



HOMEOFFICE – TODESSTOSS FÜR DAS BÜRO? AUF KEINEN FALL!

VIER THESEN ZUM THEMA „ENDE DER BÜROIMMOBILIE“

1

Nachfrage nach Büroflächen sinkt dauerhaft

Ein nennenswerter Anteil von Bürobeschäftigten wird dauerhaft im Homeoffice bleiben. Es wird deswegen weniger Bürofläche benötigt.

2

Deutlicher Anstieg der Leerstandsquote

Die nachlassende Nachfrage nach Flächen lässt den Leerstand ansteigen

3

Das Mietniveau sinkt nachhaltig

Eine sinkende Nachfrage und steigende Leerstände setzten das Mietniveau unter Druck

4

Büroimmobilien verlieren an Wert

Die Büroimmobilie verliert ihre Attraktivität für Investoren. Büro, das neue „Retail“?

ARBEITSWELT NACH CORONA

Kommt bald der große Büroleerstand?

WIRTSCHAFTSWOCHE, ONLINE, 27.05.2020

Corona | Immobilien

Homeoffice: Todesstoß für Büros?

CASH.ONLINE, 31.08.2020

BÜROIMMOBILIEN

Homeoffice – für immer?

FAZ, 27. 5. 2020

UMSATZEINBRUCH

Verweisen Frankfurts Hochhäuser wegen Corona? Die Nachfrage nach Büroflächen sinkt dramatisch

FRANKFURTER NEUE PRESSE, 10.06.2020

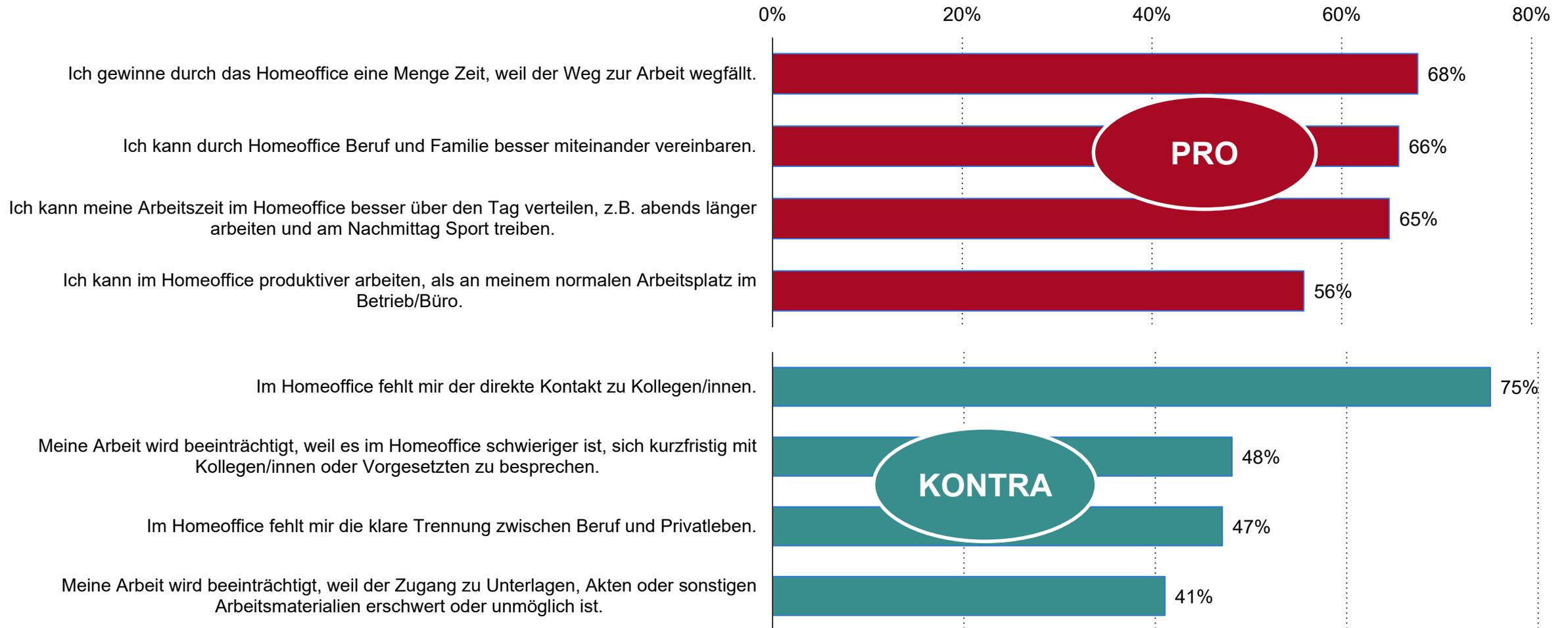
IMMOBILIENMARKT

Beendet Corona den Boom bei Büroimmobilien?

DEUTSCHE WELLE, ONLINE, 16.06.2020

THESE 1: SINKENDE NACHFRAGE

WO FUNKTIONIERT „BÜRO“ – WO „MOBILES ARBEITEN“?



Quelle: KGAL Research, forsa; IGES 21.04. bis 05.05.2020; 18-65 Jahre; 2.177 Befragte, Deutschland; Befragte mit regelmäßigem Homeoffice

THESE 1: SINKENDE NACHFRAGE

WO FUNKTIONIERT „BÜRO“ – WO „MOBILES ARBEITEN“?

„Welche Arten von Arbeiten können Sie besser in der Firma welche mobil erledigen?“

	in der Firma	gleich gut	im Homeoffice
Routineaufgaben	25	41	34
kreatives Arbeiten	18	25	57
planerische Aufgaben	30	28	42
organisatorische Aufgaben	61	23	16
vertriebliche Aufgaben	36	34	30
Führungsaufgaben	50	30	20

Nicht jede Bürotätigkeit lässt sich „mobilisieren“!

Quelle: KGAL Research, mhplus Krankenkasse, SDK Süddeutsche Krankenversicherung, 1.500 Befragte, Juni 2020

THESE 1: SINKENDE NACHFRAGE

MITTELFRISTIGE AUSWIRKUNGEN AUF DIE FLÄCHENNUTZUNG

WAS BEDEUTEN DIE ABSTANDS- UND HYGIENEREGELN FÜR DEN FLÄCHENBEDARF?

Umsetzungshilfen für die Büroarbeit*:

- Husten- und Niesetikette und Abstandsetikette aushängen.
- Händewaschregeln aushängen. Drauf achten, dass Seifen- und Papierhandtuchspender aufgefüllt sind.
- Prüfen, ob Reinigungsintervalle erhöht werden können, insbesondere im Hinblick auf Flächen, die viele Beschäftigte benutzen.
- Beschäftigten möglichst Einzelbüros anbieten
- Wenn Unterbringung in Einzelbüros nicht möglich, Schreibtisanordnung so gestalten, dass man sich nicht unmittelbar gegenüber sitzt bzw. Abstandsregeln beachtet werden können
- Arbeitsplätze sollten nach Möglichkeit nicht von mehreren Mitarbeitern genutzt werden.
- Für ein Einhalten der Abstandsregeln in Besprechungsräumen und Sozialräumen sorgen durch klare Unterweisungen und eine entsprechende Bestuhlung der Räume.
- Zusätzlich ein besonders hohes Reinigungsintervall vorsehen.
- Den Beschäftigten Hinweise geben, wie sie sich vorbereiten können, wenn sie plötzlich in häusliche Quarantäne müssen, damit sie in Heimarbeit weiter tätig sein können (...)

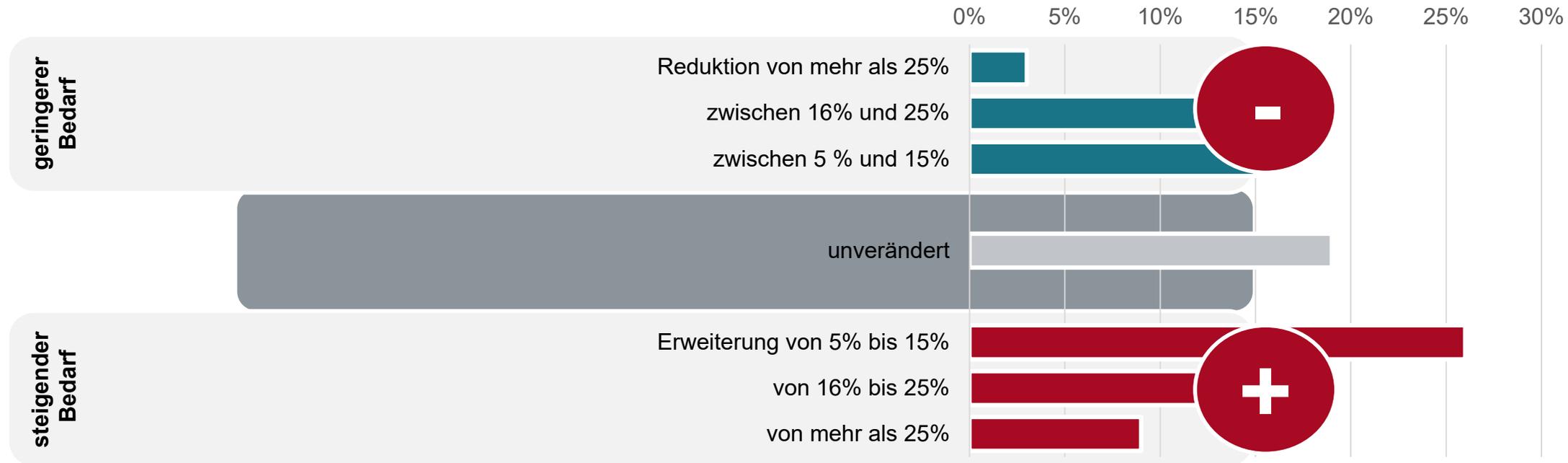


➤ höherer Flächenbedarf!

THESE 1: SINKENDE NACHFRAGE

MEHR NACHFRAGE NACH BÜROFLÄCHEN NACH COVID19

„Wie wird sich Ihr Flächenbedarf in den kommenden 3 Jahren verändern?“



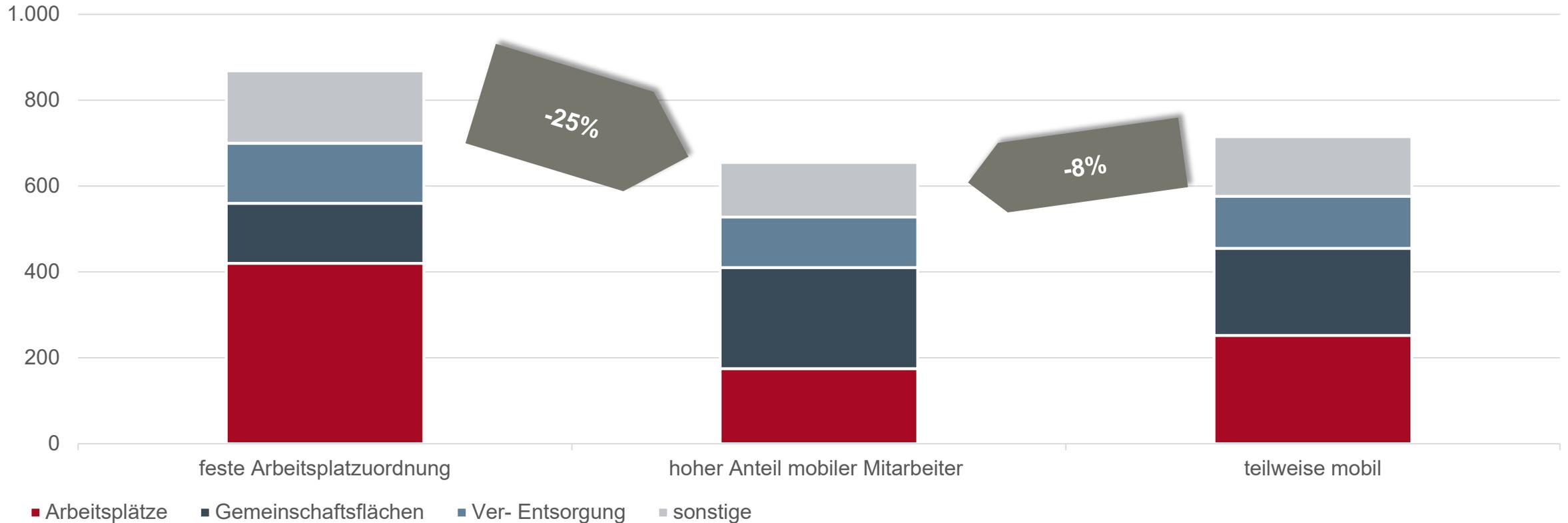
60% der Befragten erwarten einen steigenden oder unveränderten Flächenbedarf

Quelle: KGAL Research, PwC US Remote Work Survey; Juni 2020. Basis: 113 Führungskräfte

THESE 2: STEIGENDE LEERSTANDSQUOTE

AUSWIRKUNGEN AUF DIE FLÄCHENNUTZUNG BEREITS LANGE ABSEHBAR

GELEBTE ARBEITSPLATZMODELLE: WIE GROß IST DER BEDARF BEI 50 MITARBEITERN?



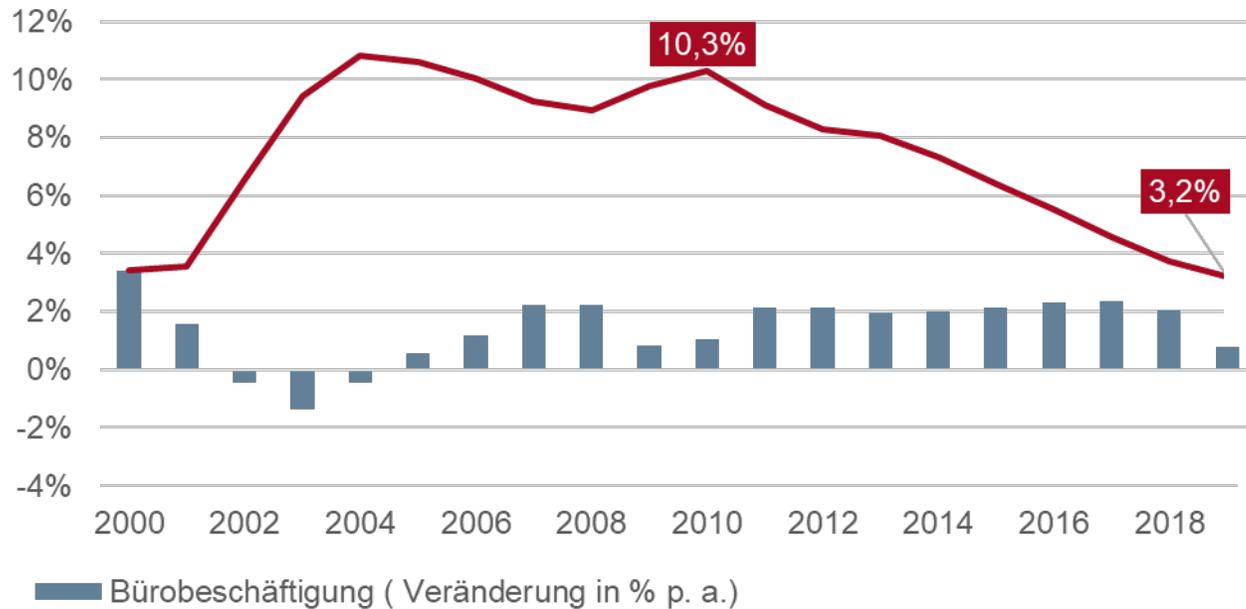
Der Bedarf für neuen Flächen je Mitarbeiter sinkt bereits seit Jahren.

Quelle: KGAL Research, * Basierend auf Cushman & Wakefield, Occupier Metrics, Beispiel für Hamburg, 50 Beschäftigte

THESE 2: STEIGENDE LEERSTANDSQUOTE

DURCHSCHNITTLICHE LEERSTANDSQUOTE DEUTSCHLAND BLEIBT MODERAT

LEERSTANDSQUOTE DER DEUTSCHEN TOP 7 STÄDTE, 2 SZENARIEN



Lage Anfang 2020:

Kein Leerstand bei Münchner Büros

In München ist es aktuell sehr schwer leere Büroräume zu finden. Geeignete Immobilien in sehr guter Lage können bis zu 42 Euro pro Quadratmeter kosten.

HAMBURG

In Hamburg werden Büros knapp – Miete steigt um 12 Prozent

WEITERE HOCHHÄUSER GEFORDERT

Im Frankfurter Bankenviertel werden Büroflächen knapp

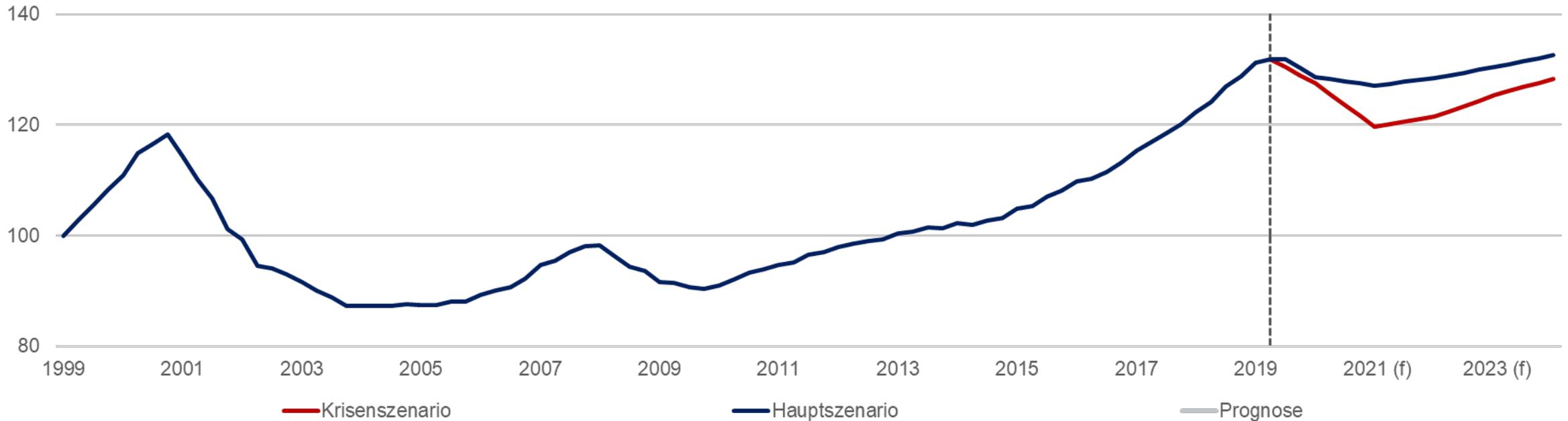
Die Leerstandsquote wird von einem sehr niedrigem Niveau ansteigen. Selbst im Krisenszenario steigt sich aber nicht über 7%. Um die Leerstandsquote von rund 10% (wie im Jahr 2010) zu erreichen, müsste sich das Volumen leerstehender Flächen mehr als verdreifachen. Wie realistisch ist das?

Quelle: KGAL Research, PMA CO UK, Stand Juli 2020. Top 7 Märkte: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Köln, Hamburg, München und Stuttgart. Zeitungsüberschriften von Hamburger Abendblatt (6.1.20), Frankfurter Neue Presse (2.5.29) und der Abendzeitung (München, 25.6.19)

THESE 3: SINKENDE MIETEN

SPITZENMIETE SINKT NUR MITTELFRISTIG

VERÄNDERUNG DER SPITZENMIETE IN DEN DEUTSCHEN TOP 7 MÄRKTEN, INDEX 1999 = 100



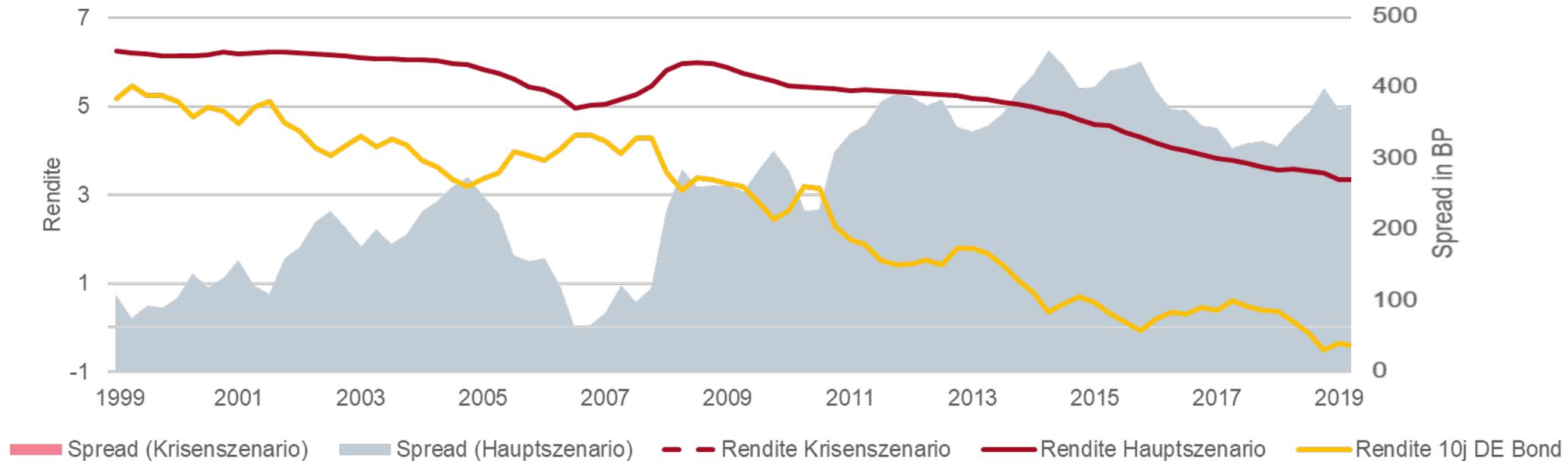
Die Spitzenmiete wird mittelfristig unter Druck stehen. In unseren Szenarien sinken die Spitzenmieten im Durchschnitt zwischen 4% (Hauptszenario) und 8% (Krisenszenario). Dieser Rückgang beruht auf der tiefen Rezession, nicht auf dem „Homeoffice“ Boom.

Der extrem geringe Leerstand spricht gegen einen deutlichen Mietpreiseinbruch.

Quelle: KGAL Research. Stand Juli 2020. Der Index beruht auf der gewichteten Entwicklung der Büros Spitzenmiete von Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Köln, Hamburg, München und Stuttgart.

THESE 4: BÜROIMMOBILIEN VERLIEREN AN WERT MEHR MOBILES ARBEITEN LÄSST DIE WERTE SINKEN

VERÄNDERUNG DER SPITZENRENDITEN IN DEN DEUTSCHEN TOP 7 MÄRKTEN, DURCHSCHNITT



Die Spitzenrendite für erstklassige Büroimmobilien wird mittelfristig - rezessionsbedingt - leicht nachgeben. Dadurch wird der Risikoaufschlag zwischen der risikoarmen Anleihe (hier DE 10j. Bond) und der Ankaufsrendite kurzfristig zunehmen.

Quelle: KGAL Research. Stand Juli 2020. Durchschnittliche Spitzenrendite der Städte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Köln, Hamburg, München und Stuttgart. Bond: Quartalsdurchschnitt.

FAZIT

QUARANTÄNE-WIRTSCHAFT: KEINE BLAUPAUSE FÜR DIE ZUKUNFT

Eine Ausnahmesituation

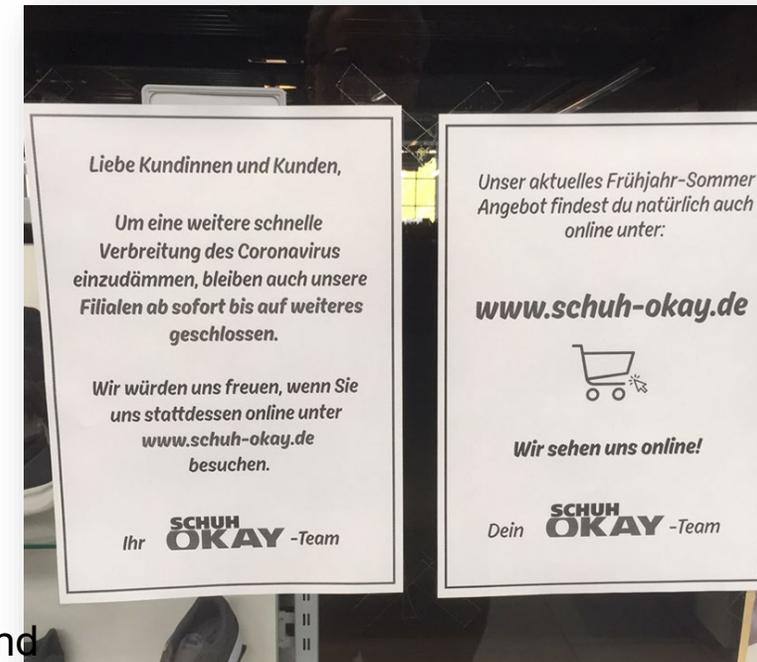
- Die massive Nutzung des mobilen Arbeitens wurde durch eine **Ausnahmesituation** ausgelöst.
 - Die positiven Erfahrungen beruhen auch darauf, dass die Arbeitsbeziehungen auf sehr **stabilen** und **erprobten Strukturen basierten**.
 - Unternehmen und Mitarbeiter befanden sich in einem **Krisenmodus**, der zu einer **erhöhten Aufmerksamkeit** und einem **stärkeren Engagement** füreinander führte.
 - Viele Impulse, über die jetzt gesprochen wird, könnten daher **Einmaleffekte** sein.

Was Corona ausgelöst hat

- Unternehmen und Mitarbeiter haben erlebt, dass das **mobile Arbeiten funktioniert**.
- Das „virtuelle“ Arbeiten miteinander ist **nicht mehr exotisch**, sondern normal.

Wie wir es interpretieren:

- Die Art und Weise, wie wir miteinander arbeiten, wird sich **verändern**:
 - Es wird **normal**, räumlich getrennt voneinander zu arbeiten.
 - Es muss zukünftig einen „**guten**“ **Grund** geben, warum Mitarbeiter ins Büro kommen (wollen).
 - Büros werden zukünftig der **Zusammenarbeit**, dem **konzentrierten Arbeiten** und der **Inspiration** dienen.

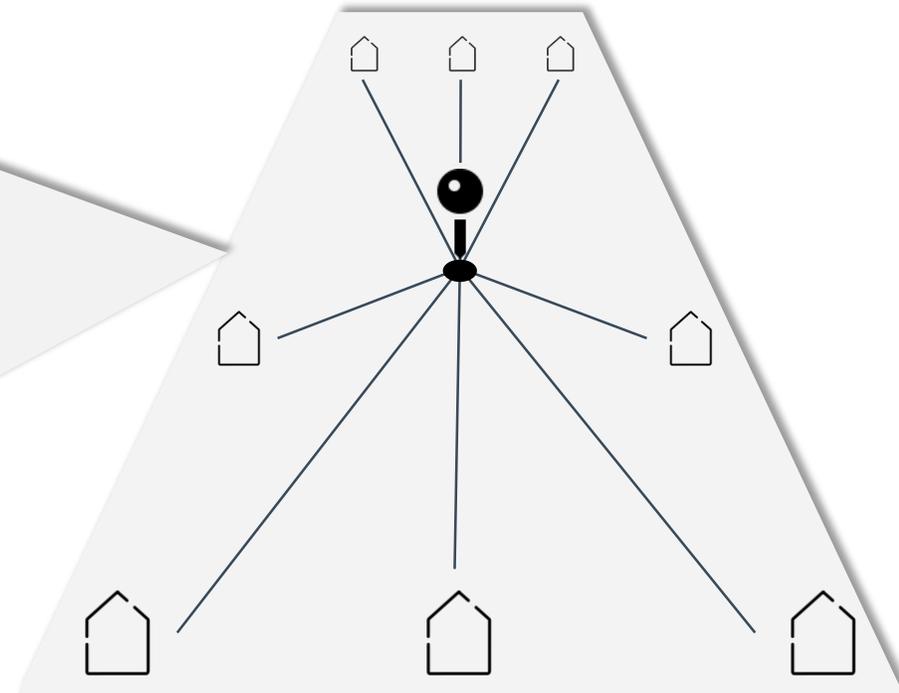
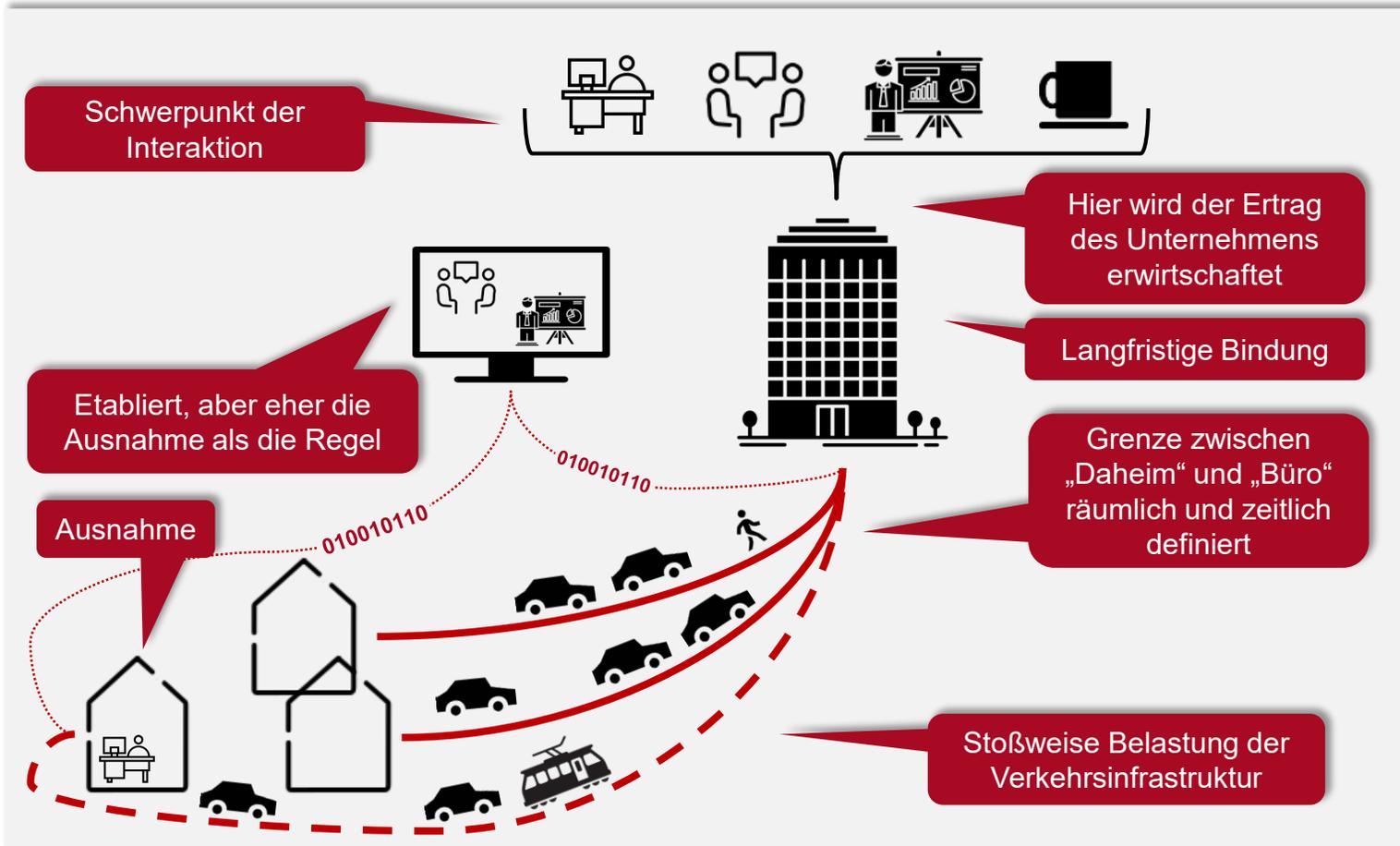


**FOLGEN COVID
WAS BEDEUTET DIE „HOMOFFICERITIS“ FÜR DIE STRUKTUR
DES BÜROIMMOBILIENMARKTES ?**

AUSWIRKUNGEN AUF DEN BÜROIMMOBILIENMARKT

VERÄNDERUNG DER STRUKTUREN

PRE-CORONA: ARBEITEN MIT FESTEM ARBEITSPLATZ, WENIGE „MOBILE ARBEITER“



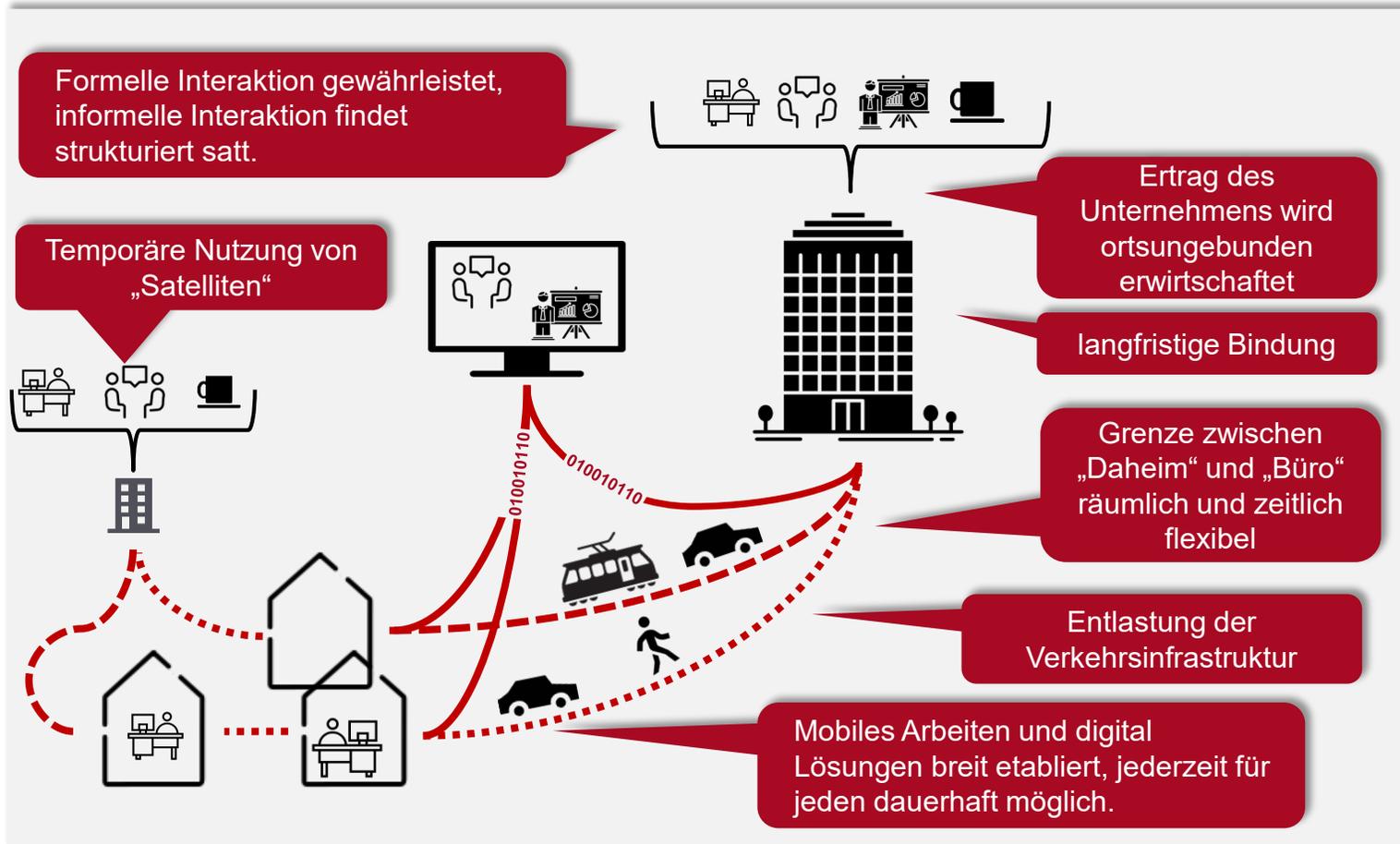
Zentrierte Struktur
Flächenintensiv durch die zentrale Vorhaltung von Arbeitsplätzen, Besprechungsräumen, Parkplätzen etc.

Quelle: KGAL Research, Iconfinder.com

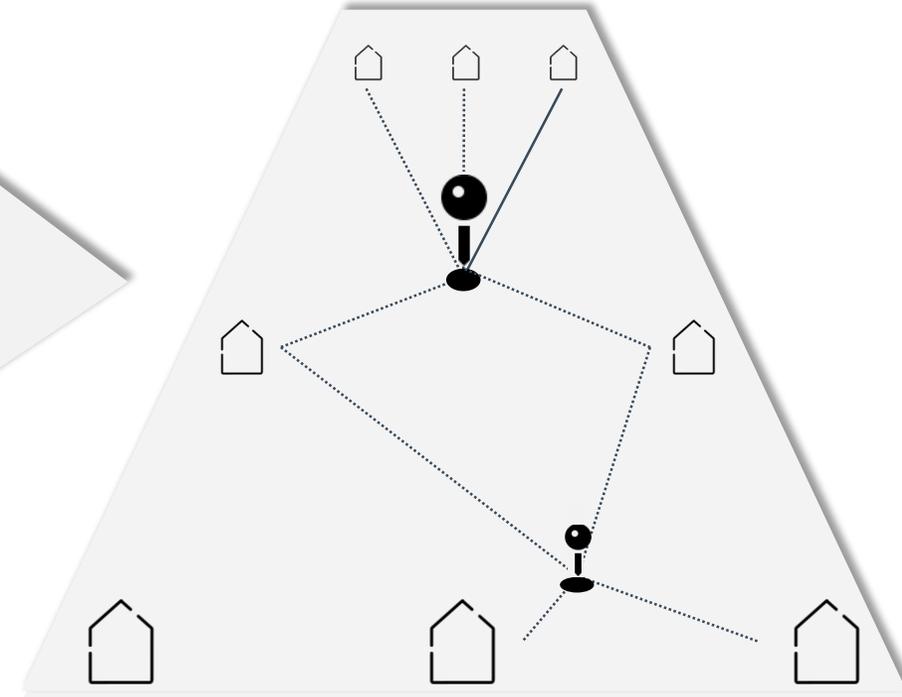
AUSWIRKUNGEN AUF DEN BÜROIMMOBILIENMARKT

VERÄNDERUNG DER STRUKTUREN

POST – CORONA: DEUTLICHER ANSTIEG DER QUOTE AN MOBIL ARBEITENDEN



Quelle: KGAL Research, Iconfinder.com



Dezentrale Struktur

Optimierter Flächenbedarf: Vorhaltung begrenzter Anzahl von Arbeitsplätzen, Besprechungsräumen, Parkplätzen etc.

Nutzung von „Satelliten“

AUSWIRKUNGEN AUF DEN BÜROIMMOBILIENMARKT

DREI SZENARIEN UND IHRE AUSWIRKUNGEN

		„DAHOAM IS DAHOAM“	MOBIL ETABLIERT SICH	ZURÜCK IN‘S BÜRO
		Ein großer Anteil (>25%) der Mitarbeiter arbeitet dauerhaft mobil. Ein weiterer Anteil (25%) arbeitet intermittierend mobil.	Ein nennenswerter Anteil (15%) der Mitarbeiter arbeitet intermittierend mobil.	Ein kleinerer Anteil (5%) der Mitarbeiter arbeitet intermittierend mobil.
Büromarkt	Arbeitsplätze	↓ ↓	↓	→
	Allgemeinflächen	↑	→	→
	Fläche für Kommunikation, gemeinsames Arbeiten u.ä.	↑	↑	↑
	Satellitenfläche	↑	↑	→
	Verkehrsinfrastruktur	↓	↓	→
	adäquater Wohnraum	↑ ↑	↑	↑

Quelle: KGAL Research

FOLGEN COVID

WAS BEDEUTET DIE PANDEMIE FÜR DEN ANKAUF VON BÜROIMMOBILIEN?

AUSWIRKUNGEN AUF DEN TRANSAKTIONSMARKT

INVESTMENTANSATZ: DEFENSIV

Fokus auf

langfristig an bonitätsstarke Mieter vermietete moderne und flexible Büroimmobilien mit einem breiten Nachnutzungspotential in DACH, Paris und den Niederlanden in

- zentraler Lage mit sehr guter Erreichbarkeit und gutem Renommee, oder
- peripheren und gut eingebundenen Bürostandorten mit Mehrwert (Sport? Einkaufen?) oder
- vereinzelte Immobilien mit Service-Providern an nachgefragten Standorten, allerdings nur bei ausreichendem Discount.

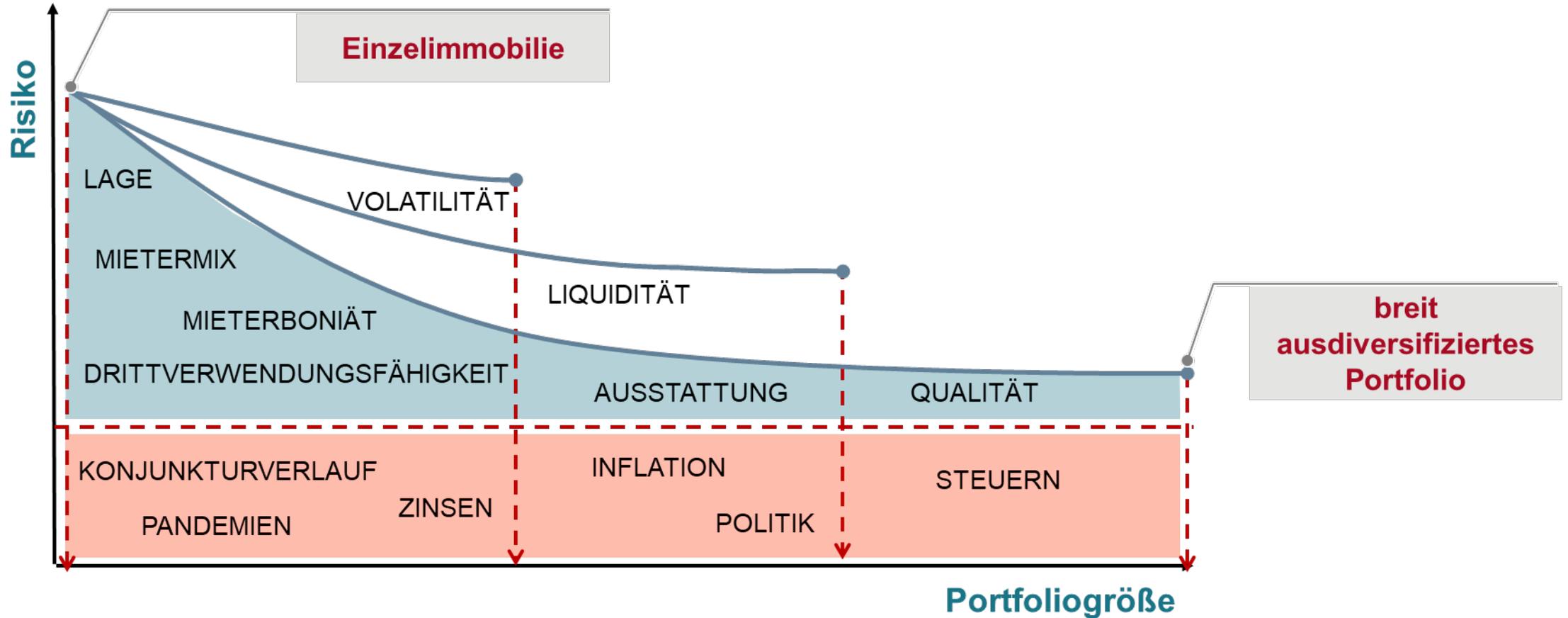
Kein Fokus auf

großen Singletenant Gebäuden mit beschränktem Nachnutzungspotential, unzureichender Flächenflexibilität bzw. beschränkter Drittverwendungsfähigkeit

Büroimmobilien in Business-Parks mit fehlender Vernetzung in die (Wohn-) Umgebung

AUSWIRKUNGEN AUF IMMOBILIENPORTFOLIEN

RISIKEN LASSEN SICH MINDERN (ABER DAS IST JETZT NICHT WIRKLICH NEU!)



Vergl. Auckenthaler, C.: Theorie und Praxis des modernen Portfoliomanagement, 1994

KONTAKT



**Axel
Drwenski**

Head of Research

KGAL GmbH & Co. KG
Tölzer Straße 15
82031 Grünwald

E-Mail axel.drwenski@kgal.de
Telefon +49 89 64143 766
Mobil +49 170 273707

Für die Erstellung dieses Dokuments ist der Bereich Research der KGAL GmbH & Co. KG verantwortlich. Es dient ausschließlich der allgemeinen Information. Prognosen sind Prognosen und können nicht garantiert werden

Bitte beachten Sie:

- Die enthaltenen Informationen können auch auf öffentlich zugänglichen Quellen beruhen, die wir für zuverlässig halten. Trotz größter Sorgfalt bei der Erstellung können wir keine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen.
- Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung des Verfassers/der Verfasser wieder und stellen nicht notwendigerweise die Meinung der KGAL GmbH & Co. KG dar.
- Die enthaltenen Informationen dienen allein allgemein informativen Zwecken und sind kein Ersatz für Beratung. Wir übernehmen keine Haftung für Verluste, Kosten oder sonstige Schäden, die aus der Verwendung der veröffentlichten Informationen resultieren.
- Die eventuell gemachten Aussagen stellen keine Beratung oder Angebot dar. Sie sind keine Empfehlung, ein Investment zu erwerben oder zu veräußern oder irgendeine andere Transaktion zu tätigen.
- Bitte respektieren Sie unser geistiges Eigentum und die damit verbundenen Rechte.

Haftungsausschluss:

Dieses Dokument ist nicht zur öffentlichen Verbreitung bestimmt. Weitergabe sowie Vervielfältigung dieser Unterlage, Verwertung und Mitteilung ihres Inhalts an Dritte, z.B. Personen außerhalb der KGAL GmbH & Co. KG, bedürfen der Genehmigung. Sämtliche Rechte sind vorbehalten. Die der KGAL GmbH & Co. KG übernimmt keine Gewähr für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit des Dokumentes, auch wenn es mit Sorgfalt erstellt wurde.

Stand: 8. September 2020

KGAL GmbH & Co. KG
Tölzer Straße 15
82031 Grünwald

kgal@kgal.de
www.kgal.de