mietniveaus deutlich wird.
- Insgesamt ist Freiburg somit ein kleiner gleichzeitig aber starker und teurer Bürostandort.

In der nachfolgenden Tab. 6 sind wesentliche Strukturdaten zur aktuellen Situation auf dem Freiburger Büromarkt im Vergleich zu anderen Städten dargestellt. Es fällt auf, dass insbesondere die Leerstandsquote in Freiburg deutlich unterhalb der Werte vergleichbarer Städte liegt und auch die Durchschnittswerte der Top-7-Standorte in Deutschland, trotz deren bereits niedrigen Niveaus, ebenfalls unterschreitet. Die Angebotsknappheit führt somit zu einem vergleichsweise hohen Mietniveau, dass in der Spitze bis zu 17,50 €/m² beträgt. In den großen Bürostandorten der Top-7-Städte ist dieser Wert zwar deutlich höher, doch im Vergleich zu anderen B- und C-Standorten bewegt sich das Mietniveau in einem absolut oberen Bereich.

Tab. 6: Büromarktkennzahlen im Vergleich

Kennzahlen*	Freiburg	Karlsruhe	Mannheim	Darmstadt	Ø Top-7
• Flächenbestand in Mio. m ²	1,38	2,43	2,09	1,63	--
• Flächenumsatz in m ²	42.000	74.000	68.000	35.000	521.000
• Leerstandsquote in %	1,4	3,3	4,9	2,5	3,4
• Durchschnittsmiete in €/m ²	11,9	10,0	12,9	10,4	--
• Spitzenmiete in €/m ²	17,5	13,7	15,6	13,5	30,7
• Nettoanfangsrendite in %	4,8	4,2	4,3	4,2	3,0

* = ca.-Werte, beziehen sich, soweit nicht anders ausgeführt, auf das Jahr 2018

Quelle: ZIA 2019, Thomas Daily 2019, Bulwiengesa 2019, RIWIS-Datenbank, DZ Hyp 2018, ecostra-Zusammenstellung

Vor diesem Hintergrund sind die erzielbaren Nettoanfangsrenditen im Durchschnitt jedoch vergleichsweise hoch, was trotz des knappen Angebots auf noch leicht unterbewertete Kaufpreise schließen lässt. Da in Freiburg quasi keine signifikante Leerstandsproblematik, dafür jedoch ein solides Marktwachstum gegeben ist, bleibt das Risiko für Investoren vergleichsweise überschaubar.

Auch in Anbetracht der in den Top-7-Städten niedrigeren (und weiter sinkenden) Renditen, ist Freiburg somit ein vergleichsweise attraktiver Investmentstandort für Büroimmobilien. Einschränkend wirken hier jedoch das insgesamt begrenzte Angebot auf dem Markt und die für große, institutionelle Investoren teilweise zu geringen realisierbaren Volumina. Aus diesem Grund sind auf der Investorensseite hauptsächlich Family Offices und lokale Akteure aktiv¹. Eine Ausnahme ist sicherlich in diesem Zusammen-

¹ Allerdings stehen institutionelle Investoren aktuell u.a. auch aufgrund der geldpolitischen Rahmenbedingungen unter einem gewissen Anlagedruck, sodass unter diesen besonderen Bedingungen auch kleinere Märkte und Anlageobjekte für diese Akteure zunehmend investitionsfähig werden.

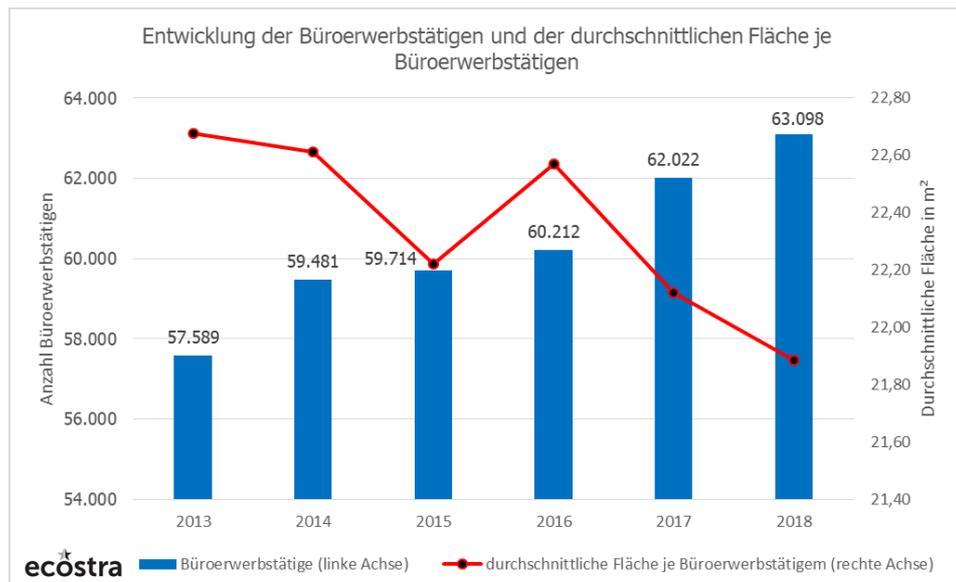


hang die Strabag Real Estate, die seit Jahren großdimensionierte Entwicklungen v.a. im Bereich der Bahnhofsachse vorantreibt.

4.2 Trendanalyse: bisherige Entwicklungen auf dem Freiburger Büromarkt

In der Rückschau können nachfrage- und angebotsseitige Entwicklungen identifiziert werden, die mit prägend für die aktuelle Situation des Freiburger Büroflächenmarktes sind.

Abb. 7: Bürobeschäftigtenzahl und durchschnittliche Bürofläche pro Beschäftigtem in Freiburg



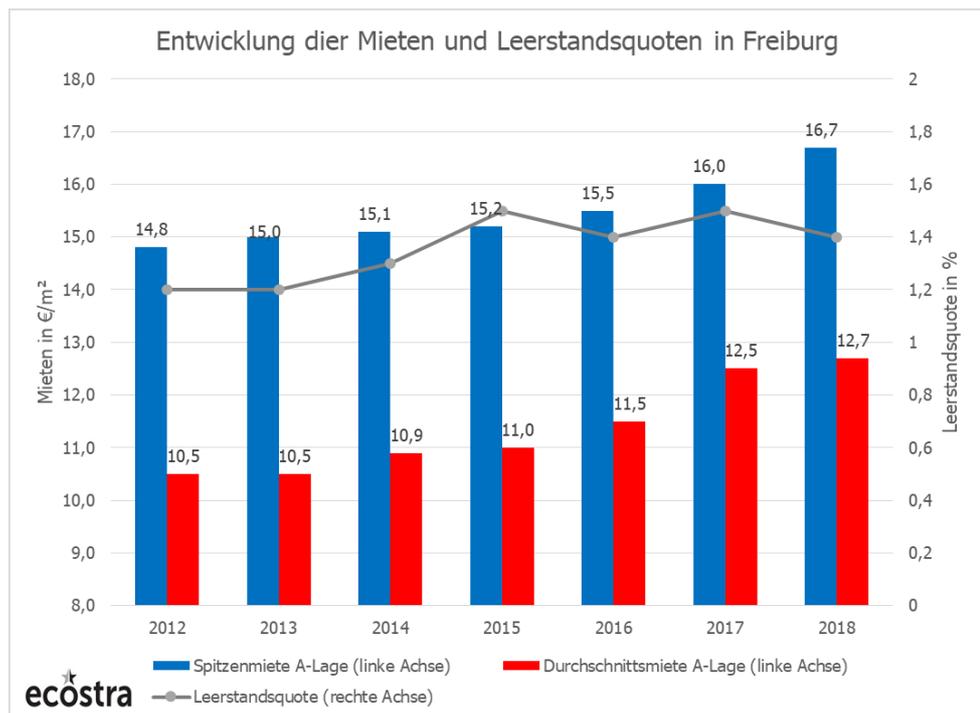
Quelle: ecostra-Berechnung auf Basis von: Bundesagentur für Arbeit, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Regionaldatenbank Deutschland, RIWIS-Datenbank

Aufgrund der allgemein positiven konjunkturellen Entwicklung in Deutschland seit 2009 sind auch in Freiburg die Beschäftigungszahlen stark angewachsen, wobei insbesondere die Dienstleistungsbranche eine deutliche Zunahme verzeichnen konnte. Da ein Großteil der Dienstleistungsbeschäftigten auch Bürobeschäftigte sind, ist alleine schon aufgrund des konjunkturell bedingten Beschäftigungswachstums die Nachfrage nach Büroflächen in Freiburg stark angestiegen.¹ Allerdings muss sich dieser „natürliche“ Flächenbedarf nicht zwangsläufig und unmittelbar quantitativ auf den Flächenmarkt auswirken, da durch veränderte Bürokonzepte, Flächenzuschnitte und Arbeitsabläufe die vorhandenen Flächen auch effizienter genutzt werden können und sich somit die individuelle Flächeninanspruchnahme durch die Mitarbeiter verringert (z.B. durch Coworking, Desk-Sharing etc.). Dennoch muss in Hinblick auf angebotsseitige Indikatoren wie Flächenbestand, Leerstandsquote und Mietniveau konstatiert werden, dass der vorhandenen Nachfragsituation von der Angebotsseite nur bedingt Rechnung getragen wurde. So ist zwar der Büroflächenbestand seit 2011 um ca. 7 % gestiegen,

¹ Hier ist anzumerken, dass Freiburg gleichzeitig ein starkes Bevölkerungswachstum erfahren hat, was auch einen gewissen Einfluss auf die Beschäftigungsentwicklung hat.

gleichzeitig hat die Zahl der Bürobeschäftigten jedoch auch um fast 17 % zugenommen, wodurch sich auch der Nachfragedruck auf den Flächenmarkt erhöht hat. Daher verbleiben auch die Leerstandsquoten in Freiburg auf einem konstant niedrigen Niveau. Auch führt die Praxis der bedarfsorientierten Projektentwicklung in kleinen Büromärkten wie Freiburg dazu, dass Flächen, die neu auf den Markt kommen, relativ schnell absorbiert werden und insofern das Flächenangebot die vorhandene Nachfrage nie wesentlich überschreitet.

Abb. 8: Entwicklung der Mieten und Leerstandsquoten in Freiburg von 2012 - 2018

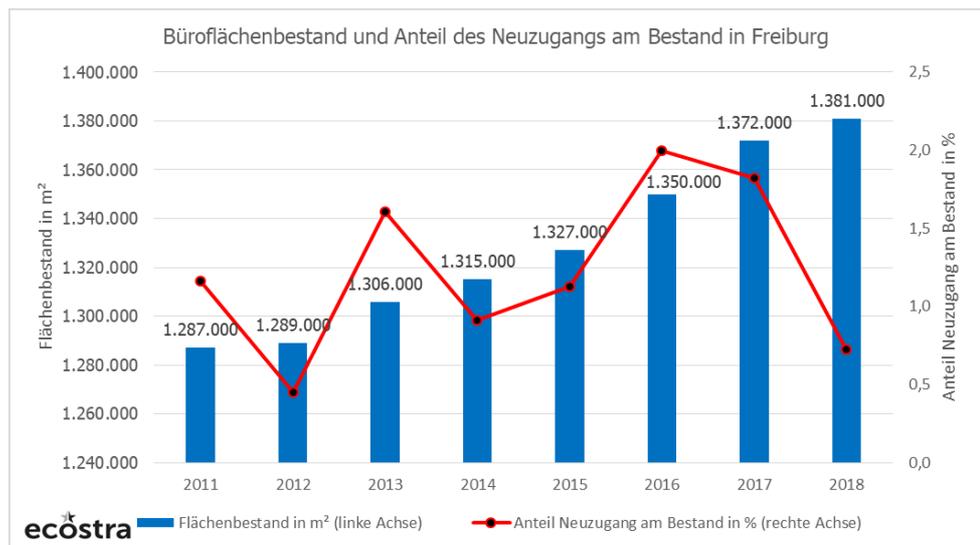


Quelle: RIWS-Datenbank, ecostra-Bearbeitung

Für die Entwicklung des Büroflächenmarktes sind zudem insbesondere in Freiburg die Wechselwirkungen mit dem Wohnungsmarkt zu beachten. Zum einen werden dem Markt über die Umwandlung von Wohnflächen gewisse Anteile an Büroflächen hinzugefügt, wie dies beispielsweise in repräsentativen Stadtvierteln wie der Wiehre zu beobachten war und ist. Andererseits werden aufgrund der auch politisch hochaktuellen Wohnraumknappheit die Schwerpunkte der Stadtentwicklung zunehmend auf den Neubau von Wohnflächen verlagert, sodass in Anbetracht der allgemeinen Bauflächenknappheit in Freiburg eine gewisse Konkurrenz zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung zu beobachten ist. Darüber hinaus führt die sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt dazu, dass es für Projektentwickler und Investoren aktuell zunehmend einträglicher wird, Wohnungen zu realisieren anstatt Büronutzungen oder andere gewerbliche Flächen. Dies geht auch mit einer Tendenz zu mehr gemischt genutzten Projekten, in denen Büros ein Element in einer Mehrzahl von Nutzungsformen darstellen. Damit steigt trotz der insgesamt nicht geringen Bautätigkeit das Angebot an neuen Büroflächen nur in begrenztem Maße.

Die Folge ist eine permanente Flächenknappheit, die letztlich bei gleichbleibender oder zunehmender Nachfrage zu steigenden Mieten führt. So sind die Durchschnittsmieten (in A-Lagen) seit 2011 um über 20 % gestiegen, die Spitzenmieten um ca. 12 %. Es zeigt sich, dass auch großangelegte Entwicklungsvorhaben, wie z.B. entlang der Bahnhofsachse zu beobachten, bislang nicht ausreichen, um das Flächenangebot adäquat zu steigern und das Mietpreiswachstum zu begrenzen, zumal das Mitniveau i.d.R. in Neuentwicklungen u.a. wegen spezifischer Baustandards höher ist, als in Bestandsobjekten.

Abb. 9: Büroflächenbestand und Anteil des Neuzugangs am Bestand in Freiburg



Quelle: RIWIS-Datenbank, ecostra-Bearbeitung

Im Folgenden werden einige größere Büroentwicklungen kurz beschrieben, um anhand dieser Beispiele die angebotsseitige Entwicklung auf dem Freiburger Büroflächenmarkt nachzuzeichnen:

Businessmile (Heinrich-von-Stephan-Straße)

- Das sicherlich bedeutendste Entwicklungsareal für den Freiburger Büroflächenmarkt befindet sich entlang der Bahnhofsachse.
- 2011 kaufte die Strabag Real Estate ein ca. 23.000 m² Grundstück der Deutschen Post im Bereich der Heinrich-von-Stephan-Straße. In insgesamt sieben Bauabschnitten sollen bis 2022 hier ca. 47.000 m² Bruttogrundfläche vor allem mit dem Schwerpunkt Büro entstehen
- Der erste Bauabschnitt wurde mit Fertigstellung des Projektes „Milestone 1“, einem Bürogebäude mit ca. 8.000 m² Bruttogrundfläche, 2016 beendet. Hauptmieter ist die Straumann AG (Medizintechnik)
- U.a. mit den Projekten Milestone 2 und 3 sind weitere Bauabschnitte der Entwicklung im Bau bzw. kurz vor der Fertigstellung und schaffen dann weitere ca. 16.000 m² BGF. Der Mobilitätsdienstleister JobRad wird seinen Firmensitz in sog. Milestone 3 verlegen und dort knapp 8.000 m² beziehen.

- Zudem ist die Strabag im Bereich Bahnhofsachse auch mit dem sog. Embex-Haus und dem Projekt Schnewilin 12 (zusammen ca. 7.000 m² BGF) vertreten. Letzteres ist aufgrund der prägnanten Architektur eines der auffälligsten Bürogebäude entlang der Bahnhofsache.



Links: das Anfang 2018 fertiggestellte „Schnewilin 12“ mit ca. 3.550 m² BGF. Mieter sind u.a. der Finanzdienstleister Patronas Financial Systems sowie Anwälte und Steuerberater. Rechts: Projekt „Milestone 2“ in der Heinrich-von-Stephan-Str. Das Gebäude soll Ende 2019 fertiggestellt werden und über ca. 8.500 m² BGF verfügen.

Neubau der Volksbank-Zentrale (Ecke Bismarckallee/Eisenbahnstraße)

- Ebenfalls entlang der Bahnhofsachse entsteht auf einem ca. 6.000 m² großen Grundstück in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof die neue Zentrale der Volksbank Freiburg, die durch Mischnutzungen aus Büros, Hotel, Einzelhandel und einer Schule ergänzt wird.
- Die Bruttogrundfläche soll ca. 21.000 m² BGF für die Volksbank Zentrale sowie die ergänzenden Büro-, Hotel-, und Einzelhandelsnutzungen (ca. 18.000 m² BGF) ebenso wie eine Aula für die benachbarte Schule betragen.
- Als Träger des benachbarten Gymnasiums beteiligt sich auch der Breisgauer Katholische Religionsfonds an dem Projekt.
- Baubeginn war 2018, die Fertigstellung soll 2021 erfolgen



Die Neue Volksbank Zentrale entsteht in unmittelbarer Bahnhofsnahe und verfügt neben Räumlichkeiten für die Verwaltung der Volksbank u.a. auch über vermietbare Büroflächen und ein Hotel. Die Architektur stammt vom Hamburger Büro Hadi Teherani, das ausführende Bauunternehmen ist Züblin.

Smart Green Tower (Güterbahnhof Nord)

- Im Südwesten des Entwicklungsareals Güterbahnhof Nord plante das Büro Frey Architekten aus Freiburg ein ca. 51 m hohes Büro- und Wohngebäude mit ca. 15.000 m² BGF. Unter dem Namen „Smart Green Tower“ wurde ein ambitioniertes Konzept für ein ökologisch nachhaltigen Gebäudes verfolgt.
- Über Photovoltaikzellen an der Fassade sollte Energie erzeugt, in Batterien gespeichert und bei Bedarf an die Umgebung abgegeben werden. Auch eine Aquaponik-Anlage zur Nutzung der entstehenden Abwärme war vorgesehen.
- Nachdem der Baufortschritt ins Stocken geraten war, wurde bekannt, dass das Projekt Anfang 2019 für ca. 20 Mio. € an den lokalen Projektentwickler Unmässig Bauträgergesellschaft Baden mbH verkauft wurde.
- Nach vorliegenden Informationen solle das ökologische Konzept in abgeschwächter Form erhalten bleiben und die Flächen mit Büro- und Wohnnutzung belegt werden.

Rathaus im Stühlinger

- Eines der größten Einzelprojekte im Bereich Büro aus der jüngeren Vergangenheit ist der Neubau des Rathauses im Stadtteil Stühlinger. Mit dem Ziel, wesentliche Teile der öffentlichen Verwaltung an diesem Standort zu bündeln, wurde 2014 mit dem Bau begonnen.
- Das Rathaus wurde 2017 fertiggestellt und stellt somit den Abschluss der ersten Bauphase dar. In zwei weiteren Bauphasen sollen bis 2024 weitere administrative Bauten auf dem Areal entstehen.
- Im neuen Rathaus arbeiten derzeit ca. 840 Personen, die BGF beträgt etwa 24.200 m².
- Der ovale, mit einer Holzfassade umkleidete Bau ist nach ökologischen Standards errichtet worden und ist ein sog. Netto-Plus-Energie-Gebäude. Das Gebäude erzeugt also u.a. durch Solarmodule mehr Energie, als es verbraucht und speist Überschüsse ins Stromnetz ein. Das Rathaus im Stühlinger ist damit das erste öffentliche Gebäude dieser Art weltweit.



Links: Neubau des Rathauses im Stühlinger. Das energieeffiziente Gebäude ist der erste Bauabschnitt für die geplante Verdichtung der Verwaltung in Freiburg im Bereich Fehrenbachallee. Rechts: ein weiteres Verwaltungsgebäude im Standortbereich.

Westarkaden

- Im Bereich Berliner Allee/Breisacher Straße hat die Firma Unmüssig unter dem Namen „Westarkaden“ ein ca. 23.000 m² umfassendes, gemischt genutztes Objekt aus Wohnen und Einzelhandel realisiert. Am nördlichen Ende der Entwicklung wurde ein 13-geschossiger Büroturm mit ca. 12.500 m² Nutzfläche platziert.
- 2016 wurde der Turm an die Universitätsklinik verkauft, die hier einen Großteil ihrer Verwaltung mit über 400 Mitarbeitern untergebracht hat.

Die Schwerpunkte bisherigen Büroflächenentwicklung in Freiburg sind somit in der Bahnhofsachse zu finden, in der fast ausschließlich reine Bürogebäude gebaut wurden. Andere Entwicklungsvorhaben verfolgen, abgesehen von öffentlichen Verwaltungsgebäuden, häufig gemischte Nutzungskonzepte, in denen Büros ein Nutzungselement unter anderen darstellen (beispielsweise Güterbahnhof Nord oder das Projekt „Westarkaden“). Die Gründe für die schwerpunktmäßige Entwicklung im Bahnhofsareal liegen zum einen in der Flächenverfügbarkeit für Neuentwicklungen in diesem Standortbereich und zum anderen durch die gute verkehrliche Anbindung und gute Versorgungsinfrastruktur in diesem Teilraum. Da das Entwicklungspotenzial der westlichen Seite der Bahnhofsachse mittelfristig ausgeschöpft sein wird, gilt es für die Zukunft, geeignete Lagen (mit adäquater ÖPNV-Anbindung, Infrastruktur etc.) innerhalb Freiburgs zu identifizieren, in denen Entwicklungen betrieben werden können, um der voraussichtlich steigenden Flächennachfrage zu begegnen. Gleichzeitig muss angesichts der Struktur der Büroflächennachfrage in Freiburg und der stets präsenten Wohnraumknappheit abgewogen werden, ob reine Büronutzungen oder Mischnutzungen der Schwerpunkt zukünftiger Entwicklungen werden.

4.3 Räumliche Struktur der Bürolandschaft in Freiburg

Räumlich lässt sich die Verteilung der Bürostandorte zunächst in zentrale/innerstädtische, innenstadtnahe/zentrumsnahe und periphere Lagen gliedern. Die Zentralität ergibt sich hierbei nicht nur durch die geographische Nähe zur Innenstadt sondern auch durch eine gute ÖPNV-Anbindung und die Ausstattung mit einer vielfältigen Versorgungsinfrastruktur v.a. auch im fußläufigen Umfeld. Als zentrale Bürolage können somit die Altstadt mit Teilräumen der angrenzenden Stadtteile und der nördliche Bereich der Bahnhofsachse gesehen werden. Innenstadtnahe Lagen sind die übrige Bahnhofsachse und das Güterbahnhofsareal. Eher peripher sind hingegen die Gewerbegebiete wie Haid, Industriegebiet Nord oder Hochdorf. Diese peripheren Bürostandorte sind v.a. auf die Erreichbarkeit per MIV ausgerichtet und das Versorgungsnetz dünnt hier deutlich aus.

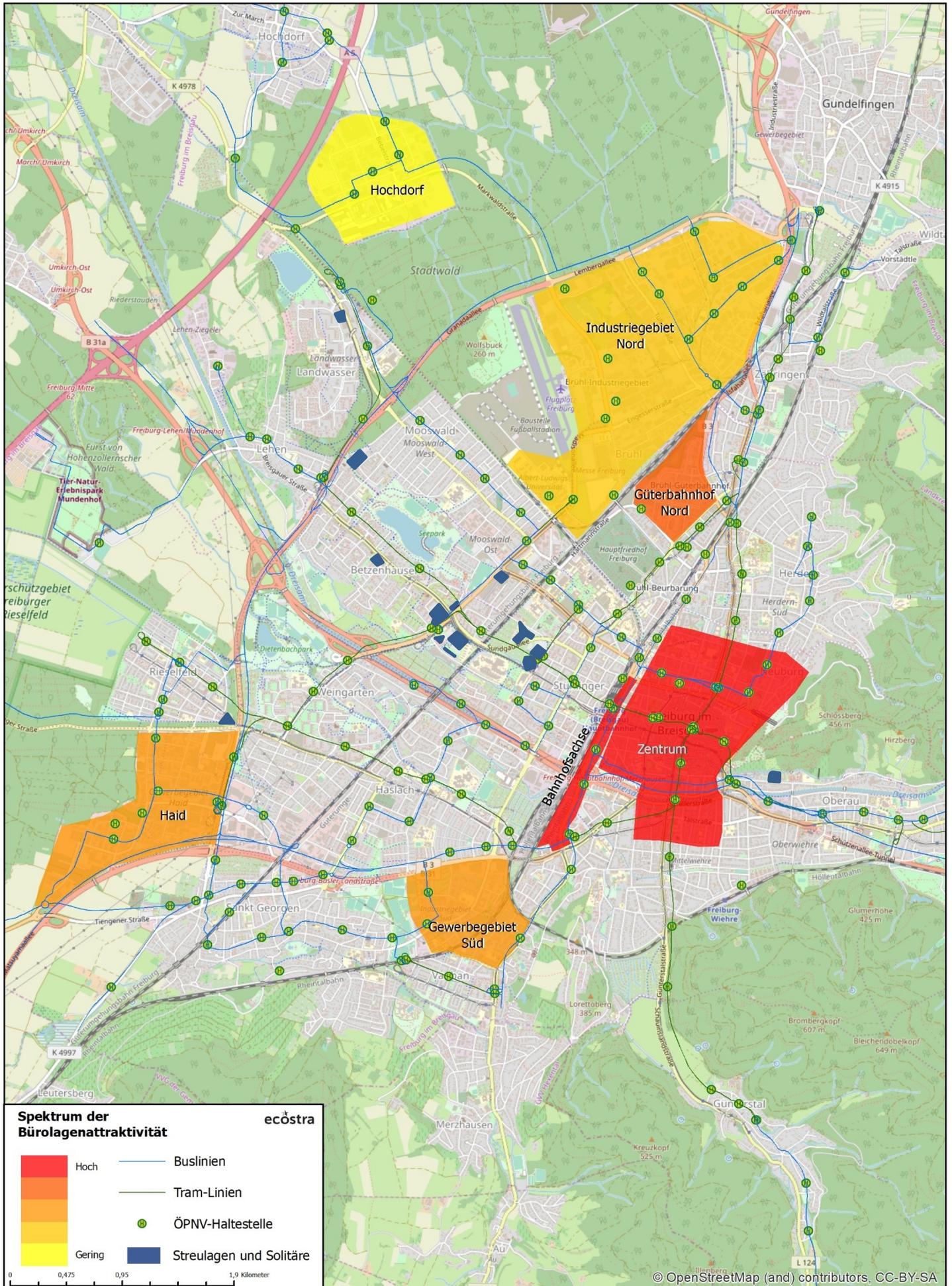
Entsprechend der unterschiedlichen Lagecharakteristika stellen sich die Nutzergruppen dar. So werden Flächen in zentralen und zentrumsnahen Bereichen neben der öffentlichen Verwaltung (z.B. Stadtverwaltung, Regierungspräsidium, diverse Einrichtungen der kirchlichen Verwaltung) vor allem von (Rechts-) Beratungs- Gesundheits- oder IT-Dienstleistern belegt, während die Mieter oder Nutzer in peripheren Lagen häufig schwerpunktmäßig aus den Bereichen Gewerbe und Produktion stammen, jedoch aufgrund ihrer Unternehmensgröße Verwaltungsabteilungen mit teilweise großen Büroflä-

chen haben. Reine Bürozentren finden sich allerdings verstärkt in zentralen und zentrumsnahen Lagen, namentlich entlang der Bahnhofsachse, in der Innenstadt und am Güterbahnhofsareal.

Abgesehen von eindeutig peripheren und eindeutig zentralen Lagen, findet sich im Stadtgebiet noch eine Reihe verstreuter Bürostandorte, die im Einzelnen zwar teilweise in beträchtlichem Flächenumfang Büronutzungen aufweisen, jedoch wegen ihres Solitärcharakters und sehr spezifischen Nutzerprofilen hier zunächst vernachlässigt werden können.

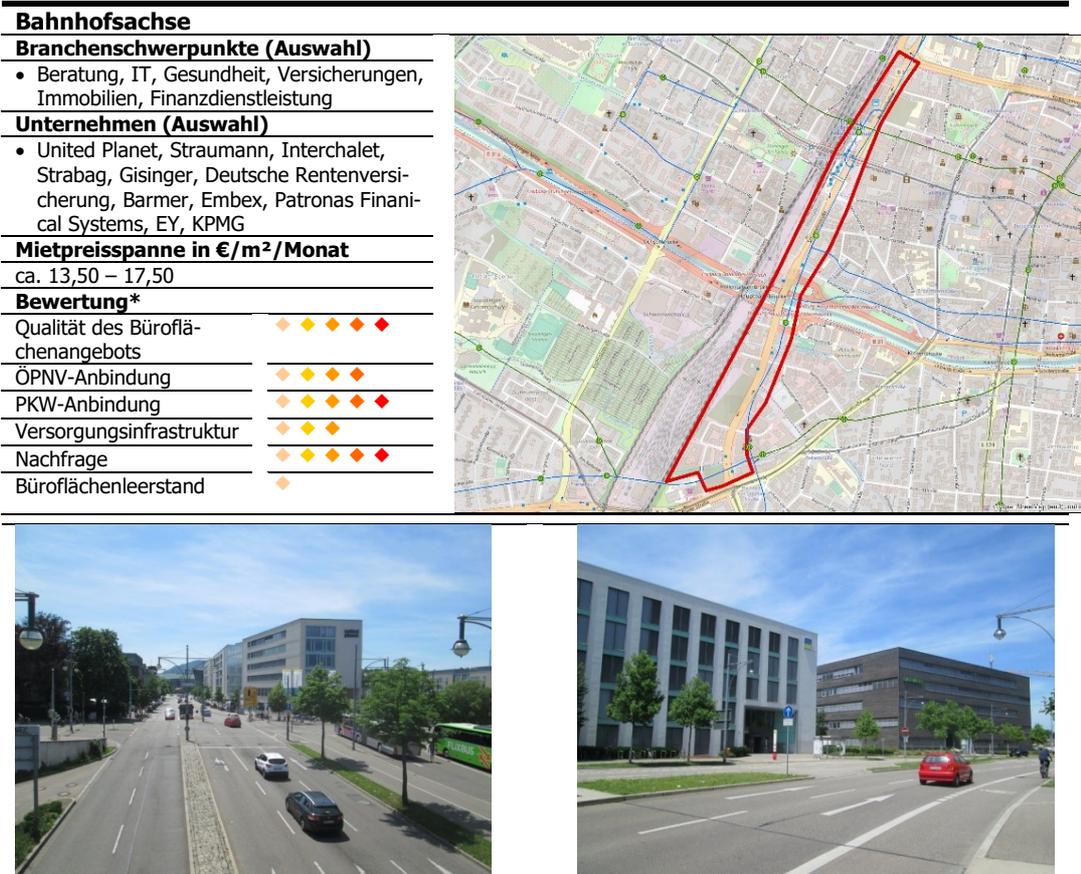
Die nachfolgende Karte gibt einen Überblick über die wesentlichen Bürolagen in Freiburg, an denen sich eine nennenswerte Verdichtung oder Konzentration solcher Nutzungen findet. Zudem wird eine Abstufung der einzelnen Bürolagen nach Attraktivität bzw. Nachfrageinteresse vorgenommen. Die Klassifizierung der Bürolagen folgt einer qualitativen Bewertung u.a. basierend auf den Einschätzungen der interviewten Experten, Informationen über erzielbare Mietpreisniveaus und spezifischer Standortigenschaften (z.B. ÖPNV-Anbindung, Gastronomieangebot etc.), die im Rahmen einer Vor-Ort-Besichtigung erfasst wurden. Die einzelnen hier untersuchten Bürolagen werden im Folgenden in Form eines Kurzprofils charakterisiert und anhand ausgewählter Merkmale vergleichbar gemacht. Die Angaben in den jeweiligen Lageprofilen stammen aus Vor-Ort-Begehungen, Experteninterviews und weiteren Recherchen (z.B. Marktberichte, Immobiliendatenbanken, Mietportale etc.).

Bürolagenattraktivität in der Stadt Freiburg im Breisgau



4.3.1 Bürolage Bahnhofsachse

Der Bürostandort Bahnhofsachse folgt in einem linearen Nord-Süd-Verlauf den parallel zum Freiburger Hauptbahnhof verlaufenden Hauptverkehrsachsen. Im Norden beginnt die Bahnhofsachse ungefähr an der Kreuzung Friedrichstraße/Bismarckallee und endet im Süden an der Kreuzung Heinrich-von-Stephan-Straße/Basler Straße. Bürobesatz findet sich an beiden Straßenseiten, schwerpunktmäßig jedoch auf der bahnhofs zugewandten, westlichen Seite.



Bürolagencharakter:

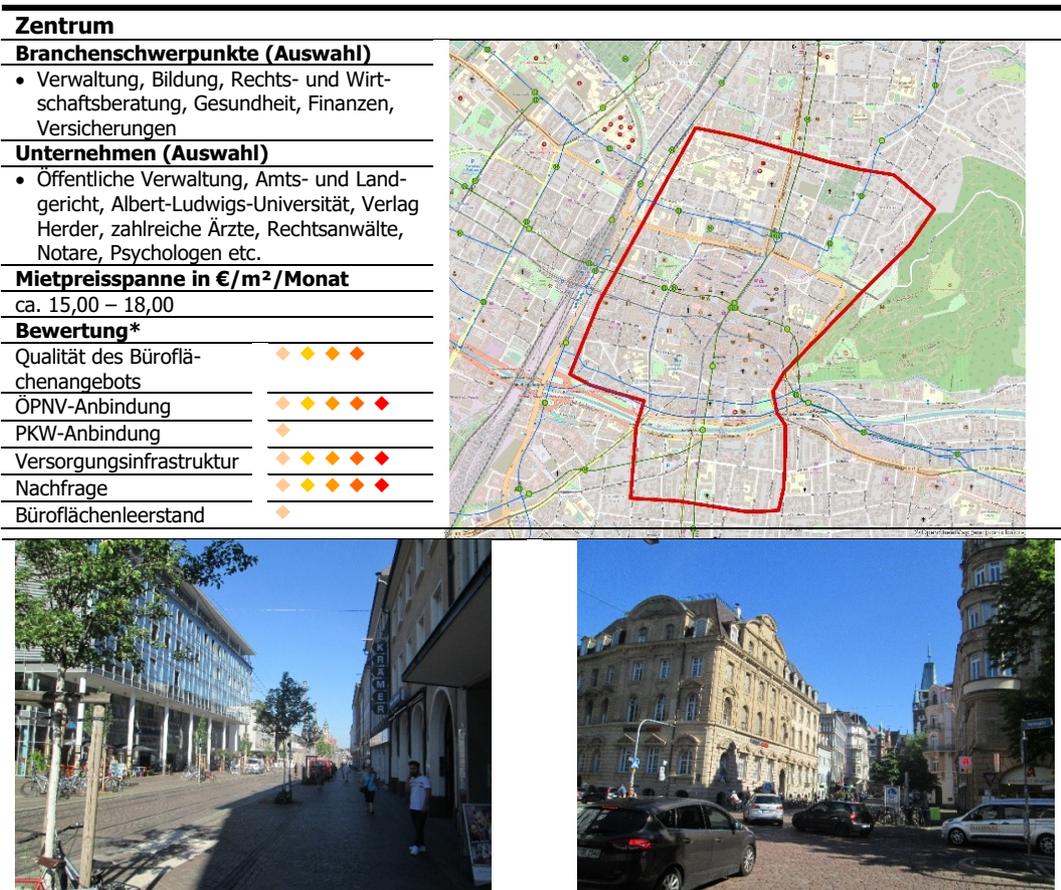
- Die Bürolage entlang der Bahnhofsachse ist der bedeutendste Bürostandort in Freiburg. Vorteile sind v.a. die gute verkehrliche Erreichbarkeit und die Nähe zur Innenstadt
- Insbesondere mit den Projektentwicklungen der Strabag Real Estate sind in den letzten Jahren im Bereich Heinrich-v.-Stephan-Str. einige Neuentwicklungen realisiert worden oder liegen in der Pipeline für die nähere Zukunft. Zudem entsteht gegenüber des Hauptbahnhofs mit der neuen Volksbank Zentrale ein großflächiges Mixed-Use-Objekt, das einen Schwerpunkt auf Büronutzungen hat.
- Im Bereich Bahnhofsachse sind auch größere, zusammenhängende Büroflächen verfügbar, sodass der Standort für größere Unternehmen attraktiv wird.
- U.a. die Schweizer Straumann AG (Zahnimplantattechnik), hat kürzlich Flächen in der Heinrich-von-Stephan-Straße angemietet, die Firma JobRad (Fahrradleasing) wird ihren Standort in die Bahnhofsachse verlegen und ab 2020 den Großteil der Flächen (ca. 7.900 m²) im sog. „Milestone 3“ für über 300 Mitarbeiter anmieten.
- Insbesondere auf der westlichen Seite ist der Baubestand überwiegend neuwertig. Der Bestand auf der Ostseite ist teilweise in die Jahre gekommen. Der Bürobesatz entlang der Straße ist nicht durchgehend, so stellen u.a. der Hbf und die Überbrückung der Dreisam räumliche Zäsuren dar.
- Die Versorgungsinfrastruktur lässt im südlichen Teilbereich deutlich nach. Auch ist die Altstadt von hier nicht mehr so schnell zu erreichen und die ÖPNV-Dichte ist dünner.

*Bewertung der Bürolage anhand ausgewählter Merkmale, wobei ◆ = sehr niedrig bzw. sehr schlecht und ◆◆◆◆◆ = sehr hoch bzw. sehr gut bedeutet. Das Kriterium „Nachfrage“ gibt die Mietnachfrage u.a. in Zusammenhang mit Mietpreisniveau und Flächenbestand wieder.

Quelle: Vor-Ort-Begehung, Experteninterviews, weitere Recherchen; ecostra-Zusammenstellung

4.3.2 Bürolage Zentrum (Altstadt, Wiehre, Neuburg)

Die Bürolage Zentrum umfasst einen Großteil der Altstadt, nördliche Teilräume des Stadtteils Wiehre und Teile von Neuburg. Hier findet sich kaum monostruktureller Bürobesatz. I.d.R. sind Büroflächen relativ kleinteilig strukturiert, befinden sich häufig in den Obergeschossen der Gebäude und mischen sich mit anderen Nutzungsformen wie Wohnen oder Einzelhandel integriert.



Bürolagencharakter:

- Die Bürolage Zentrum umfasst die Altstadt sowie Teilräume der Stadtteile Wiehre und Neuburg. Der Büroflächenbesatz ist überwiegend kleinteilig
- In der Altstadt belegen Büroflächen häufig die oberen Etagen der Gebäude, während in den Erdgeschosszeilen meist Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind. In Wiehre oder Neuburg sind häufig einzelne Büros in Wohnlagen bzw. Wohngebäuden integriert. Dabei handelt es sich teilweise um repräsentative, gründerzeitliche Gebäude. Die Nutzungen liegen im hauptsächlich im Bereich Wirtschafts- und Rechtsberatung oder Gesundheit
- In der Altstadt sind Teilbereiche der Albert-Ludwigs-Universität, Verwaltungs- und Justizgebäude lokalisiert, in denen sich z.T. auch großflächige Büronutzungen finden
- Auf dem freien Mietmarkt werden diese Bürolagen meist von Nutzern nachgefragt, die kleinere Flächen mit repräsentativem Charakter suchen, z.T. auf Laufkundschaft angewiesen sind oder deren Arbeitnehmer ein urbanes Ambiente präferieren.
- Die Zentrums-Lagen verfügen über eine sehr gute Versorgungsinfrastruktur und ÖPNV-Erreichbarkeit. Das Flächenangebot ist sehr jedoch begrenzt
- Aufgrund der spezifischen Nachfragestruktur, der Lagevorteile und des knappen Angebot werden für Büromieten in Zentrums-Lage die höchsten Mieten im Stadtgebiet aufgerufen. So liegen einzelne Spitzenmieten am Münster, oder in repräsentativen Gebäuden in Wiehre oder Neuburg bei ca. 17,00 – 20,00 €/m². Allerdings besteht das Flächenangebot in diesen Lagen i.d.R. aus eher kleinteilig strukturierten Büros, in denen die Quadratmeterpreise tendenziell höher sind, als in großräumigen Bürostrukturen.

*Bewertung der Bürolage anhand ausgewählter Merkmale, wobei ◆ = sehr niedrig bzw. sehr schlecht und ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ = sehr hoch bzw. sehr gut bedeutet. Das Kriterium „Nachfrage“ gibt die Mietnachfrage u.a. in Zusammenhang mit Mietpreisniveau und Flächenbestand wieder.

Quelle: Vor-Ort-Begehung, Experteninterviews, weitere Recherchen; ecostra-Zusammenstellung

4.3.3 Bürolage Güterbahnhof Nord

Das alte Güterbahnhofsareal liegt im Stadtteil Brühl unmittelbar entlang der Bahntrasse, die auch die westliche Grenze darstellt. Östlich wird das Areal von der Waldkircher Straße, südlich von der Neulindenstraße und nördlich von der Isfahanalle abgegrenzt.

Güterbahnhof Nord	
Branchenschwerpunkte(Auswahl)	
<ul style="list-style-type: none"> IT, Kreativwirtschaft, Medien, Sensortechnik 	
Unternehmen (Auswahl)	
<ul style="list-style-type: none"> SICK AG, Thomas Daily, Kreativpark Lokhalle (Startup-Accelerator) 	
Mietpreisspanne in €/m²/Monat	
ca. 13,00 – 15,00	
Bewertung*	
Qualität des Büroflächenangebots	◆ ◆ ◆ ◆
ÖPNV-Anbindung	◆ ◆ ◆ ◆ (◆)
PKW-Anbindung	◆ ◆ ◆ ◆
Versorgungsinfrastruktur	◆ ◆ ◆ ◆
Nachfrage	◆ ◆ ◆ ◆
Büroflächenleerstand	◆ ◆




Bürolagencharakter:

- Seit 2015 von Aurelis entwickelter ehemaliger Güterbahnhof. Der Abschluss der Entwicklung ist für 2022 vorgesehen.
- Als innenstadtnahes Gewerbegebiet mit anteiliger Wohnnutzung konzipiert (ursprünglich im Verhältnis 75 % zu 25 %). Zwischenzeitlich hat sich auch aufgrund der Wohnraumknappheit in Freiburg der Anteil von Wohnnutzung gesteigert. Gewerbliche Nutzungen sind meist baulich mit Wohnnutzung gemischt.
- Die ÖPNV-Anbindung wird durch die Verlegung der Straßenbahnhaltestelle von der Eichstätter Str. in die Waldkircher Str. verbessert.
- Die PKW-Anbindung wird durch einen Vollanschluss an die Bundesstraße 3 (Isfahanalle) hergestellt.
- Durch Gastronomie und weitere Freizeitangebote soll die Versorgung weiter verbessert werden.
- Als Bürostandort zeigt das Güterbahnhofsareal eine „hippe“ Positionierung, die v.a. Startups und wissensintensiven Branchen ansprechen soll.
- In der ehemaligen Lokhalle sind Coworking-Flächen sowie ein Startup-Accelerator mit Schwerpunkt „Green Economy“ ansässig.
- In Bezug auf das Mietpreisniveau ist der Güterbahnhof mit der Bahnhofsachse vergleichbar. Aus den Interviews ging jedoch z.T. hervor, dass die Vermietung hier teilweise schwierig ist, auch weil die geforderte Miete gerade für junge Firmen zu hoch sei.
- Zudem sei das Flächenangebot für Unternehmen, die flexibel nutzbare Flächen suchen, teilweise zu kleinteilig bzw. unpassend.
- An der Ecke Neulindenstraße/Zollhallenstraße sollte der sog. Smart Green Tower entstehen (s.o.), der nun von der Firma Unmüssig gekauft wurde und nun v.a. Büroflächen bieten soll. Nach vorliegenden Informationen wird ein Großteil der Flächen durch eine Verwaltungsbehörde belegt werden.

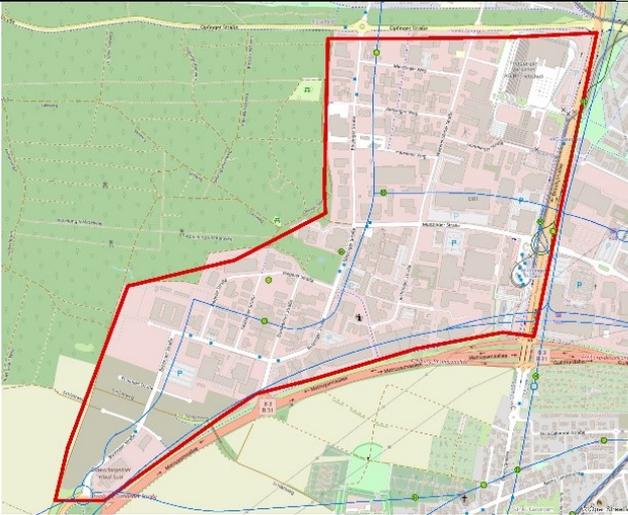
*Bewertung der Bürolage anhand ausgewählter Merkmale, wobei ◆ = sehr niedrig bzw. sehr schlecht und ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ = sehr hoch bzw. sehr gut bedeutet. Das Kriterium „Nachfrage“ gibt die Mietnachfrage u.a. in Zusammenhang mit Mietpreisniveau und Flächenbestand wieder.

Quelle: Vor-Ort-Begehung, Experteninterviews, weitere Recherchen; ecostra-Zusammenstellung

4.3.4 Bürolage Haid und Haid-Süd

Die Bürolage Haid liegt im Südwesten Freiburgs und wird nördlich von der Opfinger Straße und südlich von der Bundesstraße 3 begrenzt. Westlich beginnt ein Stadtwald, im Osten des Gebiets verläuft die Besançonallee. Die Teilräume östlich der Besançonallee gehören zwar auch zum Gewerbegebiet Haid, doch hier finden sich hauptsächlich Einzelhandel und KfZ-Vertrieb und kaum relevante Büronutzungen.

Haid und Haid-Süd	
Branchenschwerpunkte (Auswahl)	
<ul style="list-style-type: none"> Medien, Erneuerbare Energien, Gesundheits- und Medizintechnik, Wirtschaftsberatung, Finanzberatung, IT, pharmazeutische Industrie, 	
Unternehmen (Auswahl)	
<ul style="list-style-type: none"> Haufe-Gruppe, Stryker, M10 Industries, Betrandt AG, Schaub KG, Avnet Integrated, Saamann AG, VAG 	
Mietpreisspanne in €/m²/Monat	
ca. 9,50 – 11,00	
Bewertung*	
Qualität des Büroflächenangebots	◆◆◆
ÖPNV-Anbindung	◆◆◆
PKW-Anbindung	◆◆◆◆◆
Versorgungsinfrastruktur	◆◆◆◆◆ (◆)
Nachfrage	◆◆◆◆◆ (◆)
Büroflächenleerstand	◆◆ (◆)




Bürolagencharakter:

- Das Gewerbegebiet Haid mit der Erweiterungsfläche Haid-Süd ist mit über 400 Betrieben und ca. 8.000 Beschäftigten neben dem Industriegebiet Nord die zweitgrößte Gewerbeagglomeration in Freiburg.
- Entsprechend liegt der Nutzungsschwerpunkt zwar auf produzierend-gewerblicher Nutzung, daneben finden sich jedoch auch umfangreiche Büroflächennutzungen
- Einerseits handelt es sich hier um Verwaltungen der produzierenden Unternehmen, andererseits auch um eigenständige Büronutzungen aus diversen Dienstleistungsbranchen, so z.B. zu finden im Bereich der Straßenschleife an der Munzinger Straße.
- Als ein großer privater Arbeitgeber in Freiburg gehört die Haufe-Gruppe zu den flächenintensivsten Büronutzern
- Insbesondere Büronutzer, die einen autoorientierten Standort benötigen, z.B. mit Außendienststellen, fragen Büros in Haid nach
- Das Gewerbegebiet wird durch einige Buslinien erschlossen, doch endet die Straßenbahn im Bereich Munzinger Straße, sodass einige Teilräume nur suboptimal an den ÖPNV angeschlossen sind.
- Zwar ist Haid sehr PKW-orientiert, doch augenscheinlich gibt es im gesamten Areal Parkierungsprobleme.
- Trotz der peripheren Lage verfügt Haid über eine gute Ausstattung mit Einkaufs- und Gastronomieangeboten, zudem sind auch teils neue oder modernisierte Bürogebäude vorhanden.
- Das Mietniveau in Haid ist deutlich niedriger, als in den innerstädtischen Bürolagen, wegen der zufriedenstellenden Versorgungsinfrastruktur, wird der Standortbereich für bestimmte Büronutzergruppen attraktiv
- Insofern ist Haid unter den peripheren Bürolagen in Freiburg sicherlich der bedeutendste Bürostandort

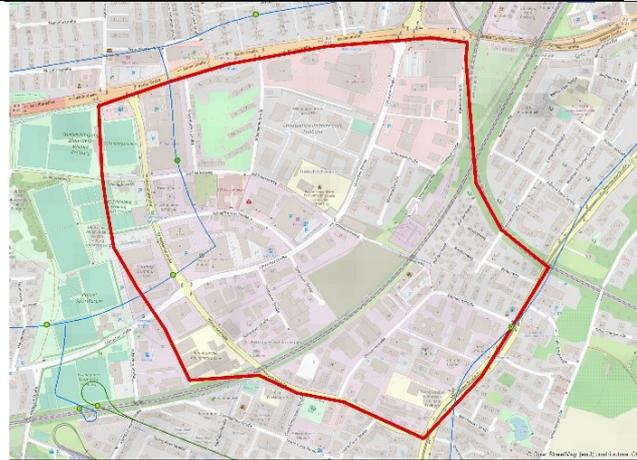
*Bewertung der Bürolage anhand ausgewählter Merkmale, wobei ◆ = sehr niedrig bzw. sehr schlecht und ◆◆◆◆◆ = sehr hoch bzw. sehr gut bedeutet. Das Kriterium „Nachfrage“ gibt die Mietnachfrage u.a. in Zusammenhang mit Mietpreisniveau und Flächenbestand wieder.

Quelle: Vor-Ort-Begehung, Experteninterviews, weitere Recherchen; ecostra-Zusammenstellung

4.3.5 Bürolage Gewerbegebiet Süd

Das Bürolage Gewerbegebiet Süd liegt städtebaulich eingerahmt von den Stadtteilen Haslach, St. Georgen, Wiehre und Vauban im Süden Freiburgs. Die nördlichen und südöstlichen Grenzen werden durch die Basler- bzw. Merzhauser Str. markiert.

Gewerbegebiet Süd	
Branchenschwerpunkte (Auswahl)	
<ul style="list-style-type: none"> • Medien- und Verlagswesen, Handel, öffentliche Institutionen, Sensortechnik 	
Unternehmen (Auswahl)	
<ul style="list-style-type: none"> • Badische Zeitung, Bundesmilitärarchiv, WVIB, Northrop Grumman Litef, Z-Laser GmbH, Badischer landwirtschaftlicher Verband 	
Mietpreisspanne in €/m²/Monat	
Im Neubau in der Spitze ca. 13,50	
Bewertung*	
Qualität des Büroflächenangebots	◆ ◆ (◆)
ÖPNV-Anbindung	◆ ◆ ◆ ◆ (◆)
PKW-Anbindung	◆ ◆ ◆ ◆
Versorgungsinfrastruktur	◆ ◆ ◆ ◆
Nachfrage	◆ ◆ ◆ ◆
Büroflächenleerstand	◆ ◆



Bürolagencharakter:

- Das Gewerbegebiet Süd ist städtebaulich in Räume mit Wohnbebauung eingefasst und insofern aus den angrenzenden Stadtteilen in kurzer Zeit zu erreichen
- Die Lage zeigt kein eindeutiges Branchenprofil, allerdings sind einige Institutionen bzw. öffentlichen Einrichtungen, wie etwa das Bundesmilitärarchiv oder der Wirtschaftsverband Industrieller Unternehmen Baden e.V. (WVIB) hier ansässig.
- Dominiert wird die Struktur vom Firmensitz der Badischen Zeitung an der Basler Straße.
- Eine gewisse Verdichtung von Büros findet sich zwischen Oltmannstraße und Merzhauser Straße
- Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage und der guten Anbindung werden von den befragten Experten dem Standortbereich Gewerbegebiet Süd grundsätzlich gewisse Entwicklungspotenziale in Bezug auf Büroflächen bescheinigt. Auch wenn die Schwerpunkte eher in der Bahnhofsachse und auf dem Güterbahnhofsareal liegen, sei besonders im Bereich der Merzhauser Str. zukünftig eine Verdichtung von Büronutzungen denkbar

*Bewertung der Bürolage anhand ausgewählter Merkmale, wobei ◆ = sehr niedrig bzw. sehr schlecht und ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ = sehr hoch bzw. sehr gut bedeutet. Das Kriterium „Nachfrage“ gibt die Mietnachfrage u.a. in Zusammenhang mit Mietpreisniveau und Flächenbestand wieder.

Quelle: Vor-Ort-Begehung, Experteninterviews, weitere Recherchen; ecostra-Zusammenstellung

4.3.6 Bürolage Hochdorf

Das Industrie- und Gewerbegebiet Hochdorf liegt im Norden Freiburgs innerhalb eines Stadtwalds unmittelbar östlich der A5. Es besteht kein baulicher Anschluss an den übrigen Siedlungskörper Hochdorfs.

Hochdorf	
Branchenschwerpunkte (Auswahl)	
• Logistik, Maschinen- und Anlagenbau, IT,	
Unternehmen (Auswahl)	
• Bechtle AG, Leitwerk, Zahoransky, Dachser, Streck Transporte, Deutsche Post Briefzentrum, DPD	
Mietpreisspanne in €/m²/Monat	
ca. 8,00 – 10,00	
Bewertung*	
Qualität des Büroflächenangebots	◆ ◆
ÖPNV-Anbindung	◆ ◆
PKW-Anbindung	◆ ◆ ◆ ◆ ◆
Versorgungsinfrastruktur	◆
Nachfragedruck	◆ ◆
Büroflächenleerstand	◆ ◆



Bürolagencharakter:

- Aufgrund der guten Verkehrsanbindung über die Anschlussstelle an die A5 haben sich hier v.a. großflächige Industrie- und Logistikunternehmen angesiedelt. Die äußeren Bereiche des nahezu fünfeckigen Areals werden von Großbetrieben und Logistikern belegt. In den inneren Teilbereichen finden sich auch kleinere Handwerksbetriebe.
- Reine Büronutzungen sind nicht vorhanden, allerdings verfügen IT-Systemhäuser wie die Bechtle AG oder Leitwerk auch über nicht unwesentliche Büroflächen.
- Aufgrund der peripheren Lage ohne adäquate Versorgungsinfrastruktur wird Hochdorf von typischen Büronachfragern aus der Dienstleistungsbranche kaum nachgefragt. Allerdings macht die gute PKW-Erreichbarkeit den Standort für produzierende Unternehmen und Logistiker attraktiv.

*Bewertung der Bürolage anhand ausgewählter Merkmale, wobei ◆ = sehr niedrig bzw. sehr schlecht und ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ = sehr hoch bzw. sehr gut bedeutet. Das Kriterium „Nachfrage“ gibt die Mietnachfrage u.a. in Zusammenhang mit Mietpreisniveau und Flächenbestand wieder.

Quelle: Vor-Ort-Begehung, Experteninterviews, weitere Recherchen; ecostra-Zusammenstellung

4.3.7 Bürolage Industriegebiet Nord und Messe

Das Industriegebiet Nord liegt dezentral im Norden Freiburgs im Stadtteil Brühl. Die B3/ Isfahanallee als wichtigste nördliche Zubringerstraße nach Freiburg verläuft süd-östlich des Industriegebiets. Die nordwestlich Grenze wird über die Grandaallee/Lembergallee hergestellt. Im Süden befindet sich der Flugplatz Freiburg und das Messegelände.

Industriegebiet Nord und Messe	
Branchenschwerpunkte (Auswahl)	
<ul style="list-style-type: none"> Chemische Industrie, Pharmaindustrie, Forschung, Energieversorgung, Biotech, Industrieelektronik, Einzelhandel 	
Unternehmen (Auswahl)	
<ul style="list-style-type: none"> TDK micronas, Cerdia, Pfizer, Badenova, Alexander Bürkle, Fraunhofer Institut, Max Planck Institut, Universität, Solar Info Center 	
Mietpreisspanne in €/m²/Monat	
ca. 9,00 – 10,00	
Bewertung*	
Qualität des Büroflächenangebots	◆ ◆
ÖPNV-Anbindung	◆ ◆ ◆
PKW-Anbindung	◆ ◆ ◆ ◆ ◆
Versorgungsinfrastruktur	◆ ◆ ◆
Nachfrage	◆ ◆ (◆)
Büroflächenleerstand	◆ ◆






Bürolagencharakter:

- Mit über 500 Betrieben und ca. 12.000 Beschäftigten das größte Industriegebiet in Freiburg
- Seit 2014 Transformation zu nachhaltigem, energieeffizientem Industriegebiet angestrebt (Green Industrie Park)
- Reine Dienstleistungsbetriebe sind planungsrechtlich nicht zulässig, daher Büroflächen meist an Gewerbebetriebe angeschlossen (Verwaltung etc.). Das Industriegebiet Nord damit kein typischer Bürostandort
- ÖPNV-Anbindung ebenso wie die Versorgungsinfrastruktur aus Sicht von Büronachfragern nicht optimal
- Im Industriepark „Infrarhod“ auf dem Cerdia-Gelände können Büro- und Laborflächen angemietet werden
- Die Stadt Freiburg stellt im „Innovationszentrum Freiburg-Nord“ wie auch im „BioTechPark Freiburg“ günstige und flexibel anmietbare Büroflächen und Labore für Startups in einer Größenordnung von ca. 20 – 140 m² zur Verfügung
- Mit Forschungsinstituten und der technischen Fakultät der Albert-Ludwigs-Universität lässt sich ein gewisser Schwerpunkt auf Forschung identifizieren
- Im Süden ist das sog. Solar Info Center lokalisiert, in dem Labore und Büros für diverse Unternehmen aus dem Bereich Solar/Erneuerbare Energien angeboten werden
- Im Standortbereich südwestlich des Flugplatzes wird die Universität Erweiterungsvorhaben realisieren

*Bewertung der Bürolage anhand ausgewählter Merkmale, wobei ◆ = sehr niedrig bzw. sehr schlecht und ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ = sehr hoch bzw. sehr gut bedeutet. Das Kriterium „Nachfrage“ gibt die Mietnachfrage u.a. in Zusammenhang mit Mietpreinsniveau und Flächenbestand wieder.

Quelle: Vor-Ort-Begehung, Experteninterviews, weitere Recherchen; ecostra-Zusammenstellung

4.3.8 Sonstige Bürolagen

Abgesehen von den oben besprochenen Gewerbe- und Bürolagen finden sich im Stadtgebiet diverse Streu- oder Solitärlagen von Büronutzungen, die allerdings i.d.R. von Organen der öffentlichen Verwaltung bzw. anderer nicht-privater Institutionen belegt sind. Teilräume der Stadtteile Stühlinger und Betzenhausen weisen durchaus eine gewisse Verdichtung von Behördenstandorten auf. So sind im Kreuzungsbereich Sundgaullee/Berliner Allee im Stadtteil Betzenhausen z.B. das Vermessungsamt, das Kreisjugendamt oder Teile des Regierungspräsidiums ansässig. Unweit östlich davon im Bereich der Kreuzung Sundgaullee/Fehrenbachalle sind u.a. mit dem Rathaus im Stühlinger und der Agentur für Arbeit ebenfalls großdimensionierte Büronutzungen der öffentlichen Verwaltung bzw. Behörden vorhanden. Auch das Zentralklinikum der Universitätsmedizin befindet sich in Stühlinger, wobei ein Großteil der Verwaltung der Klinik im sog. Städtleturm an der Breisacher Straße („Westarkaden“) untergebracht ist.

Weitere großflächige Büronutzungen haben hingegen eher solitären Charakter, so etwa der Standort des Seminars für Lehrer Fort- und Weiterbildung an der südöstlichen Spitze des Stadtteils Rieselfeld oder der Standort des Landratsamts in Neuburg.

Diese eingestreuten und z.T. solitären Lagen weisen durchaus großdimensionierte Büronutzungen aus, sind aber aufgrund ihrer Objekt- und Standorteigenschaft vor allem für Nutzergruppen interessant, die v.a. Wert auf Standorttreue und Flächenverfügbarkeit legen, was meist auf öffentliche Einrichtungen zutrifft. Für den freien Büroflächenmarkt sind solche Streulagen nur bedingt relevant. Insbesondere private Büronutzer, z.B. aus den Bereichen Beratung oder IT, bevorzugen gut angebundene und in Büroagglomerationen gelegene Standorte, sodass eine gewisse Versorgungsinfrastruktur für die Mitarbeiter gegeben ist aber auch Fühlungsvorteile durch die Nähe zu anderen Unternehmen genutzt werden können. Je nach Branche ist auch die Repräsentativität einer Bürolage oder eines Gebäudes ein entscheidender Faktor für private Akteure.

Allerdings ging aus den Interviews hervor, dass bei einigen Behörden ein nicht unerheblicher Erweiterungs- und Konzentrationsbedarf besteht, sodass hier Standortverlagerungen erwogen werden. Angesichts der allgemeinen Knappheit an Büroflächen in Freiburg würden dann auch öffentliche Akteure auf den Büromietmarkt drängen und insofern den Druck auf den Büromietmarkt erhöhen. Daher ist auch gerade die Vielzahl an Behörden mit Sitz in Freiburg ein bedeutender Faktor für die Entwicklung des Büromarktes.

4.4 Zwischenfazit zum Freiburger Büromarkt

Als Zwischenfazit aus der Analyse der aktuellen Situation wie auch der bisherigen Entwicklung des Freiburger Büroflächenmarktes können folgenden Punkte festgehalten werden:

- **Angebotsseitig** lässt sich der Büroflächenmarkt in Freiburg derzeit als Verkäufer bzw. Vermietermarkt charakterisieren, das Angebot ist also im Verhältnis zur Nachfrage sehr knapp, wodurch Miet- und Kaufpreise relativ hoch sind bzw. weiter steigen. Gründe hierfür sind u.a.:
 - Das Bestandsvolumen an Büroflächen in Freiburg ist mit ca. 1,3 Mio. m² eher gering. Auch die Flächenumsätze und die Bautätigkeit zeigen nur eine geringe Dynamik. Die aktuelle Neubautätigkeit ist zu gering, um angesichts einer stabilen Nachfrage bedeutende Angebotsüberhänge zu schaffen. Somit verbleibt auch die Leerstandsquote auf einem niedrigen Niveau.
 - Aufgrund positiver konjunktureller Entwicklungen in Deutschland in den letzten ca. 10 Jahren ist die Beschäftigung angestiegen und die Arbeitslosigkeit gesunken. Dies spiegelt sich besonders im Dienstleistungsbereich, wodurch auch die Zahl der Büroerwerbstätigen gerade auch in Freiburg, deren Wirtschaftsstruktur stark von bürointensiven Branchen wie Verwaltung, (private) Dienstleistung und Forschung geprägt ist, zugenommen hat.
 - U.a. an der Abnahme der durchschnittlichen Bürofläche pro Beschäftigten seit 2011 wird deutlich, dass das Angebot nicht in gleichem Maße gestiegen ist, wie die Nachfrage.
 - Aufgrund der spezifischen Wirtschaftsstruktur in Freiburg sind keine sprunghaften Nachfragezuwächse zu erwarten, sodass Büroprojekte i.d.R. bedarfs- oder eigennutzungsorientiert und nicht spekulativ gebaut werden. Dies führt zu der Situation, dass neue Büroprojekte bei Fertigstellung bereits größtenteils belegt sind und so kaum neue Flächen frei werden, während in der Zwischenzeit die Nachfrage weiter gestiegen ist („Time-Lag-Effekt“).
 - Der „Bauboom“ der letzten Jahre aber auch höhere technische Anforderung an Gebäude führen insgesamt zu höheren Baukosten, die sich dann auf Miet- und Kaufpreise auswirken. Zudem herrscht in Freiburg per se eine - auch topographisch bedingte - Knappheit an Bauland. In Zusammenhang mit der angespannten Wohnraumsituation führt diese insgesamt zu einer Verteuerung der Bodenpreise.
- Aus Perspektive der **Nachfrager** ist der Büroflächenmarkt in Freiburg somit ein kleiner und teurer Markt. Für Büroflächennutzer hat diese u.a. folgende Auswirkung:
 - Büronutzer müssen mit verhältnismäßig hohen Mieten und teils beträchtlichen Wartezeiten bei der Büroflächensuche kalkulieren.
 - Gerade größere, zusammenhängende Flächen in begehrten (meist innerstädtischen) Lagen sind überaus knapp.



- Allerdings haben besonders die zahlreichen Forschungsinstitute und universitären Einrichtungen in Freiburg einen verhältnismäßig großen Flächenbedarf und besondere technische Anforderungen an die Gebäude. So sind häufig Büro- und Laborflächen integriert, sodass auch eine Differenzierung nach gewöhnlichen Büroflächen und Spezialflächen teils schwerfällt.
- Aufgrund des geringen Bestandes an adäquaten Büroflächen besonders für forschungsintensive Akteure treten diese häufig selbst als Bauherren auf und entwickeln ihre Flächen selbst (wobei z.B. die Albert-Ludwigs-Universität aufgrund ihres Flächenbedarfs auch stark auf dem Mietmarkt aktiv ist). Für die Standortwahl kommen dann häufig nur zentrumsferne Lagen in Betracht, da teilweise nur dort die Flächenbedarfe erfüllt werden können, z.T. erhält jedoch etwa die Universität auch Bauflächen auch vom Land Baden-Württemberg, sodass sie dann jene freien Flächen bebaut.
- Privatwirtschaftliche Akteure (z.B. aus der IT oder anderen Dienstleistungsbranchen) präferieren hingegen zentrumsnahe Lagen, weil hier Versorgungs- und Anbindungsfaktoren am vorteilhaftesten sind. Besonders für Startups und innovative Unternehmen ist auch ein gewisses „kreatives Milieu“ bzw. ein (gefühltes) innovationsförderndes Umfeld in „hippen“ Bürolagen sehr attraktiv. Insbesondere das Güterbahnhofsareal ist in dieser Weise positioniert. Allerdings besteht in vielen Fällen eine gewisse Diskrepanz zwischen aufgerufenen Mieten in den begehrten Lagen und der Zahlungsbereitschaft bzw. Zahlungsfähigkeit der häufig regional verwurzelten Unternehmen in Freiburg, sodass teilweise Ausweichtendenzen auf innenstadtferne Bürolagen wie Haid festzustellen sind, da hier ebenfalls zufriedenstellende Standortfaktoren gegeben sind.
- Insgesamt sind gute Bürolagen in Freiburg überaus knapp, sodass die Suche nach preis- und flächenadäquaten Flächen für viele Unternehmen in Freiburg ein Problem darstellen kann. Ein weiteres Hemmnis ist zudem die Wohnraumknappheit in der Stadt. Für expandierende Unternehmen, die Mitarbeiter einstellen möchten, kann der Mangel an bezahlbarem Wohnraum durchaus ein Problem darstellen, Mitarbeiter zu gewinnen.
- **Räumlich** strukturiert sich die Büroflächenlandschaft in Freiburg folgendermaßen:
 - Freiburg hat eine eher dislozierte Struktur mit zahlreichen verschiedenen Bürostandorten, die über das Stadtgebiet verteilt sind.
 - Reine Bürostandorte finden sich fast ausschließlich entlang der Bahnhofsachse, die auch eine klare Branchenprofilierung mit unternehmensnahen und wissensintensiven Dienstleistungen zeigt (z.B. IT-, Beratungs-, Versicherungs- oder Gesundheitsdienstleistungen).
 - Daneben finden sich Büroverdichtungen in zentraler Innenstadtlage (v.a. Altstadt, Herdern, Wiehre) und bereits eingeschränkt in den peripheren Gewerbegebieten.
 - In der Innenstadt (z.B. Altstadt, Wiehre, Herdern) sind Büronutzungen meist mit anderen Nutzungsformen wie Einzelhandel oder Wohnen vermischt. Hier

finden sich verstärkt Unternehmen, die kleinere Flächen benötigen und Wert auf Repräsentativität und/oder Laufkundschaft legen, wie etwa (Rechts-) Beratung oder gesundheitsnahe Dienstleistungen.

- Die Bürostandorte in den Gewerbegebieten sind meist Verwaltungsabteilungen größerer Unternehmen und eher selten eigenständige Büronutzungen, wobei allerdings das Gewerbegebiet Haid auch einen nicht geringen Dienstleistungsbesatz aufweist.
- Darüber hinaus finden sich auch immer wieder über das Stadtgebiet eingestreute, häufig solitär stehende Bürostandorte, die meist Sitz der öffentlichen Verwaltung oder anderen nicht-privater Institutionen sind.
- Bezogen auf räumliche Entwicklungspotenziale sind Flächen für reine Büronutzungen auch zukünftig fast ausschließlich im Bereich der Bahnhofsachse zu finden. So bietet die stadtzugewandte Seite der Achse mit einem teils in die Jahre gekommenen Bürohausbestand gewisse Möglichkeiten für Neuentwicklungen. In den anderen Stadtbereichen können Büros eher als ergänzende Nutzung zum aktuellen Bestand integriert werden, etwa als gewerblicher Lärmschutz gegenüber Wohngebieten.

5. Prognose der zukünftigen Entwicklungen auf dem Freiburger Büromarkt

5.1 Quantitative Flächenbedarfsprognose

5.1.1 Methodische Vorbemerkungen

Für die Ermittlung und Prognose kommunaler Gewerbeflächenbedarfe stehen grundsätzlich angebots- und nachfrageorientierte Ansätze zur Verfügung. In der Praxis haben sich in Deutschland nachfrageorientierte Prognosemodelle durchgesetzt, die über die Entwicklung der Beschäftigten oder Erwerbstätigen einen zukünftigen Flächenbedarf ableiten. Insbesondere das sog. GIFPRO-Modell (**G**ewerbe- und **I**ndustrieflächen**p**rognose) gilt in Deutschland als Standardwerkzeug zur Ermittlung zukünftiger Flächenbedarfe. Ursprünglich stammt das Modell aus den 1980er Jahren und wurde in der Folge immer wieder modifiziert. Grundannahme des Modells ist, dass zusätzliche Flächenbedarfe in einer Kommune durch Neuansiedlungen oder Verlagerungen von Unternehmen entstehen. Dabei geht das Modell von zwei zentralen Werten aus:

- Der Zahl der gewerbeflächennachfragenden Beschäftigten (sog. mobile Beschäftigte)
- Dem Flächenbedarf je verlagertem bzw. neuangesiedeltem Arbeitsplatz (Flächenkennziffer)

Die Zahl der gewerbeflächennachfragenden Beschäftigten ergibt sich aus den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten aufgeschlüsselt nach Wirtschaftsbereichen. Diese Zahlen werden mit branchenspezifischen Quoten je nach Intensität der Gewerbeflächennachfrage einzelner Wirtschaftsbereiche verrechnet. Die sich so ergebenden Werte über die gewerbeflächennachfragenden Beschäftigten werden wiederum mit spezifischen Quoten für Neuansiedlungen und Verlagerungen multipliziert. Die jeweiligen Quoten können empirisch ermittelt oder – wie in den meisten Fällen – als Setzung aus bestehenden Studien übernommen werden, wodurch jedoch standortspezifische Besonderheiten nivelliert werden. In der Literatur findet sich ein breites Spektrum an Neuansiedlungs- bzw. Verlagerungsquoten, häufig werden pauschal folgende Werte genutzt:

- Neuansiedlungsquote: 0,3 Beschäftigte je 100 Beschäftigte und Jahr
- Verlagerungsquote: 0,7 je Beschäftigte je 100 Beschäftigte und Jahr

Durch Anwendung dieser Quoten auf die gewerbeflächennachfragenden Beschäftigten ergeben sich die jährlichen Werte für die sog. mobilen Beschäftigten, als jenen Beschäftigten die durch Neuansiedlung oder Verlagerung von Unternehmen neu hinzukommen und Gewerbeflächen nachfragen.

Der Gewerbeflächenbedarf an einem Standort ergibt sich schließlich durch die Zahl der mobilen Beschäftigten multipliziert mit dem durchschnittlichen Flächenbedarf pro



Kopf. Prognosefähig wird das Modell, indem der so ermittelte jährliche Flächen(neu-)bedarf auf eine zukünftige Zeitperiode hochgerechnet wird.

Auch Flächen, die durch Betriebsschließungen etc. frei werden und wiedergenutzt werden können, fließen über eine sog. Wiedernutzungsquote in die Berechnung mit ein. I.d.R. wird diese mit 25 % der Verlagerungsquote angegeben.

Das klassische GIFPRO-Modell wurde häufig kritisiert, weil die genutzten Quoten und Flächenkennziffern veraltet sind, aber auch weil es von statischen Annahmen ausgeht und die wirtschaftliche Dynamik (etwa Trendentwicklungen der Beschäftigungszahlen) ebenso wie Besonderheiten in der Wirtschaftsstruktur eines Standortes (sog. Standorteffekte) nicht abgebildet werden.

Ein Versuch, die Schwächen des klassischen GIFPRO-Modells auszugleichen indem die Dynamik der Beschäftigungsentwicklung einbezogen wird, wurde u.a. durch eine Studie des Deutschen Instituts für Urbanistik (difu) und das Büro Spath + Nagel im Jahr 2010 für die Stadt Potsdam vorgenommen.¹ Die in diesem Rahmen entwickelte sog. „trendbasierte, standortspezifische Gewerbe- und Industrieflächenprognose“ (TBS-GIFPRO) geht grundsätzlich nach dem klassischen GIFPRO-Verfahren vor und interpretiert diese als Struktureffekt. Dem wird eine trendbasierte Fortschreibung der Beschäftigungsentwicklung gegenübergestellt. Übersteigt diese Trendfortschreibung die Zahl der gewerbeflächennachfragenden Beschäftigten aus dem Struktureffekt, wird sie als Standorteffekt interpretiert und den zukünftig gewerbeflächennachfragenden Beschäftigten hinzugerechnet. Ebenfalls ermöglicht die TBS-GIFPRO Methode auch eine weitere Differenzierung des Flächenbedarfs nach Wirtschaftsabschnitten und daraus abgeleitet auf unterschiedliche Standorttypen, wodurch insgesamt ein Schritt hin zu einer Qualifizierung des benötigten Flächenbedarfs vorgenommen wird.²

Für die Ermittlung des Büroflächenbedarfs in Freiburg können die o.g. Methoden nicht ohne weiteres angewendet werden. Zum einen beziehen sie sich GIFPRO-Ansätze auf allgemeine Gewerbeflächen, sodass die verwendeten Quoten und Flächenkennziffern nicht direkt auf Büroflächen übertragbar sind.³ Zum anderen – und dies erscheint bedeutender – sind Entwicklung von Büromärkten (also Zyklen von Überangebot und Angebotsknappheit) auch aufgrund der höheren Flexibilität der büroflächennachfragenden (Dienstleistungs-) Unternehmen dynamischer, als bei Gewerbeflächen etwa für Industrie und Handwerk. Insgesamt ist die Nachfrage an Büroflächen besonders stark von der konjunkturellen Entwicklung abhängig, die sich auf die Einstellungsbereitschaft der Unternehmen und somit auf die Zahl der Bürobeschäftigten auswirkt. Er

¹ Vgl.: Deutsches Institut für Urbanistik GmbH u. Spath + Nagel (2010): Stadtentwicklungskonzept Gewerbe für die Landeshauptstadt Potsdam. Berlin.

² Vgl.: Rusche, K. u. A. Mayr (2011): Gewerbeflächenprognosen- Methodische Zugänge und Forschungsbedarf. In: Meinel, G. u. U. Schumacher (Hrsg.): IÖR Schriften Band 58: Flächennutzungsmonitoring III. Erhebung-Analyse-Bewertung. O.O.

³ So wird beispielsweise i.d.R. die Grundfläche pro Beschäftigten zu Grunde gelegt. Bei der Ermittlung von Büroflächenbedarfen ist jedoch die Mietfläche pro Kopf die entscheidendere Größe. Auch die Ermittlung der büroflächennachfragenden Beschäftigten muss mit anderen Quoten erfolgen, als für gewerbeflächennachfragenden Beschäftigte.

erscheint damit zunächst zielführend, für die Ermittlung zukünftiger Büroflächenbedarfe direkt von einer Prognose der Beschäftigungsentwicklung auszugehen und so wiederum über eine Büroflächenkennziffer (Mietfläche pro Beschäftigten) die (rechnerisch) durch die Bürobeschäftigten absorbierte Bürofläche zu ermitteln.

Wie auch GIFPRO-basierte Modelle geht aber auch eine solche unmittelbar von der Beschäftigungsentwicklung ausgehende Prognosemethode von einer Vielzahl an Annahmen aus, die mit zahlreichen Unsicherheiten verbunden sind. Insbesondere ist eine – konjunkturgetriebene – Entwicklung der Beschäftigung auf einen längeren Zeithorizont mit erheblichen Unwägbarkeiten verbunden. Auch eine bloße Fortschreibung der historischen Entwicklung verspricht u.a. wegen des nun fast zehn Jahre andauernden Aufschwungs in Deutschland, der sich kaum so fortsetzen wird, wenig realistische Ergebnisse.

Um solche – grundsätzlichen allen Prognosen inhärenten – Unsicherheiten zu reduzieren, werden im Folgenden Büroflächenbedarfsberechnungen nach der klassischen GIFPRO-Variante, der TBS-GIFPRO sowie eines beschäftigungsbasierten Modells vorgenommen und die Ergebnisse gegenübergestellt.

5.1.2 Prognose nach der klassischen GIFPRO-Methode

Wie oben bereits angedeutet, bedarf es für die Berechnung der Büroflächenbedarfe in Freiburg einer Anpassung der GIFPRO-Modelle auf die Aufgabenstellung. So muss zunächst die Zahl der büroflächennachfragenden Beschäftigten für das Basisjahr 2018 ermittelt werden.

Diese für die Analyse der Nachfrage nach Büroflächen zentrale der Zahl der Büroerwerbstätigen wird in keiner amtlichen Statistik explizit ausgewiesen und muss daher geschätzt werden. Dafür ist es zunächst nötig, die Zahl der gesamten Erwerbstätigen zu bestimmen. Diese setzen sich aus den sozialversicherungspflichtig und geringfügig Beschäftigten, den Beamten sowie Selbstständigen und mithelfenden Familienangehörigen zusammen.¹ Um daraus die Anzahl der Bürobeschäftigten zu bestimmen, wird die Zahl der Erwerbstätigen mit spezifischen Bürobeschäftigungsquoten multipliziert. Die Daten über die sozialversicherungspflichtig und geringfügig Beschäftigten liegen aufgeschlüsselt nach Wirtschaftszweigen (WZ 2008) vor. Somit kann jeder Wirtschaftszweig je nach Intensität der Büronutzung mit einer Bürobeschäftigtenquote zwischen 0 und 100 % gewichtet werden.² Die Beamten und Selbstständigen werden

¹ Die Zahlen für sozialversicherungspflichtig und geringfügig Beschäftigte werden aufgeschlüsselt nach Wirtschaftszweigen von der Bundesagentur für Arbeit aufgenommen. Gültig ist hier die Klassifikation der Wirtschaftszweige mit dem Stand von 2008 (WZ 2008) des Statistischen Bundesamtes (vgl. Statistisches Bundesamt 2008: Klassifikation der Wirtschaftszweige. Mit Erläuterungen (Wiesbaden)). Die Zahl der Beamten sowie der Selbstständigen sind über die statistischen Landesämter zu beziehen. Hier muss angemerkt werden, dass die Zahl der Selbstständigen im Rahmen des Zensus erhoben wird. Folglich sind die Angaben derzeit für den Stand von 2011 verfügbar.

² Dieses Vorgehen orientiert sich methodisch an der von Dobberstein (1997) vorgeschlagenen Berechnung der Bürobeschäftigten. Allerdings verwendete Dobberstein berufsgruppengenaue Daten aus der Klassifikation der Berufe (KldB) der Bundesagentur für Arbeit. Diese Daten sind jedoch u.a. aufgrund von internen Revisionen bei der Bundesagentur für Arbeit derzeit nicht verfügbar, sodass hier die Bürobeschäftigten nach WZ 2008 gewichtet wurden. Damit sind auch die von Dobberstein berufsgruppengenaue Bürobeschäftig-

gemäß Empfehlung der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif e.V.) mit pauschalen Quoten von 50 bzw. 30 % gewichtet. In der nachstehenden Tabelle wird die Berechnung der Büroerwerbstätigen in Freiburg anhand der branchenspezifischen Bürobeschäftigungsquoten für das Jahr 2018 dargestellt.

Tab. 7: Berechnung der Bürobeschäftigten in Freiburg für 2018

Branchen und Berufe*		Erwerbstätige	Büroquote**	Büroerwerbstätige
Sozialversicherungspflichtig und geringfügig Beschäftigte		157.650	35 %	53.200
Differenziert nach WZ 2008				
Klasse	Bezeichnung			
A	Land-, Forstwirtschaft und Fischerei	270	3%	8
B,D,E	Bergbau, Energie- und Wasserversorgung, Energiewirtschaft	1.760	5%	88
C	Verarbeitendes Gewerbe	11.891	10%	1.190
F	Baugewerbe	4.170	5%	210
G	Handel, Instandhaltung, Reparatur von Kfz	22.640	15%	3.400
H	Verkehr und Lagerei	7.780	8%	620
I	Gastgewerbe	10.130	5%	510
J	Information und Kommunikation	6.080	95%	5.780
K	Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	3.240	95%	3.080
L,M	Immobilien, freiberufliche wissenschaftliche und technische Dienstleistungen	12.850	95%	12.210
N (ohne A,N,Ü)	sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen (ohne Arbeitnehmerüberlassung)	6.330	65%	4.110
782,783	Arbeitnehmerüberlassung	2.670	45%	1.200
O, U	Öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung, Ext. Organisationen	8.930	65%	5.800
P	Erziehung und Unterricht	11.530	25%	2.880
86	Gesundheitswesen	21.840	45%	9.830
87,88	Heime und Sozialwesen	14.500	12%	1.740
R,S,T	sonstige Dienstleistungen, Private Haushalte	11.0450	5%	550
Beamte		9.760	50 %	4.880
Selbstständige und mithelfende Familienangehörige***		16.740	30 %	5.020
Gesamt		184.150	34%	63.100

* = ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen

** = Die Büroquoten für SVP und geringfügig Beschäftigte wurden in inhaltlicher Anlehnung an Dobberstein (1997) zugewiesen. Die Quoten für Beamte und Selbstständige werden gemäß gif e.V. pauschal auf 50 % bzw. 30 % festgelegt.

*** = Die Zahlen für die Selbstständigen und mithelfenden Familienangehörigen werden im Rahmen des Zensus erhoben und liegen daher nur für 2011 vor. Annäherungsweise wurde für die Bestimmung der aktuellen Werte der Anteil der Selbstständigen an den übrigen Erwerbstätigen von 2011 zugrunde gelegt.

tenquoten von 1997 nicht übertragbar. Vielmehr wurden in inhaltlicher Anlehnung an Dobberstein die Quoten für die jeweiligen Wirtschaftsbereiche eigens bestimmt. Insgesamt reduziert sich durch das hier gewählte Vorgehen die Schärfe der Berechnung, aber grundsätzliche Trends können auch auf diese Weise identifiziert werden.



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Regionaldatenbank Deutschland, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; ecostra-Berechnungen.

Der Analyseschritt von der Zahl der flächennachfragenden Beschäftigten auf den Flächenbedarf entsteht über die sog. Flächenkennziffer, also der durchschnittlich beanspruchten Fläche je Beschäftigtem. Aus der Analyse der Bestandsdaten zum Büromarkt in Freiburg ergibt sich so eine durchschnittliche Bürofläche von ca. 22 m² je Beschäftigtem.¹

Die hier genutzten Neuansiedlungs- bzw. Verlagerungsquoten sind aus der Literatur übernommen und stellen sich wie folgt dar: ²

- Neuansiedlungsquote: 0,3 Beschäftigte je 100 Beschäftigte und Jahr
- Verlagerungsquote: 0,7 je Beschäftigte je 100 Beschäftigte und Jahr

Dies entspricht ausgehend von einer Zahl von ca. 63.100 Büroerwerbstätigen im Jahr 2018 ca.

- 190 Büroerwerbstätigen aus Neuansiedlungen und ca.
- 440 Büroerwerbstätigen aus Verlagerungen.

Auch Flächen, die durch Betriebsschließungen etc. frei werden und wiedergenutzt werden können, fließen über eine sog. Wiedernutzungsquote in die Berechnung mit ein. I.d.R. wird diese mit 25 % der Verlagerungsquote angegeben.

Die so ermittelte jährlich neu benötigte Fläche durch Neuansiedlung oder Verlagerung kann nun auf den Betrachtungszeitraum hochgerechnet werden. Somit ergeben sich für Freiburg nach der klassischen GIFPRO-Variante folgenden Flächenbedarfe, die auch in Tab. 8 dargestellt sind:

- Flächenneubedarf bis 2025 = ca. 80.000m²
- Flächenneubedarf bis 2030 = ca. 140.000 m²
- Flächenneubedarf bis 2035 = ca. 195.000 m²
- Flächenneubedarf bis 2040 = ca. 250.000 m²

¹ Für die Berechnung der durchschnittlichen Bürofläche je Beschäftigten wurde zunächst auf Bestandsdaten aus Immobilienmarktberichten über den Büroflächenbestand und die Leerstandsquote zurückgegriffen. Dabei wurde der Flächenbestand (Datenlieferant Riwis) um die gegebene Leerstandsquote bereinigt, um so die absorbierte Fläche zu ermitteln. Dieser Wert wurde anschließend durch die Zahl der Büroerwerbstätigen dividiert, sodass die durchschnittlich je Büronutzern belegte Fläche ermittelt werden konnte. Im Zeitverlauf zeigte sich, dass der Wert relativ konstant bei ca. 22 m² je Büroerwerbstätigem liegt. Dieser Wert wird auch als untere Grenze angenommen, die trotz der vieldiskutierten Veränderungen der Arbeitswelt nicht weiter sinken wird. Es ist zwar denkbar, dass die Fläche für individuelle Arbeitsplätze abnimmt, allerdings werden in gleichem Maße höhere Flächenanteile gemeinsam genutzt werden, z.B. für Teamarbeit, informellen Austausch oder Erholungsangebote am Arbeitsplatz.

² Hierbei handelt es sich um häufig genutzte Quoten, die meist als Setzung verstanden und nicht an lokale Gegebenheiten angepasst werden.



Tab. 8: Prognose des Büroflächenbedarfs in Freiburg nach der klassischen GIFPRO-Variante

	2025	2030	2035	2040
Zusätzliche Büroerwerbstätige durch Neuansiedlungen	1.325	2.270	3.220	4.160
Zusätzliche Büroerwerbstätige durch Verlagerungen	3.090	5.300	7.510	9.720
Flächenfreigebenden Büroerwerbstätige	770	1.330	1.880	2.430
Büroflächennachfragende Erwerbstätige	3.640	6.250	8.850	11.450
Flächenkennziffer in m ²	22	22	22	22
Flächenneubedarf bis	80.000	140.000	195.000	250.000

ca.- Werte, ggf. Rundungsdifferenzen, ecostra-Berechnungen

5.1.3 Prognose nach TBS-GIFPRO

Auch für die Anwendung des TBS-GIFPRO-Verfahrens wird zunächst von der Zahl der büroflächennachfragenden Erwerbstätigen ausgegangen (s. Tab. 7). Mittels Neuansiedlungs- und Verlagerungsquoten werden dann daraus die jährlich neuhinzukommenden Beschäftigten, die Büroflächen nachfragen, ermittelt. Gemäß TBS-GIFPRO werden die jeweiligen Quoten zwischen verarbeitendem Gewerbe und sonstigen Nutzungen unterschieden. Für die hier vorliegende Aufgabenstellung sind somit die Quoten für sonstige Nutzungen, zu denen auch (wirtschaftsnahe) Dienstleistungen zählen, relevant. Laut TBS-GIFPRO in der Version des difu (2010) können folgenden Quoten angesetzt werden:

- Neuansiedlungsquote: 0,77 Beschäftigte je 100 Beschäftigte und Jahr
- Verlagerungsquote: 0,7 je Beschäftigte je 100 Beschäftigte und Jahr

Bei einem Ausgangswert von ca. 63.100 Bürobeschäftigten im Jahr 2018 entstehen bei Anwendung der o.g. Quoten pro Jahr ca.

- 490 Büroerwerbstätige aus Neuansiedlungen und ca.
- 440 Büroerwerbstätige aus Verlagerungen.

Bislang war das Vorgehen weitestgehend analog zur klassischen GIFPRO-Methode, doch wird mittels Trendfortschreibung der historischen Büroerwerbstätigenentwicklung auf die Zukunft auch die konjunkturelle Dynamik, die sich in einem Erwerbstätigenwachstum spiegelt, mit berücksichtigt (s. Tab. 9).¹

¹ Hierfür wird ein lineares Wachstum der Beschäftigungszahlen angenommen, um die Entwicklung, anders als bei einem exponentiellen Wachstum bezogen auf langfristige Zeithorizonte nicht zu überschätzen. Hier muss allerdings angemerkt werden, dass das Beschäftigungswachstum der letzten Jahre historisch gesehen überdurchschnittlich stark ausgefallen ist und ein gleichermaßen starkes und schnelles Wachstum für die Zukunft wenig wahrscheinlich ist. Dem wurde hier im Modell Rechnung getragen, indem das zukünftige Wachstum um ca. 30 % gegenüber der bisherigen Entwicklung reduziert wurde.



Tab. 9: Büroerwerbstätige nach Trendfortschreibung

	Büroerwerbstätige nach Trendfortschreibung	Zusätzliche Büroerwerbstätige im Vergleich zu 2018
2018	63.100	--
2025	68.500	5.400
2030	72.350	9.250
2035	76.210	13.110
2040	80.070	16.970

ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen; ecostra-Berechnungen

Dabei werden die durch Neuansiedlung zusätzlich entstehenden Beschäftigten von den zusätzlichen Beschäftigten laut Trendfortschreibung abgezogen und als Standorteffekt interpretiert, während die Beschäftigten aus Neuansiedlung, als Struktureffekt verstanden werden. Aus der Summe der Beschäftigten aus Struktureffekt, Standorteffekt und Verlagerung werden schließlich die zusätzlichen büroflächennachfragenden Beschäftigten ermittelt. Die nachfolgende Tabelle stellt das rechnerische Vorgehen zur Ermittlung der zusätzlichen büroflächennachfragenden Erwerbstätigen dar:

Tab. 10: Zusätzliche büroflächennachfragenden Erwerbstätige in Freiburg

Zusätzliche Büroerwerbstätige	2025	2030	2035	2040
(1) Büroerwerbstätige nach Trendfortschreibung	5.340	9.250	13.110	16.970
(2) Büroerwerbstätige durch Neuansiedlung: „Struktureffekt“	3.400	5.830	8.260	10.690
(3) Büroerwerbstätige durch Neuansiedlung oder Wachstum: „Standorteffekt“ = (1) – (2)	1.940	3.420	4.850	6.280
(4) Büroerwerbstätige durch Verlagerung	3.090	5.300	7.510	9.720
Insgesamt = (2) + (3) + (4)	8.490	14.560	20.620	26.680

ca.- Werte, ecostra-Berechnungen in Anlehnung an difu u. Spath + Nagel (2010), S. 51

Da in der Modellberechnung ein, wenn auch gegenüber heute verlangsamtes, Erwerbstätigenwachstum angenommen wird, werden Büroflächen ausschließlich im Prozess der Standortverlagerung von Unternehmen freigesetzt. Aufgrund der geringen „Abnutzung“ von mit Büros belegten Flächen wird die Wiedernutzungsquote mit ca. 90 % der Verlagerungsquote relativ hoch angesetzt. Diese freiwerdenden Flächen sind vom Flächenneubedarf aus Struktureffekt, Standorteffekt und Verlagerung abzuziehen. Die Ergebnisse der Büroflächenbedarfsprognose nach der TBS-GIFPRO stellen sich folgendermaßen dar und sind aufgeschlüsselt nach Büroerwerbstätigen in Tab. 11 dargestellt.

- Flächenneubedarf bis 2025 = ca. 130.000 m²
- Flächenneubedarf bis 2030 = ca. 215.000m²
- Flächenneubedarf bis 2035 = ca. 305.000 m²
- Flächenneubedarf bis 2040 = ca. 395.000 m²



Tab. 11: Prognose des Büroflächenbedarfs in Freiburg nach TBS-GIFPRO

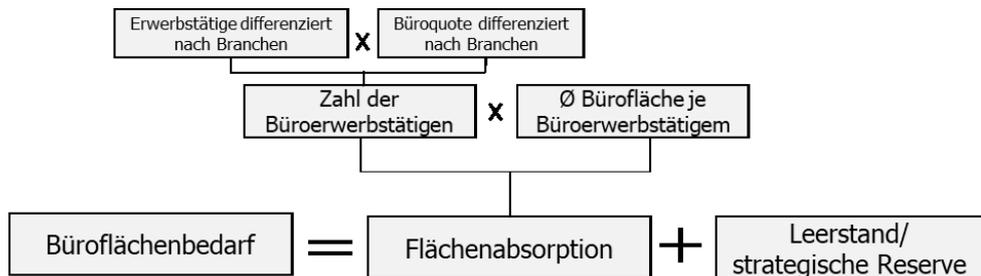
	2025	2030	2035	2040
Zusätzliche Büroerwerbstätige aus Standorteffekt, Struktureffekt und Verlagerung ggü. 2018	8.490	14.560	20.620	26.680
Büroflächenfreigebenden Erwerbstätige ggü. 2018	2.780	4.770	6.760	8.740
Büroflächennachfragenden Erwerbstätige ggü. 2018	5.710	9.790	13.860	17.940
Büroflächenkennziffer in m ²	22	22	22	22
Büroflächenneubedarf in m² bis	130.000	215.000	305.000	395.000

ca. – Werte, ggf. Rundungsdifferenzen; ecostra-Berechnungen

5.1.4 Prognose nach Beschäftigungsentwicklung

Neben anlassbezogenen Prognosemodellen, die Flächenbedarfe aus Zustandsänderungen der Unternehmen (also etwa Neuansiedlung oder Verlagerung) ableiten, können Büroflächen auch direkt über die Entwicklung der Büroerwerbstätigen berechnet werden. Eine solche beschäftigungsbasierte Büroflächenprognose folgt dem in Abb. 10 dargestellten Grundschemata.

Abb. 10: Schematische Darstellung zur Berechnung des Büroflächenbedarfs



Quelle: ecostra

Dabei fällt auf, dass auch für dieses Modell gewisse Annahmen getroffen bzw. Schätzgrößen herangezogen werden müssen. Basis sind die Büroerwerbstätigen (vgl. Tab. 6). Multipliziert man deren Zahl mit der durchschnittlichen Bürofläche je Büroerwerbstätigem, erhält man den Wert für die Flächenabsorption zu einem Zeitpunkt. Bei diesem Wert handelt es sich zunächst um eine Größe, die einzig die tatsächlich belegten Büroflächen beschreibt und Fluktuationsreserven oder Leerstände außen vor lässt. Daher muss der absorbierten Büroflächen noch ein Wert für den Leerstand bzw. eine strategische Reserve hinzuaddiert werden, sodass der tatsächliche Flächenbestand abgebildet wird. Die durchschnittliche Bürofläche je Büroerwerbstätigem und das jeweilige Leerstandsvolumen bzw. Leerstandsquote können mittels Bestandstata aus Immobilienmarktberichten abgeleitet werden. Für Freiburg ergibt so eine Flächenkennziffer von ca. 22 m² je Büroerwerbstätigem (s.o.), die Leerstandsquote bewegt sich seit Jahren bei knapp unter 2 %.



Als Ausgangsbasis für das beschäftigungsbasierte Prognosemodell können zunächst folgende Grundannahmen getroffen werden:

- Die Zahl der Erwerbstätigen wie auch die Zahl der Büroerwerbstätigen wird zukünftig nicht in dem gleichen Maße steigen, wie in den vergangenen zehn Jahren geschehen. Gründe hierfür sind eine sich allmählich abkühlende Konjunktur und das begrenzte Wachstumspotenzial in Freiburg. Da die Arbeitslosigkeit derzeit auf sehr niedrigem Niveau verläuft, ist auch das Reservoir an potenziell aktivierbaren Erwerbstätigen eher gering.
- Aufgrund der hohen Bedeutung des öffentlichen Sektors in der Wirtschaftsstruktur ist ein deutlicher wirtschaftlicher Abschwung mit negativ verlaufenden Beschäftigungsquoten in Freiburg kaum zu erwarten. Vielmehr ist eine weiterhin positive Wirtschaftsentwicklung mit zwar abgebremsen, jedoch weiterhin steigenden, Erwerbstätigenzahlen wahrscheinlich.
- Trotz Transformationen in der Arbeitswelt wie Flexibilisierung und Digitalisierung werden physische Büros auch zukünftig die wichtigsten Arbeitsstätten bleiben. Auch die durchschnittliche Bürofläche je Erwerbstätigen wird sich nicht wesentlich weiter verkleinern. Allerdings sind veränderte Nutzungskonzepte zu erwarten, die möglicherweise weniger individuelle Arbeitsplätze vorhalten, dafür jedoch größere gemeinsam genutzte Flächen. Insgesamt wird angenommen, dass die durchschnittliche Fläche pro Beschäftigtem weiterhin ca. 22 m² betragen wird.
- Eine Entwicklung hin zu mehr auch spekulativ gebauten Büroprojekten wird auch zukünftig in Freiburg nicht stattfinden. Stattdessen wird weiterhin zum größten Teil bedarfsorientiert gebaut werden. Da zudem die Nachfrage stabil bleibt, ist auch keine deutliche Zunahme des Leerstandes zu erwarten.

Das Modell wird prognosefähig, indem die Zahl der büroflächennachfragenden Beschäftigten fortgeschrieben wird. Wie auch im Rahmen des TBS-GIFPRO Verfahrens, wurde eine lineare Fortschreibung der Büroerwerbstätigenzahlen vorgenommen. Da jedoch nicht mit einem weiterhin so starken Beschäftigungswachstum wie in den letzten zehn Jahren zu rechnen ist, wurde das ermittelte jährliche Wachstum um ca. 30 % reduziert. Zusätzlich wurde die vorliegende amtliche Bevölkerungsprognose als Richtwert zur Plausibilisierung und Einordnung der prognostizierten Büroerwerbstätigenzahlen herangezogen. In der Vergangenheit machten Büroerwerbstätige ca. 26 % - 27 % der Gesamtbevölkerung aus. Legt man die hier entworfene Erwerbstätigenprognose der Bevölkerungsprognose gegenüber, fällt auf, dass sich das Verhältnis von Büroerwerbstätigen zur Gesamtbevölkerung auf ca. 30 % bis 2035 erhöht. Angesichts der demographischen Entwicklung (längere Berufstätigkeit, höhere Lebenserwartung) erscheint eine solche Zunahme durchaus plausibel. Zudem ist anzunehmen, dass auch zukünftig die Akademisierung zunehmen wird und wissensintensive Berufe, die eben vor allem in Büros ausgeübt werden, weiter an Bedeutung gewinnen.

Indem also die Entwicklung der Büroerwerbstätigen prognostiziert wird, können durch Multiplikation mit der Durchschnittsfläche je Büroerwerbstätigem schließlich Aussagen über die Flächenbedarfe zu einem zukünftigen Zeitpunkt gemacht werden. Dabei sind



im Rahmen des hier genutzten Prognosemodells die strategische Flächenreserve, also das Volumen der nicht belegten Flächen, eine entscheidenden Variable. Aus der Analyse der aktuellen Situation des Büromarktes und den Erkenntnissen aus den Expertengesprächen können dafür grundsätzlich zwei Verläufe als wahrscheinlich erachtet werden:

- Die Leerstandsquote bleibt relativ konstant bei einem Wert von ca. 2 %: Aufgrund der sehr bedarfsorientierten Projektentwicklung, aber auch der sich gegenüber heute abschwächenden Konjunktur kommt es zu keinem signifikanten Anstieg der Bautätigkeit. Gleichmaßen führt die zwar wenig dynamische, jedoch stabile Wirtschaftsstruktur in Freiburg dazu, dass die Nachfrage nach Büroflächen auf einem hohen Niveau verbleibt. Somit werden neue Flächen auf dem Markt rasch absorbiert und die Leerstandsrate bleibt konstant niedrig.
- Die Leerstandsquote ist gegenüber derzeitigen Werten erhöht: Aufgrund einer abflachenden Konjunktur stagniert die Nachfrage, gleichzeitig steigt der Anteil an Büroneubauten mit geringem Vorvermietungsgrad. Einige Interviewpartner benannten eine Leerstandsgröße von ca. 4 % als „gesunden Leerstand“ für Freiburg, weil somit das Mietwachstum gebremst und die Flächenverfügbarkeit erhöht werde, was sich letztlich vorteilhaft auf potenzielle Unternehmensansiedlungen auswirken könnte.

Auch wenn eine erhöhte Leerstandsquote von einigen Marktteilnehmern durchaus positiv gesehen wird, sollte die Flächenreserve in Freiburg angesichts der spezifischen Nachfragestruktur nicht zu hoch angesetzt werden, um keine Trading-Down-Tendenzen durch vermehrten Leerstand in einigen Stadträumen zu begünstigen. Ebenso würden durch eine erhöhtes Volumen an unvermietetem Büroraum dem auch zukünftig angespannten Wohnungsmarkt Flächen entzogen werden, zumal davon auszugehen ist, dass zukünftig Büro- und Wohnnutzungen noch stärker als heutzutage um ähnliche Flächen konkurrieren (also zentrale, gut angebundene Lagen mit guter Infrastrukturausstattung). Gleichwohl ist es für eine zukunftsgerechte Stadtplanung erforderlich, einem Bevölkerungsanstieg auch mit entsprechender Ausstattung an Arbeitsstätten vor Ort zu begegnen. In Hinblick auf die (wenn auch kaum langfristig vorauszu sehenden) Innovationen bzw. Transformationen des Arbeitsmarktes wie Digitalisierung, Automatisierung etc. ist es auch denkbar, dass sich Wohn- und Arbeitsflächen zukünftig stärker vermischen und der gesamte Flächenbedarf für Bürotätigkeiten somit geringer wird. Damit würde auch eine verhältnismäßig „kleine“ Flächenreserve von ca. 2 % genügen, um eine adäquate Flächenausstattung zu gewährleisten und gleichzeitig über Spielraum in der Bedarfsplanung zu verfügen. Daher wird für die Flächenbedarfsberechnung eine Leerstandsquote von ca. 2 % zugrunde gelegt. Die Ergebnisse des beschäftigungsbasierten Prognosemodells finden sich in Tab. 12.

Tab. 12: Prognose des Büroflächenbedarfs in Freiburg nach dem beschäftigungsba-
sierten Modell

	2025	2030	2035	2040
Büroerwerbstätige	68.500	72.350	76.210	80.060
Flächenkennziffer	22	22	22	22
Flächenabsorption	1.506.920	1.591.750	1.676.580	1.761.410
Leerstandsquote	2	2	2	2
Flächenbedarf in m²	1.537.670	1.624.230	1.710.790	1.797.360
Flächenneubedarf im Ver- gleich zu 2018 in m²	120.000	210.000	290.000	380.000

ca. – Werte, ggf. Rundungsdifferenzen; ecostra-Berechnungen

5.1.5 Ergebnisse der quantitativen Flächenprognose

Die Prognose von Flächenbedarfen ist mit zahlreichen Unisicherheit bzw. Unwägbarkeiten verbunden. Zudem verfügt jedes Prognosemodell über inhärente Schwächen. So sind die GIFPRO-Varianten eher statisch und übertragen fast ausschließlich die heutigen Rahmenbedingungen auf die Zukunft, obgleich die neuere TBS-GIFPRO-Methode durch Einbeziehung des Beschäftigungstrends auch eine gewisse Dynamisierung der Entwicklung abbildet. Zudem sind die genutzten Quoten teilweise veraltet und ihre Gültigkeit besonders für Büroflächen ist empirisch wenig nachgewiesen. Ein unmittelbar beschäftigungsbasiertes Modell verfügt demgegenüber über eine höhere Dynamik und wird so den Eigenheiten des Büromarktes eher gerecht. Dafür sind die in dem Modell getroffenen Annahmen mit einer höheren Unsicherheit verbunden (also die Abschätzung der Büroerwerbstäti- genentwicklung, der zukünftigen Leerstandsquote und der zukünftigen Flächenkennziffer). Allerdings sind auch die Annahmen der GIFPRO-basierten Modell nicht frei von Ungewissheiten, so wird unterstellt, dass die genutzten Quoten auch in der Zukunft weiterhin gültig sind und sich nicht verändern, ebenfalls wird eine statische Flächenkennziffer angenommen. Somit ist jede mögliche Prognosevariante, zumal auf einen langfristigen Zeithorizont bezogen, sehr unsicher und modelliert lediglich Entwicklungen in der Zukunft, die unter heute plausibel erscheinenden Rahmenbedingungen entstehen könnten.

Die jeweiligen Schwächen einzelner Prognosemodelle könnten jedoch z.T. abgemildert werden, indem ihre Ergebnisse gegenübergestellt und plausibilisiert werden. Dabei fällt auf, dass nach der klassischen GIFPRO-Variante der geringste Flächenbedarf ermittelt wurde, die TBS-GIFPRO-Methode gibt den höchsten Flächenbedarf aus, während das beschäftigungsbasierte Modell knapp darunter liegt. Dies liegt hauptsächlich darin begründet, dass die letzteren beiden Modelle auch das in der Vergangenheit sehr hohe Wachstum der Büroerwerbstätigen mit einbeziehen. Auch wenn das Wachstum der letzten Jahre in keinem der Modelle in gleichem Maße fortgeschrieben wurde, neigen sie doch dazu, die Zahl der Büroerwerbstätigen insgesamt u.U. zu überschätzen. Im Gegensatz dazu, ignoriert das klassische GIFPRO-Modell solche Dynamiken und schreibt lediglich den Status Quo in die Zukunft fort. Angesichts der zahlreichen Ungewissheiten in Bezug auf den Wandel der Arbeitswelt können sowohl eine Zunahme der Beschäftigung und damit auch der Büroflächennachfragen möglich sein, ebenso können Digitalisierung oder Automatisierung zu einer Stagnation der Beschäftigung



oder auch zu einem Rückgang führen. Da somit kein Modell eine „endgültige Wahrheit“ bieten kann, erscheint es praktikabel, die jeweiligen Ergebnisse in Form eines Mittelwertes zu aggregieren. Dieser Vorgehensweise nach besteht in Freiburg also ein rechnerischer(!) Büroflächenmehrbedarf bis zum Jahr 2040 von ca. 15.350 m² jährlich. Dies entspricht in etwa auch den bisherigen jährlichen Flächenneuzugängen pro Jahr in Freiburg, sodass der errechnete Wert eher nicht zu hoch einzuschätzen ist.

Tab. 13: Gegenüberstellung der Ergebnisse aus den Prognosemodellen

Flächenneubedarf je nach Modell in m²	2025	2030	2035	2040
Klassisches GIFPRO	80.000	140.000	195.000	250.000
TBS-GIFPRO	130.000	215.000	305.000	395.000
Beschäftigungsbasiertes Modell	120.000	210.000	290.000	380.000
Mittelwert	110.000	190.000	260.000	340.000

ca. – Werte, ggf. Rundungsdifferenzen; ecostra-Berechnungen

Für die Flächenbedarfsplanung im Rahmen der Erstellung des FNP ist darüber hinaus die durch neue Büroflächen benötigte Grundfläche von Bedeutung. Daher werden in der folgenden Tabelle die errechneten Flächenbedarfsprognosen (MF/G, Mietfläche nach gif-Definition) in die voraussichtlich benötigte bebaute Fläche (Grundfläche) umgerechnet. Dabei wird eine Geschossflächenzahl von 3,0 zugrunde gelegt.¹ Dafür muss zunächst die Mietfläche in die Bruttogrundfläche umgerechnet werden. Die gif empfiehlt in diesem Zusammenhang einen Umrechnungsfaktor von BGF auf MF/G von ca. 0,85. Folglich ergibt sich die BGF bei gegebener MF/G durch Division mit ca. 0,85 bzw. Multiplikation mit ca. 1,18. Anschließend kann die BGF durch die GFZ dividiert werden, um die Grundfläche zu erhalten. Die so errechnete Quadratmeter-Angabe wird schließlich in Hektar umgerechnet. In der folgenden Tabelle sind die Rechenschritte sowie die sich so ergebenden Grundflächenbedarfe dargestellt.

Tab. 14: Umrechnung der Flächenbedarfe auf die Grundfläche

	2025	2030	2035	2040
MF/G*	110.000	190.000	260.000	340.000
BGF	130.000	220.000	310.000	400.000
GFZ	3,0	3,0	3,0	3,0
Bebaute Fläche in m²	43.100	74.500	102.000	133.300
Bebaute Fläche in ha	4,3	7,5	10,2	13,3

ca. – Werte, ggf. Rundungsdifferenzen; ecostra-Berechnungen

* = Flächenbedarfe aus der gemittelten Variante

5.2 Qualitative Prognose: Hinweise auf Flächenqualitäten und räumliche Schwerpunkte der Büroflächenentwicklung

Für eine marktgerechte Entwicklungsplanung bzw. Ausweisung von Büroflächen sind neben dem rein quantitativen Flächenbedarf auch qualitative Aspekte insbesondere in

¹ Die Geschossflächenzahl (GFZ) bezeichnet das Verhältnis von Bruttogrundfläche (BGF) zu Grundfläche.



Hinblick auf das Angebot an hochwertigen und somit markttauglichen Büroobjekten und Bürolagen von hoher Bedeutung. Daher werden im Folgenden zunächst auch mit Blick auf einen mittel- bis langfristigen Zeithorizont qualitative Nutzerpräferenzen an Bürolagen- und Objekte dargestellt. Darauf aufbauend werden anschließend mögliche räumliche Entwicklungsflächen in Freiburg präsentiert und auf ihre (zukünftigen) Marktpotenziale hin diskutiert.

5.2.1 Qualitative Anforderungen an Bürolagen und Büroobjekte

In Hinblick auf Transformationen in der Arbeitswelt, die u.a. durch Digitalisierung, Flexibilisierung und dem Verschwimmen der Grenzen zwischen Arbeit und Freizeit gekennzeichnet sind, werden sich auch die Anforderungen an Büroarbeitsstätten verändern. So sind u.a. folgenden Aspekte von Bedeutung:

- Büros sollen eine kommunikationsfördernde Architektur aufweisen, die vielfältige Arbeitsplatztypen für Einzelarbeit, Teamarbeit, informellen Austausch etc. bereithält
- Die Flächen sollen flexibel auf Mieterbedürfnisse, Projekte oder Auftragslagen anpassbar sein
- In diesem Zusammenhang ist auch eine Bedeutungszunahme flexibler Bürovermietungskonzepte wie Coworking etc. anzunehmen. Aktuell zeigt sich bereits ein gesteigertes Interesse solcher Anbieter in B- und C- Standorte zu expandieren. Es bleibt allerdings abzuwarten, wie wirtschaftlich nachhaltig sich diese Nutzungsformen entwickeln werden. Angesichtes der zahlreichen Coworking-Anbieter auf dem Markt, die in vielen Fällen noch nicht profitabel sind, wird es sicherlich auch zu Marktberichtigungen kommen.
- Die technische Infrastruktur sollte eine vielfältige Vernetzung ermöglichen (Stichwort „Smart Office“)
- Es sollte eine Verzahnung mit angeschlossenen Zusatzservices wie KiTa, medizinische Dienstleistungen, Freizeitangeboten etc. geboten werden
- Ökologische Aspekte gewinnen an Bedeutung: Nachhaltigkeit, Energieeffizienz, „Green Building“ werden zukünftig noch stärker gefordert sein
- Ladeinfrastruktur für E-Mobilität sollte bereitgestellt werden

Neben solchen (meist rein technisch-funktionalen) Objektqualitäten wird auch zukünftig der Standort bzw. die Lage eines Bürogebäudes maßgeblich über das Mieterinteresse an Büroflächen entscheiden. In diesem Zusammenhang ist es wahrscheinlich, dass sich Lagepräferenzen von Büronutzern auch zukünftig kaum von heutigen unterscheiden. Entscheidende Lagefaktoren sind demnach weiterhin:

- Zentralität: fußläufige Nähe zu Versorgungsangeboten
- Anbindung: optimale verkehrliche Erreichbarkeit v.a. per ÖPNV. Insbesondere in Freiburg wird auch eine verkehrliche Erschließung und entsprechende Infrastruktur für den Radverkehr notwendig sein
- Urbanität: Kreatives Milieu, Lebensqualität, Lifestyle, Image eines Standorts/einer Adresse



- Quartiersgedanke: Die Sicherstellung der benötigten Versorgungseinrichtungen im fußläufigen Umfeld wie auch die Reduzierung von Verkehren lässt sich optimalerweise in gemischt genutzten, integrierten Stadträumen verwirklichen

Bezogen auf zukünftig geforderte Objekt- und Lagequalitäten von Bürogebäuden in Freiburg kann festgehalten werden, dass sich insbesondere die technische Ausstattung an die Bedarfe einer digitalisierten und flexibilisierten Arbeitswelt ausrichten muss.¹ So werden aus Eigentümersicht Investitionen in die Modernisierung des Bürobestandes nötig werden, um einerseits die Nachfrage nach gewissen Ausstattungsstandards zu erfüllen, jedoch auch um das Mietpreisniveau stabil zu halten. Ebenso deuten Flexibilisierungstendenzen, die nicht nur am Aufkommen neuer Nutzungsweisen wie Coworking deutlich werden, sondern auch an einer generellen Verkürzung der durchschnittlichen Mietlaufzeiten, auf eine höhere Mieterfluktuation und somit auf eine insgesamt geringere Cash-Flow-Stabilität der Assetklasse „Büro“ hin. Andererseits ergeben sich, sofern eine stabile bzw. steigende Nachfrage vorhanden ist, so auch Potenziale zu dynamischeren Mietsteigerungen.²

Trotz der Digitalisierung, die eine zunehmende Entkopplung der Arbeit vom Arbeitsort bewirkt, werden auch weiterhin physische Büros als Orte der Kommunikation und Identifikation einen hohen Stellenwert beibehalten.³ Bedenkt man die demographische Entwicklung (Stichwort Fachkräftemangel, War for Talents) und die zunehmende, auch globale, Mobilität der Beschäftigten, geraten Unternehmen unter Druck, auch durch zeitgemäße Büroarbeitsplätze attraktiv für mögliche Beschäftigte zu bleiben. Neben moderner Architektur und technischer Ausstattung von Büros sind somit auch Zusatzservices (KiTa, Gesundheitsdienstleistung, Sportangebote etc.) am Arbeitsplatz und dem fußläufigen Umfeld ein wichtiger Faktor. Damit werden auch zukünftig - besonders private Nachfrager – weiterhin städtebaulich integrierte Büros bevorzugt.

5.2.2 Mögliche räumliche Schwerpunkte zukünftiger Entwicklungen

Eine mögliche Verdichtung von Büronutzungen in Freiburg wird auch aufgrund der allgemeinen Flächenknappheit vornehmlich in den Bereichen stattfinden, in denen sich auch heute bereits Büros befinden. Zwar sind die technischen Anforderungen an künftige Büroarbeitsplätze weitestgehend standortunabhängig umsetzbar, doch für (private) Büronachfrager werden auch in Zukunft hauptsächlich zentrale Lagen attraktiv

¹ Selbstverständlich kann die technische Entwicklung mit entsprechenden Erfordernissen an zukünftige Arbeitswelt (und auch auf andere Bereiche wie Mobilität) nur in sehr groben Zügen vorausgesagt werden. Das Aufkommen von Innovationen, die möglicherweise gar disruptiven Charakter haben und die Arbeitswelt grundlegend verändern, ist kaum prognostizierbar. Die derzeitigen Trends deuten jedoch unzweifelhaft auf eine weiter zunehmende Vernetzung von Personen, Prozessen und Dingen, die sich mittelfristig auch auf die Gebäudetechnik (Sensorik, Pay-Per-Use, Smart Office etc.) und somit auf die Gestaltung von Büroflächen auswirken werden.

² Gleichwohl muss für die Situation in Freiburg konstatiert werden, dass solche Entwicklungen in nachrangigen Bürostandorten meist zeitverzögert gegenüber den A-Städten auftreten. Aufgrund der spezifischen Büronachfragestruktur (öffentlicher Dienst, Wissenschaft etc.) in Freiburg verlaufen solche Trends hier zusätzlich abgedämpft.

³ Insgesamt ist davon auszugehen, dass auch aufgrund der zunehmenden Urbanisierung und Akademisierung vor allem in Großstädten die Nachfrage nach Büroflächen grundsätzlich zunehmen wird, auch wenn möglicherweise Makrotrends wie Digitalisierung, Automatisierung etc. den „natürlich“ entstehenden Nachfragezuwachs etwas bremsen.

und somit marktfähig sein (s.o.). Daher stellen sich die weiteren Entwicklungspotenziale für Büroflächen in Freiburg je nach Lage unterschiedlich dar.

Bahnhofsachse

Kurz- bis mittelfristig werden die Schwerpunkte der weiteren Büromarktentwicklung in Freiburg weiterhin entlang der Bahnhofsachse liegen. Gründe hierfür sind zunächst die Verfügbarkeit von Bauland und die insgesamt gute Erreichbarkeit des Areals. Zudem befinden sich bereits einige konkrete Projekte in der Pipeline, die in absehbarer Zeit bezugsfertig sein sollen. Beispielsweise plant die Strabag Real Estate, weitere Bauabschnitte des Projektes „Businessmile“ in der Heinrich-von-Stephan-Straße fertigzustellen. So scheinen die Planungen zur Realisierung von ca. 26.600 m² BGF bis voraussichtlich 2020 recht konkret zu sein. Weitere 15.700 m² sind zusätzlich auf dem Areal geplant und werden bei entsprechender Mietnachfrage fertiggestellt.

Zudem bietet auch die östliche Straßenseite der Heinrich-von-Stephan-Straße durch einen teils in die Jahre gekommenen Baubestand die Möglichkeit zur Ertüchtigung, Sanierung oder des Neubaus von Bürogebäuden. Auch aufgrund der verkehrlich exponierten Lage besteht zudem in diesem Standortbereich nur eine geringe Flächenkonkurrenz mit Wohnnutzungen. Damit wird die Bahnhofsachse zukünftig der einzige fast ausschließlich für Büros genutzte Standortbereich in Freiburg sein.

Altstadt

Die Bürolagen in der Altstadt bieten aufgrund der eher kleinteiligen, dichten und teils historischen Bebauung kaum weitere Entwicklungsmöglichkeiten. Vielmehr ist davon auszugehen, dass sich hier gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung weiter vermischen werden.

Güterbahnhof Nord

Das Entwicklungspotenzial auf dem Güterbahnhofsareal wird mit der Realisierung der Unmüßig-Projekte „Smart Green Tower“ und der Quartiersentwicklung „International Campus Medicus“ mittelfristig nahezu ausgeschöpft sein. Insofern bestehen hier nur noch geringe Flächenpotenziale für weitere Büronutzungen.

Gewerbegebiete

Eine wesentliche Verdichtung reiner Büronutzungen in den peripheren Gewerbe- und Industriegebieten der Stadt (also v.a. Hochdorf und Industriegebiet Nord) wird aufgrund der wenig optimalen Standorteigenschaften für reine Büronutzungen nicht zu erwarten sein und sollte in der Stadtentwicklung auch nicht angestrebt werden. Vielmehr sollten diese peripheren Flächen weiterhin vor allem emissionsintensiven und verkehrsorientierten gewerblichen Nutzungen sowie großflächigem, nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel vorbehalten werden. Hingegen sind in den zentrumsnäheren Gewerbegebieten Haid und Süd in gewissem Maße weitere Ansiedlungen von Büronutzungen denkbar.

Im Gewerbegebiet Haid besteht vor allem im Bereich der Straßenbahnschleife an der Munzinger Straße noch eine gute ÖPNV-Anbindung, zudem ist eine teils hochwertiger



Baubestand für Büros vorhanden. Vor allem für Nutzergruppen, die auch eine PKW-orientierte Lage benötigen, ist das Gewerbegebiet Haid (in Teilbereichen) somit durchaus attraktiv, zumal das Mietpreisniveau in Haid deutlich niedriger liegt, als in den zentralen Bürolagen Freiburgs.

Aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit und des relativ hohen Mietniveaus in den zentralen und zentrumsnahen Bürolagen (Altstadt, Bahnhofsachse) ist zukünftig auch eine verstärkte Nachfrage nach Büros im verhältnismäßig zentrumsnahen Gewerbegebiet Süd anzunehmen. Ausschlaggebend hierfür sind vor allem die städtebaulich integrierte Lage sowie eine gute Anbindung vieler Teilräume an den ÖPNV und den Individualverkehr. Nach Aussage der befragten Experten ist bereits heute eine gewisse Nachfrageorientierung auf das Gewerbegebiet Süd vorhanden, die sich auch aufgrund einer zunehmenden Verknappung und Verteuerung in zentralen Lagen zukünftig weiter verstärken wird. Insbesondere der Bereich der Basler Straße in Verlängerung der Bahnhofsachse bietet in dieser Hinsicht gute Standortvoraussetzungen für die Ansiedlung von Büronutzungen. Damit verfügen zumindest Teilbereiche der Gewerbegebiet Haid und Süd über Potenziale, den zukünftig steigenden Bedarf an Büroflächen partiell aufzunehmen. Dennoch werden die zukünftigen Entwicklungsschwerpunkte hauptsächlich innerhalb zentraler Teilräume Freiburgs liegen.

Da die Entwicklungspotenziale in den innenstadtnahen und somit zentralen und gefragten Stadträumen allerdings in absehbarer Zeit ausgeschöpft sind, sollten bei einem prognostizierten Mehrbedarf an Büroflächen bis 2040 neue Entwicklungsflächen in Erwägung gezogen werden. In Hinblick auf bereits konkret in Planung befindliche städtebauliche Großprojekte bieten sich somit u.U. Möglichkeiten, zusätzliche Flächen für Büronutzung zu realisieren.

Zähringen Nord

Die Stadt Freiburg plant, im nördlichen Stadtgebiet östlich des Industriegebiets Nord und abgegrenzt durch die Isfahanalle im Westen und der Bahnlinie im Osten ein neues Quartier zu realisieren. Der Schwerpunkt soll auf Wohnnutzung liegen, daneben ist angedacht, in geringerem Maße auch gewerbliche Nutzungen anzusiedeln. Als solche kommen u.a. auch Bürogebäude in Betracht. Da sich das Quartier teilweise innerhalb des Störfallradius des angrenzenden Gewerbebetriebs TDK micronas befindet, gelten westlich der Gundelfinger Straße gewisse Ansiedlungsbeschränkungen. In diesem Bereich, auf dem sich derzeit u.a. auch noch ein Real-Verbrauchermarkt befindet, könnten dann auch Büronutzungen realisiert werden, die zudem als Lärmschutz gegenüber der stark befahrenen Isfahanalle wirken würden. Nach ersten Planungsentwürfen ist das Volumen der möglichen gewerblichen Flächen mit Schwerpunkt Büro oder andere Gewerbebetriebe ohne Publikumsverkehr auf ca. 49.850 m² BGF beziffert. Allerdings steht eine konkrete Ausformung der zu realisierenden Nutzungsarten noch nicht fest.

Die Standorteignung für reine Büronutzungen im Quartier Zähringen Nord ist allerdings nicht uneingeschränkt positiv zu sehen. So handelt es sich um einen eher peripheren und PKW-orientierten Standort in einem stark produzierend-gewerblich geprägten Umfeld. Damit fehlt es im fußläufigen Umfeld zunächst an attraktiven Versor-

gungsmöglichkeiten. Da es sich insgesamt um eine eher kleine Quartiersentwicklung handelt (ca. 1.000 Wohneinheiten) entsteht insgesamt auch kein „urbanes Flair“, welches einen Bürostandort zusätzlich aufwerten würde. Damit ist eine hohe Büronachfrage seitens größerer Unternehmen aus Bereichen wie IT oder unternehmensnaher Dienstleistung in Zähringen Nord eher unwahrscheinlich. Allerdings ist es durchaus denkbar, dass die entstehenden Flächen von kleineren Büronutzern nachgefragt werden, etwa Architektur- und Ingenieurbüros, Gesundheitsdienstleistern (z.B. Ärzte, nicht-ärztliche Heilberufe) oder Freelancern. Insofern sollte die Realisierung von, eher kleinteiligen, Büroflächen in Zähringen Nord verfolgt werden.

Abb. 11: Abgrenzung des Entwicklungsgebiets Zähringen Nord



Quelle: Stadt Freiburg

Dietenbach

Ein weiteres städtebauliches Großprojekt ist der geplante neue Stadtteil Dietenbach im Nordwesten Freiburgs. Hier soll ein neues Quartier aus ca. 6.000 Wohneinheiten für ca. 15.000 Einwohner entstehen. Von den insgesamt ca. 940.000 m² BGF sollen etwa 5 % auf gewerbliche Nicht-Wohnnutzung entfallen. Neben Flächen für Einzelhandel und stadtteilverträgliches verarbeitendes Gewerbe und Handwerk sind etwa 19.000 m² für Dienstleistungsunternehmen mit entsprechender Büronutzung vorgesehen. Prognostisch ließe sich die gewerbliche Fläche im Falle eines gesamtstädtischen

Mehrbedarfs zusätzlich ausbauen. Dieser Mehrbedarf scheint im Bereich des Büroflächenbedarfs grundsätzlich vorhanden zu sein, da bis zum Jahr 2040 insgesamt ein Flächenbedarf von ca. 342.840 m² Mietfläche entstehen wird, was einem durchschnittlichen jährlichen Zuwachs von ca. 15.350 m² entspricht (vgl. Kap. 5). Allerdings gilt es im Fall von Dietenbach, ähnlich wie bei Zähringen Nord, zu hinterfragen, ob eine solche innenstadtferne Lage ein entsprechendes Nachfrageinteresse generieren und somit auch Mietpreise erzielbar wären, die eine Finanzierung sicherstellen. Da es sich bei Dietenbach jedoch um eine ganzheitlich konzipierte Quartiersentwicklung mit Versorgungseinrichtungen und eigenem „städtischen Charakter“ handelt, ist eine prinzipielle Nachfrage vor allem durch kleine und mittlere Unternehmen durchaus denkbar. So wäre Dietenbach etwa für Heilberufe, Rechts- und Wirtschaftsberater oder Ingenieurbüros eine Alternative für Lagen in der Altstadt, Wiehre oder Herdern. Entscheidend für das Nachfrageinteresse ist darüber hinaus v.a. auch eine gute ÖPNV-Anbindung des Stadtteils, was nach vorliegenden Informationen u.a. über die Anbindung an das Straßennetz gewährleistet wird. Gleichmaßen ist auch eine Integration in ein ausgebautes Radwegenetz von großer Bedeutung für die Ansprache potenzieller Büroflächennachfrager. Allerdings werden beispielsweise etwa Tech-affine Unternehmen oder Forschungsinstitute auch hier eher die Ausnahme sein. Angesichts der zu erwartenden Knappheit an Bauflächen für Bürogebäude und der sich auch mittelfristig wahrscheinlich nur geringfügig verändernden Zinslandschaft ist zumindest immobilienwirtschaftlich gesehen auch durchaus ein Investoreninteresse auf entsprechenden Objekte in der Neuentwicklung Dietenbach innerhalb der „Schwarmstadt“ Freiburg zu erwarten.

Mit einem geplanten Volumen von ca. 19.000 m² BGF an Büroflächen erscheint die Dimensionierung durch den Eigenbedarf des Stadtteils nahezu vollends gedeckt. Angesichts des gesamtstädtisch zunehmenden Büroflächenbedarfs wäre daher eine Ausweitung der geplanten Büroflächen zu erwägen.

Abb. 12: Siegerentwurf für den Stadtteil Dietenbach



Quelle: K9 Architekten, Stadt Freiburg

Abschließend kann festgehalten werden, dass sich auch zukünftig der Schwerpunkt von Büronutzungen in Freiburg in innerstädtischen bzw. innenstadtnahen Räumen, vor allem auch entlang der Bahnhofsachse, konzentrieren wird.

Angesichts der angespannten Wohnraumsituation in Freiburg und unter Berücksichtigung städtebaulicher Ziele wie der Verringerung von Pendlerverkehren, stellen jedoch städtebaulich integrierte, gemischt genutzte und quartiersartig konzipierte Büroprojekte darüber hinaus ein wichtiges Element der zukünftigen Büromarktlandschafts Freiburgs dar. Solche integrierten Büronutzungen sind dabei vor allem als Ergänzung und Entlastung der übrigen, zentralen Bürolagen zu verstehen, die gesamtstädtisch zusätzlich das Angebot diversifizieren. Zudem erfüllen sie einen wichtigen Zweck, um insgesamt den Flächenbestand zu erhöhen und auch kleinen und mittleren Unternehmen Flächen mit verhältnismäßig niedrigeren Mieten bereitzustellen.

6. Fazit

Die Stadt Freiburg im Breisgau sieht sich als regional sehr bedeutendes Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentrum, auch zukünftig mit einem deutlichen Bevölkerungswachstum konfrontiert. Um auch weiterhin der zunehmenden Bevölkerung ein angemessenes Arbeitsplatzangebot vor Ort zur Verfügung zu stellen und dafür die notwendige stadtplanerischen Rahmenbedingungen zu schaffen, ist die Analyse der Entwicklung des Marktes für Büroflächen eine entscheidende Stellschraube. Die vorliegende Untersuchung hat versucht, in diesem Zusammenhang eine Planungs- und Entscheidungsvorlage bereitzustellen. Zusammenfassend lässt sich folgendes festhalten:

Die Standort- und Wirtschaftsanalyse hat u.a. folgendes ergeben:

- Freiburg hat in den letzten Jahren ein starkes Wachstum sowohl in Bezug auf die Bevölkerung wie auch auf die Beschäftigung erfahren. Insbesondere der Dienstleistungsbereich ist überdurchschnittlich stark gewachsen, was sich auch auf eine erhöhte Büroflächennachfrage auswirkt.
- Dennoch ist Freiburg kein klassischer Wirtschaftsstandort. So ist beispielsweise die Verkehrsanbindung nicht optimal und es fehlen große, auch internationale Unternehmen am Standort. Stattdessen ist die Wirtschaft eher von öffentlicher Verwaltung, Dienstleistung und universitären bzw. universitätsnahen Forschungseinrichtungen geprägt. Insgesamt findet die wirtschaftliche Wertschöpfung in Baden-Württemberg eher in anderen Großstädten statt.
- Die Beurteilung der „harten“ Standortfaktoren fällt in Freiburg eher negativ aus. Dagegen sind die „weichen“ Standortfaktoren überwiegend positiv zu bewerten. Für den in Freiburg bedeutenden Dienstleistungssektor sind indes gerade „weiche“ Standortfaktoren v.a. in Hinblick auf die Rekrutierung geeigneter Arbeitskräfte jedoch bedeutsam, sodass Freiburg als Wirtschaftsstandort v.a. auch für (büroflächennachfragende) Dienstleistungsunternehmen durchaus attraktiv ist.

Als Ergebnis der Büromarktanalyse können u.a. folgenden Punkte festgehalten werden:

- Der Büroflächenmarkt in Freiburg ist derzeit als Verkäufermarkt zu bewerten. D.h., einer hohen Nachfrage steht nur ein begrenztes Angebot gegenüber. Dies führt einerseits zu einer seit Jahren sehr niedrigen Leerstandsquote von unter 2%, andererseits auch zu vergleichsweise hohen Mietpreisen. So liegt die Durchschnittsmiete bei ca. 12 €/m². Für flächennachfragende Unternehmen bedeutet dies insgesamt einen hohen Aufwand bei der Suche nach preis- und flächenadäquaten Büroräumen. Gründe hierfür liegen vor allem in der eher bedarfsorientierten Projektentwicklung in Freiburg sowie der spezifischen Nachfragestruktur, die ein stabiles jedoch nur wenig dynamisches Wachstum zeigt.



- Aus Nachfragesicht werden v.a. Bürostandorte mit guter ÖPNV-Anbindung und einer guter Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen (z.B. gastronomische Angebote) im fußläufigen Umfeld bevorzugt.
- Räumlich zeigt der Freiburger Büromarkt einen klaren Schwerpunkt auf den Standortbereich Bahnhofsachse. In dieser zentralen Lage finden sich fast ausschließlich Büronutzungen mit einer Verdichtung von Unternehmen aus den Bereichen der unternehmensnahen und wissensintensiven Dienstleistungen.
- Die höchsten Büromieten werden jedoch in den Bereichen Altstadt, Wiehre oder Herdern aufgerufen, was vor allem auf die Kleinflächigkeit und die Repräsentativität des teils historischen Baubestands zurückzuführen ist. Daneben sind wichtige Bürostandorte der Güterbahnhofs Nord sowie Teile der Gewerbegebiete Haid und Süd. Die übrigen Gewerbegebiete im Stadtraum haben nur eine geringe Büroflächenrelevanz. Darüber hinaus finden sich immer wieder in das Stadtgebiet eingestreute Bürostandorte, die häufig von der öffentlichen Verwaltung oder anderen nicht-privater Institutionen belegt werden.

Die quantitative Büroflächenbedarfsprognose führte zu folgenden Ergebnissen:

- Für die Prognose zukünftiger Büroflächenbedarfe wurde auf drei Berechnungsmethoden zurückgegriffen. Dabei wurden die Büroflächenbedarfe bis 2025, 2030, 2035 und 2040 jeweils nach der klassischen GIFPRO-Methode, der TBS-GIFPRO und einem beschäftigungsbasierten Modell berechnet. Die jeweiligen Ergebnisse wurden als Mittelwerte aggregiert und stellen sich folgendermaßen dar:
 - Flächenneubedarf bis 2025: ca. 110.000 m² MF/G bzw. ca. 4,3 ha bebaute Fläche
 - Flächenneubedarf bis 2030: ca. 190.000 m² MF/G bzw. ca. 7,5 ha bebaute Fläche
 - Flächenneubedarf bis 2035: ca. 260.000 m² MF/G bzw. ca. 10,2 ha bebaute Fläche
 - Flächenneubedarf bis 2040: ca. 340.000 m² MF/ bzw. ca. 13,3 ha bebaute Fläche.

Die qualitative Betrachtung der Anforderungen an zukünftig marktfähige Büroflächen hat u.a. gezeigt, dass

- Flexibilität in der individuellen Flächengestaltung an Bedeutung gewinnen und eine Vielzahl an unterschiedlichen Arbeitsplatztypen bereitgestellt werden sollte
- auch zukünftig städtebaulich integrierte Standorte mit gutem Versorgungsumfeld und Anbindung die gefragtesten Bürolagen werden bleiben
- somit kurz- bis mittelfristig der weitere Schwerpunkt der Büroflächenentwicklung im Bereich der Bahnhofsachse liegen wird, jedoch
- ein Teil der Nachfrage nach Büroflächen sich auch auf Teilräume der Gewerbegebiete Haid und Süd richten wird. Insbesondere letzteres hat im Bereich der Basler Straße (Verlängerung der Bahnhofsachse) Potenziale zur Ansiedlung von Büronutzung



- Weiterhin bieten städtebauliche Großprojekte wie in Zähringen Nord oder Dietenbach eine Möglichkeit, zusätzliche Büroflächen bereitzustellen und so das Angebot in Freiburg zu diversifizieren.
- Angesichtes des erwarteten Flächenmehrbedarfs kann daher die aktuelle Kalkulation für die Ausstattung mit Büroflächen besonders in der Planung des Projektes Dietenbach u.U. erweitert werden.

Insgesamt betrachtet, wird Freiburg weiter wachsen, sodass auch der Bedarf an Arbeitsplätzen und Arbeitsstätten zunehmen wird. Trotz der viel diskutierten strukturellen Transformationsprozessen in der Arbeitswelt, ist davon auszugehen, dass Büroarbeitsplätze weiterhin ein wichtiges Element in der Beschäftigungsstruktur ausmachen werden. Büroräume wiederum werden trotz einer wahrscheinlich weiter zunehmenden Entkopplung von Arbeit und Arbeitsort als Orte der persönlichen Kommunikation ihre Bedeutung beibehalten. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, wie der voraussichtliche Mehrbedarf an Büroflächen bedient werden kann, zumal gerade zentrale und somit besonders nachgefragte Lagen nur begrenzte weitere Entwicklungspotenziale bieten.

Somit bleibt abschließend festzuhalten, dass eine adäquate quantitative und qualitative Büroflächenbedarfsplanung und Büroflächenbevorratung ein entscheidender Baustein für eine zukunftsgerechte Stadtentwicklung ist. Trotz einer Vielzahl an städtebaulichen Herausforderungen, die sich aus dem weiteren Wachstum Freiburgs ergeben, sollte dieser Aspekt nicht vernachlässigt werden.



Karten-, Tabellen- & Abbildungsverzeichnis

Karte 1:	Bürolagenrelevanz der Standorte in Freiburg	30
Tab. 1:	Strukturdaten zu den Büromärkten in den Top-7-Städten 2018	4
Tab. 2:	Standortfaktoren für Büroimmobilien	10
Tab. 3:	sozio-demographische Rahmendaten im Vergleich	15
Tab. 4:	Wirtschaftliche Kennzahlen im Vergleich	17
Tab. 5:	SWOT-Analyse des Wirtschafts- und Bürostandort Freiburg	18
Tab. 6:	Büromarktkennzahlen im Vergleich	22
Tab. 7:	Berechnung der Bürobeschäftigten in Freiburg für 2018	45
Tab. 8:	Prognose des Büroflächenbedarfs in Freiburg nach der klassischen GIFPRO-Variante	47
Tab. 9:	Büroerwerbstätige nach Trendfortschreibung	48
Tab. 10:	Zusätzliche büroflächennachfragenden Erwerbstätige in Freiburg	48
Tab. 11:	Prognose des Büroflächenbedarfs in Freiburg nach TBS-GIFPRO	49
Tab. 12:	Prognose des Büroflächenbedarfs in Freiburg nach dem beschäftigungsbasierten Modell	52
Tab. 13:	Gegenüberstellung der Ergebnisse aus den Prognosemodellen	53
Tab. 14:	Umrechnung der Flächenbedarfe auf die Grundfläche	53
Abb. 1:	Der Zusammenhang zwischen Einstellungsbereitschaft und Büromietumsatz in den Top-7-Städten in Deutschland	5
Abb. 2:	Entwicklung der Bürobeschäftigten in Deutschland (ZIA 2019)	5
Abb. 3:	Entwicklung der durchschnittlichen Leerstandsquoten in Deutschland nach Stadtklassifikation	6
Abb. 4:	Entwicklung der Spitzenmieten in Deutschland nach Stadtklassifikation	6
Abb. 5:	Schematische Darstellung von Immobilien- und Konjunkturzyklen	8
Abb. 6:	Entwicklung der Nettoanfangsrenditen in Deutschland nach Stadtklassifikation	9
Abb. 7:	Bürobeschäftigtenzahl und durchschnittliche Bürofläche pro Beschäftigtem	23
Abb. 8:	Entwicklung der Mieten und Leerstandsquoten	24
Abb. 9:	Büroflächenbestand und Anteil des Neuzugangs am Bestand in Freiburg	25
Abb. 10:	Schematische Darstellung zur Berechnung des Büroflächenbedarfs	49
Abb. 11:	Abgrenzung des Entwicklungsgebiets Zähringen Nord	58
Abb. 12:	Siegerentwurf für den Stadtteil Dietenbach	60





ecostra

Wirtschafts-, Standort- und
Strategieberatung in Europa

Bahnhofstrasse 42
D-65185 Wiesbaden

Tel. +49 – (0)611 – 71 69 575 0
Fax +49 – (0)611 – 71 69 575 25

www.ecostr.com
info@ecostr.com