

Pressemitteilung vom 13. Mai 2024

Berlin Hyp Marktbriefing: Über alle Assetklassen die Nutzenden im Blick - Was Immobilien auch in Zukunft resilient macht

Demografischer Wandel, Digitalisierung und New Work haben die Lebens- und Arbeitsumstände vieler Menschen verändert. Damit haben sich auch die Anforderungen an Flächen und Räumlichkeiten gewandelt.

Der Fokus des Berlin Hyp Marktbriefing am 13. Mai 2024 ist die Nutzerperspektive über alle Assetklassen hinweg. Sascha Klaus, Vorstandsvorsitzender der Berlin Hyp, diskutiert mit Dr. Daniel Frey, CEO der Covivio Deutschland, was es braucht, um Immobilien auch in Zukunft resilient zu machen.

Die Wohnungssituation ist in vielen Städten und Ballungsgebieten sehr angespannt. Stagnierende Bautätigkeit aufgrund von gestiegenen Zinsen und hohen Energie- und Materialkosten führt zu noch größerem Druck auf den Wohnungsmärkten. So sind die Angebotsmieten beispielsweise in Berlin von 2022 auf 2023 um 18,3 % laut Wohnmarktreport Berlin 2024 gestiegen. Dank mobilen Arbeitens sind Wegestrecken nicht mehr täglich erforderlich, was dazu beiträgt, dass es immer mehr Menschen ins Umland der Ballungsgebiete zieht, was aber dennoch keine Entlastung für die Zentren bringt. Jedoch nicht nur Arbeitsgewohnheiten, sondern auch unterschiedliche Lebensphasen verändern die Bedürfnisse ans Wohnen.

Die Eigenständigkeit im Alter zu bewahren ist ein wichtiges Ziel

Der größte Wunsch der älter werdenden Gesellschaft ist es, eigenständig zu wohnen und so lange wie möglich im eigenen "Zuhause" bleiben zu können. Zusätzlich sind Wohnformen wie betreutes Wohnen oder Wohnen mit Serviceangeboten gefragt. Dies war das prägnanteste Ergebnis einer Umfrage der Berlin Hyp bei der Altersgruppe 50+. Bezüglich dieser Angebote sind die meisten Kommunen unterversorgt und nur ein marginaler Prozentsatz der Wohnungen in Deutschland ist barrierefrei. (siehe Studie Berlin Hyp / Terranus, Nov. 2022)

"Hinsichtlich der demografischen Entwicklung unserer Gesellschaft sehe ich es als Aufgabe der Immobilienbranche, die Altersstruktur und deren Bedürfnisse mitzudenken. Barrierefreies bzw. barrierearmes Bauen gehören genauso wie flexible Gestaltungsmöglichkeiten von Wohnraum dazu. Das ist einerseits nicht nur ein Aspekt, der dem 'S wie Sozial' in ESG Rechnung trägt, sondern auch unerlässlich, wenn die Immobilien zukunftsfähig sein wollen", so Sascha Klaus, Vorstandsvorsitzender der Berlin Hyp.

„Unsere Mieterinnen und Mieter sind uns wichtig, gleich welchen Alters. Beispielsweise durch die Kooperation mit dem Caritasverband Ostvest e.V. und dessen Unterstützungs- und Hilfeleistungen erweitern wir unseren Service und

machen unseren Mieterinnen und Mietern ein Angebot, um möglichst lange, selbstbestimmt in ihren Wohnungen zu leben. Dies steht im Einklang mit den erfolgreichen Partnerschaften, die wir auch bereits an anderen Standorten etabliert haben," berichtet Dr. Daniel Frey, CEO Covivio Deutschland.

Wohnen, Arbeiten und Leben im Wandel

Die Digitalisierung und die Pandemie haben den Trend zum mobilen Arbeiten befeuert. Dies führte zu veränderten Ansprüchen an Arbeitsorte sowie zunehmend auch zu Leerständen von peripheren Bürogebäuden.

Dr. Daniel Frey, CEO Covivio Deutschland, betont: "Das zentral gelegene Büro als Raum für Produktivität, Kreativität und sozialen Austausch ist weiterhin nachgefragt, aber flexiblere, auf die Bedürfnisse der Nutzerinnen und Nutzer ausgerichtete Büroflächen werden zukünftig einen noch größeren Stellenwert erhalten. Dabei steigt die Nachfrage nach ergänzenden Serviceleistungen und Gemeinschaftsflächen. Covivio kommt diesem Wunsch nach, mit verschiedenen Nutzungen in einer Büroimmobilie und begleitendem Service, z.B. bietet Covivio mit Wellio flexible, möblierte Büroflächen oder Flex-Working Spaces."

Sascha Klaus ist ebenfalls überzeugt von dieser Entwicklung: "Zukunftsfähig werden nur attraktive Büros von hoher Qualität sein, die sowohl New Work-Anforderungen gerecht werden als auch gut erreichbar und nachhaltig sind. Nur so können sie den kulturellen Anker und kreativen Treffpunkt eines Unternehmens bilden."

Büros, die diesen Anforderungen nicht entsprechen, könnten beispielsweise durch Umnutzung oder mehr Mischnutzung in Gewerbeobjekten einen Beitrag leisten, um mehr Wohnraum zu schaffen oder auch mehr Mischung in Quartiere zu bringen. Das ist sicher nicht einfach und mag nur einen Bruchteil zur Lösung beitragen. Aus nachhaltigen und sozialen Gründen ist es aber sinnvoll. Dafür müssen jedoch entsprechende Grundvoraussetzungen geschaffen werden. Standards und Verfahren müssen vereinfacht werden, um alle Möglichkeiten ausschöpfen zu können.

Gleichzeitig bietet die Entkoppelung von Arbeitsplatz und Wohnort mehr Flexibilität, z. B. um den Wohnort ins Umland zu verlagern, und neue Chancen. Speziell schätzt es die junge Generation mobil zu sein. Flexibilität ist neben Nachhaltigkeit und Gemeinschaft ein wichtiger Wert für diese Alterskohorte. Neue Wohnkonzepte wie Co-living und Student Housing Trends spiegeln diese Entwicklung wider und werden sehr wahrscheinlich ein immer wichtigerer Teil der Stadtlandschaft werden. Die Nachfrage in diesen Nischensegmenten nimmt stetig zu.

Demografische Transformation der Immobilien

"Wohnungsmangel, Büroleerstände und demografischer Wandel erfordern einen Wandel der uns umgebenden Immobilien. Das heißt, die Nutzenden mehr in den Fokus zu nehmen und das Nutzungserlebnis mit entsprechenden Angeboten zu ergänzen. Das kann aber auch bedeuten, die Immobilie für einen

Nutzer- bzw. Zweckwechsel anzupassen. Lebenswerte Städte zu schaffen ist ein wichtiger Aspekt des S im ESG. Den Fokus darauf zu richten, was die Gesellschaft braucht und wie wir diesem Bedarf Raum geben können. Der demografische Wandel erfordert somit auch eine demografische Transformation der Immobilien, die die Lebensräume der Gesellschaft gestalten," resümiert Sascha Klaus.

Pressekontakt

Elisabeth Jenne
Kommunikation und Marketing
T 030 2599 5024
elisabeth.jenne@berlinhyp.de

Berlin Hyp

Die Berlin Hyp ist 100%ige Tochter der LBBW und auf großvolumige Immobilienfinanzierungen für professionelle Investoren und Wohnungsunternehmen spezialisiert. Außerdem stellt sie den deutschen Sparkassen ein umfassendes Spektrum an Produkten und Dienstleistungen zur Verfügung. Das Thema Nachhaltigkeit ist seit Jahren zentraler Bestandteil ihrer Unternehmensstrategie. Am Kapitalmarkt nimmt sie eine Vorreiterrolle bei der Entwicklung nachhaltiger Refinanzierungsprodukte ein. Gleichzeitig fördert sie die Finanzierung nachhaltiger Immobilien, um die Transformation des Immobilienmarktes mitvoranzutreiben und ihren Beitrag zur Klimaneutralität zu leisten. Ihr klarer Fokus, über 155 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.