COMMERZ REAL

Arbeitswelt im Wandel
Immobilien im Fokus

4 Erfolgsfaktoren von heute — für die Büroimmobilie von morgen

Whitepaper — 06.2024

Vorwort

Jens Böhnlein
Global Head of Asset Management
and Sustainability, Commerz Real

Liebe Leserin, lieber Leser,

Büroimmobilien stehen angesichts eines massiven Strukturwandels vor einer tiefgreifenden Transformation.

Die Umwälzung der Arbeitswelt erfordert die nutzungsbezogene Anpassung der Flächen. Ein gestiegenes Umweltbewusstsein führt vor Augen, wie groß der ökologische Fußabdruck der Unternehmensimmobilien in Erstellung, Betrieb und Verwertung ist. Zugleich sollen Büroimmobilien ihrer Funktion am Kapitalmarkt auch zukünftig nachkommen, denn aus Investmentsicht erfreuen sich diese nach wie vor einer hohen Beliebtheit.

Mit einem Team interner und externer Expertinnen und Experten haben wir vier Erfolgsfaktoren definiert, die für Büroimmobilien in Zukunft entscheidend sind.

Ich freue mich, wenn Ihnen unsere Insights und Prognosen dabei helfen, den Markt und seine Entwicklung zu überblicken und zu interessanten Erkenntnissen beitragen.

Ihr Jens Böhnlein

Inhalt

2 Vorwort
5 Status Quo
9 Erfolgsfaktoren
#1 Lage
#2 Raum
#3 Nachhaltigkeit
#4 Mensch
29 Ausblick
33 Glossar
34 Über uns

Unsere Expertinnen und Experten

Dr. Stefan Behrendt
Research Analysis,
Commerz Real

Claudia Weinberger
Design & New Work,
Commerz Real

Heike Beyer
Asset Management DACH,
Commerz Real

Kai Frederik Sarnes
Asset Management International,
Commerz Real

Maria Paradies
Sustainable Transformation &
Strategy, Commerz Real

Sabine Roeska
Product Management Retail Clients,
Commerz Real

Prof. Dr. Steffen Sebastian
Professor für Immobilienfinanzierung,
Universität Regensburg / stellvertr.
Geschäftsführer, IREBS Institut für
Immobilienwirtschaft

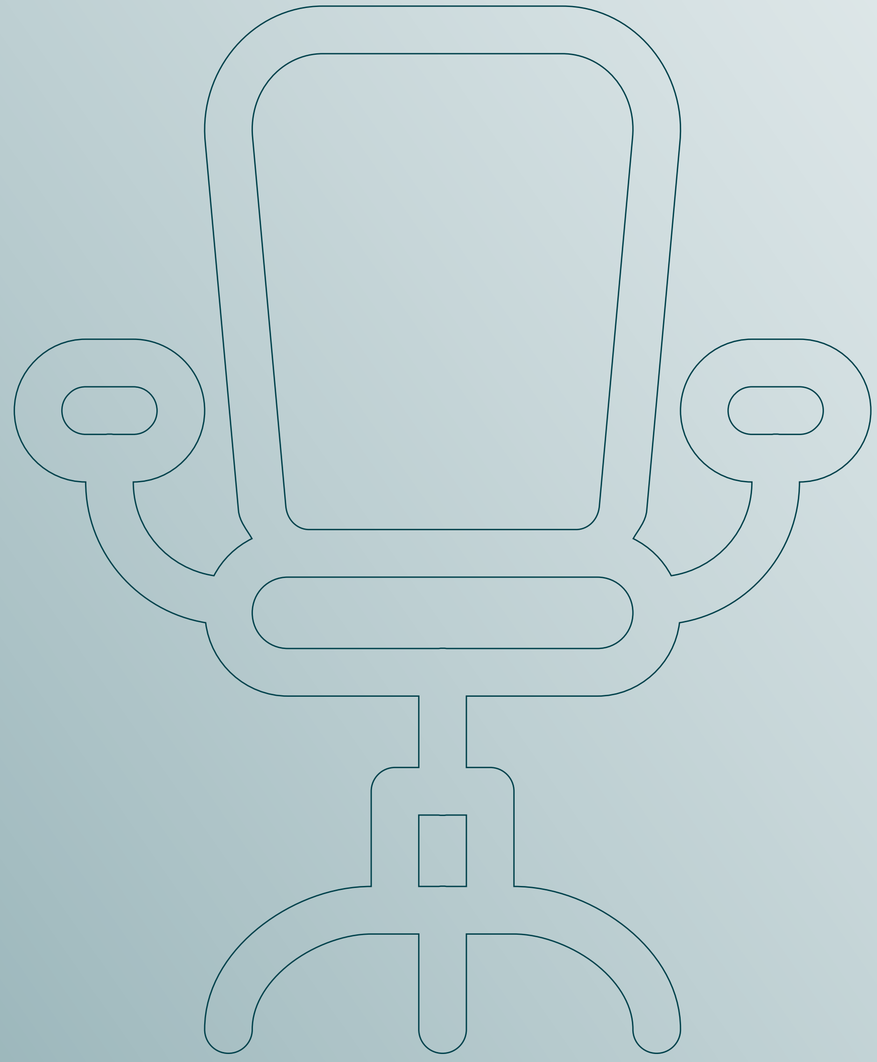
Dr. Stefan Rief
Institutsdirektor – Leitung Forschungs-
bereich Organisationsentwicklung und
Arbeitsgestaltung, Fraunhofer-Institut
für Arbeitswirtschaft und Organisation
IAO

Carina Müller
Forschungsteam Workspace
Innovation, Fraunhofer-Institut für
Arbeitswirtschaft und Organisation
IAO

Jan Schellhoff
Direktor und Architekt, Architektur-
und Designbüro UNStudio,
Amsterdam

Status Quo

Die Marktlage für Büroimmobilien ist herausfordernd. Seit der Corona-Pandemie stehen diese unter einem hohen Anpassungs- und Veränderungsdruck, der die Nachfrage nach Büroflächen beeinflusst. Wir geben einen ersten Überblick, was die Ursachen für diesen Wandel sind.



Neue Zeiten. Neue Chancen.

Der Markt für Büroimmobilien sieht sich aktuell mit verschiedensten Herausforderungen konfrontiert. Verantwortlich ist u. a. eine Transformation der Arbeitswelt durch die Verbreitung von Homeoffice, „Work from anywhere“ und sich verändernde Methoden der Büroarbeit, die unter „New Work“ firmieren. Aber auch die hohe Inflation sowie steigende Energie- und Baupreise sorgen für Unsicherheiten im Markt.

Internationale Unterschiede

International betrachtet ergibt sich ein fragmentiertes Bild. Während z. B. in San Francisco die Menschen vermehrt aus dem Homeoffice arbeiten, erleben wir in Paris genau das Gegenteil. Da die Wohnungen meist kleiner sind, strömen die Menschen mehrheitlich zurück in die Büros. Unser Head of Assetmanagement International Kai Frederik Sarnes ist daher überzeugt, dass das „Homeoffice in der aktuellen und zukünftigen Arbeitswelt eine entscheidende, aber ergänzende Rolle zu bewährten Konzepten spielen wird.“ Folglich ist ein differenzierter Blick notwendig.

In diesem Papier beleuchten wir den deutschen und europäischen Markt, da hier der Fokus unserer Investments liegt. Heike Beyer sieht die vielfältigen Herausforderungen als große Chance: „Unser gewerbliches Portfolio mit einem hohen Büroanteil von knapp 90% der ca. 5 Mrd. € Assets under Management in Top-Lagen der DACH-Region ist weniger von den Auswirkungen der Pandemie betroffen als andere. Flächenreduktionen sind die absolute Ausnahme. Viele Mieter kommen auf uns zu und wollen in ihre Flächen investieren und wir möchten dafür sorgen, dass sie gerne wieder ins Büro kommen.“ Sie ist davon überzeugt, „dass das Zeitalter des aktiven Assetmanagements angebrochen ist“.

Neue Regeln. Neues Arbeiten.

„New Work“ ist in Unternehmen das Wort der Stunde. Und in aller Munde. Aber was bedeutet es genau? New Work steht für die Transformation und den strukturellen Wandel unserer Arbeitswelt bedingt durch die Digitalisierung und die veränderten Anforderungen der nachfolgenden Generationen auf dem Arbeitsmarkt.

Es geht um ein vollkommen neues Mindset. Faktoren sind u.a. flexible Arbeitszeitgestaltung, agilere Arbeitsmethoden und anpassungsfähige Unternehmenskulturen. Neben Status und Einkommen werden Sinnhaftigkeit, Mitgestaltung sowie die Vereinbarkeit von Familie und Beruf als immer wichtiger gesehen. Im Büro der Zukunft verschmelzen reale und digitale Räume ebenso wie die Grenze zwischen Arbeit und Privatleben. New Work-Arbeitsplätze sind neben dem Homeoffice Büroräume, die viel Freiraum für kreatives oder konzentriertes Arbeiten bieten oder auch sog. Co-Working-Spaces. Hybride Arbeitsmodelle werden sich auch in Zukunft weiter etablieren.

Bedürfnisorientiertes Arbeiten

Dies deckt sich auch mit der Einschätzung unserer New Work-Expertin Claudia Weinberger: „Die unterschiedlichen Tätigkeiten erfordern unterschiedliche Räumlichkeiten oder besser: Arbeitsorte. Diese frei wählen zu können bedeutet für mich New Work.“

Was bedeutet das für das Büro von heute?

Das Büro ist nicht mehr eine „performance-first-Location“. Sein Wert wird gemessen in: gewonnenen Erkenntnissen und Erlebnissen, benutzten Gelegenheiten, befriedigter Neugier, neu Erlerntem, gefundenen Lösungen und beflügelnden Inspirationen. Das Büro hat mehr von dem, was wirklich zählt.[1]

Gemeinschaft und Netzwerk

- Verbindungen
- Engagement
- Sich um etwas Bedeutsames versammeln
- Beziehungen aufbauen

Zugehörigkeit und soziale Identität

- Vereint, verbunden und akzeptiert sein
- Geteiltes Gefühl der sozialen Identität
- Probleme zu lösen und das eigene Talent einzusetzen sind Quellen von Glück und Erfüllung

Gesundheit und Wohlbefinden

- Persönlich zusammen verbrachte Zeit erhöht das Wohlbefinden
- Zusammensein reduziert das sog. „tech fatigue“

Köpfchen und Leistung

- Zusammen sein macht uns smarter
- Miteinander sprechen, Geselligkeit, sich miteinander zu verbinden verbessert die mentalen Funktionen
- Interaktionen und Austausch erhöhen die kognitive Leistungsfähigkeit
- Gemeinschaft positiv zu erleben beeinflusst Team-Leistung

Lernen und Wachsen

- Zeit im Büro zu verbringen, schafft Gelegenheit „soziales Kapital“ aufzubauen
- Persönliche Interaktionen erhöhen die Akzeptanz und vertiefen Vertrauen
- Aus Soziologie-Sicht ist die beste Möglichkeit zu lernen, das Beobachten von Kolleg:innen und das „Modellieren“ des Verhaltens anderer
- Zu einer Gemeinschaft beizutragen, steigert das Selbstwertgefühl, weil man das eigene Talent reflektiert bekommt

[1] Quelle: Forbes, Juli 2021, The Real Reason To Go Back To The Office (Hint: It’s Not For Your Employer)

Erfolgsfaktoren

Wie genau sieht das Büro der Zukunft aus? Welche Kriterien machen es zu einem langfristig gefragten und vor allem nachgefragten Objekt? Im Wesentlichen haben wir vier Erfolgsfaktoren identifiziert und differenziert, die wir im vorliegenden Whitepaper näher betrachten werden:

1 Lage

2 Raum / Fläche

3 Nachhaltigkeit

4 Mensch

Die aktuelle Lage

Lage, Lage, Lage. Seit jeher eines der Erfolgsrezepte für Immobilien. Auch wenn diese Formel etwas in die Jahre gekommen zu scheint, so hat sie doch nichts an ihrer Aussagekraft verloren. Gerade für Immobilien mit der Nutzungsart Office kommt es noch mehr auf eine gute Lage an als früher. Warum, das erklären wir hier.

ERFOLGSFAKTOR: LAGE

Makrolage. Mikrolage.

Die Lage steht derzeit noch über allem und wird auch auf lange Sicht einer der wesentlichen Parameter sein. Und bereits wenige hundert Meter können hier einen Unterschied machen, so Jens Böhnlein. Die Lage einer Immobilie unterscheidet man daher zusätzlich in Makro- und Mikrolage.

Mit der Makrolage wird das große Ganze erfasst. Ausschlaggebend ist die Attraktivität einer Stadt oder Region. Befindet sich die Immobilie in einem Ballungszentrum, einer direkten Innenstadtlage oder einem gefragten Stadtteil. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Infrastruktur, sprich: Ist die Immobilie gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen?

Bei der Mikrolage geht der Blick ins Detail. Wie ist die direkte Umgebung, die Nachbarschaft, das Flair. Wie das Angebot von Geschäften, Gastronomie, Freizeiteinrichtungen, Ärzten und Kitas. Und wie der Anteil von Grünflächen und Parks zur Arbeit oder Regeneration.

„In den nächsten Jahren werden wir einen Rückgang von Flächen sehen, allerdings eine Zuspitzung des Bedarfs an herausragenden Standorten.“

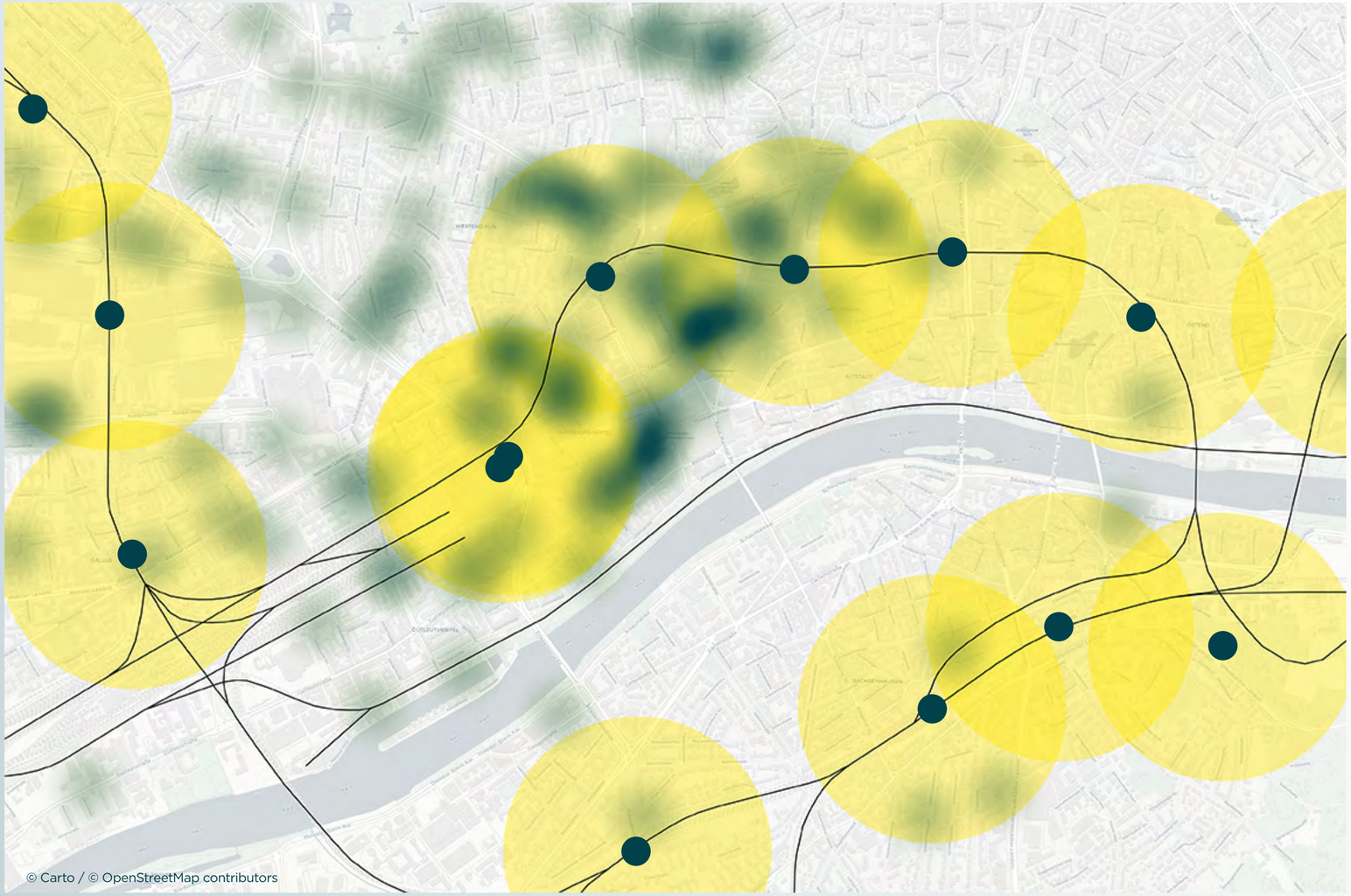
Jens Böhnlein ist Global Head of Real Estate Asset Management and Sustainability der Commerz Real

ERFOLGSFAKTOR: LAGE

Mehr als ein reiner Arbeitsort
Eine attraktive Lage für Büroimmobilien ist immer ein Zusammenspiel von Makro- und Mikrolage. Dieser Trend hat direkte Auswirkungen auf eine Immobilie. Die Fläche sollte flexibel gestaltbar sein und die Objekte sollten zudem anpassungsfähige Mieteinheiten vorweisen, sagt unser Research Analyst Stefan Behrendt. Doch diese Faktoren kommen wiederum erst zum Tragen, wenn die Lage stimmt: „Ist die Lage attraktiv, motiviert das Menschen, in ein Büro zu kommen."

Zur Steigerung der Innovationskraft und des Wissenstransfers würden Unternehmen zukünftig darüber hinaus eher Lagen mit einem hohen Wissensoutput suchen, unter anderem auch mit branchenähnlichen Unternehmen in unmittelbarer Umgebung, so das Fraunhofer Institut.[2]

Geoinformationssystem
Neben der jahrelangen Markt-Expertise nutzt die Commerz Real ein internes Geoinformationssystem zur Analyse von immobilienrelevanten Daten. Das System bietet eine datengesteuerte Entscheidungsgrundlage, um Standortparameter analytisch auszuwerten und optisch ansprechend darzustellen. Dabei können Strukturen in den Daten erkannt werden, die ohne eine geographische Analyse nur schwer ersichtlich wären. Es unterstützt die Anwendenden unter anderem bei An- und Verkaufs- sowie Standortentscheidungen.



Beispiel für Entfernungen von ausgewählten Büroobjekten zu ÖPNV-Haltestellen als Kriterium für die Erreichbarkeit. Die Puffer sind 500m Radien (noch akzeptable Laufdistanz) um eine DeutscheBahn-/S-Bahn-Haltestelle. Im Hintergrund ist in einer Heatmap die Konzentration wichtiger Bürogebäude zu sehen.

[2] Fraunhofer Institut, Februar 2022, Studie: BACK TO OFFICE – der Wandel der Arbeitswelt

ERFOLGSFAKTOR: LAGE

+6,8%

Top-Objekte heiß begehrt: Um knapp 7% stiegen die Spitzenmieten in den Top-7 Städten in 2023 gegenüber 2022.[3]

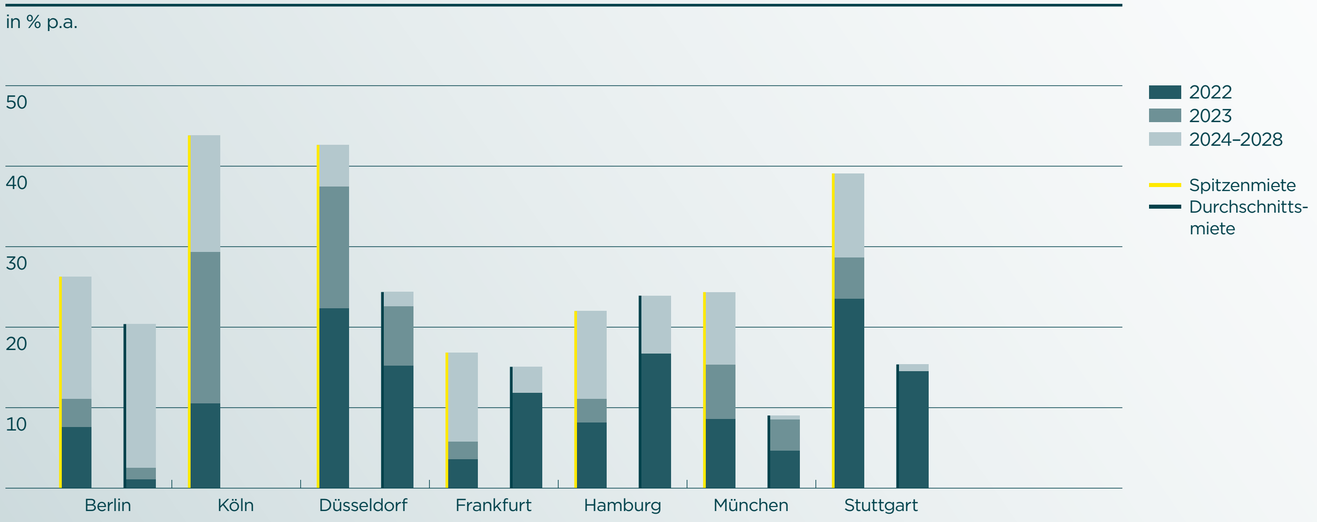
Spitzenlage bedeutet Spitzenmieten.

Laut der Ratingagentur Scope werden Gebäude in erstklassigen Lagen, die über eine gute ÖPNV-Anbindung, flexible Nutzungskonzepte, hervorragende technische Voraussetzungen und hohe Nachhaltigkeitsstandards verfügen, geringere Risiken eines Leerstandes aufweisen als Gebäude, die diese Kriterien nicht oder nur teilweise erfüllen.[4] Letztere werden nur mit entsprechenden Investitionen in die Sanierung auch künftig eine Vermarktungschance haben, heißt es beim Immobilienberatungsunternehmen JLL.[5]

A wie Attraktivität

Deutschlandweit wiesen Büromieten im 3. Quartal 2023 trotz aller negativen Einflüsse einen Anstieg von 4,5 % im Vergleich zum Vorjahr auf.[6] Colliers erwartet mittelfristig aufgrund des zukünftig geringeren Neubauvolumens vor allem bei modernen Büroflächen in gefragten Lagen eine deutliche Verknappung des Flächenangebots und dadurch in diesem Teilbereich weiterhin steigende Mieten.[7] Es ist daher davon auszugehen, dass sich der Markt anhand der Kriterien Lage und Objektqualität weiter aufspreizt.

Status Quo und Prognose zum Mietwachstum



Quelle: PMA | Mietentwicklung ab 2022, Prognose ab 2024. Stand: 31. März 2024

[3] Jones Lang LaSalle, Büromarktüberblick – 4. Quartal 2023 | JLL
[4] Scope Fund Analysis GmbH, Juni 2023, Offene Immobilienfonds Marktstudie und Ratings 2023
[5] Jones Lang LaSalle Inc., Juli 2023, Büromarktüberblick Q2 2023 13 — 35
[6] Vgl. Destatis.de, Zahl der neu fertiggestellten Bürogebäude im Jahr 2022 gegenüber 2002 fast halbiert – Statistisches Bundesamt (destatis.de)
[7] Colliers.de, Büroleerstand in den Top 7 steigt bis 2026 (colliers.de)

Prof. Dr. Steffen Sebastian ist Professor für Immobilienfinanzierung an der Universität Regensburg sowie stellvertretender Geschäftsführer des IREBS Instituts für Immobilienwirtschaft

irebs.de

DREI FRAGEN AN

Prof. Dr. Steffen Sebastian

— Welche Trends beobachten Sie in Bezug auf die Lage?
Das Büro-Ghetto ist out, genau wie der Büro-Klotz am Stadtrand oder im Gewerbegebiet, mit eigener Kantine und Parkplatz vor der Tür. Kreativarbeiter bevorzugen meistens die Innenstädte. Bestes Beispiel: das Frankfurter Bankenviertel. Hier ist quasi die ganze Finanzbranche auf engstem Raum versammelt. Ein typisches Cluster, das weitere Menschen anzieht.

— Warum haben attraktive Standorte in den Innenstädten stark an Bedeutung gewonnen?
Die meisten Mieter bevorzugen eine attraktive Lage mit sehr guter Verkehrsanbindung, einem urbanen Umfeld mit Restaurants, Cafés und Einzelhandel sowie etwas Grün vor der Tür. Weil Flexibilität wichtiger geworden ist, kann man dann auch mal im Café arbeiten oder im Park.

— Welche Rolle spielen Makro- und Mikrolage?
Der Trend lässt sich so zusammenfassen: Lieber eine A-Lage in einer C-Stadt, als eine C-Lage in einer A-Stadt. Der Grund dafür: Es braucht mehr Anreize als früher, damit Menschen sich entscheiden, im Büro zu arbeiten.

Raum für Flexibilität

Homeoffice gehört inzwischen für viele Menschen zum Arbeitsalltag dazu. Dennoch bleibt das Büro ein wichtiger Anlaufpunkt. Allerdings sind Unternehmen in punkto Raumgestaltung und Wohlfühlatmosphäre gefordert, Menschen von diesem Arbeitsort begeistern zu können.

ERFOLGSFAKTOR: RAUM

Flexible Raumgestaltung. Mehr Mitgestaltung.

„Räumliche Nähe fördert die Kommunikation, und die braucht es, gerade auch mit Blick auf die veränderten Arbeitsabläufe im Zuge von New Work.“

New Work verlangt nach mehr Flexibilität in Bezug auf Arbeitsort und -zeit, aber auch die Raumgestaltung. Ein fester Arbeitsplatz ist oft nicht mehr erforderlich, jedoch schätzen es die Mitarbeitenden, wenn sie im Büro zwischen Rückzugsflächen und Räumen für Austausch und gemeinsamem Arbeiten wählen können.

Bürofläche maximal nutzen

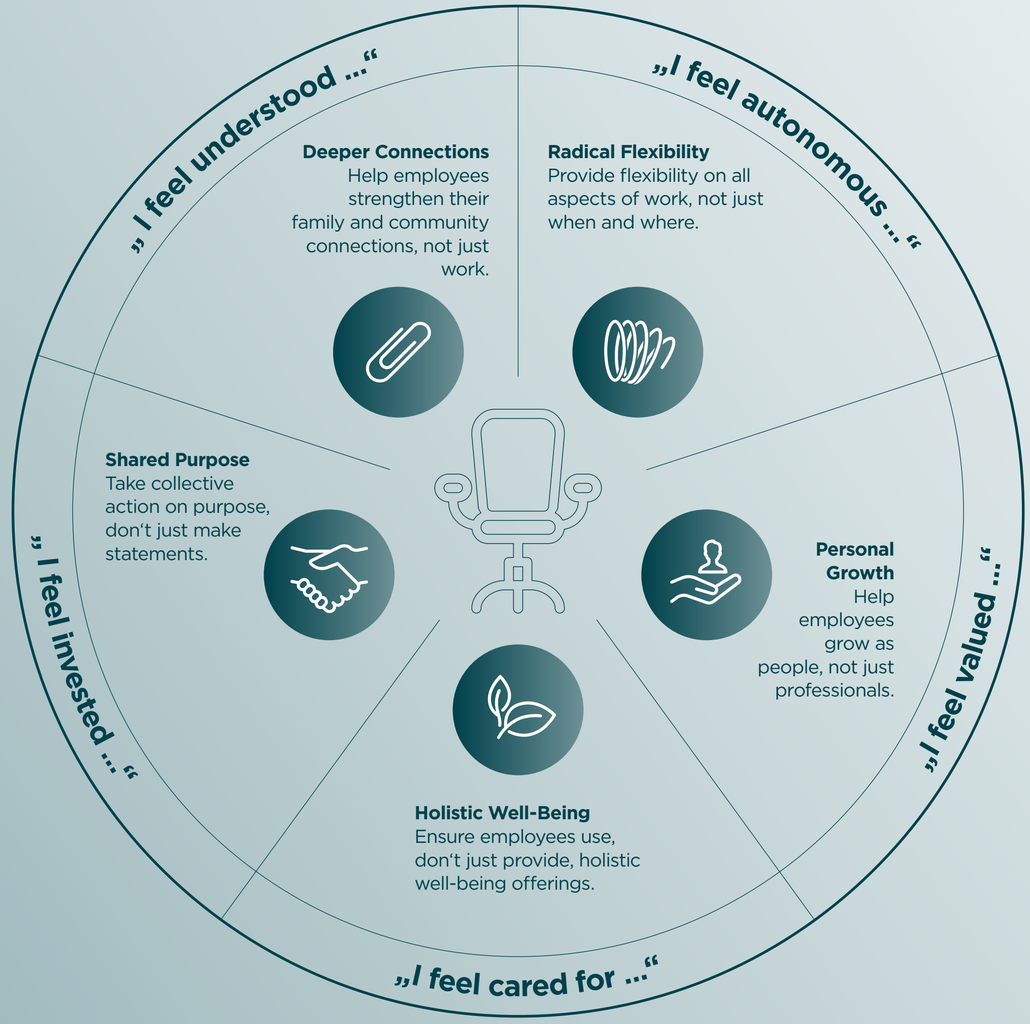
Claudia Weinberger dazu: „Das Büro ist ein Ort des Zusammenzukommen und des Austauschs. Räumliche Nähe fördert die Kommunikation.“ Und gleichzeitig sei es auch für viele ein Ort des Rückzugs geworden, an dem konzentriertes Arbeiten möglich ist. Unabdingbar sei in jedem Fall die hohe Qualität, denn eine Bürofläche sollte Mitarbeitende begeistern. Im besten Fall gingen neue, flexible Raumkonzepte mit einer neuen Art der Führung Hand in Hand. Einer Führung, die auf die Eigenverantwortung setze und Mitarbeitende zur umfassenden Gestaltung ihrer Arbeitswelt einlade.

Um Beschäftigte zu überzeugen, ins Büro zu kommen und evtl. lange Anfahrtszeiten in Kauf zu nehmen, muss das Büro heute attraktiver sein denn je. Das belegt eine von Swiss Life Assetmanager und der TU Darmstadt im 2. Halbjahr 2022 erstellte Studie, für die 1.000 Bürobeschäftigte befragt wurden. 73% der Antworten zum Büroarbeitsplatz in ihrem Unternehmen fielen positiv aus. Zugleich setzte die Mehrheit der Befragten durch die Erfahrungen aus dem Homeoffice neue Maßstäbe an die Qualität des Arbeitsplatzes: Wenn sie Zeit im Büro verbringen, dann erwarten 88 % einen „maximalen Nutzen“.[8]

Claudia Weinberger ist Architektin und leitet das Projekt Design & New Work in der Commerz Real

[8] Swiss Life Asset Managers u. TU Darmstadt, Juli 2023, Studie: Bürogebäude im Interessenkonflikt der Beschäftigten

ERFOLGSFAKTOR: RAUM



Weniger Flächen. Mehr Qualität.

Dr. Stefan Rief prognostiziert, dass wir zwar weniger Flächen brauchen, dafür aber bessere, vielfältigere, hochwertigere, digitalere und interessantere. Jens Böhnlein ist fest davon überzeugt, „dass das Büro als Ort des Wissens, des Austausches und für die Bildung von Beziehungen elementar ist. Ein weiterer Aspekt ist die oft vergessene Art des Arbeitens, nämlich in Stille und fokussiert. Dieses Potential gilt es jetzt zu nutzen, Angebote zu machen und das Büro vielleicht ein Stück weit auch mehr als Hotel zu verstehen.“ Einen Ort mit vielseitigen Services und unterschiedlichen Raumkonzepten.

Ganzheitlicher Ansatz

Unsere Head of Asset Management DACH Heike Beyer berichtet: „Die Unternehmen wollen ihre Mietflächen attraktiver machen. Alles, worüber wir schon seit Jahrzehnten sprechen, Kommunikationszonen, flexible Arbeitsplätze, Collaboration Areas usw. wird jetzt endlich umgesetzt.“

Das Research-Institut Gartner hat 5 Qualitäten definiert, was sich Mitarbeitende von Unternehmen für ihre bestmögliche Entwicklung wünschen.

Quelle: Gartner, Mai 2023, Employees Seek Personal Value and Purpose at Work. Be Prepared to Deliver., The Human Deal Framework

Eine Theorie in Praxis.

Ein gutes Beispiel für ein neues Bürokonzept sind die Pilotflächen an unseren beiden Hauptstandorten Wiesbaden und Düsseldorf. Die ehemals fest zugeordneten Arbeitsplätze wurden in ein flexibles, über eine Software buchbares System umgewandelt, einhergehend mit einer einheitlichen technischen Ausstattung pro Arbeitsplatz sowie persönlich zugeordneten Lockerschränken.

Zurück im Büro
Durch die neu gewonnenen Büros, die nun als sogenannte Partnerzonen entstanden sind, können Mitarbeitende sich je nach Tätigkeit einen passenden Raum buchen oder zu informellen Treffen gemeinsam zusammenkommen. Alle Bereiche sind zudem mit neuer Möblierung, einem Farb-, Material- und Pflanzkonzept, Lichtakzenten sowie akustisch wirksamen Elementen gestaltet worden. Von den Mitarbeitenden wird dieses Konzept sehr gut angenommen und zeigt einen Weg, wie Büro in Zukunft aussehen kann.

DREI FRAGEN AN

Carina Müller

Carina Müller ist Projektleiterin im Forschungsteam Workspace Innovation des Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation IAO

iao.fraunhofer.de

— Welche Bedeutung hat das Büro als Arbeitsort heutzutage?
Das Büro ist mehr als früher zu einem sozialen Ort geworden. Studien zeigen, dass Menschen, die häufiger anderen Menschen „real“ begegnen, mehr kreative Ideen entwickeln. Das gilt für sämtliche Mitarbeitende unabhängig von ihrem Tätigkeitsbereich.

— Wann gilt denn ein Büro als innovativ?
Wenn der Arbeitsplatz nicht mehr nur der eigene Schreibtisch ist, sondern sich auf wechselnde Orte erstreckt. Viele Menschen arbeiten nach dem Motto: Welche Aufgaben fallen an, und wo kann ich diese gut erledigen? Deshalb ist es wichtig, dass Flächen unterschiedlicher Atmosphäre sowohl für den Austausch in der Gruppe, als auch für die konzentrierte (Einzel-)Arbeit angeboten werden.

— Was braucht es außerdem, damit sich Menschen für die Arbeit im Büro entscheiden?
Eine hohe Aufenthaltsqualität ist wichtig, zum Beispiel in einer Kaffeeküche oder einem Gemeinschaftsraum. Damit signalisiert das Unternehmen: Wir möchten, dass Ihr Euch hier austauscht. Die Menschen werden weiter ins Büro kommen, wenn sie merken, dass das Büro ihnen einen Mehrwert bietet. Dazu gehört zweifellos auch eine gute digitale Unterstützung.

Nachhaltig profitieren

Die Anforderungen an das Büro haben sich auch in Bezug auf Nachhaltigkeitsaspekte verändert. Es geht um ehrgeizige Ziele bei Themen wie Energieeffizienz, Klimaneutralität und Ressourcenschonung. Dies betrifft jedoch nicht nur Neubauten, sondern vor allem auch bestehende Büroimmobilien. Wir beleuchten die Herausforderungen, aber auch Chancen für Gebäude auf dem Weg zu mehr Nachhaltigkeit.

ERFOLGSFAKTOR: NACHHALTIGKEIT

Grünere Gebäude. Höhere Mieten.

Die EU hat als eines der Kernziele in ihrem sogenannten „Green Deal“ formuliert, dass Gebäude bis zum Jahr 2050 klimaneutral sind. Dazu beitragen soll u. a. die Etablierung von ökologischen Standards als Teil des ganzheitlichen Nachhaltigkeitsansatzes ESG (environmental, social and governance).

Laut eines aktuellen Reports des Immobiliendienstleisters CBRE geht es bei dieser Thematik jedoch nicht nur darum, einem Werteverfall entgegenzuwirken, vielmehr ergeben sich auch Chancen. So erwirtschaften nachhaltig zertifizierte Büroimmobilien eine um 6 bis 8 % höhere Miete gegenüber herkömmlichen Objekten und werden um 14 bis 16 % höher bewertet.[9]

Auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Mietverträge, sog. Green Leases, werden weiter an Bedeutung gewinnen, um Nachhaltigkeitsziele zu erreichen. Kern der „grünen Mietverträge“ ist die möglichst nachhaltige und ressourcenschonende Nutzung bzw. Bewirtschaftung durch den Mieter bzw. Vermieter. Die Energiebilanz der Gebäude rückt vor dem Hintergrund stark gestiegener Energiekosten noch stärker in den Fokus.

Rentabilität steigt

Eine Senkung des Energieverbrauchs ist vor allem für den Mieter von Interesse. „Wenn durch geringeren Verbrauch die Energiekosten konstant gehalten oder gesenkt werden können, so partizipiert hier als erstes der Mieter in Form von geringeren Nebenkosten. Hieraus ergibt sich sowohl ein Wettbewerbsvorteil für unsere Objekte, als auch Spielraum für höhere Mieten. Am Ende ist für den Mieter die Gesamtsumme, die er für seine Fläche bezahlt entscheidend und nicht die Höhe der einzelne Bestandteile“ weiß unsere Produkt-Managerin Sabine Roeska.

„Nachhaltigkeit ist kein Erfolgsfaktor, sondern eine Grundvoraussetzung.“

Jan Schellhoff ist Direktor und Architekt, Architektur- und Designbüro UNStudio, Amsterdam

[9] CBRE, Juni 2023, CBRE-Report: Nachhaltigkeit von Gewerbeimmobilien zahlt sich finanziell aus

Viele Maßnahmen. Ein Ziel.

Dr. Stefan Rief fasst die vielfältigen Ziele in Bezug auf nachhaltigere Immobilien so zusammen: „Ein Gebäude sollte im Betrieb möglichst kein CO_2 ausstoßen und bestenfalls sogar über erneuerbare Energieerzeugung einen klimapositiven Effekt haben. Darüber hinaus ist ein weiterer Faktor essentiell, nämlich die Verwendung von Materialien, die auch in der Herstellung einen möglichst geringen CO_2-Fußabdruck aufweisen und wieder umfassend in einen Wertstoffkreislauf zurückgeführt werden können.“

Kluge Architektur

Rief weiter: „Je zeitloser, ästhetischer und überdauernder die Architektur und Innenarchitektur eines Gebäudes gestaltet ist, je attraktiver es auf seine Nutzerinnen und Nutzer wirkt und damit für eine tage-, wochen-, jahre-, jahrzehnte- bis hin zu jahrhundertweise Attraktion sorgt, umso nachhaltiger ist es.“

Nach Auffassung unserer Head of Sustainable Transformation & Strategy Maria Paradies gibt es keine Schablone. „Jede Immobilie ist individuell und bietet verschiedene Möglichkeiten, wie Ressourcen geschont und die Energiebilanz verbessert werden können. Es gilt, durch kluge Maßnahmen den Bestand zu optimieren sowie beim Ankauf neuer Objekte mögliche Kosten für eine Nachrüstung einzuplanen.“

Heike Beyer definiert die ersten Schritte: „Das wichtigste Thema ist im Moment die Datenermittlung, um eine solide Grundlage der Ist-Verbrauchsdaten auf Objektebene zu schaffen. Darüber hinaus versuchen wir, über Green-Lease-Ansätze und Regelungen zum Datenaustausch Transparenz zu schaffen.“

DREI FRAGEN AN

Jan Schellhoff

— Was ist bei der Umsetzung von Nachhaltigkeitsstandards generell zu beachten?
Wir betrachten vor allem die Aspekte „embodied carbon“, also CO_2-Emissionen, die mit Materialien und Bauprozessen während des gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes verbunden sind, sowie Operational Carbon, Komfort, Gesundheit, soziale Integration und Flexibilität. Diese werfen verschiedene Zielkonflikte auf. So kann sich z. B. das Minimieren von Raumhöhen positiv auf die Baumasse auswirken, gleichzeitig aber die Flexibilität reduzieren. Das Minimieren von Beleuchtung und Luftwechsel hilft, die CO_2-Emissionen zu minimieren, beeinflusst unter Umständen aber das Wohlbefinden im Haus negativ.

— Wie langfristig müssen Nachhaltigkeitsmaßnahmen sein?
Wie können wir Gebäude denken, die auch in 50 und 100 Jahren noch relevant sind? Ein Neubau mit all seinen einschneidenden Effekten auf Energie, Raum und Ressourcen muss auch in einem solchen Zeithorizont bestehen können. Das gilt es bei der Planung zu berücksichtigen.

— Wie können Gebäude möglichst lange auf verschiedene Anforderungen reagieren?
Die Grundstruktur eines Hauses muss so robust und flexibel sein, dass sie auf neue Anforderungen reagieren kann. Ein gutes Beispiel sind die Grachtenhäuser in Amsterdam aus dem 17. Jahrhundert. Sie haben die veränderten Anforderungen von Lagerhaus zu Wohnhaus gemeistert, durch eine einfache Tragstruktur kombiniert mit frei einteilbaren Innenräumen.

Jan Schellhoff ist Direktor und Senior Architekt beim internationalen Architektur- und Designbüro UNStudio mit Sitz in Amsterdam

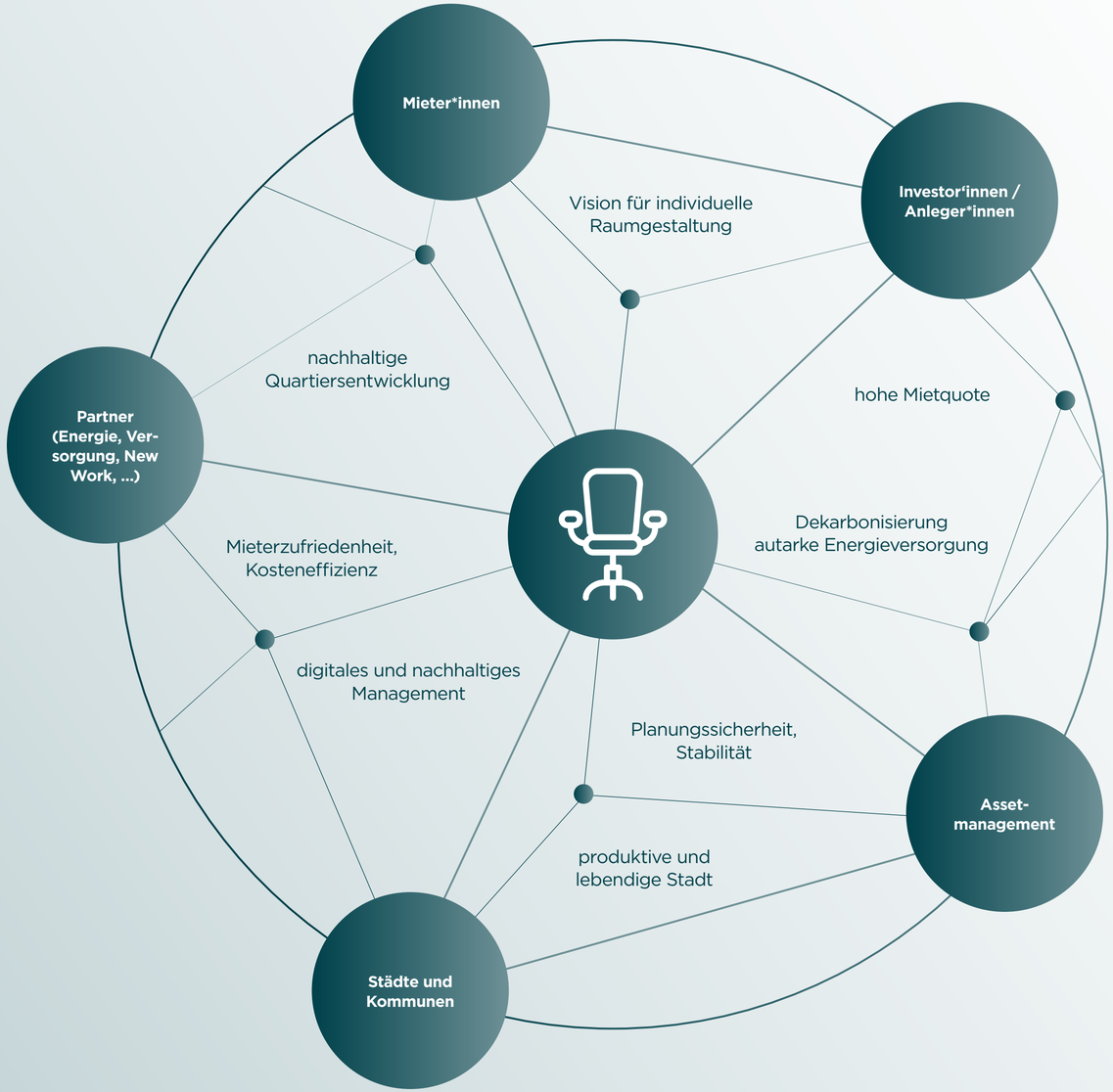
unstudio.com

Mensch im Zentrum

Neben allen hard facts sollten wir einen Faktor nicht außer Acht lassen: die Menschen in ihren vielfältigen Funktionen – bei Städten, als Mietende, im Assetmanagement. Es ist wichtig, den Visionen aller Raum zu geben, sich gegenseitig zuzuhören, um Bedürfnisse gemeinsam und bestmöglich zu erfüllen.

ERFOLGSFAKTOR: MENSCH

Partizipation, Kollaboration, Verantwortung.



Am Ende sind es die Menschen in ihren unterschiedlichen Rollen die auf das Büro und letztlich die Stadt von morgen einwirken. Es geht um eine bestmögliche Verbindung aller Akteure, um auf individuelle Bedürfnisse einzugehen, Visionen Raum zu geben und Maßnahmen Hand in Hand umzusetzen.

ERFOLGSFAKTOR: MENSCH

Mietende von heute. Mit Visionen für morgen.

Unser Ziel ist es, mit unseren Stores Immobilien in zentraler Lage zu finden und dazu beizutragen, die Innenstädte zu beleben und attraktiv zu halten. So gestalten wir gemeinsam die Zukunft des Handels.“

Luuk Baghus
Retail Manager, Dille & Kamille

Ein wichtiges Kriterium der Büroflächenqualität ist die Aufteilung der Flächen für Berufsträger in Einzelbüros und für Nichtberufsträger in kleinere Raumeinheiten. Eine helle, freundliche Inneneinrichtung ist dabei wesentlich. Nachhaltigkeitskriterien gewinnen bei Mitarbeitenden immer mehr Sensibilität für die Beurteilung des Arbeitsplatzes.“

Dr. Christoph Froning
Rechtsanwalt und Partner, Kanzlei Heuking Kühn Lüer Wojtek

Mit dem Projekt Schäfergasse wurden mit der Stadt Frankfurt als Träger und uns als Mieter Büros in neue Beratungsflächen und 66 energetisch sanierte und bezahlbare Wohnungen umgewandelt. Gemeinsam wurde ein wunderbarer Weg gefunden, Menschen zu stärken. Denn Frankfurt braucht neue Ideen.“

Gaby Hagmans
Vorständin, Caritasverband Frankfurt e.V.

„Wir haben sehr intensiv in das Thema Healing Architecture investiert. Wie können die Flächen zur Genesung der Patient*innen beitragen? Es war enorm wichtig, unser Ziel, die Medizin von morgen zu gestalten, in einer Immobilie nach unseren Wünschen zu verwirklichen.“

Max Waldmann ist Gründer und Geschäftsführer von ETERNO, ein Coworking-Space für Ärzt*innen und Therapeut*innen

ERFOLGSFAKTOR: MENSCH

Die Zukunft der Stadt.

22 %

sprechen sich für die Idee aus, Unternehmen dazu zu verpflichten, einen gewissen Flächenanteil im Sinne des Allgemeinwohls zu gestalten.

Europäische Städte denken Stadtentwicklung integriert und orientieren sich dabei an der Neuen Leipzig Charta.[10] Das Rahmendokument benennt Ziele, um auch zukünftig vielfältige, lebenswerte und nachhaltige europäische Städte zu schaffen.

Drei Dimensionen

Essentiell hierfür sind drei Dimensionen: Die gerechte, die grüne und die produktive Stadt. „Bei einer kombinierten, ausgewogenen und integrierten Anwendung tragen diese Dimensionen zur Entwicklung widerstandsfähiger Städte bei, die soziale, wirtschaftliche und ökologische Herausforderungen bewältigen können und so das Ziel verfolgen, eine hohe Lebensqualität für alle zu garantieren. (...)

Als attraktive, innovative und wettbewerbsfähige Wirtschaftsstandorte brauchen Städte qualifizierte Arbeitskräfte, soziale, technische und logistische Infrastrukturen sowie bezahlbare und verfügbare Flächen. Es sollte ein wesentlicher Bestandteil der Stadtplanung sein, dafür entsprechende Voraussetzungen zu schaffen, so etwa eine innovationsfreundliche Umgebung (...).“

Büro als City Maker

Unternehmensstandorte haben umgekehrt in dem Zusammenhang einen starken Impact auf ihre unmittelbare Umgebung, ihr Stadtquartier. Sie beleben die Kultur und tragen zu einem lebenswerten, lebendigen Umfeld bei.

Darüber hinaus wird die Bereitstellung von standortbezogenen Versorgungs- und Betreuungsangeboten durch Eigentümer*innen oder Unternehmen als Ausgleich für zusätzliche Büroflächenerweiterung befürwortet. 22 % sprechen sich für die Idee aus, Unternehmen dazu zu verpflichten, einen gewissen Flächenanteil im Sinne des Allgemeinwohls zu gestalten.[11]

[10] Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, November 2020, Neue Leipzig Charta
[11] Fraunhofer Institut, Februar 2022, Studie: BACK TO OFFICE – der Wandel der Arbeitswelt

Heike Beyer ist Head of Asset Management Germany, Commerz Real

DREI FRAGEN AN

Heike Beyer

— Wie können sich Assetmanager auf das New Normal vorbereiten?
Sie sollten vor allem flexibel bleiben und in der Lage sein, aus einem Büro eine Wohnung zu machen oder umgekehrt. Flexibilität ist das Zauberwort.

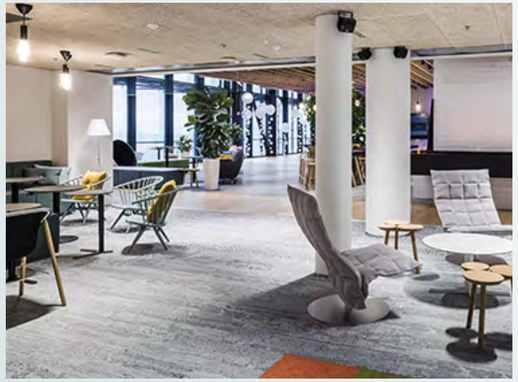
— Wie sieht es mit der technischen Expertise aus?
Durch die ESG-Anforderungen ist das komplexer geworden. Hier braucht es solides Wissen, schon allein, um Angebote von Dienstleistern zu plausibilisieren oder energetische Maßnahmen auf ihre Eignung bzw. im Hinblick auf ein taxonomiekonformes Ergebnis hin bewerten zu können. Man kann festhalten, dass es nicht mehr darum geht, irgendwelche Finanzmodelle mit dem Kauf und Verkauf von Immobilien zu rechnen, sondern darum, an der Immobilie und mit den Mietern zu arbeiten.

— Sind die aktuellen Entwicklungen also auch eine Chance?
Richtig. Viele Mieter kommen auf uns zu und wollen in ihre Flächen investieren. Während wir unsere Mieter also dabei unterstützen, die Mietflächen so herzustellen, wie sie es jetzt brauchen, können wir sehr häufig Mietverträge verlängern. Man muss sich intensiv mit seinen Gebäuden, aber auch mit den Mietern beschäftigen. Und da reicht es nicht, dass der Property Manager regelmäßig mit den Mietern im Gespräch ist. Das muss der Assetmanager auch selbst machen, um übergeordnet Möglichkeiten identifizieren zu können.

Ausblick

Lage. Raum. Nachhaltigkeit. Mensch. Wir haben vier wesentliche Erfolgsfaktoren für Büroimmobilien beleuchtet. Welche Auswirkungen haben diese in Zukunft und welche weiteren Trends werden das Arbeiten von morgen beeinflussen?

Die Zukunft der Büroimmobilien.



Trotz der steigenden Anforderungen wird das Büro auch in Zukunft nicht überflüssig. Jedoch wird eine hohe Flächenqualität mit flexiblen Raumkonzepten und einer technisch hochwertigen Ausstattung wichtiger als früher. Das gilt auch für die Lage, die zumeist Merkmale wie urban und zentral gelegen erfüllen sollte. Expert*innen beobachten vor diesem Hintergrund eine Aufspreizung des Marktes in A- und B-Flächen. Sie gehen davon aus, dass die Nachfrage nach Top-Lagen in der Zukunft steigt und schlechtere Lagen verstärkt das Nachsehen haben werden.

Mit Blick auf das Gebäude haben auch ESG-Faktoren an Bedeutung gewonnen. „Langfristig steigt das Risiko, dass ein Objekt an Wert verliert, wenn Nachhaltigkeitsaspekte vernachlässigt werden“, sagt Maria Paradies. „Bei den ESG-Kriterien geht es nicht nur um die Berücksichtigung und Umsetzung ökologischer Aspekte, sondern zunehmend auch um soziale Aspekte wie Vielfalt, Gleichbehandlung, Inklusion und Arbeitsbedingungen.“

Glückliche Mieter, rentable Objekte

Aus Investmentsicht können wir zusammenfassen: Wer als Nutzer*in mit einer Büroimmobilie und deren Umfeld zufrieden ist und zusätzlich von gesenkten Energiekosten profitiert, ist auch an einem langfristigen Mietverhältnis interessiert. Eine nachhaltige Entwicklung der Immobilien sorgt zudem für Wertsteigerung und am Ende für rentable Objekte.

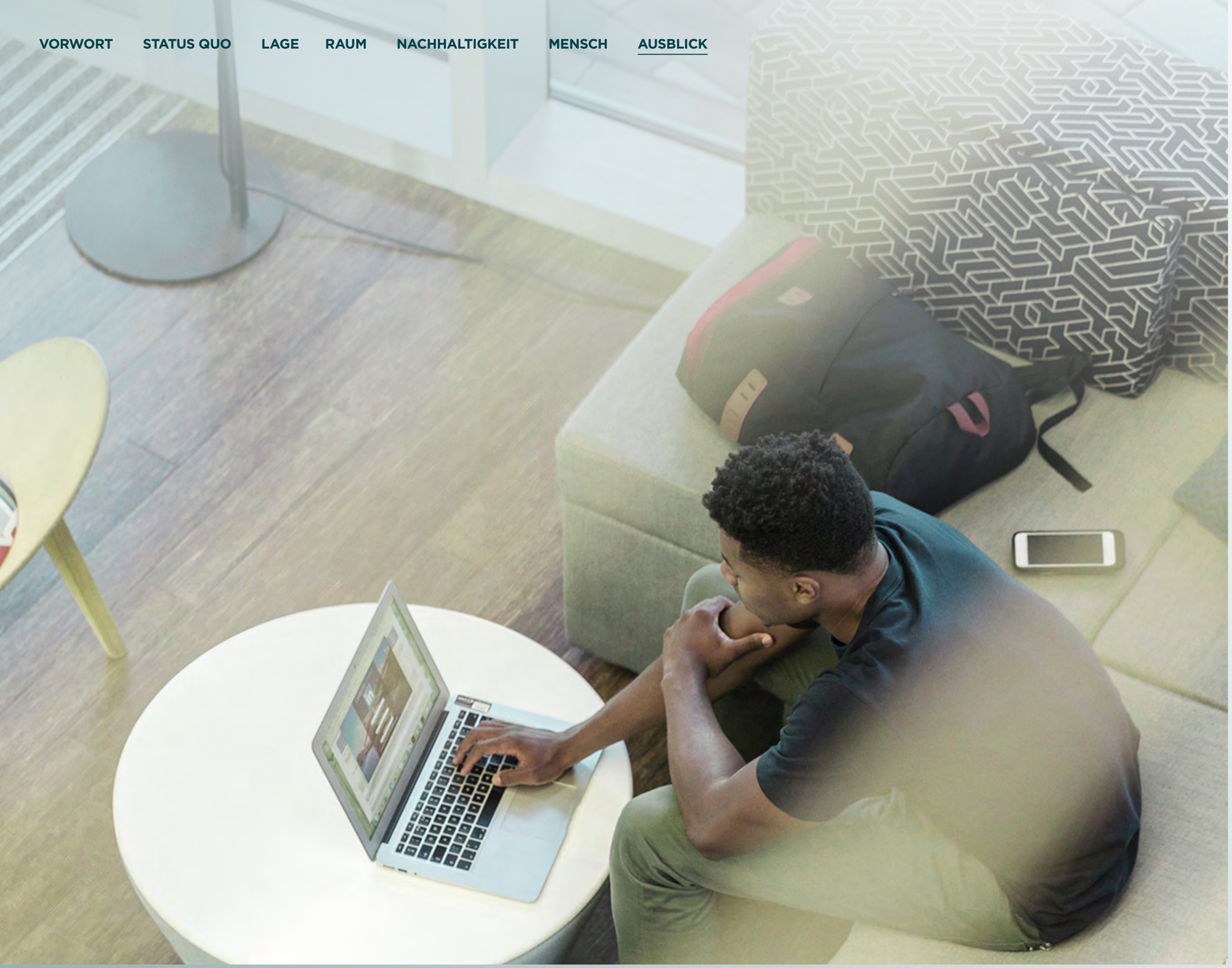
„Business leaders predict that by 2026, half of their revenues come from products, services or businesses that haven’t yet been created“[12]

McKinsey

[12] McKinsey & Company, Oktober 2022, New business building: A new priority for CEOs

„Es mag vielleicht ein wenig verrückt klingen, aber ich halte es nicht für ausgeschlossen, dass uns in einer fernen Zukunft Objekte mit einer eingebetteten KI bei unserer Arbeit unterstützen.“

Jens Böhnlein ist Global Head of Real Estate Asset Management and Sustainability der Commerz Real



Die Zukunft der Arbeitswelt.

Aktuell erkennen wir zwei Strömungen. Zum einen die klassische Büroarbeit: sie fördert das Miteinander, die Loyalität und Verbundenheit zum Unternehmen. Demgegenüber steht das Thema „Arbeiten von überall“ nach dem Motto: „Dein Büro ist die ganze Welt“, was wiederum beim Wettbewerb um die besten Talente ein ausschlaggebendes Kriterium sein kann. Insgesamt muss man das Büro von morgen also diverser denken.

KI-basiertes Arbeiten

Dr. Stefan Rief hält folgende Entwicklung für wahrscheinlich: „Nach meiner Einschätzung werden neue Technologien wie die Künstliche Intelligenz und wie wir diese nutzen über die Anzahl der Bürojobs langfristig entscheiden. Vielleicht lassen wir tatsächlich viel mehr Software für uns arbeiten, besteuern hieraus resultierende Produktivitätsgewinne und wenden uns anderen Dingen oder gar unseren Mitmenschen zu. Aber auch dafür brauchen wir Räume, in denen wir uns gerne aufhalten, in denen wir miteinander sprechen, in denen wir zusammenarbeiten.“

Jens Böhnlein beschreibt das Zukunftsszenario wie folgt: „Die Architektur wird noch besser werden, wir werden eine Verzahnung von Natur und Innenraum sehen und auch Objekte, die ihren Nutzern noch mehr dienen, das heißt, in welchen eine deutlich höhere Interaktivität möglich ist. In einer fernen Zukunft könnten uns Objekte mit einer Art eingebetteten Künstlichen Intelligenz bei der Arbeit unterstützen.“

Glossar

City Maker
Unter „City Maker“ verdeutlicht man die Rolle von Büroimmobilien in Innenstädten. Sie beleben die Kultur und sind damit essentieller Teil einer lebendigen Stadt.

ESG
ESG bezeichnet „Environmental, Social und Governance“. In den drei nachhaltigkeitsbezogenen Verantwortungsbereichen – Umwelt, Soziales und Unternehmensführung – legt ESG die Rahmenbedingungen und Kriterien fest, nach denen die nachhaltige und ethische Praxis von Unternehmen bewertet wird.

Green Deal
Der European Green Deal ist ein 2019 von der Europäischen Kommission vorgestelltes Konzept mit dem Ziel, die Netto-Emissionen von Treibhausgasen der Europäischen Union bis 2050 auf null zu reduzieren.

Green Leases
Ein „Green Lease“ bezeichnet einen Mietvertrag mit besonderem Fokus auf Nachhaltigkeit. Durch seine spezielle Gestaltung motiviert er den Mieter zu einer nachhaltigen Nutzung und den Vermieter zu einer umweltbewussten Bewirtschaftung des Objekts.

Neue Leipzig Charta
Die „Neue Leipzig Charta“ ist ein Leitdokument für die gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung in Europa. Sie beschreibt Handlungsdimensionen und Schlüsselprinzipien für eine zeitgemäße Stadtpolitik.

New Normal
Unter „New Normal“, im Deutschen als „neue Normalität“ bezeichnet, versteht man die Veränderung oder Anpassung bisheriger Denk- und Verhaltensmuster nach einer Krise, wie bspw. die Corona-Pandemie. Diese Anpassungen resultieren in neuen Regeln und Gewohnheiten für das gesellschaftliche Zusammenleben.

New Work
„New Work“ bezeichnet eine strukturelle Neuausrichtung unserer Arbeitswelt, mit dem Ziel einer modernen, selbstbestimmten Arbeitsweise. Im Zentrum dieses Konzepts stehen Selbstbestimmung, Freiheit und die Sinnhaftigkeit der Arbeit.

Tech Fatigue
„Tech Fatigue“ kann als „Technologieermüdung“ übersetzt werden und beschreibt das Gefühl von Erschöpfung, Überforderung oder Reizüberflutung, das durch den kontinuierlichen Gebrauch von Technologie (Bildschirme, Smartphones etc.) und deren Anwendungen entstehen kann.

Über uns

WAS UNS ANTREIBT

Wir schaffen nachhaltige Lebenswelten, die begeistern. Erfolg durch Verantwortung.

Commerz Real
Die Commerz Real ist der Assetmanager für Sachwertinvestments der Commerzbank Gruppe und verfügt über 50 Jahre internationale Markterfahrung. Über 800 Mitarbeiter verwalten in der Zentrale in Wiesbaden sowie 17 weiteren Standorten und Niederlassungen im In- und Ausland Vermögenswerte von rund 34 Milliarden Euro. Umfassendes Know-how im Assetmanagement und eine breite Strukturierungsexpertise verknüpft die Commerz Real zu ihrer charakteristischen Leistungspalette aus sachwertorientierten Fondsprodukten und individuellen Finanzierungslösungen. Darüber hinaus gehören unternehmerische Beteiligungen mit Sachwert-investitionen in den Schwerpunktsegmenten Immobilien und regenerative Energien zu unserem Portfolio. Als Leasingdienstleister des Commerzbank-Konzerns bietet die Commerz Real zudem bedarfsgerechte Mobilienleasingkonzepte.

commerzreal.com

Disclaimer
Dieses Whitepaper wurde von der Commerz Real erstellt. Sämtliche Rechte sind vorbehalten. Das Whitepaper wurde mit Sorgfalt erstellt. Die Commerz Real übernimmt jedoch keine Gewährleistung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der in dem Whitepaper enthaltenen Daten. Die darin enthaltenen Annahmen und Bewertungen geben unsere Beurteilung zum jetzigen Zeitpunkt wieder, die jederzeit ohne Ankündigung geändert werden kann.
Das Whitepaper dient ausschließlich Informationszwecken und stellt weder ein öffentliches Angebot noch eine individuelle Anlageempfehlung dar.

Die Commerz Real übernimmt keine Verantwortung oder Haftung jedweder Art für Aufwendungen, Verluste oder Schäden, die aus oder in irgendeiner Art und Weise im Zusammenhang mit der Nutzung der vollständigen oder eines Teils dieses Whitepapers entstehen.

Stand: Juni 2024

COMMERZ REAL