

Pressemitteilung vom 03.11.2020

Berlin Hyp Trendbarometer: Deutsche Immobilien bleiben das Investment der Wahl – hybride Modelle im Kommen

Die aktuelle Expertenumfrage der Berlin Hyp „Trendbarometer“ stand diesmal unter dem Fokusthema „Büro“. Mehr als 230 Immobilienexperten aus dem In- und Ausland haben ihre Einschätzung zu den Trends der deutschen Immobilienbranche abgegeben. Dem gegenübergestellt wurden die Wünsche der Arbeitnehmer, die über das Umfragetool Civey erhoben wurden.

- Büro und mobiles Arbeiten: hybride Modelle sind die Zukunft
- Fehlender Austausch unter Mitarbeitern größte Schwierigkeit beim mobilen Arbeiten
- Sinkender Platzbedarf und Desk-Sharing sowie die Entwicklung am Arbeitsmarkt werden den Büromarkt verändern
- Büroflächenbedarf sinkt mittel- bis langfristig
- Zertifizierte Büroimmobilien im Vorteil
- Attraktivität des deutschen Immobilienmarkts steigt
- COVID-19 prägt das kommende Immobilienjahr

Hybrides Modell: ein Mix von Büro und mobilem Arbeiten realistische Option für Unternehmen in der Immobilienbranche

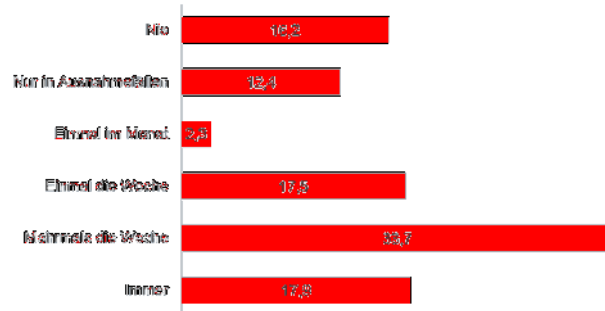
Für die absolute Mehrheit von 91% der Teilnehmer ist ein hybrides Modell von Büropräsenz und mobilem Arbeiten realistisch. 1-2 Tage mobiles Arbeiten können sich 63% der Umfrageteilnehmer in ihrem Unternehmen vorstellen. Weitere 23% Zustimmung findet das mobile Arbeiten an 2-3 Tagen. Permanentes mobiles Arbeiten können sich lediglich 1% in ihrem Unternehmen als realistisch umsetzbar vorstellen. 8% Prozent setzen weiter auf 5 Tage Präsenz im Büro. Mehr Nach- als Vorteile sehen 43% der Befragten ab dem 3. Tag.

Arbeitgeber- und Arbeitnehmerwünsche im Einklang

Während des Shutdowns im Frühling haben Unternehmen stark auf das mobile Arbeiten als Notlösung gesetzt, sofern dies technisch umsetzbar war. Dies hat branchenübergreifend mehrheitlich gut funktioniert und ist als Modell für die Zukunft auf dem Vormarsch. Unternehmen könnten so zukünftig Büroflächen einsparen beziehungsweise die vorhandenen Flächen an die moderne Arbeits- und Kommunikationskultur anpassen. Hinsichtlich der Wünsche von Beschäftigten und Arbeitgeber scheint diesbezüglich Einklang zu herrschen.

Die Wünsche der Arbeitnehmer hat die Berlin Hyp über das Umfragetool Civey abgefragt. Im September 2020 wurden 2.500 Erwerbstätige befragt, wie oft sie gerne mobil von zuhause aus arbeiten wollen. 33,7% der Befragten wünschen sich, mehrmals in der Woche mobil zu arbeiten. 17,9% wollen gerne immer und 17,5% einmal in der Woche von zuhause aus arbeiten.

Wenn Sie frei entscheiden könnten, wie häufig würden Sie nach der Corona-Pandemie von zuhause aus arbeiten?
Angaben in Prozent

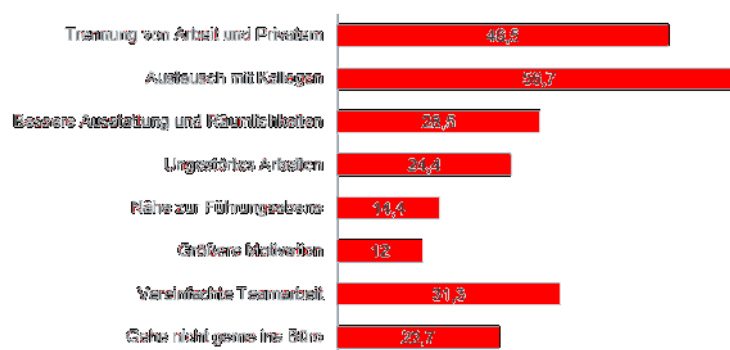


Quelle: Studie in Auftrag der Berlin Hyp, Stichprobengröße 2.010, Befragungszeit: 04.02.2020-02.03.2020

Austausch unter Mitarbeitern darf aus Sicht der Unternehmen nicht zu kurz kommen.

Für 38% der Trendbarometer-Befragten ist der mangelnde Austausch die größte Schwierigkeit beim mobilen Arbeiten. Der Mensch als kommunikatives Wesen braucht den Austausch, um kreativ und innovativ zu sein. Beides heutzutage unerlässliche Voraussetzungen für erfolgreiches Arbeiten. Gute Ideen entstehen häufig im direkten Austausch - in der Teeküche, am Kaffeeautomaten oder beim Flurgespräch. Dies sehen die Arbeitnehmer genauso. 56,7% der Umfrageteilnehmer gehen wegen des Austausches mit Kollegen und der einfacheren Teamarbeit (31,3%) gerne ins Büro. Die Trennung zwischen Arbeit und Privatem ist für 46,5% ein Argument pro Büro.

Wieso gehen Sie gerne ins Büro?
Angaben in Prozent



Quelle: Studie in Auftrag der Berlin Hyp, Stichprobengröße 2.010, Befragungszeit: 04.02.2020-02.03.2020

Dauerhaftes mobiles Arbeiten könnte den Platzbedarf reduzieren

Die zunehmende Inanspruchnahme und Beibehaltung des mobilen Arbeitens (35%) ist der wichtigste Treiber, um den Büroflächenbedarf der Unternehmen zu reduzieren. Es folgen neue Arbeitskonzepte, Nutzung von Outsourcing-Möglichkeiten und die schlechtere Unternehmenslage

aufgrund der konjunkturellen Situation. Es gibt aber auch Gegenstimmen: "Die Ergebnisse der Umfrage unterstreichen, wie wichtig die persönliche Kommunikation und der Austausch sind. Deshalb werden Büros als Ort, der diesen Austausch und die Kreativität ermöglicht bzw. fördert, weiterhin gebraucht", sagt Sascha Klaus, Vorstandsvorsitzender der Berlin Hyp. Ein größerer Bedarf an Kommunikationsflächen und die Einhaltung der Abstandsvorgaben werden daher nach seiner Einschätzung dem Rückgang der Flächennachfrage zumindest in Teilen entgegenwirken. "Unabhängig davon, wie sich der daraus resultierende Netto-Effekt am Ende darstellen wird, gehen wir davon aus, dass die Nachfrage nach hochwertigen Büros in zentralen Lagen unverändert bleiben wird", ergänzt Klaus. "Lediglich in Randlagen könnte es zu einem Nachfragerückgang kommen. Hier spielen Konzept und Lage der Immobilie eine noch größere Rolle als in den Toplagen."

Sinkender Platzbedarf und Desk-Sharing maßgebliche Einflussfaktoren für den Büromarkt

26% der Umfrageteilnehmer sehen einen sinkenden Platzbedarf aufgrund Desk-Sharing und mobilem Arbeiten als maßgeblich für die Entwicklung des Büromarktes an. Für 17% ist sowohl die Entwicklung des Arbeitsmarktes als auch die Konjunkturerholung maßgeblicher Faktor. Lediglich für 5% ist die expansive Geldpolitik durch das Notkaufprogramm für Anleihen der EZB ein entscheidender Punkt für die Büromarktentwicklung.

Auffallend ist, dass lediglich 6% einen steigenden Platzbedarf aufgrund steigender Hygieneanforderungen als Einflussfaktor benennen. Eine mögliche Erklärung hierfür wäre, dass der sinkende Platzbedarf aufgrund von Desk-Sharing den steigenden Platzbedarf als gegenläufiger Effekt quasi aufhebt.

Zertifizierte Büroimmobilien im Vorteil.

Ein klares Votum für zertifizierte Büroimmobilien: 91% der Umfrageteilnehmer sehen grüne, zertifizierte Büroimmobilien im Vergleich zu nicht zertifizierten Büroobjekten geringfügig bis sehr stark im Vorteil. Nachhaltigkeitszertifikate sind mittlerweile eine wichtige Voraussetzung für die Handelbarkeit von Immobilien und spiegeln das gewachsene Bewusstsein für Nachhaltigkeit in der Branche wider. Mit Blick auf die im Klimaabkommen von Paris für den Gebäudebereich festgelegten ehrgeizigen Klimaschutzziele für 2030 ist das gewachsene Nachhaltigkeitsbewusstsein ein ganz wichtiger Schritt. Denn nur, wenn hohe Standards zur Norm werden, lässt sich das Ziel, die Emissionen im Gebäudesektor gegenüber dem Basisjahr 1990 um zwei Drittel zu reduzieren, erreichen.

Attraktivität des deutschen Gewerbeimmobilienmarkts gestiegen

80% der Umfrageteilnehmer halten den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt im europäischen Vergleich für etwas bzw. viel attraktiver. Dies bedeutet einen Zuwachs von 16% zu den Zustimmungswerten der 2. Trendbarometer-Umfrage im Juni 2020. Stabil ist mit 4% der Zustimmungswert derjenigen Befragten, die den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt für gar nicht oder weniger attraktiv halten.

Der deutsche Immobilienmarkt scheint nicht nur resilient gegen alle äußeren Einflüsse, insbesondere die Corona-Pandemie, sondern erweist sich in der Krise auch als besonders attraktiv. Dies ist sicherlich ein Ergebnis der bislang konsequent verfolgten Krisenpolitik der Bundesregierung. Die weitere Entwicklung bleibt abzuwarten.

COVID-19 bestimmender Faktor

Die COVID-19-Pandemie hat die Welt und mit ihr auch die Wirtschaft voll im Griff. Nach einer Erholungsphase im Spätsommer steigen die Infektionszahlen in Deutschland wieder an und die Angst vor den Folgen des weiteren Shutdowns wächst. Insofern ist es nur folgerichtig, dass 28% der Umfrageteilnehmer der Meinung sind, die COVID-19-Pandemie sei der maßgebliche beeinflussende Faktor für das kommende Immobilienjahr.

Weitere bestimmende Faktoren sind nach Meinung der teilnehmenden Experten Deutschland als „sicherer Hafen“ (17%), das Zinsniveau (16%) und die Wirtschaftskrise (13%). Der Megatrend Demografie bleibt auf dem hintersten Platz mit 1% Zustimmung.

Über das Berlin Hyp Trendbarometer:

Seit nunmehr sieben Jahren veröffentlicht die Berlin Hyp die Expertenumfrage „**Trendbarometer**“. Immobilienfachleute aus dem In- und Ausland nehmen zu ihren Erwartungen für das kommende Immobilienjahr Stellung. Die Umfrage gibt eine Einschätzung des deutschen Immobilienmarkts im laufenden Immobilienjahr und eine Perspektive für die weitere Entwicklung. An der aktuellen Befragung haben mehr als 230 Immobilienexperten teilgenommen.

Zur Gegenüberstellung der Aussagen in Bezug auf mobiles Arbeiten wurden im September 2020 durch das Umfragetool Civey 2.500 erwerbstätige Arbeitnehmer befragt.

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.