

## Bedrohte Pensionskassen

**Betriebliche Altersvorsorge.** Nicht nur Banken, sondern auch Versicherungen sollen nach den Plänen der Europäischen Kommission künftig deutlich mehr Eigenkapital vorhalten. Besonders den Pensionskassen in Deutschland würde dies aber die Luft abdrehen – sie könnten die 40 bis 50 Milliarden Euro, die sie mehr bräuchten, gar nicht stemmen.

Versicherungsgesellschaften sollen sich besser vor den systemischen Risiken schützen – also vor jenen Ansteckungsgefahren, die drohen, wenn andere Finanzmarktakteure in Schwierigkeiten geraten. Die Euro-

päische Kommission schreibt den Instituten höhere Eigenkapitalquoten vor und prüft, ob die strengeren Anforderungen auch für die Einrichtungen der betrieblichen Altersversorgung notwendig sind.

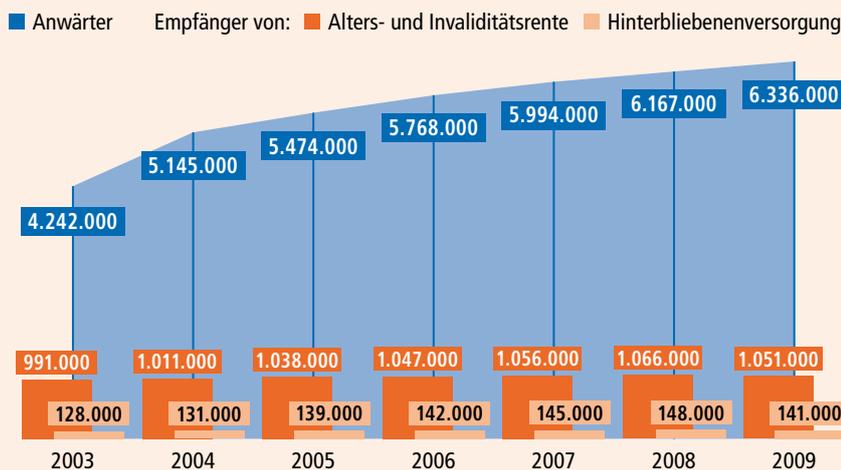
Auf den ersten Blick ist das ganz vernünftig, liegt doch eine sichere Altersvorsorge im ureigenen Interesse der Beschäftigten. In Deutschland erfreuen sich gerade Pensionskassen wachsender Beliebtheit (Grafik):

**Pensionskassen versorgen aktuell mehr als 1 Million Betriebsrentner und sichern weiteren 6,3 Millionen Anwärtern eine ergänzende betriebliche Versorgung im Alter zu.**

Die EU-Kommissare übersehen bei ihren Plänen aber ein wichtiges Detail: Deutschland hat bereits einen Rechtsrahmen für die betriebliche Altersvorsorge, der dem Anlegerschutz Rechnung trägt:

- **Haftung des Arbeitgebers.** Grundsätzlich ist die betriebliche Altersversorgung an ein Arbeitsverhältnis geknüpft. Folglich haftet der Arbeitgeber dafür, dass der Versicherte seine Leistungen erhält. Das gilt auch für den Fall, dass der Arbeitgeber die Abwicklung der Altersversorgung an eine eigenständige Einrichtung delegiert, etwa an eine Pensionskasse oder an einen Pensionsfonds (Kasten). Reichen deren →

### Pensionskasse: Wachsende Beliebtheit



Bestand jeweils am Jahresende, 2003 = Anfangsbestand 2004  
 Quelle: BaFin – Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

Institut der deutschen  
 Wirtschaft Köln

© 2011 IW Medien · iwd 50

### Inhalt

**Städteranking 2011.**  
 München ist Niveau-Sieger, Kassel Dynamik-Sieger im diesjährigen Städtevergleich der Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft.  
 Seite 3

**Drei-Länder-Reformbarometer.** Im Vergleich mit Österreich und der Schweiz hat sich Deutschland im Jahr 2011 als reformfreudigstes Land erwiesen.  
 Seite 4-5

**Büroimmobilien.** Weil seit Jahren zu viel gebaut wird, stehen in den großen deutschen Städten inzwischen mehr als 10 Prozent der Bürogebäude leer.  
 Seite 6-7

**Konjunkturumfrage.** Ein Drittel der deutschen Betriebe befürchtet, dass angesichts der Wirtschaftslage die Unternehmenssteuern erhöht werden könnten.  
 Seite 8

Institut der deutschen  
 Wirtschaft Köln

Präsident:  
 Dr. Eckart John von Freyend  
 Direktor:  
 Professor Dr. Michael Hüther  
 Mitglieder:  
 Verbände und Unternehmen  
 in Deutschland



→ Mittel nicht aus, um die getroffenen Versorgungszusagen zu erfüllen, muss der Arbeitgeber Geld nachschießen.

- **Pensionssicherungsverein.** Pensionsfonds und ähnliche Einrichtungen unterliegen der staatlichen Aufsicht, doch auch die einzahlenden Unternehmen können pleitegehen. Damit die betriebliche Altersversorgung der Versicherten in so einem Fall trotzdem nicht gefährdet wird, müssen sich die Arbeitgeber je nach gewählter Vorsorge auch gegen das Insolvenzrisiko beim Pensionssicherungsverein absichern.
- **Eigenes Geschäftsmodell.** Der Kreis der Begünstigten von Pensionskassen und anderen Anbietern rekrutiert sich aus den Beschäftigten der Mitgliedsunternehmen. Somit brauchen die Träger kein eigenes Vertriebssystem. Das hält die Kosten niedrig.

Dieses besondere Geschäftsmodell schlägt sich auch in der Anlagestrategie nieder. Denn damit die Kassen ihre Leistungszusagen lebenslang erfüllen können, müssen ihre Anlagen nicht nur stichtagsbezogenen Risikobewertungen unterzogen werden, sondern es geht auch um die Sicherung der Liquidität über Zeiträume von mehr als 25 Jahren.

Nach den Plänen aus Brüssel droht den traditionsreichen Pensionskassen allerdings das Aus. Sie könnten die strengen Eigenkapitalregeln nicht einhalten. Denn ihr Eigenkapitalbedarf dürfte um das Acht- bis Zehnfache steigen (Grafik). Dazu müssten die Unternehmen 30 bis 40 Prozent der Deckungsrückstellungen als Eigenkapital vorhalten – das entspricht schätzungsweise 40 bis 50 Milliarden Euro, die zusätzlich in die Pensionskassen eingezahlt werden müssten.

## Fünf Wege der betrieblichen Altersversorgung

**Direktzusage.** Der Arbeitgeber sagt seinem Mitarbeiter eine ergänzende Versorgung im Alter zu und zahlt diese dann aus zuvor gebildeten Pensionsrückstellungen und laufenden Erträgen. Rückdeckungsversicherungen können das Zahlungsrisiko des Arbeitgebers begrenzen. Damit die Leistungszusage nicht durch eine Insolvenz gefährdet wird, muss der Arbeitgeber das Risiko seiner Zahlungsunfähigkeit über den Pensionssicherungsverein absichern.

**Unterstützungskasse.** Hier erfolgt die Versorgungszusage über eine rechtlich selbstständige Gesellschaft, in die der Arbeitgeber einzahlt. Die Begünstigten können ihre Ansprüche jedoch nur gegenüber dem Arbeitgeber geltend machen, nicht gegenüber der Unterstützungskasse. Deshalb unterliegt diese zwar der Versicherungsaufsicht, der Arbeitgeber muss aber zusätzlich Mitglied im Pensionssicherungsverein sein.

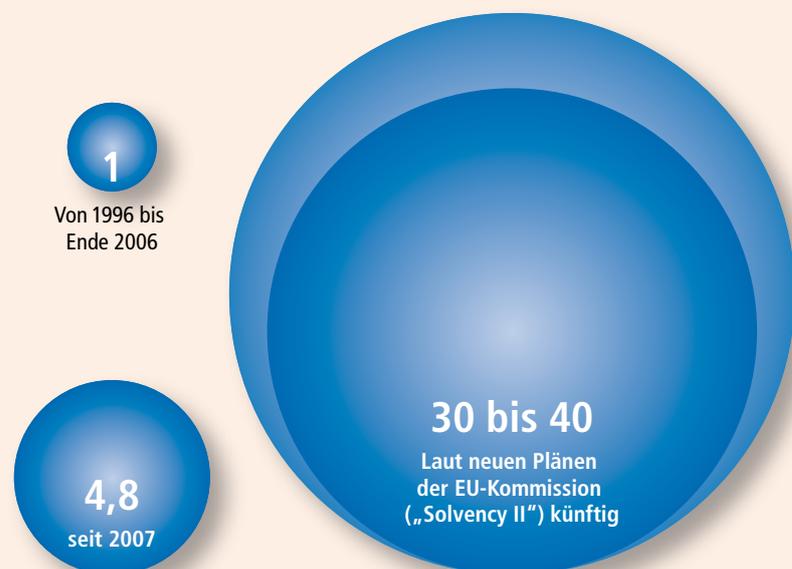
**Pensionskasse.** Sie ist ein rechtlich selbstständiges Unternehmen, das selber einen Rechtsanspruch auf die Leistungen einräumt. Pensionskassen funktionieren wie eine Lebensversicherung und unterliegen der Versicherungsaufsicht. Finanziert werden die Zusagen durch Einzahlungen der Arbeitgeber, für den allerdings keine Pflichtmitgliedschaft im Pensionssicherungsverein besteht.

**Direktversicherung.** Hier schließt der Arbeitgeber einen Lebensversicherungsvertrag bei einer privaten Versicherungsgesellschaft ab. Bezugsberechtigt sind der Arbeitnehmer oder seine Hinterbliebenen. Meist wird dabei eine beitragsorientierte Leistungszusage gegeben, die sich am Nennwert plus Mindestverzinsung orientiert, aber kein bestimmtes Versorgungsniveau garantiert.

**Pensionsfonds.** Die rechtsfähige Fondsgesellschaft sagt den Arbeitnehmern lebenslange Leistungen im Ruhestand zu. Dabei wird in der Regel der nominale Wert der eingezahlten Beiträge garantiert, gegebenenfalls zuzüglich der gesetzlichen Mindestverzinsung. Finanziert wird der Fonds über Einzahlungen des Arbeitgebers, der sein Insolvenzrisiko im Pensionssicherungsverein absichern muss. Der Pensionsfonds unterliegt der Finanzdienstleistungsaufsicht.

## Pensionskassen: Größerer Sicherheitspuffer

Versicherungen müssen Geld zurücklegen, um im Schadensfall für ihre Versicherten auch wirklich zahlen zu können. Das Ganze muss zudem langfristig angelegt sein. So viel Prozent dieser sogenannten Deckungsrückstellungen müssen Versicherungen durch Eigenmittel bereitstellen



# Tief im Westen

**Städteranking 2011.** Während die Städte mit dem höchsten Wohlstandsniveau in Deutschland seit Jahren unter sich bleiben, gehen die letzten Plätze erstmals seit 2004 nicht nach Ostdeutschland, sondern ins Ruhrgebiet. Dafür kommt die dynamischste Stadt dieses Mal nicht aus dem Osten, sondern aus Hessen.

Seit 2004 vergleicht die Institut der deutschen Wirtschaft Köln Consult für die Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft deutsche Städte miteinander. Das Ranking soll vor allem klären, wo in der Republik das Wohlstandsniveau am höchsten ist und welche Städte die höchste wirtschaftliche Dynamik haben und sich am besten entwickeln.

Wiederholter Sieger des Niveau-rankings ist München (Grafik). Das ist keine Überraschung, denn unter den Top Ten finden sich ausnahmslos dieselben Städte wie beim letzten Vergleich vor zwei Jahren. Auf den hinteren Rängen hat sich dagegen einiges geändert:

**Erstmals seit Beginn des Wohlstandsrankings belegt kein ostdeutscher Standort den letzten Platz.**

Lagen vor zwei Jahren noch Leipzig und Halle (Saale) auf den Rängen 49 und 50, sind es diesmal die Ruhrgebietsstädte Herne und Gelsenkirchen.

Auch andere Platzierungswechsel machen deutlich, dass die rote Laterne inzwischen im Pott statt im Osten steht. Während sich auch Magdeburg und Chemnitz von Schlusslichtern verabschieden konnten, gehören jetzt Dortmund, Hamm und Oberhausen zu den zehn

schlechtplatziertesten Standorten des Niveauvergleichs.

Der zweite Teil des Städtevergleichs, das Dynamikranking, zeigt, welche Kommunen sich am besten auf veränderte Rahmenbedingungen eingestellt haben. In der Vergangenheit konnten hier vor allem die ostdeutschen Städte punkten. Diesmal kommt der Sieger allerdings aus den alten Bundesländern: Auf Platz 1 steht Kassel.

Besonders bei den Arbeitsmarktdaten ist die nordhessische Kommune seit 2005 besser vorangekommen als alle anderen. Die Zahl der Arbeitslosengeld-II-Empfänger ist nirgendwo stärker gesunken, die Arbeitslosenquote sank um 8,7 Prozentpunkte und die Jugendarbeitslosenquote verzeichnete den zweitstärksten Rückgang aller Vergleichsstädte. Auf der anderen Seite kletterte die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze innerhalb von fünf Jahren um fast 14 Prozent – und damit doppelt so schnell wie im Durchschnitt.

Kassel ist im Gegensatz zu vielen anderen Kommunen noch immer ein Industriestandort. Vor allem der Automobil- und Fahrzeugbau prägt die Gegend. Allein im VW-Werk Kassel sind mehr als 13.000 Mitarbeiter beschäftigt, hinzu kommen zahlreiche Zulieferer in der Umgebung. Die Daimler AG baut in Kassel mit mehreren Tausend Beschäftigten Achsen, Gelenkwellen und Komponenten. Bombardier entwickelt und fertigt Lokomotiven. Und auch die Rüstungsfirmen Rheinmetall und Krauss-Maffei Wegmann haben am Standort Kassel Produktionsstätten.

## Städteranking 2011

Die Institut der deutschen Wirtschaft Köln Consult GmbH führt seit 2004 jährlich das Städteranking für die Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft durch. Das Ranking bewertet Großstädte nach ihrem wirtschaftlichen Wohlstand und der wirtschaftlichen Dynamik.

### Die Top-Ten-Städte im Niveau-ranking

Bewertet werden die absoluten Größen in Bezug auf den Wohlstand und die Situation auf dem Arbeitsmarkt

1.	München	66,8
2.	Stuttgart	59,6
3.	Münster	59,0
4.	Karlsruhe	58,6
5.	Frankfurt am Main	58,4
6.	Mainz	58,4
7.	Düsseldorf	57,9
8.	Wiesbaden	56,3
9.	Hamburg	56,2
10.	Bonn	55,9



### Die Top-Ten-Städte im Dynamikranking

Bewertet wurde, wie gut sich eine Stadt im Zeitraum von 2005 bis 2010 auf veränderte Rahmenbedingungen eingestellt und wie gut sie sich entwickelt hat

1.	Kassel	58,8
2.	Leipzig	58,4
3.	Erfurt	57,9
4.	Oldenburg	56,9
5.	Halle (Saale)	56,8
6.	Lübeck	56,5
7.	Rostock	56,1
8.	Magdeburg	55,2
9.	Berlin	55,1
10.	Chemnitz	54,9



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln Consult

Institut der deutschen Wirtschaft Köln

© 2011 IW Medien - Iwd 50

Zudem sind starke Unternehmen aus dem Bereich der erneuerbaren Energien in Kassel zu Hause – etwa die SMA-Technology, Weltmarktführer für Solar-Wechselrichter.

Die Ergebnisse zeigen, dass sich die großen deutschen Städte angleichen. So landen viele Top-Wohlstandsorte beim Dynamikranking recht weit hinten – schließlich haben sie bereits ein hohes Niveau erreicht. So hatte Kassel 2005 mit einer Arbeitslosenquote von 19,2 Prozent ein höheres Verbesserungspotenzial als München mit 8,6 Prozent.

# Vorwärts in Trippelschritten

**Drei-Länder-Reformbarometer.** Deutschland hat sich im Vergleich mit Österreich und der Schweiz im Jahr 2011 als reformfreudigstes Land erwiesen. Die Regierung in Wien dagegen scheint sich auf den Reformlorbeeren der vergangenen Jahre auszuruhen. Dies geht aus dem neuesten D A CH-Reformbarometer der drei Denkfabriken Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW), Wirtschaftskammer Österreich und Avenir Suisse hervor. 

Und sie bewegt sich doch – so könnte man die diesjährige Reformpolitik der Regierung in Berlin charakterisieren. Auch wenn es so aussieht, als ob sich alles nur noch um die Euro-Rettung dreht, in vielen Bereichen – vom Steuerrecht bis hin

zu den Sozialbeiträgen – kam es in den vergangenen zwölf Monaten immerhin zu Detailverbesserungen. Diesen Weg des Feilens an Gesetzen geht auch die Schweiz.

Die Entwicklung des D A CH-Reformbarometers zwischen Okto-

ber 2010 und September 2011 im Einzelnen (Grafik Seite 5):

**Deutschland** zeigte mit einem Plus von 0,9 Punkten im Jahr 2011 den größten Reformeifer. Mit einem Gesamtstand von 109,0 Punkten behält die Bundesrepublik die Rote Laterne im Gesamtranking (Kasten).

**Die Schweiz** konnte ebenfalls einen kleinen Anstieg von 0,7 Punkten verbuchen. Das Reformbarometer erreicht nun 115,1 Punkte, so dass die Eidgenossen im Langzeitranking Platz 1 verteidigen.

**Österreich**, der Reformmeister 2010, verlor 0,1 Punkte. Mit 113,0 Punkten belegt das Land weiter den zweiten Platz im Gesamtranking.

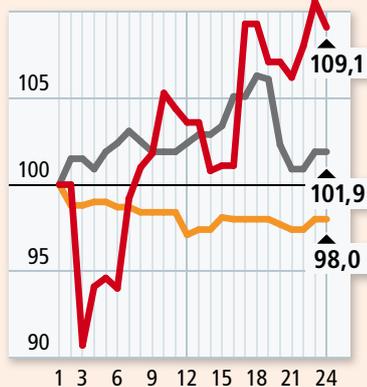
Für die jüngsten Verschiebungen gibt es viele Gründe. Die wichtigsten:

**Deutschland.** Weil die Wehrpflicht abgeschafft wurde, stehen dem Ausbildungs- und Arbeitsmarkt viele Jugendliche früher zur Verfügung. Dem Fachkräftemangel entgegen wirkt auch, dass Ausländer nun das Recht haben, ihre beruflichen Abschlüsse daraufhin prüfen zu lassen,

## Schwarz-Gelb: Kleine Fortschritte

Entwicklung des Reformindikators in den ersten 24 Monaten nach Regierungsübernahme von ...

- SPD – Grüne (Oktober 2002)
- CDU/CSU – SPD (November 2005)
- CDU/CSU – FDP (Oktober 2009)



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln  Institut der deutschen Wirtschaft Köln

© 2011 IW Medien - Iwd 50

Weil große Reformvorhaben häufig zu Beginn einer Legislaturperiode angeschoben werden, bietet es sich an, den Reformelan der jüngsten drei Bundesregierungen in ihren jeweils ersten 24 Monaten zu vergleichen (Grafik):

**Zweite Regierung Schröder.** Die rot-grüne Bundesregierung legte 2002 einen klassischen Fehlstart hin. Steuern und Sozialbeiträge wurden zum Teil massiv

erhöht. Das Reformbarometer sank auf den Tiefststand von 90,7 Punkten ab. Dann kam es im Zeichen der Agenda 2010 zu einer reformpolitischen Kehrtwende. Durch diesen Kraftakt lag die rot-grüne Bundesregierung nach 24 Monaten mit 9,1 Punkten im Plus.

**Regierung Merkel/Steinmeier.** Nach ihrem Amtsantritt im November 2005 verfolgte die Große Koalition eine Politik der kleinen Schritte. Sie hat die Beiträge zur Arbeitslosenversicherung gesenkt und die Unternehmenssteuerreform angeschoben. Negativ haben sich die Erhöhung der Mehrwert- und Versicherungssteuer sowie die Gesundheitsreform niedergeschlagen. Am Ende zeigte das Reformbarometer nach zwei Jahren ein Plus von 1,9 Punkten.

**Regierung Merkel/Westerwelle.** Die Beitragssatzerhöhungen in der Krankenversicherung im ersten Jahr von Schwarz-Gelb muss sich die Regierung als Negativposten anrechnen lassen. Im zweiten Regierungsjahr machte die liberal-konservative Koalition jedoch Boden gut. Zugangsbeschränkungen für den Arbeitsmarkt wurden gelockert und das Haushaltsbegleitgesetz mit Einsparungen in Milliardenhöhe wurde verabschiedet. Das Barometer stieg daraufhin auf 98 Punkte.

## Was bewertet wird

**In das D A CH-Reformbarometer gehen ein:** Regierungsbeschlüsse, Gesetzentwürfe, Änderungen während der parlamentarischen Beratung und verabschiedete Gesetze. Für die Schweiz werden auch Volksabstimmungen berücksichtigt. Die Punktvergabe richtet sich danach, ob sich die Reformvorhaben günstig auf das Wirtschaftswachstum oder die Beschäftigungssituation auswirken. Als Ausgangspunkt für den Vergleich dient der Status quo im September des Jahres 2002, der auf den Wert 100 normiert wurde.

ob sie den deutschen Qualifikationen entsprechen. Die Begrenzung des Elterngelds für Spitzenverdiener ist ebenfalls ein Pluspunkt, weil sie Mitnahmeeffekte beseitigt.

Die Luftverkehrsabgabe allerdings wertet das IW Köln als Schönheitsfehler, weil sie Verbraucher und Wirtschaft belastet.

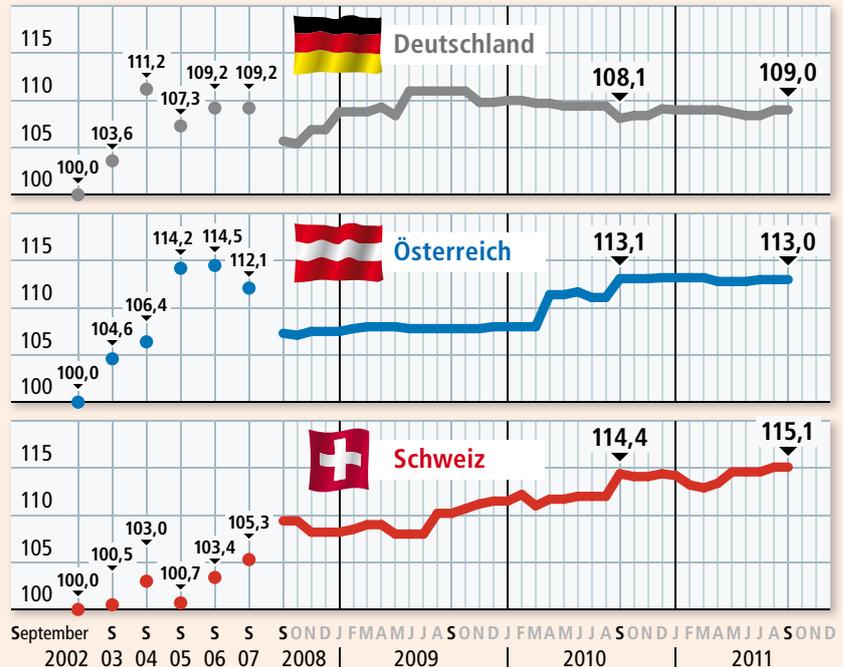
**Schweiz.** Die Eidgenossen haben ihre Invalidenversicherung modernisiert. Künftig gibt es die volle Rente erst bei einem Invaliditätsgrad von 80 Prozent – vorher reichten 70 Prozent. In der Finanz- und Steuerpolitik geht es indes nur gemächlich voran. Dies macht das sozialpolitische Plus zunichte. Denn das Konsolidierungsprogramm wurde nicht konsequent umgesetzt. So lässt zum Beispiel der angekündigte Einheitsersatz bei der Mehrwertsteuer auf sich warten. Dennoch wurden auch in diesem Jahr die Vorgaben der Schuldenbremse eingehalten.

**Österreich.** Die große Koalition aus SPÖ und ÖVP hat die Steuern – etwa auf Tabak und Sprit – deutlich erhöht. Banken müssen jetzt eine neue Steuer zahlen, die jedes Jahr 500 Millionen Euro bringen soll. Zwar läuft die Wirtschaft in Österreich rund – die sprudelnden Steuereinnahmen nutzt die Regierung in

## DA CH-Reformbarometer: Österreich stagniert

Das DA CH-Reformbarometer beurteilt, inwieweit politische Reformvorhaben in der Arbeitsmarktpolitik, der Sozialpolitik sowie der Steuer- und Finanzpolitik die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland, Österreich und der Schweiz verändert haben.

September 2002 = 100, Werte über 100: Verbesserung, Werte unter 100: Verschlechterung



### Wichtige Ereignisse in Deutschland

Januar 2009:	Konjunkturpaket II (u. a. Milderung der kalten Progression, kommunales Investitionsprogramm)
April 2009:	Rentengarantie
Juni 2009:	Schuldenbremse
November 2009:	Wachstumsbeschleunigungsgesetz (u. a. Mehrwertsteuersenkung für Hotels)
September 2010:	Eckpunkte Gesundheitsreform (u. a. Beitragserhöhung um 0,6 Punkte)
März 2011:	Abschaffung der Wehrpflicht

### Österreich

September 2008:	Maßnahmenpaket „Inflationsausgleich“ (u. a. außerplanmäßige Rentenerhöhung, höhere Pendlerpauschale, Halbierung der Mehrwertsteuer auf Medikamente)
Februar 2009:	Erstes Arbeitsmarktpaket (u. a. Verlängerung der Kurzarbeit)
März 2009:	Reform der Einkommenssteuer
April 2010:	Finanzrahmengesetz
September 2010:	Ankündigung der Rot-Weiß-Rot-Card für Zuwanderer
Dezember 2010:	Haushaltskonsolidierungspaket

### Schweiz

Februar 2009:	Zweites Konjunkturpaket (u. a. Verlängerung der Kurzarbeit)
August 2009:	Automatischer jährlicher Ausgleich der kalten Progression
Juni 2010:	Vorschlag eines Konsolidierungsprogramms – 1,6 Milliarden Franken pro Jahr
Januar 2011:	Umsetzung des Konsolidierungsprogramms wird wegen unerwartet hohem Haushaltsüberschuss ausgesetzt

Quellen: Avenir Suisse, Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Wirtschaftskammer Österreich

Institut der deutschen Wirtschaft Köln

© 2011 IW Medien - iwd 50



### IW-Studie

Manfred Jäger-Ambrozewicz,  
Thomas Puls, Robert Koza,  
Rudolf Walser, Martin

Wermelinger: Das DA CH-Reformbarometer – Reformpolitik in Deutschland, Österreich und der Schweiz, Ausgabe 2011

Download unter:

[www.iwkoeln.de/Gutachten](http://www.iwkoeln.de/Gutachten)

Wien aber nicht, um ihren Haushalt zu konsolidieren.

Was bringen die kommenden Monate? In Deutschland werden zum 1. Januar 2012 die Rentenversicherungsbeiträge gesenkt. Das Kabinett billigt eine Blue-Card-Regelung,

wodurch Ausländer künftig eine unbefristete Arbeitserlaubnis schon ab einem Einkommen von 48.000 Euro (heute: 66.000 Euro) erhalten können. In Österreich und in der Schweiz stehen hingegen keine größeren Vorhaben auf der Reformagenda.

# Innerstädtische Brachen

**Büroimmobilien.** In Deutschland stehen immer mehr Bürogebäude leer. Vor allem in den Großstädten ist die Leerstandsquote in den vergangenen Jahren geradezu explodiert. Diese Entwicklung setzt nicht nur die Preise für Büroimmobilien unter Druck, sondern verschärft auch die Wohnungsknappheit in den Metropolen. 

Verwaiste Büros sind längst ein Massenphänomen: Standen 1990 in deutschen Städten gerade mal 2 Prozent der Büroimmobilien leer, waren es im vergangenen Jahr fast viermal so viele (Grafik). Noch größer ist die Leerstandsquote in den Metropolen:

**In den sieben größten deutschen Städten blieb im Jahr 1990 nur rund 1 Prozent der Büroimmobilien ungenutzt, zuletzt standen mehr als 10 Prozent leer. Besonders hoch ist der Leerstand in Frankfurt/Main – dort wurden 2010 mehr als 18 Prozent der Büros nicht genutzt.**

Tatsächlich ist die Quote der unvermieteten Büros wohl noch um einiges größer – denn die Makler und Marktforschungsunternehmen ermitteln nur Leerstände von solchen Gebäuden, die innerhalb von drei Monaten wieder bezogen werden können. Leerstehende Flächen

mit größerem Sanierungsbedarf gehen also gar nicht in die Statistik ein.

Hauptursache dafür, dass heute so viele Büroimmobilien leer stehen, war der New-Economy-Boom Anfang des vergangenen Jahrzehnts, der dazu führte, dass in Hochgeschwindigkeit neue Büroflächen geschaffen wurden. Doch unmittelbar nach dem New-Economy-Crash, der viele Menschen den Arbeitsplatz kostete, stieg der Leerstand sprunghaft an. Auch der Beschäftigungszuwachs ab dem Jahr 2005 konnte daran nicht viel ändern, denn trotz der reichlich vorhandenen und verfügbaren Büroimmobilien wurde weiterhin kräftig gebaut.

Besonders markant ist diese Entwicklung in Frankfurt am Main (Grafik Seite 7):

**Obwohl die Zahl der Bürobeschäftigten zwischen 2000 und 2010 zu-**

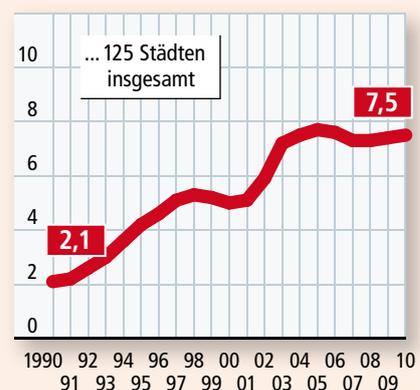
**rückging, vergrößerte sich in der Finanzmetropole der Bestand an Büroflächen um 23 Prozent.**

Auch in Düsseldorf, Köln, München und Stuttgart hinkt die Beschäftigtenentwicklung dem Zuwachs an Büroflächen hinterher. Lediglich in Berlin und Hamburg ist die Schere zwischen Angebot und Nachfrage nicht ganz so groß.

Dass selbst dann viele neue Bürogebäude aus dem Boden gestampft werden, wenn es bereits einen hohen Leerstand gibt, liegt vor allem an den gestiegenen Ansprüchen der Büronutzer. Da die Personalkosten im Vergleich zu den Mietkosten hoch sind, sind Büromieter eher bereit, auch höhere Mieten zu zahlen – zumindest dann, wenn sie auf diese Weise ihren Mitarbeitern einen attraktiven Arbeitsplatz bieten und die Fluktuation begrenzen können.

Hinzu kommt, dass die Unternehmen in Deutschland zunehmend Wert auf Energieeffizienz legen – auch und gerade, weil sich immer mehr Betriebe ihrer gesellschaftlichen Verantwortung bewusst sind.

## Büroimmobilien: Viele Räume sind verwaist



sieben größte Städte: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart

Ursprungsdaten: BulwienGesa AG

 Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Energie lässt sich aber leichter in Neubauten sparen als in Bestandsgebäuden, sodass unterm Strich die effektive Nutzungsdauer von Büroimmobilien immer weiter sinkt.

Um den Büroleerstand zu verringern, bieten sich vor allem drei Strategien an:

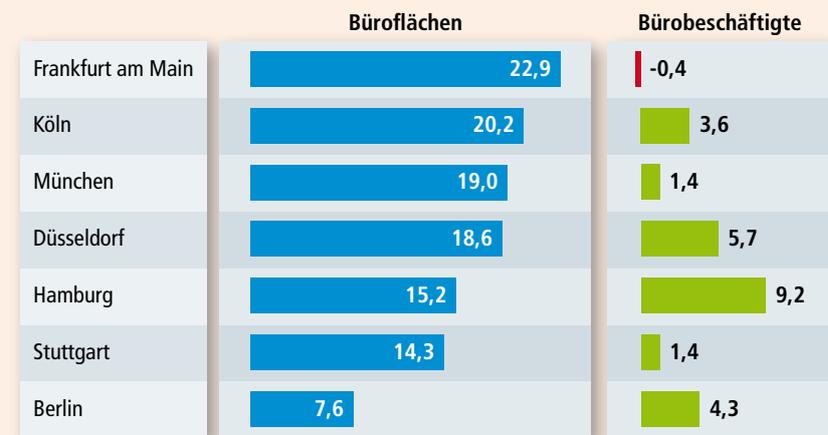
- **Neue Nutzung.** Nicht mehr nachgefragte Büros könnten in Wohnungen umgebaut werden. Angesichts der demografischen Entwicklung ist dies eine sinnvolle Lösung: So wird der Anteil der arbeitsfähigen Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung bis zum Jahr 2025 deutlich sinken. Es werden also zwangsläufig weniger statt noch mehr Büros gebraucht werden. Gleichzeitig wird jedoch die Nachfrage nach innerstädtischen Wohnungen steigen.

Die sogenannte Umnutzung bietet sich vor allem für solche Bürokomplexe an, die in gefragten Innenstadtlagen liegen. Allerdings sind die Auflagen für die Nutzung als Wohnraum häufig hoch. Zudem kann der Umbau ziemlich kostspielig werden, wenn etwa neue Strom- und Wasseranschlüsse verlegt werden müssen.

- **Transparenz.** Die korrekte Ermittlung der Leerstandsquoten könnte so manchen weiteren Neubau verhindern. Derzeit tendieren Projektentwickler dazu, mit möglichst niedrigen Leerständen zu argumentieren, damit sie einen geplanten Neubau besser rechtfertigen können. In Frankfurt am Main beispielsweise

## Büroimmobilien: Angebot übersteigt Nachfrage

Veränderung zwischen 2000 und 2010 in den sieben größten Städten in Deutschland, in Prozent



Ursprungsdaten: BulwienGesa AG, Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Institut der deutschen  
Wirtschaft Köln

© 2011 IW Medien - iw-d 50

liegen die Angaben für leerstehende Büroimmobilien mitunter mehrere Prozentpunkte auseinander.

- **Strikte Regeln.** In Städten mit erheblichen Leerständen könnte man die Genehmigung von Büroneubauten daran knüpfen, dass gleichzeitig Leerstand abgebaut werden muss. Dieses Modell wird bereits erfolgreich in Amsterdam praktiziert: Dort haben sich Investoren, Projektentwickler und Immobilienfinanzierer unter Moderation des zuständigen Ministeriums darauf verständigt, nur dann neu zu bauen,

wenn an anderer Stelle leerstehende Büroimmobilien abgerissen oder umgenutzt werden. Damit wird die Revitalisierung bestehender Gebäude zulasten von Neubauten gestärkt und es entsteht kein weiterer Leerstand.

Auch in Deutschland ist das niederländische Modell praktikabel. Schließlich wird bei weiter steigenden Leerständen auch hierzulande irgendwann der Punkt erreicht sein, an dem der deutliche Angebotsüberschuss an Büroimmobilien die Mieten und Preise purzeln lässt.

## Zehn Jahre REHADAT-Elan

Es ist ein kleines Jubiläum: Mit der Ausgabe 2011 stellt das IW Köln zum zehnten Mal die Software REHADAT-Elan bereit. Das Programm hilft Unternehmen bei der jährlich vorgeschriebenen Meldung, inwieweit sie ihre Pflicht zur Beschäftigung Schwerbehinderter erfüllt haben.

Die Software berechnet auch die Höhe der Ausgleichsabgabe, die jene Unternehmen zahlen müssen, die die Beschäftigungsquote von 5 Prozent nicht erreicht haben. Die Abgabe soll einen Anreiz zur Anstellung behinderter Menschen darstellen und einen finanziellen Ausgleich schaffen zwischen jenen Arbeitgebern, die ihre Beschäftigungspflicht erfüllen, und denen, die das nicht tun.

Durch die Abgabe kommt jährlich etwa eine halbe Milliarde Euro zusammen. Mit dem Geld werden einerseits Lohnkostenzuschüsse zum Ausgleich behinderungsbedingter Minderleistungen sowie Arbeitsmarktprogramme finanziert, andererseits aber auch direkte Leistungen wie Zuschüsse zu Arbeitshilfen für schwerbehinderte Menschen.

Weitere Informationen: [www.talentplus.de](http://www.talentplus.de) und [www.rehadat-elan.de](http://www.rehadat-elan.de)



aus IW-Trends  
4/2011

Tim Clamor, Heide Haas, Michael Voigtländer:  
Büroleerstand – ein zunehmendes Problem  
des deutschen Immobilienmarktes

[www.iwkoeln.de/trends](http://www.iwkoeln.de/trends)

# Banger Blick nach Berlin

**Konjunkturmfrage.** Die internationale Schuldenkrise verunsichert auch die deutschen Unternehmen. Sorgen machen den Betrieben allerdings weniger die unmittelbaren Krisenfolgen als vielmehr mögliche wirtschaftspolitische Verschlechterungen.

In seiner Herbstumfrage hat das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) rund 2.600 Unternehmen um eine Einschätzung der wichtigsten Konjunkturrisiken gebeten (vgl. iwD 47/2011). Ein überraschendes Ergebnis: Die möglichen direkten Auswirkungen der Turbulenzen an den Finanzmärkten sind für die Firmen eher nebensächlich (Grafik):

**Lediglich 16 Prozent der befragten Unternehmen erwarten Probleme bei der Kreditvergabe.**

Auch dass die Finanzierung von Investitionsprojekten teurer wird, halten nur 18 Prozent der Betriebe für wahrscheinlich; 39 Prozent ma-

chen sich diesbezüglich dagegen keine Sorgen.

Etwas gravierender sind da schon die Risiken eines nachlassenden Auslandsgeschäfts. Dass die Investitionstätigkeit nachlässt, beunruhigt gut ein Fünftel der Befragten. Immerhin 27 Prozent der Firmen glauben zudem, dass die wackelige Konjunktur den Verbrauchern die Einkaufslaune verdirbt. Nur 23 Prozent der Unternehmen halten diesen Aspekt nicht für bedeutsam.

Unsicherheitsfaktor Nummer eins ist die Politik:

**Für 35 Prozent der Betriebe sind schlechtere wirtschaftspolitische Rahmenbedingungen das größte Konjunkturrisiko – lediglich 13 Prozent sehen hier keine Gefahr.**

Offenbar befürchten viele Firmen, dass ihnen die Bundesregierung als Reaktion auf die Wirtschaftslage höhere Steuern und strengere Regulierungen auferlegt. Umso wichtiger ist es daher, dass die Eurostaaten für die gemeinsame Währung kämpfen und sich zu ausgeglichenen Staatshaushalten verpflichten.

## An unsere Leser:

Gestiegene Kosten zwingen den Verlag, den Bezugspreis des iwD im Jahr 2012 auf monatlich 8,47 Euro anzuheben. Die Versandkosten betragen weiterhin 3,01 Euro.



## Konjunktur:

### Politik birgt Risiken

So viel Prozent der vom IW Köln befragten Unternehmen halten aufgrund der hohen Unsicherheit an den Finanzmärkten folgende konjunkturelle Risiken für besonders relevant



Mehrfachnennungen; schlechtere wirtschaftspolitische Rahmenbedingungen: z. B. höhere Steuern, mehr Regulierungen; Quelle: IW-Befragung von 2.037 Unternehmen in Westdeutschland und 557 Unternehmen in Ostdeutschland im Oktober/November 2011

 Institut der deutschen Wirtschaft Köln

© 2011 IW Medien - iwD 50

## Adressaufkleber

## Impressum

**Herausgeber:**  
Institut der deutschen Wirtschaft Köln

**Chefredakteur:** Axel Rhein  
**Stellvertreterin:** Brigitte Lausch  
**Redaktion:** Alexander Weber (verantwortlich), Andreas Wodok (Textchef), Jork Herrmann, Sylvia Miskowicz, Berit Schmiedendorf  
**Redaktion Berlin:** Klaus Schäfer  
**Redaktionsassistentin:** Angelika Goldenberg  
**Grafik:** Michael Kaspers, Ralf Sassen  
**Telefon:** 0221 4981-523, **Fax:** 0221 4981-504  
**E-Mail:** iwD@iwkoeln.de

Erscheinungsweise wöchentlich  
**Bezugspreis:** € 8,30/Monat, zzgl. € 3,01  
Versandkosten, inkl. Mehrwertsteuer  
**Aboservice:** 0221 4981-443,  
hartmann@iwkoeln.de  
**Verlag:** Institut der deutschen Wirtschaft  
Köln Medien GmbH,  
Postfach 10 18 63, 50458 Köln,  
Konrad-Adenauer-Ufer 21, 50668 Köln,  
**Telefon:** 0221 4981-0, **Fax:** 0221 4981-445  
**Fotos:** Fotolia, MEV  
**Druck:** Bercker Graphischer Betrieb  
GmbH & Co. KG, Kevelaer

Dem iwD wird einmal monatlich (außer Januar und Dezember) „Wirtschaft und Unterricht“ beigelegt.

Rechte für den Nachdruck oder die elektronische Verwertung über: lizenzen@iwkoeln.de  
Rechte für elektronische Pressespiegel unter: www.pressemonitor.de

**iW.KÖLN.WISSEN**  
SCHAFFT KOMPETENZ.