



IREBS/Berenberg-Studie: Büroimmobilien nach Corona – Eine Szenarienanalyse

Büroimmobilien bleiben eine wichtige Anlageklasse

- Anstieg der Büroflächennachfrage bis 2030 bei 4%
- Erwerbspersonenquote steigt bis 2030 um 11,6%

Hamburg/Frankfurt. Die International Real Estate Business School (IREBS) und die Privatbank Berenberg haben die Zukunft der Büroimmobilien für die Zeit nach der Corona-Krise untersucht und verschiedene Szenarien entwickelt, bei denen die Außen- und Binnenwanderungstrends sowie die Flächeninanspruchnahme je Bürobeschäftigten verändert wurden. „Die Studie zeigt, dass Büroimmobilien auch in den nächsten zehn Jahren eine wichtige Anlageklasse für Investoren und Finanzierer bleiben dürften“, sagt Ken Zipse, Leiter Real Estate bei Berenberg. „Wir gehen davon aus, dass die Zahl der Bürobeschäftigten sowie die Büroflächennachfrage bis zum Jahr 2030 weiter zunehmen dürfte. Allerdings langsamer als im vergangenen Zehnjahreszeitraum. In unserem Basisszenario beläuft sich der Anstieg der Büroflächennachfrage bis 2030 auf vier Prozent“, sagt Professor Dr. Tobias Just, Wissenschaftlicher Leiter der IREBS Immobilienakademie und Studienleiter.

In der Studie wurden insgesamt sieben Szenarien für die Büroimmobilienentwicklung der deutschen A-Städte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) konzipiert. Das gesamtwirtschaftliche Umfeld dürfte weiter unterstützen, auch wenn die Omikron-Welle den Aufschwung kurzfristig etwas hinauszögert. „Insgesamt bleiben die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen positiv“, sagt Dr. Jörn Quitzau, Leiter Wirtschaftstrends bei Berenberg. „Obwohl die Notenbanken

absehbar einen anderen Weg einschlagen, bleibt das Finanzierungsumfeld in den nächsten Jahren weiterhin sehr günstig. Für Konjunktur und Wachstum sehen wir in der wirtschaftspolitischen Agenda der neuen Regierung keine großen Risiken, die unseren Wirtschaftsausblick substanziell trüben würden.“ Die Szenarien zeigen, dass es in einem Basisszenario, das weitgehend einer Fortschritt der Prä-Corona-Trends entspräche, weiteres Wachstumspotenzial auf den Büroimmobilienmärkten gibt. „Die Zahl der Beschäftigten nimmt im Basisszenario bis 2030 um knapp 12 Prozent zu. Dies liegt in dieser Modellierung an der stetigen Nettozuwanderung und vor allem am unterstellten weiteren Anstieg der Erwerbspersonenquote“, sagt Rupert Eisfeld von der IREBS Immobilienakademie und Co-Autor der Studie.

Die Ergebnisse der Studie illustrieren auch, dass das Umfeld für Investoren und Finanzierer durch ein hohes Maß an struktureller Unsicherheit geprägt ist. Hier zeigen die Szenarien, dass neben den üblichen demografischen und gesamtwirtschaftlichen Parametern zwei Faktoren besondere Aufmerksamkeit verdienen: Erstens die Entwicklung der Erwerbspersonenquote, denn diese war für die weitere Dynamik der Bürobeschäftigtenquote der Faktor mit dem größten Aufwärtspotenzial. Zweitens die Nutzungsintensität der Büroflächen. Hier kann der Trend zu einer Reduktion der Flächeninanspruchnahme verstärkt werden; es ist aber auch vorstellbar, dass dieser Trend im Zuge der Neuausrichtung der Büroflächennutzung gebrochen wird. „Es zeigt sich, dass neben den Lageeigenschaften vor allem die Gebäudeeigenschaften und -flexibilität immer wichtiger werden. Es wäre dann möglich, dass flexible und modern gestaltbare Büros in zentralen Lagen verknappen, während Standardbüros ohne flexible Raumgestaltung leer bleiben“; so Ann-Kathrin Heinemann von der IREBS Immobilienakademie und Co-Autorin der Studie. „Das schließt etwa die Stärkung von Mixed-Use-Komponenten ein, da diese die Nutzungsflexibilität und Risikostreuung im Objekt erhöhen können. Die Objektkennntnis sowie das Verständnis der Anforderung von Nutzern werden zudem noch wertvoller“, ergänzt Tobias Just.

Investoren und Finanzierer werden also mit einer anhaltenden Prognoseunsicherheit arbeiten müssen. „Die Studie zeigt, dass das Management dieser Unsicherheit, die spezifische Strategieantworten erfordert, sowie ein hohes Maß an Immobilienexpertise an Bedeutung gewinnen werden“, sagt

Tobias Just. „Es wird jedoch auch deutlich, dass ein jäher Einbruch der Nachfrage nach Büroflächen eher unwahrscheinlich bleibt.“

Insgesamt ist das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Büromarkt nach einem Rückgang um 10% im ersten Halbjahr 2020 gegenüber dem Vorjahreszeitraum, im ersten Halbjahr 2021 auf gut 11 Mrd. Euro angestiegen. Damit wurde der Höchstwert innerhalb eines Halbjahres aus dem Jahr 2019 nur knapp verfehlt. Büroinvestitionen stehen bei institutionellen Anlegern somit weiterhin hoch im Kurs. „In einer Welt beschränkter Anlagealternativen bleiben Büroinvestments auch im Vergleich zu anderen gewerblichen Immobilienklassen eine wichtige Anlageklasse“, resümiert Berenberg-Experte Ken Zipse.

Ansprechpartner:

Sandra Hülsmann

Pressereferentin

Telefon +49 40 350 60-8357

sandra.huelsmann@berenberg.de

Wichtige Hinweise: Bei dieser Information handelt es sich um eine Marketingmitteilung. Bei diesem Dokument und bei Referenzen zu Emittenten, Finanzinstrumenten oder Finanzprodukten handelt es sich nicht um eine Anlagestrategieempfehlung im Sinne des Artikels 3 Absatz 1 Nummer 34 der Verordnung (EU) Nr. 596/2014 oder um eine Anlageempfehlung im Sinne des Artikels 3 Absatz 1 Nummer 35 der Verordnung (EU) Nr. 596/2014 jeweils in Verbindung mit § 85 Absatz 1 WpHG. Als Marketingmitteilung genügt diese Information nicht allen gesetzlichen Anforderungen zur Gewährleistung der Unvoreingenommenheit von Anlageempfehlungen und Anlagestrategieempfehlungen und unterliegt keinem Verbot des Handels vor der Veröffentlichung von Anlageempfehlungen und Anlagestrategieempfehlungen. Diese Information soll Ihnen Gelegenheit geben, sich selbst ein Bild über eine Anlagemöglichkeit zu machen. Es ersetzt jedoch keine rechtliche, steuerliche oder individuelle finanzielle Beratung. Ihre Anlageziele sowie Ihre persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse wurden ebenfalls nicht berücksichtigt. Wir weisen daher ausdrücklich darauf hin, dass diese Information keine individuelle Anlageberatung darstellt. Eventuell beschriebenen Produkte oder Wertpapiere sind möglicherweise nicht in allen Ländern oder nur bestimmten Anlegerkategorien zum Erwerb verfügbar. Diese Information darf nur im Rahmen des anwendbaren Rechts und insbesondere nicht an Staatsangehörige der USA oder dort wohnhafte Personen verteilt werden. Diese Information wurde weder durch eine unabhängige Wirtschaftsprüfungsgesellschaft noch durch andere unabhängige Experten geprüft. Die in diesem Dokument enthaltenen Aussagen basieren entweder auf eigenen Quellen des Unternehmens oder auf öffentlich zugänglichen Quellen Dritter und spiegeln den Informationsstand zum Zeitpunkt der Erstellung der unten angegebenen Präsentation wider. Nachträglich eintretende Änderungen können in diesem Dokument nicht berücksichtigt werden. Angaben können sich durch Zeitablauf und/oder infolge gesetzlicher, politischer, wirtschaftlicher oder anderer Änderungen als nicht mehr zutreffend erweisen. Wir übernehmen keine Verpflichtung, auf solche Änderungen hinzuweisen und/oder eine aktualisierte Information zu erstellen. Zur Erklärung verwandter Fachbegriffe steht Ihnen auf www.berenberg.de/glossar ein Online-Glossar zur Verfügung. Datum 17.01.2022

Über Berenberg

Berenberg wurde 1590 gegründet und gehört heute mit den Geschäftsbereichen Wealth and Asset Management, Investmentbank und Corporate Banking zu den führenden europäischen Privatbanken. Das Bankhaus mit Sitz in Hamburg wird von persönlich haftenden Gesellschaftern geführt und hat eine starke Präsenz in den Finanzzentren Frankfurt, London und New York.

Joh. Berenberg, Gossler & Co.
KG
Neuer Jungfernstieg 20
20354 Hamburg
Telefon +49 40 350 60-0
www.berenberg.de •
info@berenberg.de