

Partnerschaft ist unser Fundament

Berlin Hyp



Assetklasse Büro

Trends und Entwicklungen kompakt



Editorial



Büros bleiben wichtig – müssen sich aber anpassen

Die Corona-Pandemie hat viel Leid gebracht, der Digitalisierung hat sie jedoch einen Schub gegeben: Kaum jemand hätte für möglich gehalten, in welchem Umfang mobiles Arbeiten umsetzbar ist, welche Produktivitätsgewinne dabei erzielbar sind und dies bei gleichzeitiger Steigerung der Zufriedenheit vieler Mitarbeiter. Dennoch wäre es voreilig, das Büro deshalb abzuschreiben. Schließlich zeigt sich auch, dass persönlicher Austausch nicht zu ersetzen ist. Zwar wird mobiles Arbeiten in Zukunft eine größere Rolle spielen, aber das Büro wird ein zentraler Ort der Kommunikation bleiben.

Wenn künftig viele Mitarbeiter 40 Prozent ihrer Arbeitszeit zu Hause verbringen, aber gleichzeitig Büros mehr Kommunikationsmöglichkeiten bieten sollen, bleibt der Gesamteffekt auf die Nachfrage zunächst offen. Nach einer repräsentativen Umfrage des IW wollen in diesem Jahr nur sechs Prozent der Unternehmen Flächen reduzieren, doch 17 Prozent sehen einen Anpassungsbedarf. Chancen im Büromarkt haben damit vor allem diejenigen Anbieter, die sich am besten auf die neuen Anforderungen der Arbeitswelt einstellen können.

Ihr Prof. Dr. Michael Voigtländer
IW Köln



Büroimmobilien – eine starke Assetklasse

Büroimmobilien stehen sowohl für Investoren als auch für Finanzierer stark im Fokus. Deutsche Büroimmobilien gelten nach wie vor als sichere Anlageklasse. Die Covid-19-Pandemie sowie das damit verbundene schwierige konjunkturelle Umfeld haben Auswirkungen auf die gewerblichen Immobilienmärkte und das Bürosegment. Aber auch die immer weiter fortschreitende Digitalisierung und die sich verändernden Ansprüche an Kommunikation und Vernetzung im Arbeitsalltag fordern Veränderungen ein. Doch wie wird sich dieser Wandel genau auf die Büros von morgen auswirken?

Diesen und anderen Fragen wollen wir mit unserer Kompaktstudie auf den Grund gehen. Basierend auf unserer Experten-umfrage Trendbarometer, Civey-Umfragen innerhalb der Bevölkerung sowie anderen externen Quellen haben wir Ihnen die aktuellen Trends kompakt zusammengefasst. Noch wissen wir über die Langzeiteffekte dieser Trends nicht viel. Insofern können die aktuellen Aussagen nur Momentaufnahmen sein. Aber wir können versuchen, diese Trends weiter- und mögliche Entwicklungen vorauszudenken. Denn nur wer die Trends von morgen kennt, kann schon heute darauf reagieren.

Ihr Sascha Klaus
Vorstandsvorsitzender Berlin Hyp AG

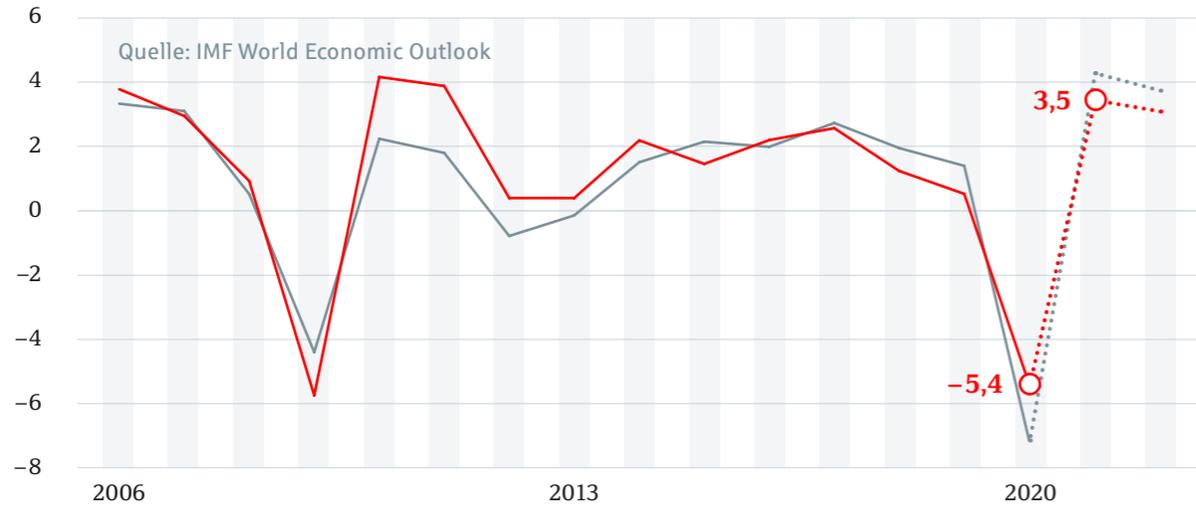
Erholung der Wirtschaft für 2021 erwartet



Bruttoinlandsprodukt

in Prozent, jährliche Wachstumsrate, 2006 bis 2022

Quelle: IMF World Economic Outlook



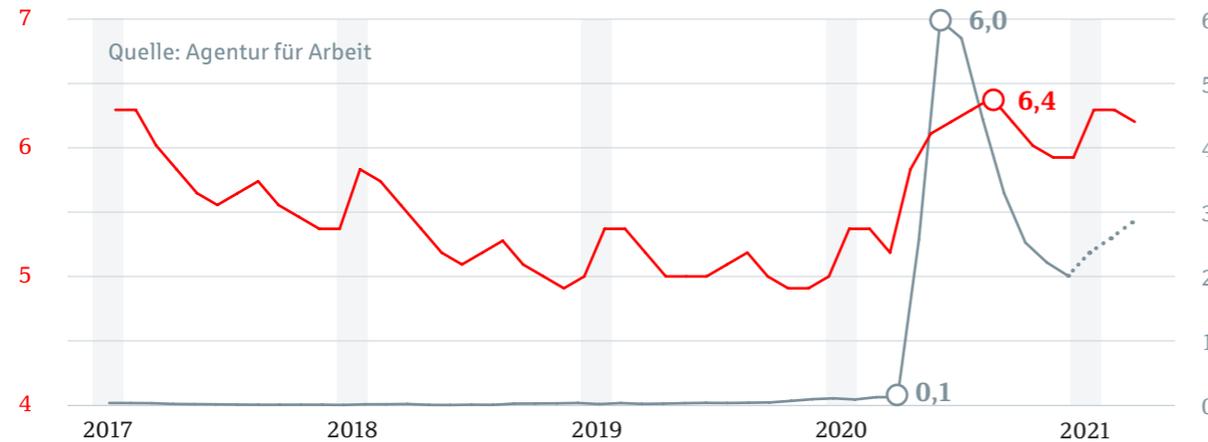
- Deutschland
- Prognose
- Euro-Zone
- Prognose



Arbeitslosenquote und realisierte Kurzarbeit

in Prozent, bzw. Millionen, saisonbereinigt, 01/2017 bis 03/2021

Quelle: Agentur für Arbeit



- Arbeitslosenquote
- Anzahl Kurzarbeiter



Die zweite Corona-Welle rollt durch Europa mit hohen Infektionszahlen und einem Erliegen des öffentlichen Lebens. Dies ist Gift für die Wirtschaft. Trotzdem kann 2021 mit einem Wirtschaftsaufschwung gerechnet werden. Hierfür gibt es viele Gründe, wovon wir nur einige mögliche beleuchten:

Herdenimmunität durch Impfungen

Wenn alle Impfstoff-Kandidaten zugelassen werden sollten, erhält Deutschland voraussichtlich insgesamt 291 Millionen Impfdosen – vorausgesetzt die Hersteller liefern vereinbarungsgemäß. Bei einer Bevölkerung von knapp 83 Millionen Menschen in Deutschland könnte bei einer erfolgreichen Verimpfung aller bestellten Impfdosen eine Herdenimmunität bis Ende 2021 erreicht werden. Die Pandemie wäre vorerst eingedämmt und dadurch werden Abstandsgebote, Maskenpflicht und immer neue Pandemiemaßnahmen überflüssig. Der Aufschwung, den die Konjunkturforscher im Frühjahr erwarten, wird dann nicht wieder durch die nächste Virus-Welle abgewürgt.

Konsumlaune kehrt zurück

2020 haben die privaten Haushalte so viel gespart wie nie zuvor, die Sparquote stieg auf 16 Prozent an. Während die Kurzarbeit eine Massenarbeitslosigkeit verhinderte und so die Einkommen der Haushalte stützte, wurde der Konsum von staatlicher Seite durch die ausgedehnten Schließungen von Geschäften sowie Gastronomie- und Freizeiteinrichtungen massiv eingeschränkt – dadurch blieben mehr Spargroschen für das Sparbuch übrig. Sollte die Pandemie zurückgedrängt werden können, wird daher im Laufe von 2021 mit Nachholeffekten beim Konsum gerechnet.

Staatshilfen zur Überbrückung

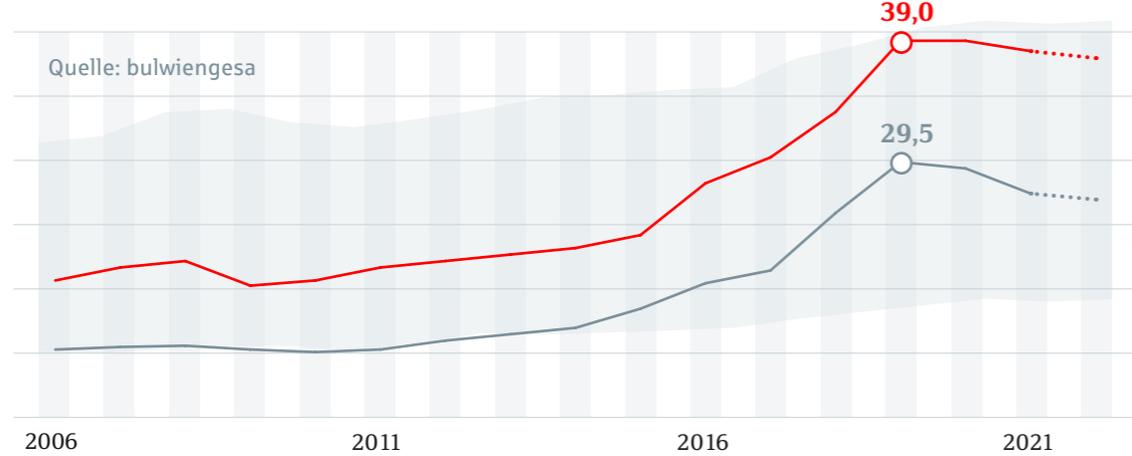
Auch 2021 bleibt das Instrument des Kurzarbeitergeldes bestehen und Firmen, deren Umsätze und Gewinne Corona-bedingt einbrechen, erhalten Staatsgelder zum Begleichen ihrer Fixkosten. Sobald die Wirtschaft wieder richtig angesprungen ist, sollte ein Großteil dieser Unternehmen ans Vorkrisengeschäft wieder anknüpfen können.

Mieten mit Abwärtstendenz, gefüllte Pipelines



Nominalmieten Top-7

in Euro/m²/Monat, 2006 bis 2022

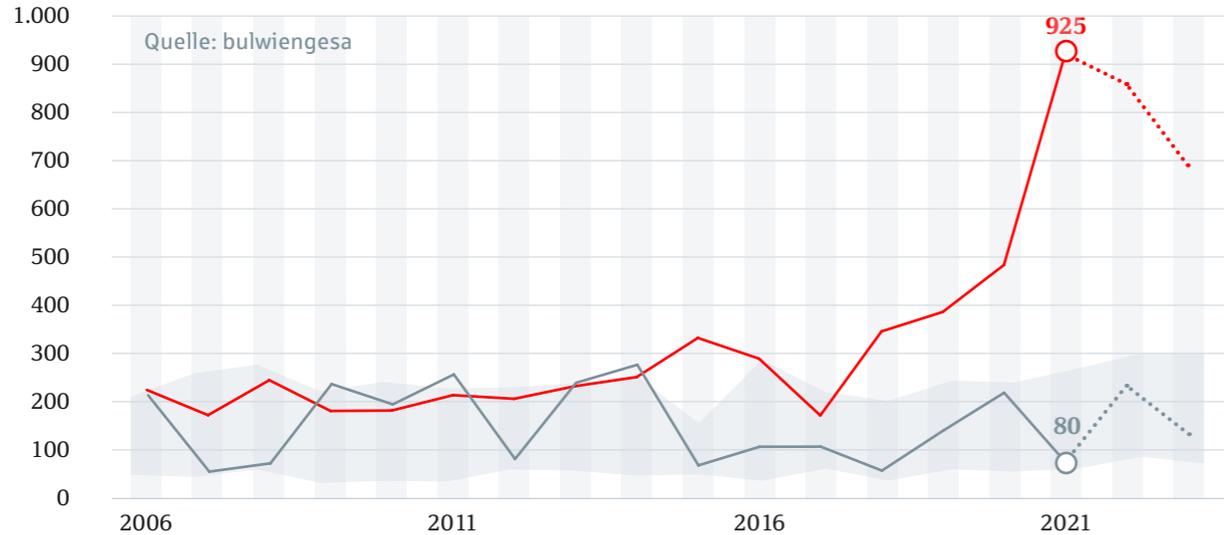


Spanne Top-7 Spitze
 Berlin Spitze
 Berlin Durchschnitt



Fertigstellungen Top-7

in Tausend m², 2006 bis 2023 (Angaben 2021–2023 vorläufig mit Stand 13. April 2021)



Spanne Top-7 ohne Berlin
 Berlin
 Frankfurt



Boomphase am Berliner Büromarkt: wie lange noch und wo genau?

Seit der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise kletterten die Mieten am Berliner Büromarkt bis zum Ausbruch der Corona-Pandemie kontinuierlich nach oben: Mittlerweile spielt Berlin, was die Spitzenmiete angeht, wieder in einer Liga mit München und Frankfurt. Und auch bei der Durchschnittsmiete ging es in den vergangenen sechs Jahren – mit Ausnahme des pandemiegebeutelten Jahres 2020 – steil bergauf. Beflügelt von den ebenfalls stark gestiegenen Kaufpreisen begaben sich in dieser Boomphase viele Projektentwickler in die Startlöcher – die geplanten Fertigstellungszahlen für die kommenden Jahre schnellten rasant in die Höhe. Soweit die Ausgangssituation.

Die Corona-Pandemie hat nun das Büromarktgeschehen kräftig durcheinandergewirbelt: Große Flächenanmietungen von Unternehmen jenseits der öffentlichen Hand wurden bis auf weiteres zurückgestellt, die Renditekompression kam vorerst zum Ende, die Spitzenmieten sind leicht rückläufig – und selten mussten so viele Fertigstellungstermine ins nächste Jahr verschoben werden.

Die ohnehin schon gut gefüllte Pipeline erreicht gemäß Prognosen 2021 ein Allzeithoch von knapp einer Million Quadratmetern. Der Druck auf die Mieten ist absehbar.

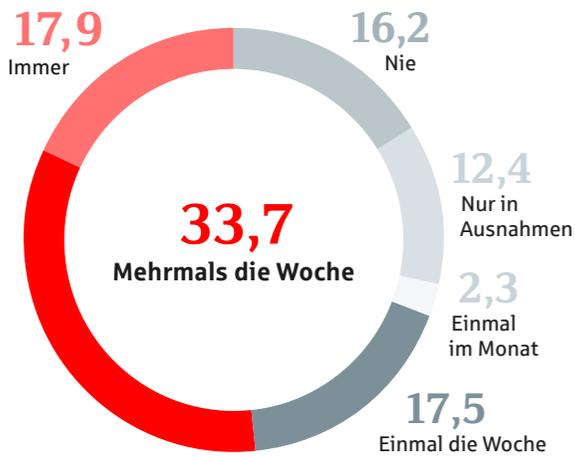
Neubauprojekte sowie umfassende Bürosanierungen beeinflussen den Berliner Markt jedoch nicht nur hinsichtlich Miethöhe und Leerstand, sondern ordnen ihn auch räumlich neu. Es tut sich eine Menge auf der Angebotsseite, vor allem an den Rändern außerhalb des S-Bahn-Rings der Hauptstadt. Ob neue Büroflächen in Adlershof, am Südkreuz oder künftig in der Siemensstadt 2.0 – die Beispiele sind zahlreich und haben eines gemeinsam: Hochwertige Flächen, moderne Bürokonzepte sowie eine gute Verkehrsinfrastruktur. Diese neuen Bürocluster werden sich aller Voraussicht nach als attraktive Berliner Bürostandorte etablieren. Vorteilhaft wirken unter anderem die Nähe zum BER oder prominente Mieter wie Siemens in der Siemensstadt 2.0 und die Berliner Sparkasse im Büroareal Square 1 in Adlershof. Berlins Peripherie gewinnt an Bedeutung und bildet eine vielversprechende Alternative für die klassischen Citylagen.

Megatrend mobiles Arbeiten

durch Corona-Pandemie mittlerweile fest etabliert

„Wenn Sie frei entscheiden könnten:
Wie häufig würden Sie nach der Corona-Pandemie
von zuhause aus arbeiten?“

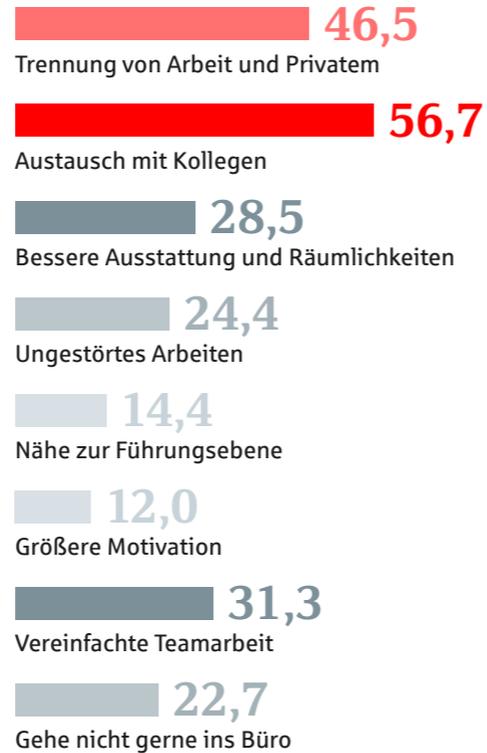
in Prozent, maximal eine Antwort möglich
Stichprobengröße: 2.500; Befragungszeitraum:
14. bis 22. September 2020



Quelle: Civey im Auftrag der Berlin Hyp

Der Corona-Lockdown hat den Megatrend zum mobilen Arbeiten derart beschleunigt, dass wir Veränderung und Wirkung quasi in Echtzeit beobachten können. 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 oder Benefit, weniger als Standard-Arbeitsmodell. Im Zuge der Pandemie wurde mobiles Arbeiten jedoch auf einen Schlag und flächendeckend umgesetzt.

„Wieso gehen Sie gerne ins Büro?“
in Prozent, Mehrfachantworten möglich

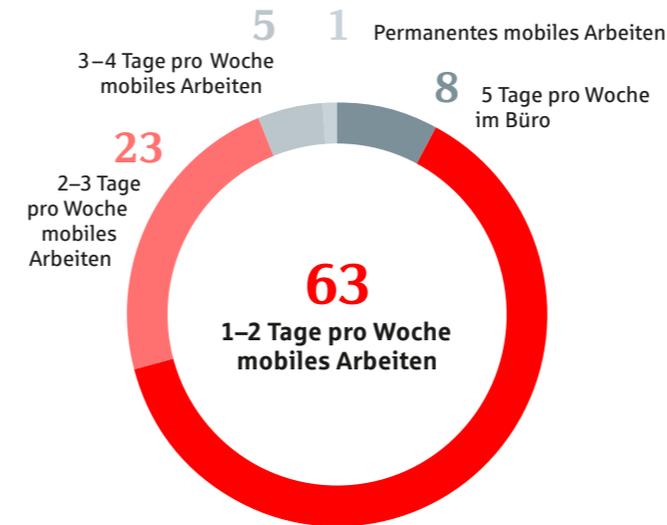


Das scheint gut funktioniert zu haben, sodass viele Unternehmen langfristig stärker auf Homeoffice-Lösungen setzen wollen.

Dies deckt sich weitgehend mit den Ergebnissen unserer aktuellen Umfrage auf Civey: Mehr als die Hälfte der Teilnehmer würde gerne immer oder mehrmals die Woche von zuhause aus arbeiten. Zur Wahrheit gehört aber auch: 16,2 Prozent wären dazu überhaupt nicht bereit.

„Welches Szenario in Bezug auf mobiles Arbeiten
halten Sie in Ihrem Unternehmen aus Sicht des
Unternehmens für realistisch?“

in Prozent, maximal eine Antwort möglich
Umfrageteilnehmer: 230;
Befragungszeitraum: September 2020



Quelle: Berlin Hyp Trendbarometer

Die Arbeitgebersicht ist wieder eine andere: lediglich ein bis zwei Tage mobiles Arbeiten sind nach Meinung von 63 Prozent der Umfrageteilnehmer der Trendbarometer-Umfrage der Berlin Hyp in ihrem Unternehmen realistisch. Maßgeblicher Grund hierfür ist der mangelnde Austausch der Mitarbeiter untereinander. 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

„Was sind die größten Schwierigkeiten beim
mobilen Arbeiten aus Sicht Ihres Unternehmens?“
in Prozent, maximal drei Antworten möglich



oder beim Flurgespräch. Hier gilt es, sowohl die Wünsche der Arbeitnehmer als auch die der Arbeitgeber in Einklang zu bringen.

Wie es sich auswirkt, wenn Homeoffice tatsächlich zum „new normal“ avanciert, wird sich langfristig zeigen. Noch wissen wir über die Langzeiteffekte von Homeoffice nicht viel. Insofern können die aktuellen Untersuchungen – unsere Umfrage eingeschlossen – nur Momentaufnahmen sein.

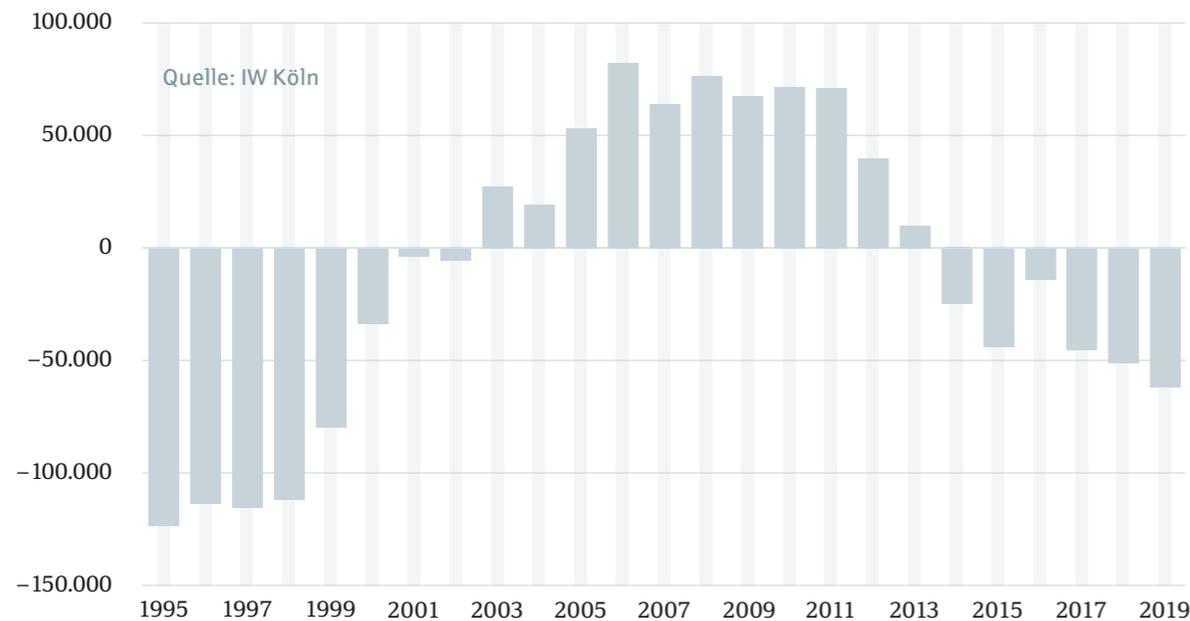
Megatrend Urbanisierung

Abflachende Urbanisierung, Zunahme im Umland



Binnenwanderungssaldo

deutsche Staatsbürger, kreisfreie Großstädte (n = 71), 1995 bis 2019



Bei der Wahl zwischen Stadt oder Land entschieden sich bislang die meisten Deutschen für die Stadt. Das urbane Leben steht für Kunst, Kultur und Kommunikation und hat in den letzten Jahrzehnten nicht zuletzt auch aufgrund der guten Arbeitsbedingungen viele Menschen in die Städte gelockt.

Dieser Trend scheint sich allmählich geändert zu haben, denn offenbar sehnen sich viele Großstädter nach mehr Landluft. Die teuren Innenstädte haben an Zuspruch verloren und die Speckgürtel der Städte an Attraktivität gewonnen.

Laut unserer Umfrage des Meinungsforschungsinstituts Civey wünscht sich mehr als die Hälfte der Befragten einen Umzug aufs Land oder zumindest in den Speckgürtel der Stadt.

„Wenn Sie es sich frei aussuchen könnten, in welcher dieser Wohnlagen würden Sie am liebsten leben?“

in Prozent, maximal eine Antwort möglich
Stichprobengröße: 2.500; Befragungszeitraum:
14. bis 22. September 2020

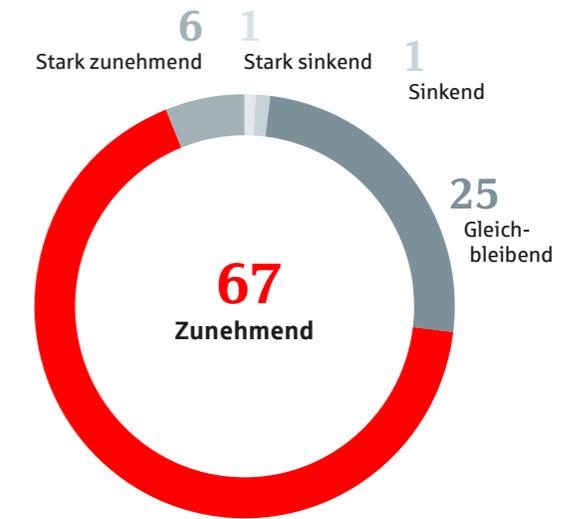


Quelle: Civey im Auftrag der Berlin Hyp

Diese Tendenz bestätigen auch 67 Prozent der Teilnehmer unserer Trendbarometer-Umfrage, die davon ausgehen, dass das mobile Arbeiten den Zuzug ins Umland befeuern wird. Denn wer von zuhause aus arbeitet, der benötigt mehr Platz und dieser hat sich in der Stadt in den letzten Jahren deutlich verteuert.

„Wie wird sich der Trend zum mobilen Arbeiten auf den Zuzug ins Umland auswirken?“

in Prozent, maximal eine Antwort möglich
Umfrageteilnehmer: 220;
Befragungszeitraum: November 2020



Quelle: Berlin Hyp Trendbarometer

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 gleichzeitig 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 WLAN gibt.

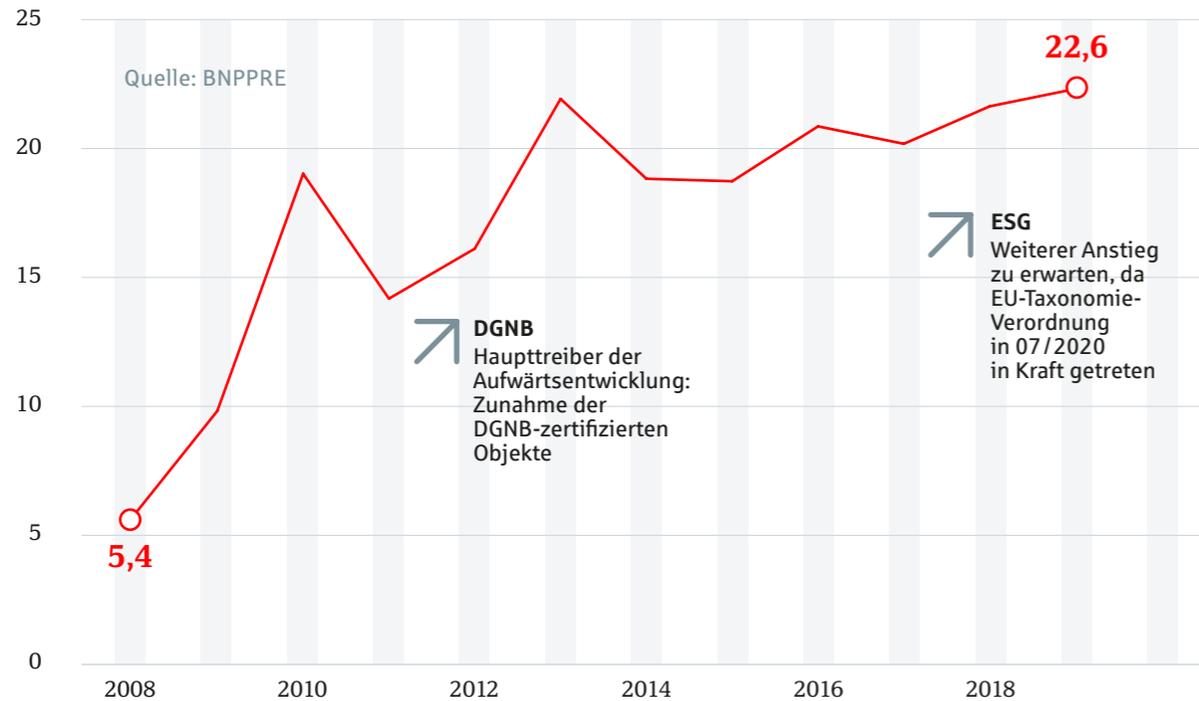
Megatrend Nachhaltigkeit

Anteil zertifizierter Green Buildings im Aufwärtstrend



Zertifizierte* Green Buildings am gewerblichen Investmentvolumen

Anteil in Prozent, 2008 bis 2019, *zertifiziert nach BREEAM, DGNB oder LEED

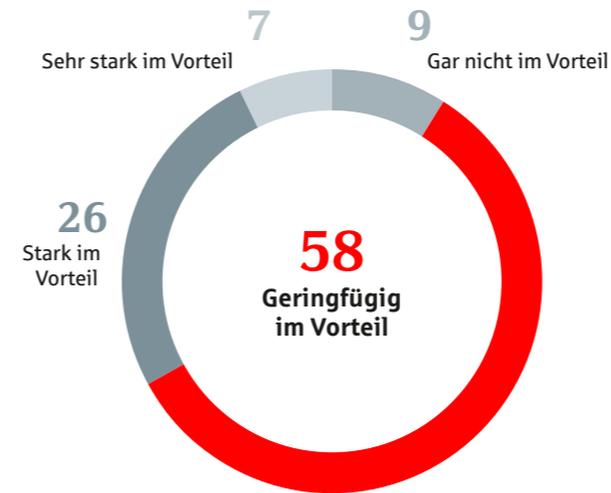


Wie können wir mit nur einer Erde auskommen? Ressourcen sind knapp, die Bevölkerung und die Konsumnachfrage wachsen stetig. Auf welche Art können wir auf unserem Planeten leben und wirtschaften, sodass die Bedürfnisse der nächsten Generationen nicht eingeschränkt werden? Die Antwort liegt im nachhaltigen Handeln – eine gesamtgesellschaftliche Verpflichtung, die Immobilienwirtschaft eingeschlossen.

Hier ist „Green Building“ das Schlagwort: Es bedeutet Nachhaltigkeit über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes – von der Wahl des optimalen Baulands über umwelt- und sozialverträglich hergestellte Baumaterialien und einen anschließend energieeffizienten Betrieb des Gebäudes bis hin zum Recycling der beim Abriss anfallenden Wertstoffe.

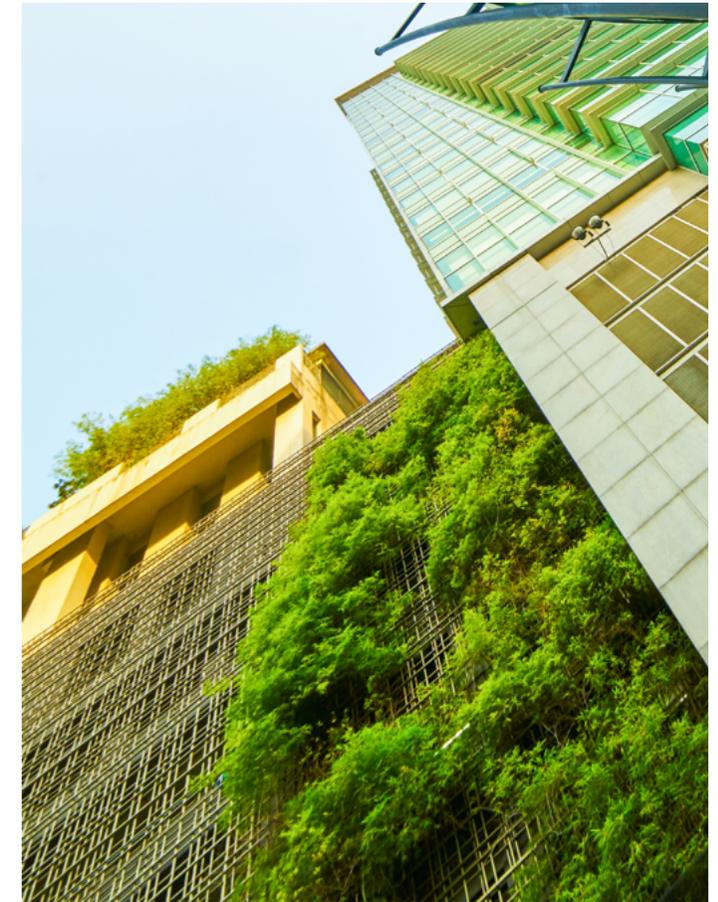
„Wie stark sehen Sie grüne, zertifizierte Büroimmobilien im Vorteil hinsichtlich Fungibilität und Wiedervermietbarkeit im Vergleich zu nicht zertifizierten Büroobjekten“

in Prozent, maximal eine Antwort möglich
Umfrageteilnehmer: 230
Befragungszeitraum: September 2020



Quelle: Berlin Hyp Trendbarometer

Nachvollziehbar gemacht wird der Anspruch an Nachhaltigkeit durch entsprechende Zertifizierungen, wie beispielsweise die DGNB-Zertifizierung. Seit Jahren steigt die Zahl der Zertifizierungen 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.



Immer mehr (Groß-) Unternehmen müssen ESG reporten und sind gezwungen, grüne Gebäude zu mieten. Ebenso steigen die Ansprüche der öffentlichen Hand, so dass für die wichtigsten Mieter nur noch grüne Gebäude infrage kommen.

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-Krise?



„Welche Auswirkungen hat COVID-19 auf Flexible Workspaces?“

in Prozent, maximal zwei Antworten möglich; Umfrageteilnehmer: 230; Befragungszeitraum: September 2020

16
Die Maßnahmen der sozialen Distanzierung werden für einen großen Umsatz- und Nachfrageeinbruch sorgen.

25
Langfristige Mietverträge werden zu günstigeren Konditionen fortgeführt.

17
Umbau hochfrequenter Areale und Gemeinschaftsflächen in Privatbüros

26
Stärkere Nachfrage bei Interimsflächen aufgrund unsicherer Geschäftslage

16
Nachfragesteigerung, um Spitzen abzufangen, da grundsätzliche Verkleinerung der festen Büroflächen

Quelle: Berlin Hyp Trendbarometer

Die Corona-Krise hat schlagartig unseren Alltag auf den Kopf gestellt: Das öffentliche Leben ist zum Erliegen gekommen, die zwischenmenschliche Interaktion ist auf ein Minimum heruntergefahren. Diese Entwicklung hat sich auch auf unsere Art miteinander umzugehen ausgewirkt – insbesondere bei der Arbeit. 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 – also Arbeit, die nicht zwingend vom Firmensitz aus erledigt werden muss – zu unterstützen und zu fördern. Und es funktioniert. Für die Firmen ist dies ein spannendes und zukunftsträchtiges Arbeitsmodell, für viele Arbeitnehmer eine neue und auch herausfordernde Situation.



Denn zu einem Arbeitsplatz, von dem aus man gerne arbeitet, gehört eben mehr als nur ein Tisch und ein Stuhl. Das Homeoffice ist oft nicht optimal ausgestattet – der Flexible Office Space umso mehr und bietet neben einem Schreibtisch und moderner Büroausstattung vor allem bestmögliche Internetanbindung. Hinzu kommen private Gründe, denn im Homeoffice kann man eben mit kleinen Kindern nicht so leicht arbeiten.

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 und damit den Kindern gibt. Ein Trend, der sich fortsetzen könnte.



Impressum

Herausgeber
Berlin Hyp AG
Kommunikation & Marketing
Corneliusstraße 7
10787 Berlin
T +49 30 2599 9123

Konzeption/Redaktion
Kommunikation & Marketing
Jutta Kreuzinger

Research
Heiko Imiela
Danny Yeh

Veröffentlichung
April 2021
Die Studie finden Sie zum Download
unter www.berlinhyp.de.

Gestaltung
www.endash.de

Bildnachweis
Titel, Seite 2: vasy1
Editorial: IW Köln, Hoffotografen
Seite 5: Smileus
Seite 7: hanohiki
Seite 9: jamesteohart
Seite 11: Monkey Business
Seite 12: leungchopan

Disclaimer

Die in dieser Studie verwendeten Informationen basieren auf öffentlich zugänglichen (ggf. nur gegen Honorar erhältlichen) Quellen. Obwohl wir von der Richtigkeit der verwendeten Daten ausgehen, weisen wir darauf hin, dass wir diese im Einzelfall nicht nachgeprüft haben und dafür keine Gewähr übernehmen, ausgenommen bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Es liegt in der Verantwortung des Lesers, die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen zu prüfen. Die weitere Verwendung, Vervielfältigung oder Veröffentlichung der in der Studie verwendeten Informationen bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Berlin Hyp AG.