

# Trendbarometer 02/2020

## Trends der Immobilienbranche auf dem Prüfstand

Die Expertenbefragung der Berlin Hyp AG

Schon heute  
die Trends  
von morgen  
kennen.



Mehr als 230 Immobilienexperten haben an unserer Online-Umfrage im September teilgenommen und zu ihren Erwartungen für das kommende Immobilienjahr Stellung bezogen. Die Umfrage gibt eine Einschätzung des deutschen Immobilienmarkts im laufenden Immobilienjahr und eine Perspektive für die weitere Entwicklung.

# Fazit

## Trendbarometer 2020

### Attraktivität des deutschen Immobilien- marktes steigt

Sinkender Platzbedarf und Desk-Sharing sowie die Entwicklung am Arbeitsmarkt werden den Büromarkt verändern.

Fehlender Austausch unter Mitarbeitern größte Schwierigkeit beim mobilen Arbeiten.

Büroflächenbedarf sinkt mittel- bis langfristig.

COVID-19 prägt das kommende Immobilienjahr

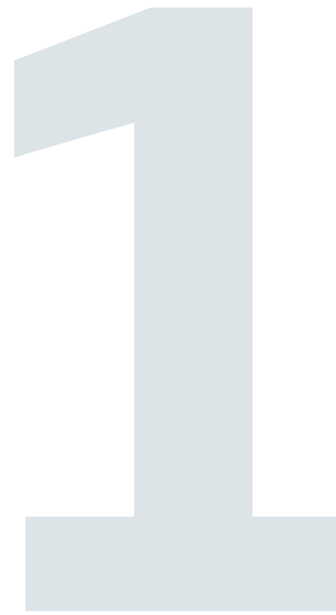
**Mobiles Arbeiten  
an 1-2 Tagen  
erwünscht.**

Zertifizierte Büroimmobilien im Vergleich zu nicht zertifizierten Büroobjekten geringfügig bis sehr stark im Vorteil.

# Die Umfrage- ergebnisse im Detail



# Wie bewerten Sie aktuell die Attraktivität des deutschen Marktes für Gewerbeimmobilien im Vergleich zu den anderen europäischen Märkten?

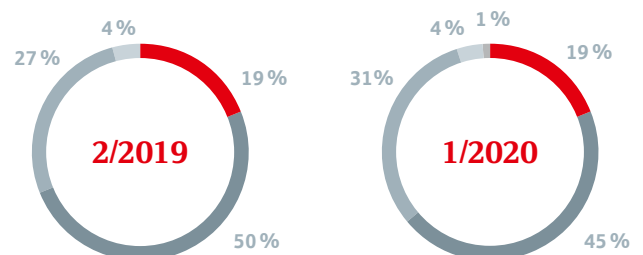


Attraktivität des deutschen Immobilienmarktes steigt.



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 und des bis September relativ eingedämmten Infektionsgeschehens. Die weitere Entwicklung bleibt abzuwarten.



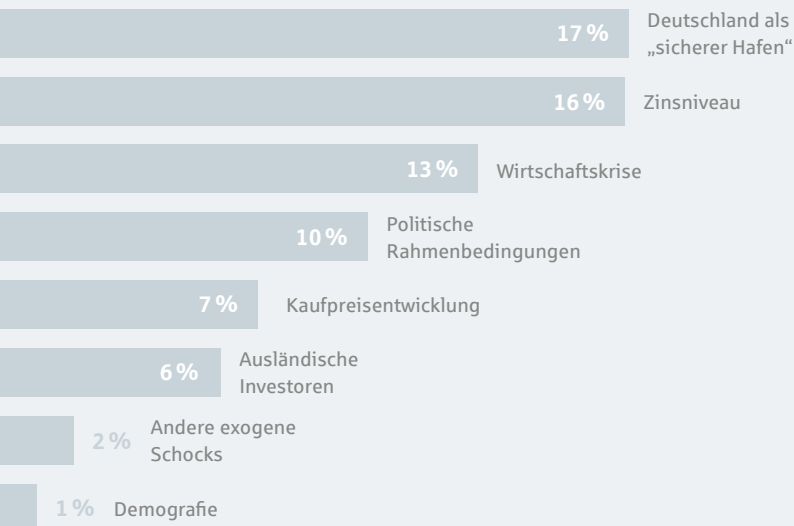
# 2

## Nennen Sie bitte bis zu drei Faktoren, die den deutschen Immobilienmarkt in den kommenden 12 Monaten prägen werden?

COVID-19-Pandemie, Deutschland als „sicherer Hafen“ und das Zinsniveau als maßgebliche Einflussfaktoren im kommenden Immobilienjahr.

# 28%

COVID-19-Pandemie



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 einem weiteren Shutdown wächst. Die möglichen Folgen würden Deutschland als Exportnation empfindlich treffen und sicher auch nachgelagert den Immobilienmarkt beeinflussen. Insofern ist es nur folgerichtig, dass 28 % der Umfrageteilnehmer der Meinung sind, dass die Corona-Pandemie sei der maßgeblich 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.

# Was wird das „neue Normal“ an den Immobilienmärkten in Deutschland charakterisieren? Maximal drei Antworten möglich.



## Der deutsche Immobilienmarkt ist eine sichere Bank!

Laut 60 % der Umfrageteilnehmer sind deutsche Immobilien besonders gefragt. 13 % der Teilnehmer gehen davon aus, dass es für Investoren wieder leichter wird, an attraktive Immobilien zu kommen und 10 % gehen von einem Rückgang der Immobilientransaktionen aus. Lediglich 5 % halten einen Anstieg der Renditen für realistisch.

Insgesamt gute Aussichten für den deutschen Immobilienmarkt, denn dieser trotz aller Widrigkeiten. Solange das niedrige Zinsniveau besteht und die weiterhin vorhandene Liquidität nicht in andere Assetklassen gewinnbringend investiert werden kann, sind und bleiben deutsche Immobilien das Investment der Wahl.

# 60%

Deutsche Immobilien werden weiterhin als „sicherer Hafen“ besonders gefragt sein.

13 %

Es wird für Investoren wieder leichter, an attraktive Immobilien zu kommen.

10 %

Es wird dauerhaft signifikant weniger Immobilientransaktionen geben.

6 %

Internationale Anleger werden deutlich weniger präsent sein.

6 %

Grundstücks- und Gebäudekosten werden niedriger liegen.

5 %

Das Renditeniveau wird dauerhaft signifikant höher liegen.

# 4



## Welche Faktoren sind maßgeblich für die Entwicklung des Büromarktes im kommenden Immobilienjahr? Maximal drei Antworten möglich.

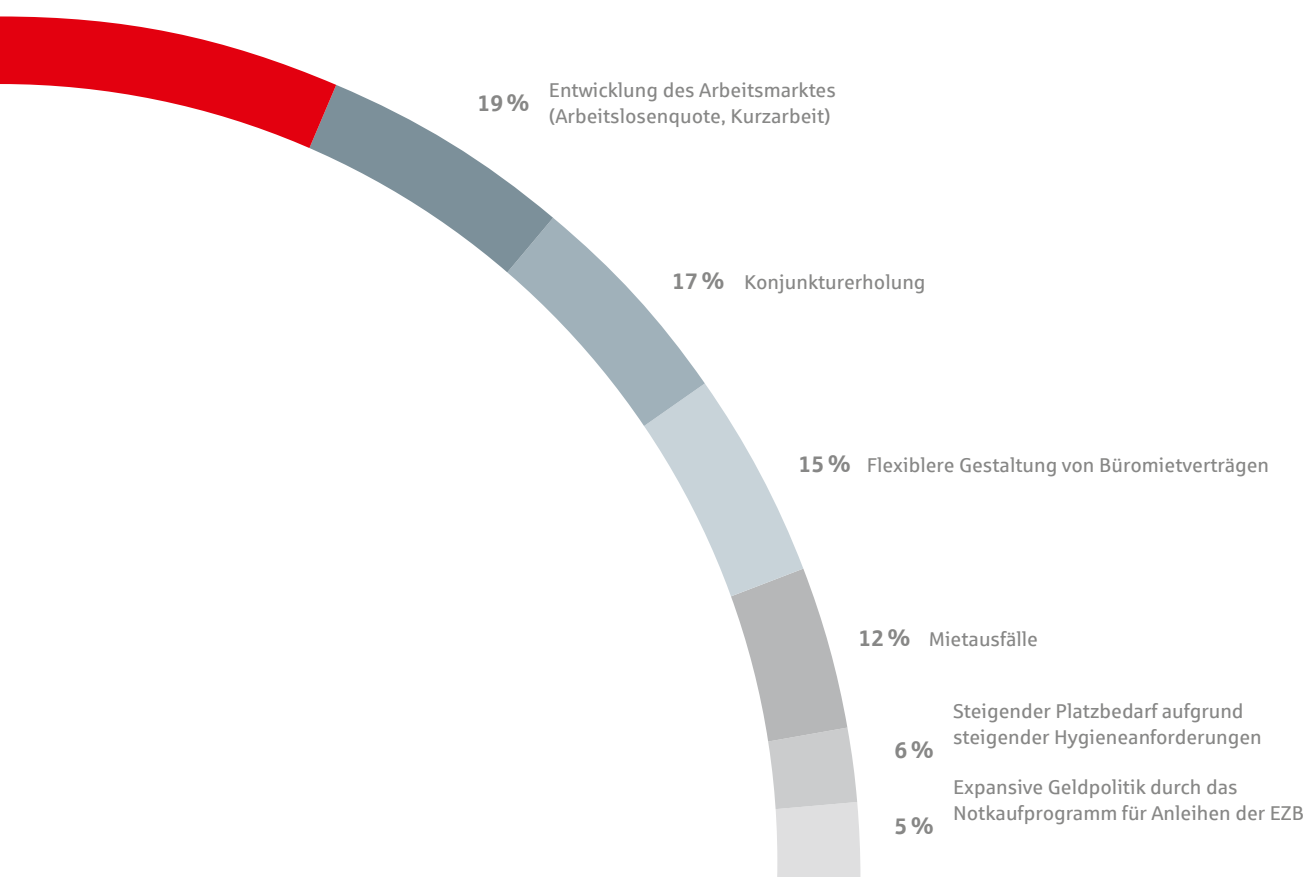
Sinkender Platzbedarf und Desk-Sharing werden den Büromarkt verändern.

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.

Sinkender Platzbedarf aufgrund Desk-Sharing und mobilem Arbeiten

# 26%



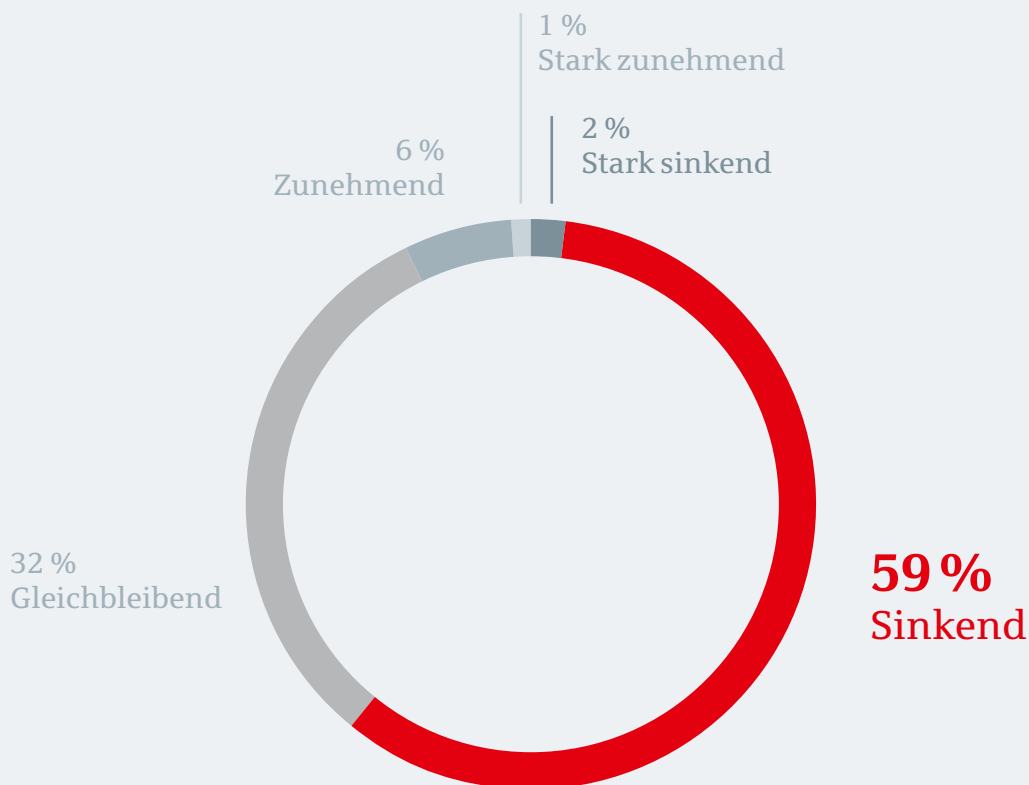


# Wie schätzen Sie den Flächenbedarf mittel- bis langfristig für Ihr Unternehmen ein? Maximal eine Antwort möglich.

## Büroflächenbedarf sinkt.

Die Tendenz ist eindeutig: 61 % der Umfrageteilnehmer gehen von einem sinkenden bzw. stark sinkenden Flächenbedarf für ihr Unternehmen aus. 32 % gehen davon aus, dass der Flächenbedarf gleichbleibend ist, wohingegen 7 % von einem zunehmenden Flächenbedarf ausgehen.

Dieses Ergebnis spricht dafür, dass Desk-Sharing und mobiles Arbeiten die Zahl der erforderlichen Arbeitsplätze und damit auch des Flächenbedarfs erheblich verringern wird.



# 6

## Welches Szenario in Bezug auf Remote-Arbeit halten Sie in Ihrem Unternehmen aus Sicht des Unternehmens für realistisch? Maximal eine Antwort möglich.

### Mobiles Arbeiten erwünscht:

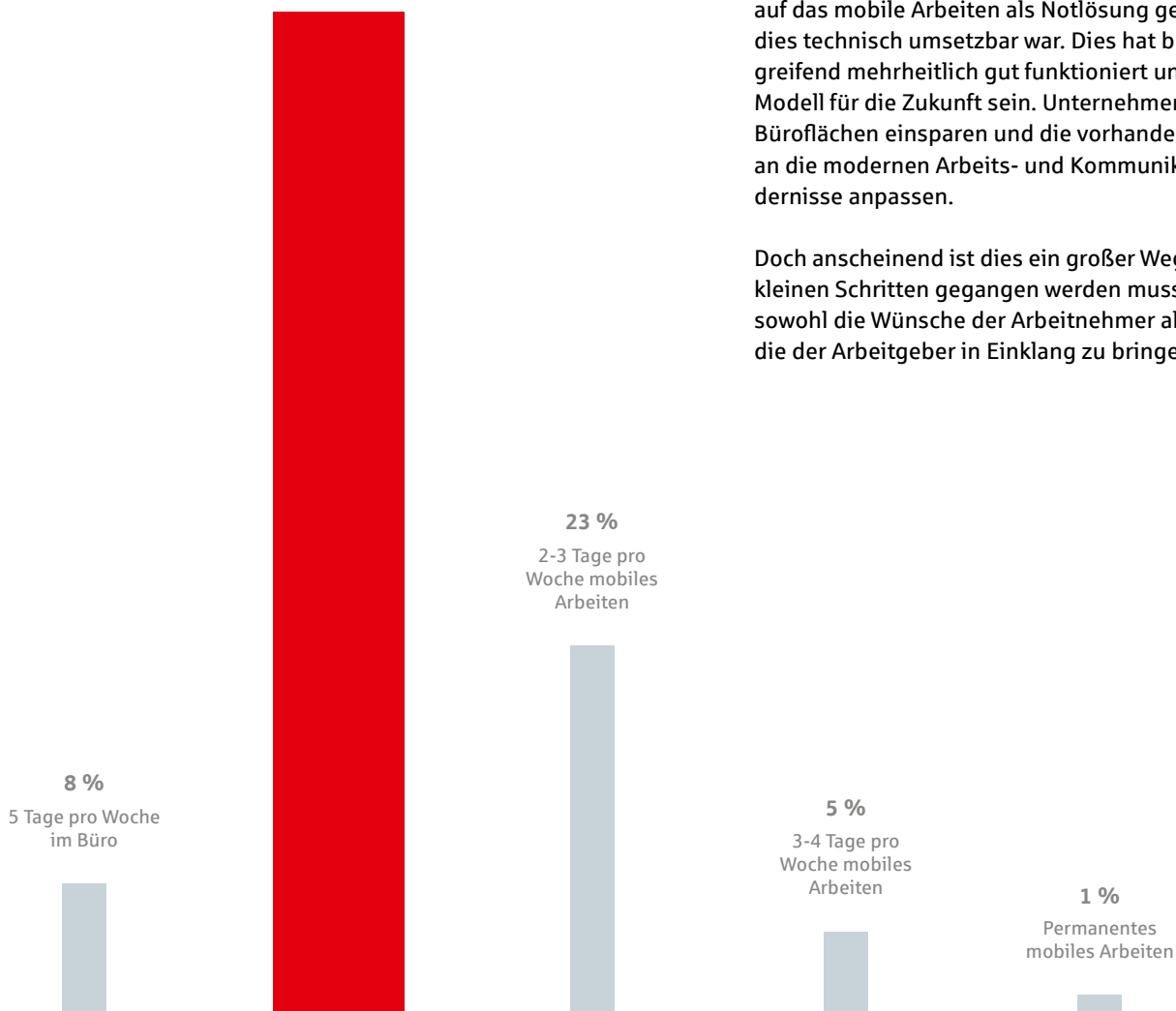
Auch hier spricht das Umfrageergebnis für sich: Für die absolute Mehrheit von 91 % der Teilnehmer ist ein hybrides Modell von Büropräsenz und mobilem Arbeiten realistisch. 1-2 Tage mobiles Arbeiten sind nach Meinung von 63 % der Umfrageteilnehmer in ihrem Unternehmen realistisch. Weitere 23 % Zustimmung findet das mobile Arbeiten an 2-3 Tagen. Permanentes mobiles Arbeiten können sich lediglich 1 % in ihrem Unternehmen als realistisch umsetzbar vorstellen. Lediglich 8 % Prozent setzen weiter auf 5 Tage Präsenz im Büro.

Während des Shutdown haben Unternehmen stark auf das mobile Arbeiten als Notlösung gesetzt, sofern dies technisch umsetzbar war. Dies hat branchenübergreifend mehrheitlich gut funktioniert und könnte ein Modell für die Zukunft sein. Unternehmen könnten Büroflächen einsparen und die vorhandenen Flächen an die modernen Arbeits- und Kommunikationserfordernisse anpassen.

Doch anscheinend ist dies ein großer Weg, der in kleinen Schritten gegangen werden muss. Es gilt, sowohl die Wünsche der Arbeitnehmer als auch die der Arbeitgeber in Einklang zu bringen.

# 63 %

1-2 Tage pro Woche  
mobiles Arbeiten

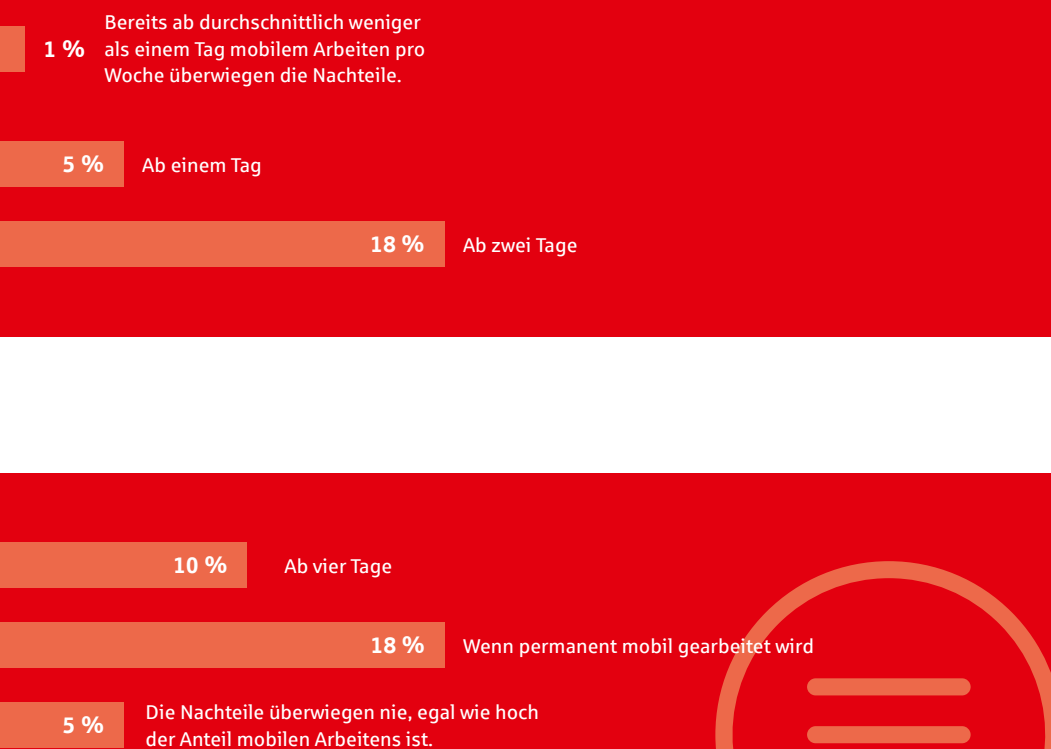




# Wenn Sie an Ihr Unternehmen denken: Ab welcher durchschnittlichen Zahl an Tagen mit mobilem Arbeiten pro Woche bei den Beschäftigten sehen Sie mehr Nach- als Vorteile für das Unternehmen? Maximal eine Antwort möglich.

Ab dem 3. Tag wird's kritisch.

Die in der Shutdown-Zeit eingeübte Praxis des mobilen Arbeitens sollte nach Meinung der Umfrageteilnehmer wohl eher eine zeitweilige Angelegenheit sein. 43 % der Umfrageteilnehmer sehen ab dem 3. Tag des mobilen Arbeitens mehr Nach- als Vorteile. Für jeweils 18 % ist dies entweder ab dem zweiten Tag oder bei einem permanenten mobilen Arbeiten der Fall. Wenn es nach der Meinung der Umfrageteilnehmer geht, wäre mobiles Arbeiten an bis zu 2 Tagen für ihr Unternehmen vertretbar und vorteilhaft. Alles, was darüber hinausgeht, wäre eher nachteilig.



**43 %**  
Ab drei Tage





## Was sind die größten Schwierigkeiten beim mobilen Arbeiten aus Sicht Ihres Unternehmens? Maximal drei Antworten möglich.

Austausch unter Mitarbeitern wichtig.

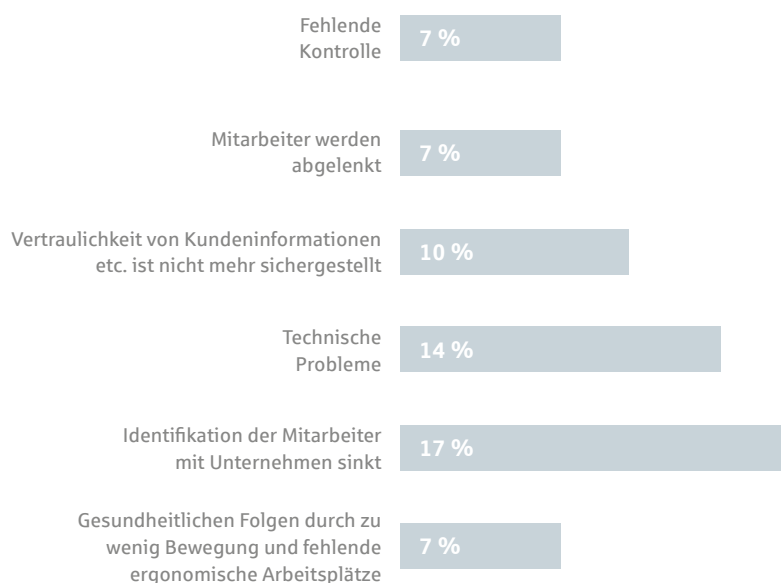
Für 38 % der Umfrageteilnehmer ist der mangelnde Austausch die größte Schwierigkeit beim mobilen Arbeiten. Der Mensch als kommunikatives Wesen braucht den Austausch, um kreativ und innovativ zu sein. Beides sind heutzutage unerlässliche Voraussetzungen für erfolgreiches Arbeiten. Gute Ideen entstehen häufig im direkten Austausch – in der Teeküche, am Kaffeeautomaten oder beim Flurgespräch.

Sinkende Identifikation des Mitarbeiters mit dem Unternehmen (17 %), technische Probleme (14 %) und Schwierigkeiten mit der Vertraulichkeit von Kundeninformationen (10 %) folgen mit weitem Abstand im Ranking.

Auffällig ist zudem, dass eine fehlende Kontrolle der Mitarbeiter nur von 7 % der Umfrageteilnehmer benannt wird. Dies zeigt, dass bereits ein großer Wandel in der Arbeitswelt stattgefunden hat: weg von der Kontrolle hin zu mehr Vertrauen in den Arbeitnehmer.

# 38 %

Mangelnder Austausch  
zwischen Kollegen

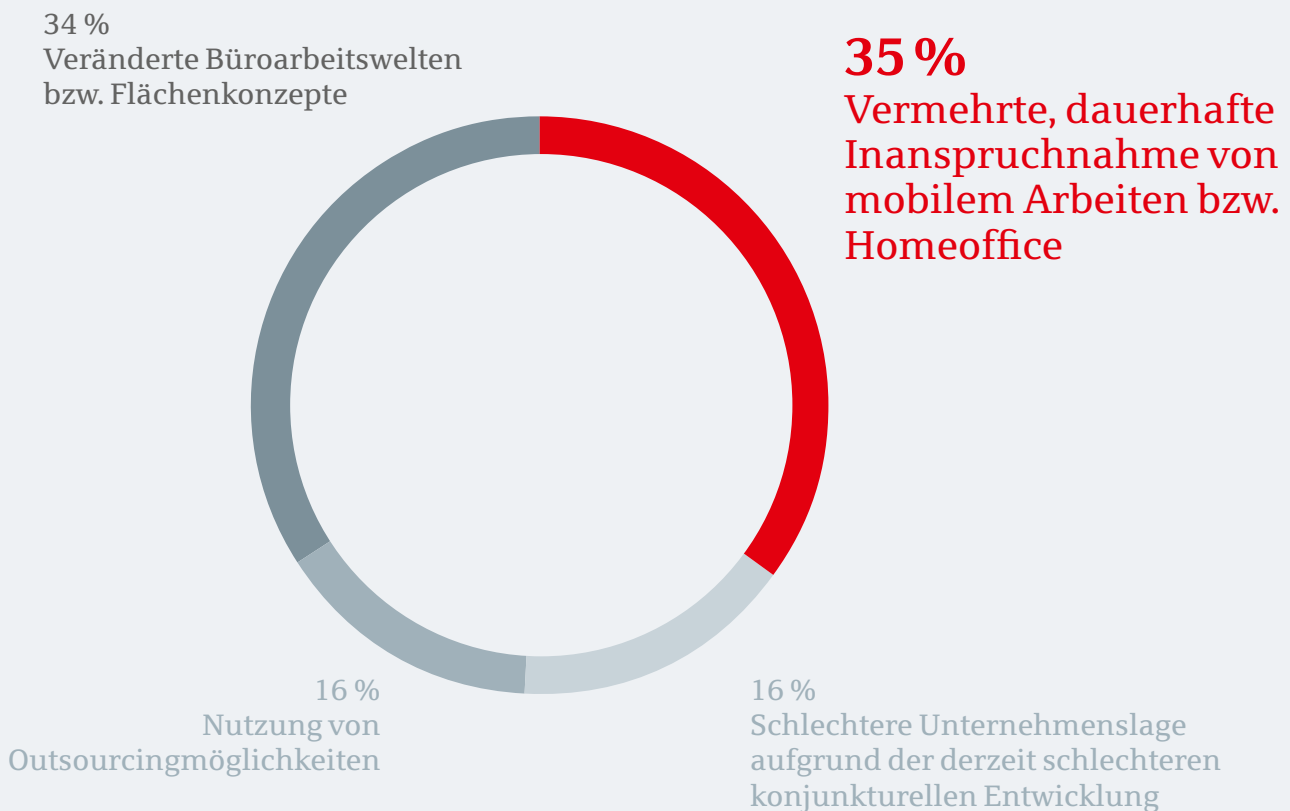


# Aus welchen Gründen würden Sie Ihre Büroflächen reduzieren (alle Antworten zugleich möglich)?



Neue Flächenkonzepte und mobiles Arbeiten verringern den Platzbedarf.

Die zunehmende Inanspruchnahme des mobilen Arbeitens (35 %) und veränderte Büroarbeitswelten (34 %) sind mögliche Gründe, den Büroflächenbedarf der Unternehmen zu reduzieren. Für jeweils 16 % der Umfrageteilnehmer sind die Nutzung von Outsourcingmöglichkeiten und die schlechtere Unternehmenslage ausschlaggebende Argumente für einen verringerten Platzbedarf.



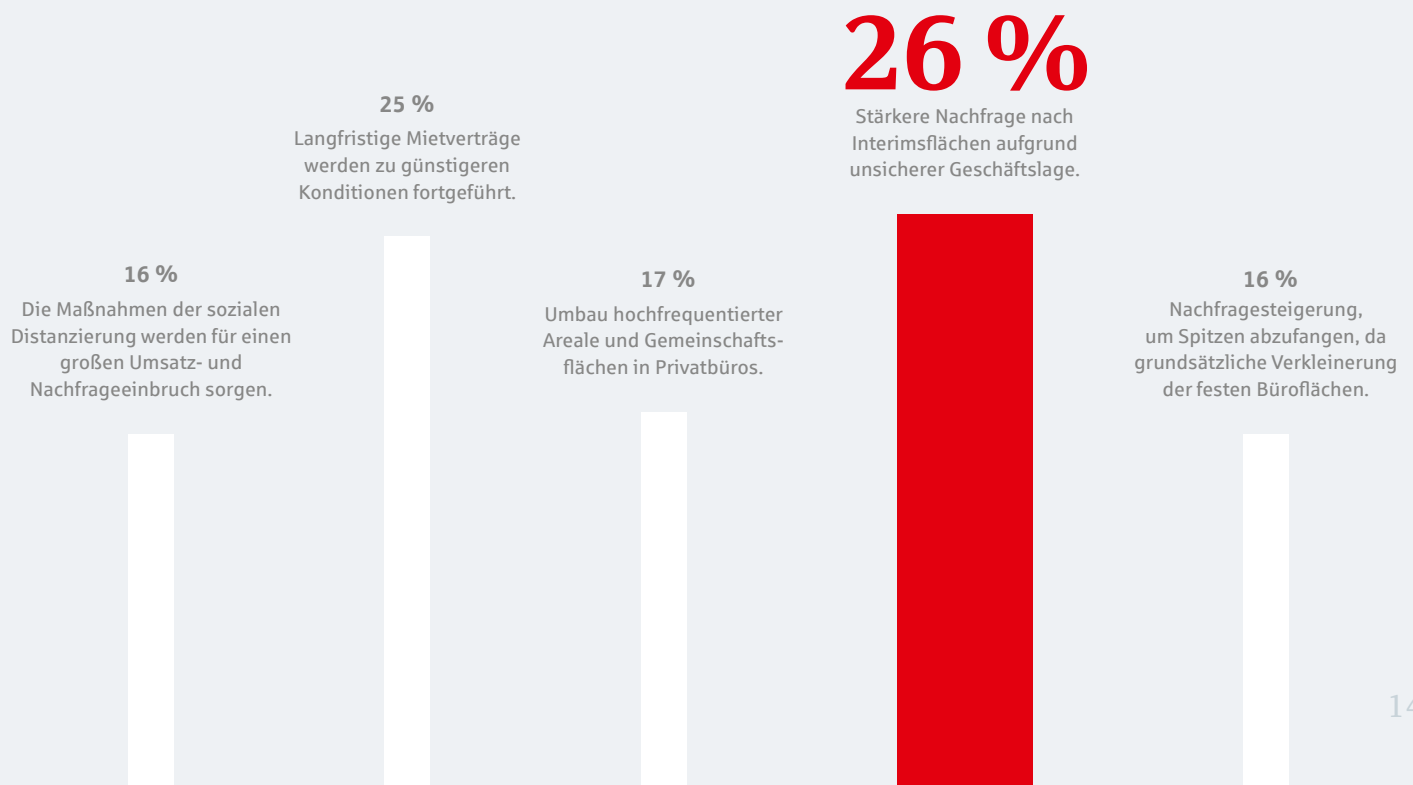
# 10

## Welche Auswirkungen hat COVID-19 auf Flexible Workspaces? Maximal zwei Antworten sind möglich.

### Interimsflächen nachgefragt.

Die COVID-19-Pandemie führt nach Meinung von 26 % der Umfrageteilnehmer zu einer stärkeren Nachfrage nach Interimsflächen. Hintergrund ist die durch die coronabedingten Eindämmungsmaßnahmen entstandene unsichere Geschäftslage vieler Unternehmen. Diese sind aus Kostengründen gezwungen, die teuren Mietflächen abzubauen, können aber über Interimsflächen eine Übergangszeit überbrücken, bis sich etwas Günstigeres findet.

Rund 25 % der Befragten gehen von einer Fortführung langfristiger Mietverträge zu günstigeren Konditionen aus. Den Umbau hochfrequentierter Areale in Privatbüros sehen 17 % als Folge von COVID-19. Die Hygieneanforderungen machen die Nutzung von Gemeinschaftsflächen nur unter erheblichen Auflagen möglich und damit auch unwirtschaftlich. Jeweils 16 % Zustimmung erhielten zum einen ein großer Umsatz- und Nachfrageeinbruch aufgrund der Maßnahmen der sozialen Distanzierung, zum anderen eine Nachfragesteigerung um Spitzen aufzufangen.

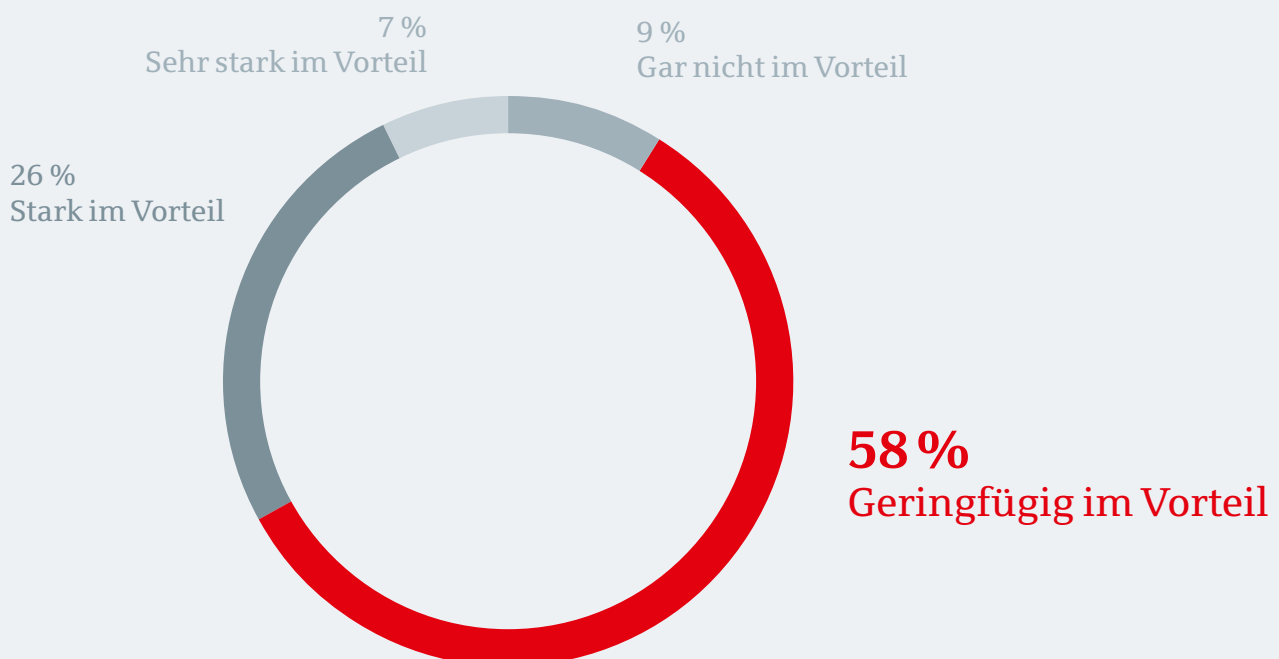


# Wie stark sehen Sie grüne, zertifizierte Büroimmobilien im Vorteil hinsichtlich **Fungibilität und Wiedervermietbarkeit** im Vergleich zu nicht zertifizierten Büroobjekten? **Maximal eine Antwort möglich.**

# 11

## Vorteil für Grün.

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.

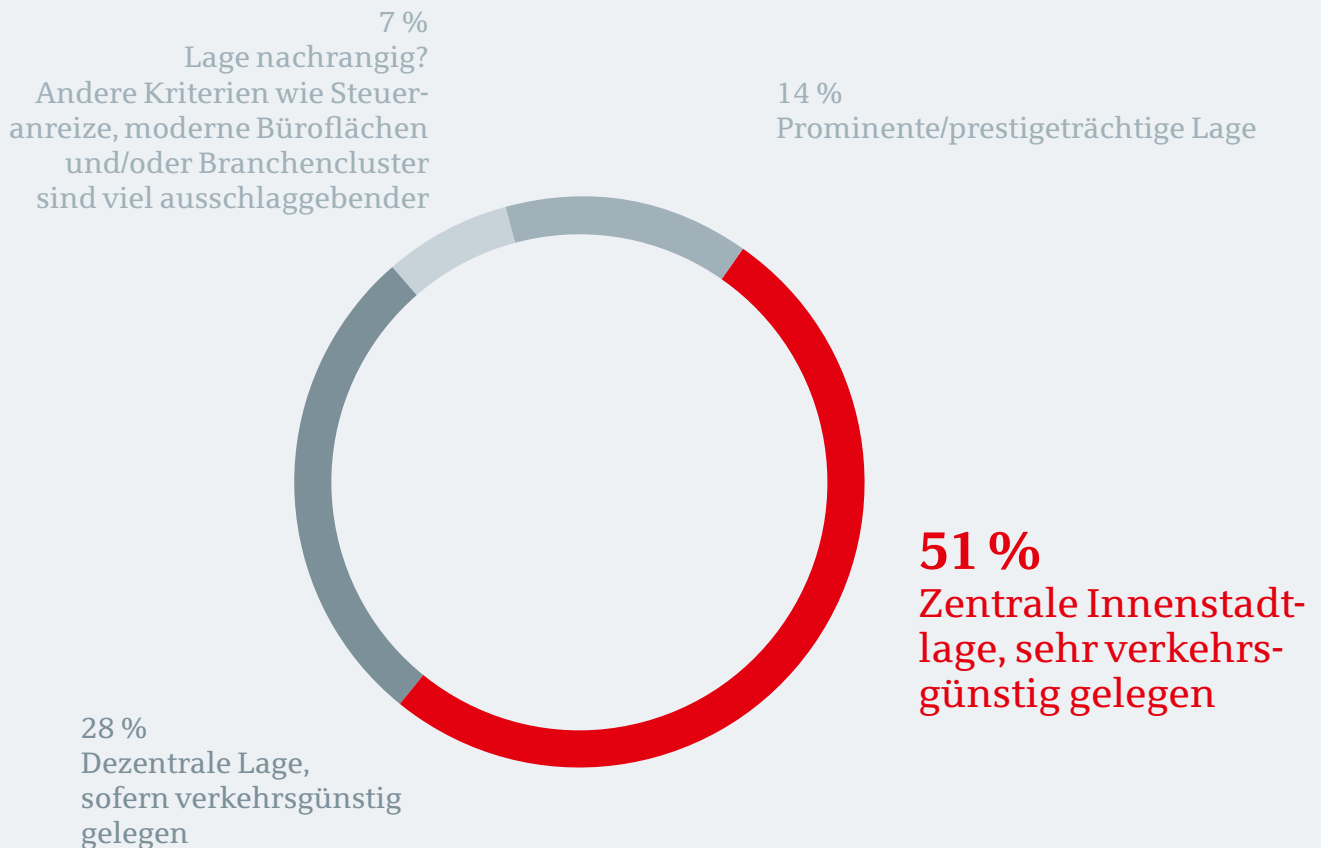


# 12

## Welche Lage bei der Entwicklung/Finanzierung von bzw. Investition in Büroobjekten ist für Sie ausschlaggebend? Maximal zwei Antworten möglich.

Zentrale Lage bevorzugt.

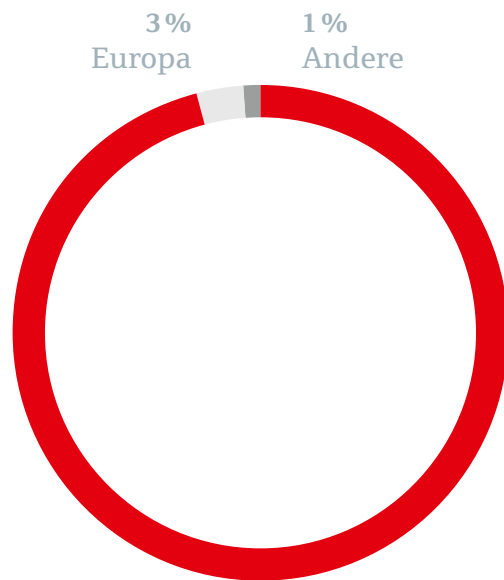
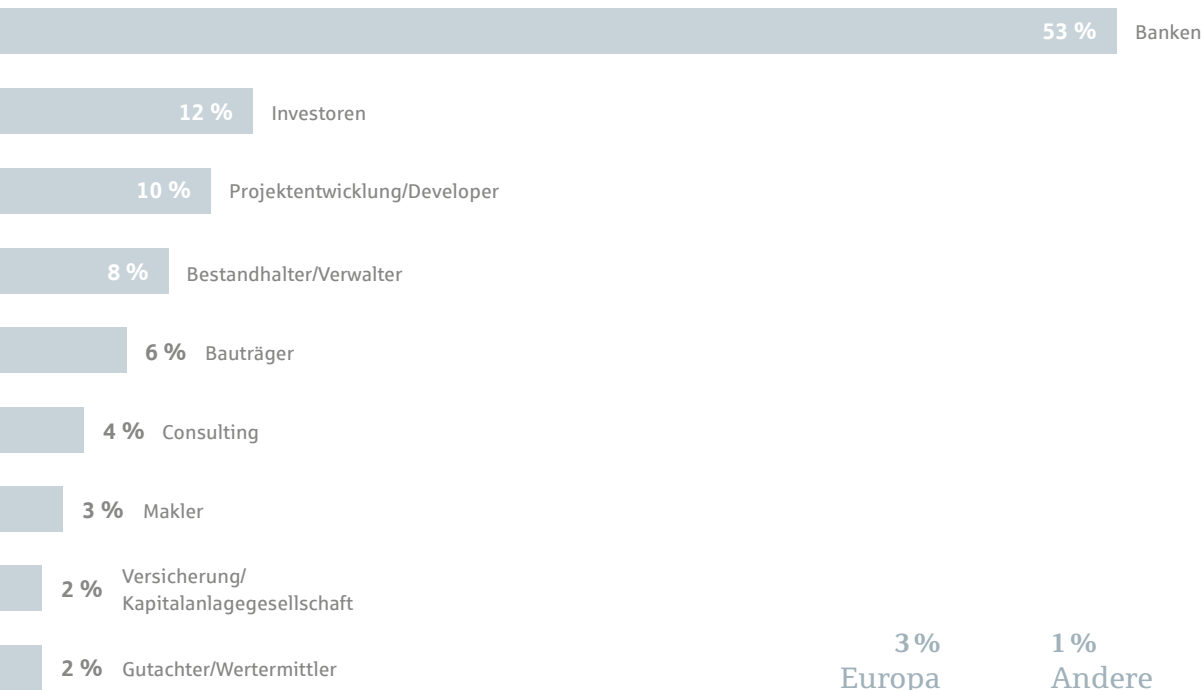
Lage, Lage, Lage: 51 % der Umfrageteilnehmer bevorzugt die zentrale Innenstadtlage, wenn es um die Investition in Büroimmobilien geht. Für 28 % ist eine dezentrale, aber verkehrsgünstige Lage und für 14 % eine prominente, prestigeträchtige Lage ausschlaggebend. Für 7 % der Immobilienexperten ist die Lage nicht ausschlaggebend, sondern andere Kriterien wie Steueranreize oder Branchencluster wichtig.





# 13

## In welchen Bereichen ist Ihr Unternehmen tätig?



**96 %**  
Deutschland

# 14

## Wo befindet sich Ihr Unternehmenssitz?

Herausgeber:  
Berlin Hyp AG  
Kommunikation & Marketing  
Budapester Straße 1  
10787 Berlin  
T +49 30 2599-9133  
F +49 30 2599-5029  
jutta.kreuzinger@berlinhyp.de

Gestaltung:  
Heimrich & Hannot GmbH  
Stralauer Allee 2 b  
10245 Berlin  
T +49 30 3087-800  
F +49 30 3087-8066  
berlin@heimrich-hannot.de

### **Wichtige Hinweise**

Diese Veröffentlichung ist erstellt worden durch die Berlin Hyp AG. Sie dient allein Informationszwecken. Alle Inhalte beziehen sich ausschließlich auf den Zeitpunkt der Erstellung dieser Unterlagen. Eine Garantie für die Vollständigkeit, Aktualität und fortgeltende Richtigkeit kann daher nicht gegeben werden. Alle hier enthaltenen Angaben und getroffenen Aussagen basieren auf Quellen, die von uns für zuverlässig erachtet wurden. Die Informationen wurden sorgfältig recherchiert und gewissenhaft zusammengestellt. Die in dieser Veröffentlichung geäußerten Meinungen und Prognosen stellen unverbindliche Werturteile unseres Hauses dar, für deren Richtigkeit und Vollständigkeit keinerlei Gewähr übernommen werden kann.