

Pressemitteilung vom 05. Mai 2021

Büroimmobilien bleiben starke Assetklasse – Flexibilität macht zukunftsfähig

Die Berlin Hyp hat heute ihre Kompaktstudie zur Assetklasse Büro veröffentlicht. Neben der gesamtdeutschen Betrachtung diverser Megatrends wird auch auf den Berliner Büroimmobilienmarkt eingegangen, der sich zwischenzeitlich als einer der expansivsten Märkte unter den Top-5 etabliert hat.

- **Unternehmen setzen auch langfristig stärker auf mobiles Arbeiten – hybride Modelle im Kommen**
- **Büro bleibt Ankerpunkt der Arbeitskultur**
- **Megatrend Homeoffice befeuert Zuzug ins Umland**
- **Nachhaltigkeit: Zertifizierungen werden immer wichtiger**
- **Flexible Offices als mögliche Corona-Gewinner**
- **Berlins Peripherie gewinnt an Bedeutung**
- **Bürokonzepte der Zukunft müssen Flexibilität beweisen und sich an verändernde Bürowelten anpassen**

Megatrend Homeoffice – durch Corona etabliert

Der Corona-Lockdown hat den Megatrend zum mobilen Arbeiten derart beschleunigt, dass man Veränderung und Wirkung quasi in Echtzeit beobachten kann. Für die Mehrheit der Beschäftigten und Unternehmen ist mobiles Arbeiten eine Change-Erfahrung im Turbogang. Zwar sind Homeoffice bzw. mobiles Arbeiten in vielen Unternehmen schon lange möglich, allerdings eher als Option, weniger als Standard-Arbeitsmodell. Im Zuge der Pandemie wurde mobiles Arbeiten jedoch auf einen Schlag und flächendeckend umgesetzt. Das scheint gut funktioniert zu haben, so dass viele Unternehmen langfristig stärker auf Homeoffice-Lösungen setzen wollen.

Megatrend Urbanisierung: Stadt, Land, Flucht: Büro ist da, wo Internet ist

Bei der Wahl zwischen Stadt oder Land entschieden sich bislang die meisten Deutschen für die Stadt. Doch die teuren Innenstädte haben an Zuspruch verloren und die Speckgürtel der Städte an Attraktivität gewonnen. Immobilienexperten gehen davon aus, dass das mobile Arbeiten den Zuzug ins Umland befeuern wird. Denn wer von zuhause aus arbeitet, benötigt mehr Platz und dieser hat sich in der Stadt in den letzten Jahren deutlich verteuert. Und wer nur noch zeitweise im städtischen Büro anwesend sein muss, nimmt gerne weitere Wege in Kauf, um die Mietbelastung möglichst gering zu halten und sich den Traum vom ländlichen Leben zu erfüllen. Der Radius wächst und mit ihm das Einzugsgebiet der Städte. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass die Infrastruktur und hierbei vor allem die Internetanbindung höchsten Anforderungen genügt. Gearbeitet und gewohnt wird dort, wo es leistungsstarkes Internet gibt.

Zertifizierte Green Buildings im Trend

Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche hat in den vergangenen Jahren an Bedeutung gewonnen. Nachvollziehbar gemacht wird der Anspruch an Nachhaltigkeit durch entsprechende Zertifizierungen, wie beispielsweise die DGNB-Zertifizierung. Seit Jahren steigt die Zahl der Qualitätssiegel an. Denn nachhaltige Gebäude sind werthaltiger unter anderem aufgrund der geringeren Betriebs- und Unterhaltskosten. Sie erhöhen dadurch die Chancen bei Verkauf und Vermietung, da ihre hohe Qualität für Eigentümer, Mieter und Nutzer sichtbar wird.

Die Nachfrage nach nachhaltigen Anlagen auch auf der Kapitalmarktseite steigt zunehmend. Green Bonds haben sich als ernst zu nehmendes Anlageinstrument etabliert und sich ihren eigenen Markt geschaffen. Bei Grün kann man hier also nicht mehr nur von einem Hype sprechen, sondern von einer etablierten Investment-Denke. Dies bedeutet aber auch, dass die Immobilienwirtschaft mehr nachhaltige Produkte schaffen muss, die für Anleger interessant sind.

Megatrend Flexible-Office Space - Bedeutungsgewinn durch Corona?

Gemeinsam mit Menschen in einem Raum zu arbeiten ist aktuell nicht oder nur unter strengen Auflagen möglich. Daher hat die Pandemie viele Firmen dazu bewegt, Remote Work zu unterstützen und zu fördern. Das Homeoffice ist oft nicht optimal ausgestattet – der Coworking Space umso mehr und bietet neben einem Schreibtisch und moderner Büroausstattung vor allem bestmögliche Internetanbindung.

Viele Unternehmen sind im Zuge der aktuellen Corona-Maßnahmen dabei, ihren Flächenbedarf neu zu bewerten und zu optimieren. Damit verbunden ist die Anpassung der Arbeitsfläche pro Mitarbeiter, was zu einer «Entdichtung» der Büros führen könnte. Unternehmen können mit der Anmietung von Flexible Office Spaces ihren Arbeitnehmern schon heute die Möglichkeit bieten, in einer gut ausgestatteten Bürowelt zu arbeiten, zumal wenn es auch dezentrale Angebot in der Nähe des Wohnortes gibt.

Variabilität und Flexibilität sind jedoch nicht nur Vorzüge des Flexible Office Space sondern unablässige Eigenschaften der Bürowelten von morgen. "Büroimmobilien sind und bleiben eine starke Assetklasse. Um Zukunftsfähig zu bleiben müssen Büros vor allem eines sein: anpassungsfähig. Flexibilität bezüglich Grundriss, Größe und Ausstattung ist heutzutage unerlässlich, um sich an die ständig evolvierenden Arbeitswelten anpassen zu können," so Sascha Klaus, Vorstandsvorsitzender Berlin Hyp AG.

Boomtown Berlin?

Die Corona-Pandemie hat auch das Bürosegment in Berlin beeinflusst. Große Flächenanmietungen wurden bis auf weiteres zurückgestellt, die Renditekompression kam vorerst zum Ende, die Spitzenmieten sind leicht rückläufig. Die ohnehin schon gut gefüllte Pipeline erreicht gemäß Prognosen 2021 ein Allzeithoch von rund 1 Mio. Quadratmetern. Der Druck auf die Mieten ist absehbar.

Aber im Neubau tut sich eine Menge in Berlin, vor allem an den Rändern außerhalb des S-Bahnringes. Allen Bauprojekten ist eines gemeinsam: Hochwertige Flächen, moderne Bürokonzepte sowie eine gute Verkehrsinfrastruktur. Berlins Peripherie gewinnt an Bedeutung und bildet eine vielversprechende Alternative für die klassischen Citylagen.

Pressekontakt

Nicole Hanke

Kommunikation und Marketing

T +49 30 2599 9123

nicole.hanke@berlinhyp.de

Die Berlin Hyp ist auf großvolumige Immobilienfinanzierungen für professionelle Investoren und Wohnungsunternehmen spezialisiert. Für sie entwickelt sie individuelle Finanzierungslösungen. Als Verbund-Unternehmen der deutschen Sparkassen stellt sie diesen Instituten außerdem ein umfassendes Spektrum an Produkten und Dienstleistungen zur Verfügung. Sie hat eine Vorreiterrolle als Emittentin des ersten Grünen Pfandbriefs und fördert die Finanzierung nachhaltiger Immobilien. Ihr klarer Fokus, rund 150 Jahre Erfahrung und die Fähigkeit, zukunftsorientiert die digitale Transformation in der Immobilienbranche aktiv mitzugestalten, kennzeichnen die Berlin Hyp als eine führende deutsche Immobilien- und Pfandbriefbank.