BÜROMIETERUMFRAGE:
WERDEN KÜNFTIG BÜROS OBSOLET? WELCHE ANFORDERUNGEN STELLEN MIETER AN BÜROFLÄCHEN?

Online Pressekonferenz
08.10.2020

HIH REAL ESTATE

ISG

POLIS

DIE REFERENTEN

Ken Kuhnke
Leiter
Vermietungsmanagement
HIH Real Estate

Thema:
Vermietungsgeschehen in
Zeiten von Covid-19

Michael Schöneich
Commercial Director
ISG

Thema:
So geht es nach der
Pandemie weiter
Büromieterumfrage I

Mathias Gross
Vorstand (COO)
POLIS Immobilien AG

Thema:
Büromieterumfrage II

Dr. Ulrich Nagel
Büroleitung Köln
RUECKERCONSULT

Thema:
Moderation

East Side Office, Mühlenstraße 38-42, Berlin, Deutschland

HIH REAL ESTATE

Büromärkte im Wandel !?

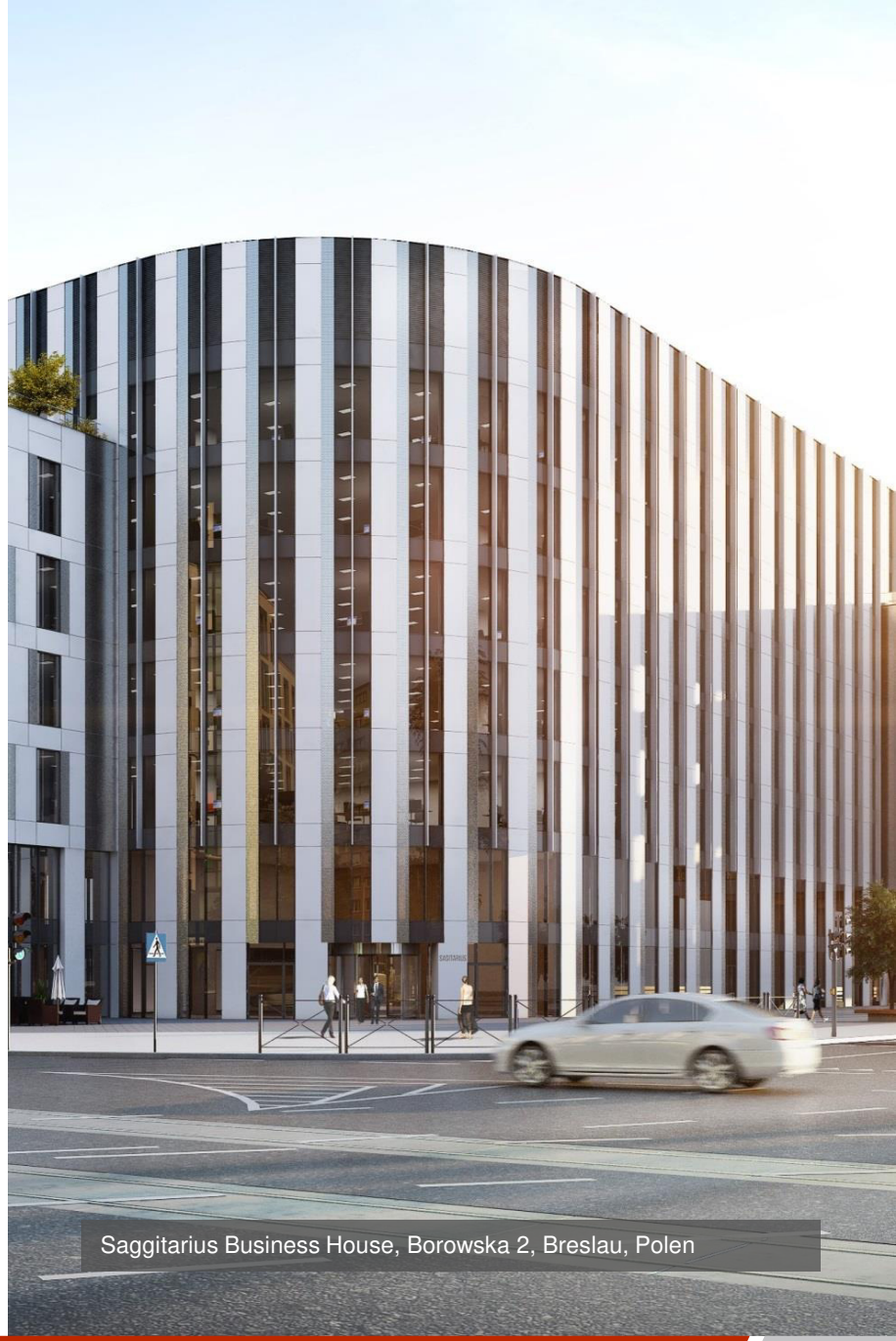
Vermietungsgeschehen in Zeiten von Covid-19

Ken Kuhnke,
Leiter Vermietungsmanagement
HIH Real Estate

Hamburg, den 8. Oktober 2020

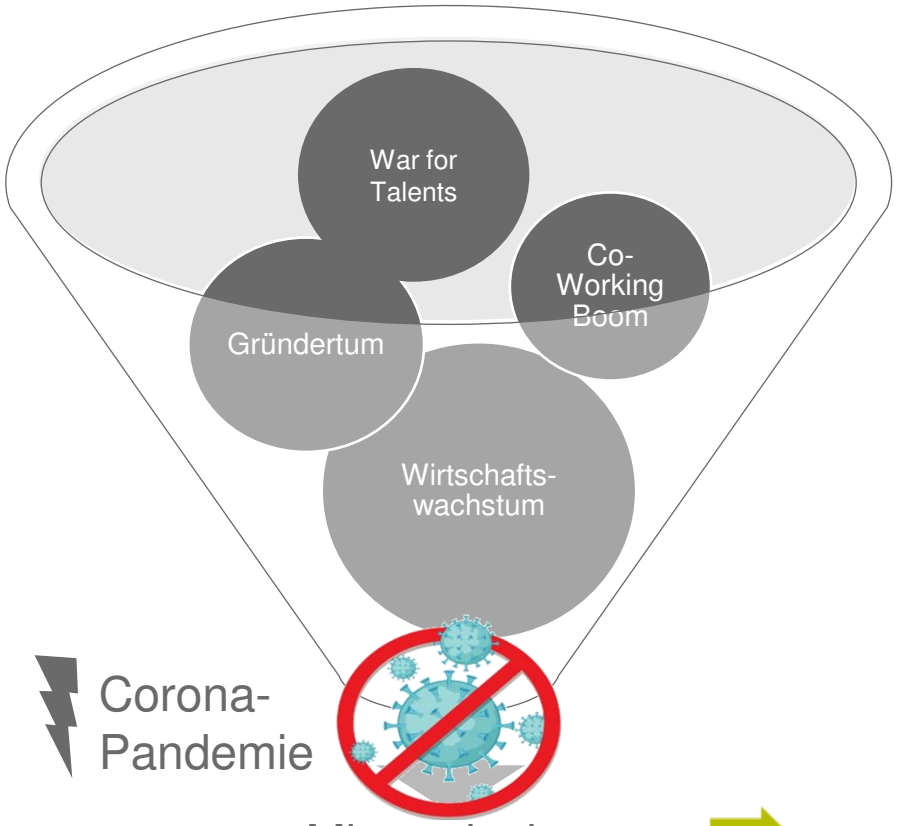
Agenda

- **Marktbeobachtungen**
- **Daten & Fakten**
- **Deutung und Bedeutung**
- **Prognose**
- **How to handle !?**



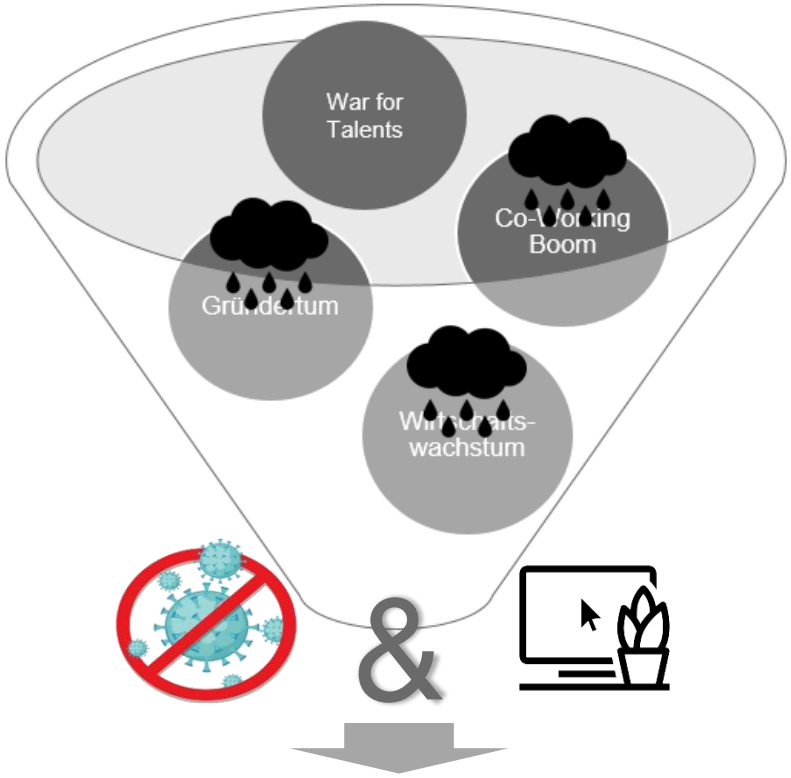
Saggitarius Business House, Borowska 2, Breslau, Polen

Marktbeobachtungen – nach Corona



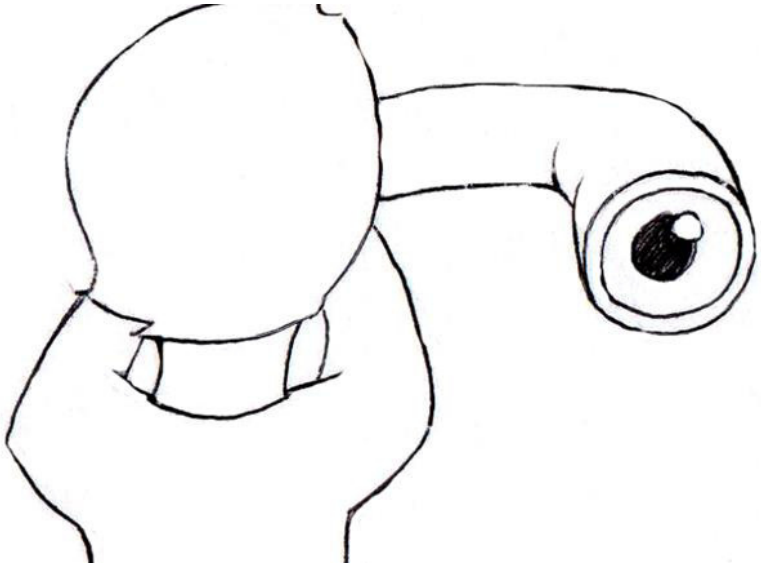
Mietpreisniveau →
Umsatz ↓
Leerstand →

Marktbeobachtungen – wegen Corona



- Verlangsamte Entscheidungsprozesse
- Absagen, Verschiebungen, Laufzeitverkürzungen
- Flächendeckende Analyseprozesse
- Ausgeprägte Beratungsoffenheit
- Veränderte Erwartungshaltung
- Untervermietungsaktivitäten

Und nun?

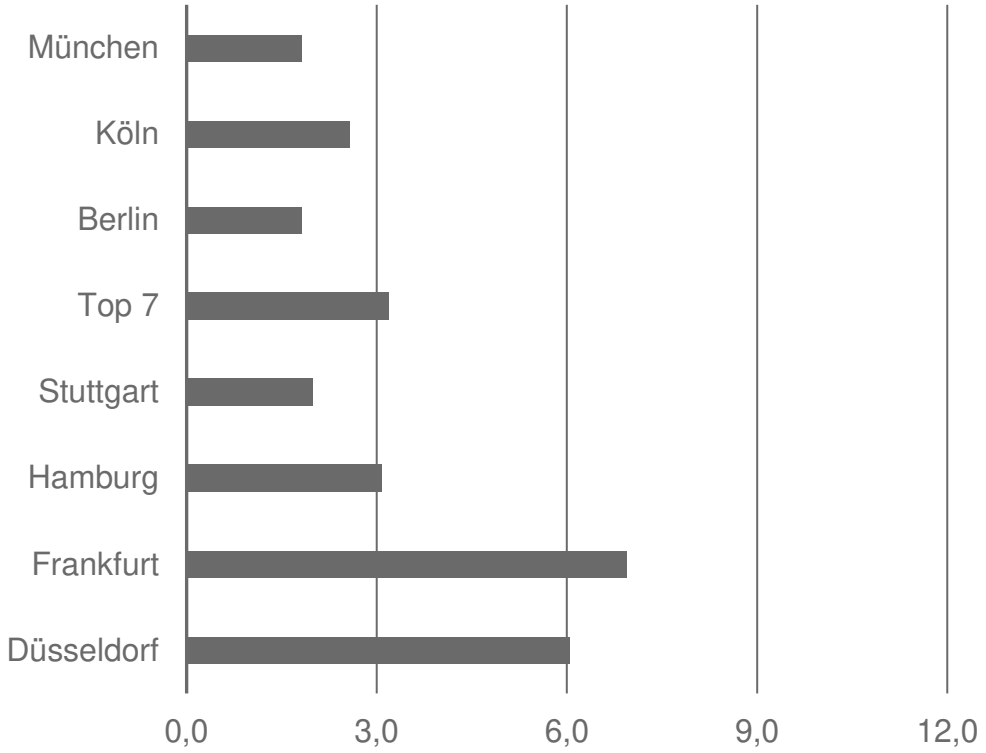


Daten & Fakten zur Leerstandsentwicklung

Quartier am Auswärtigen Amt, Oberwallstraße 23-24, Berlin, Deutschland

Stabilisierend: Ende 2019 historisch niedrige Leerstandsraten und nahezu Vollvermietung in den CBDs der Top-7-Städte

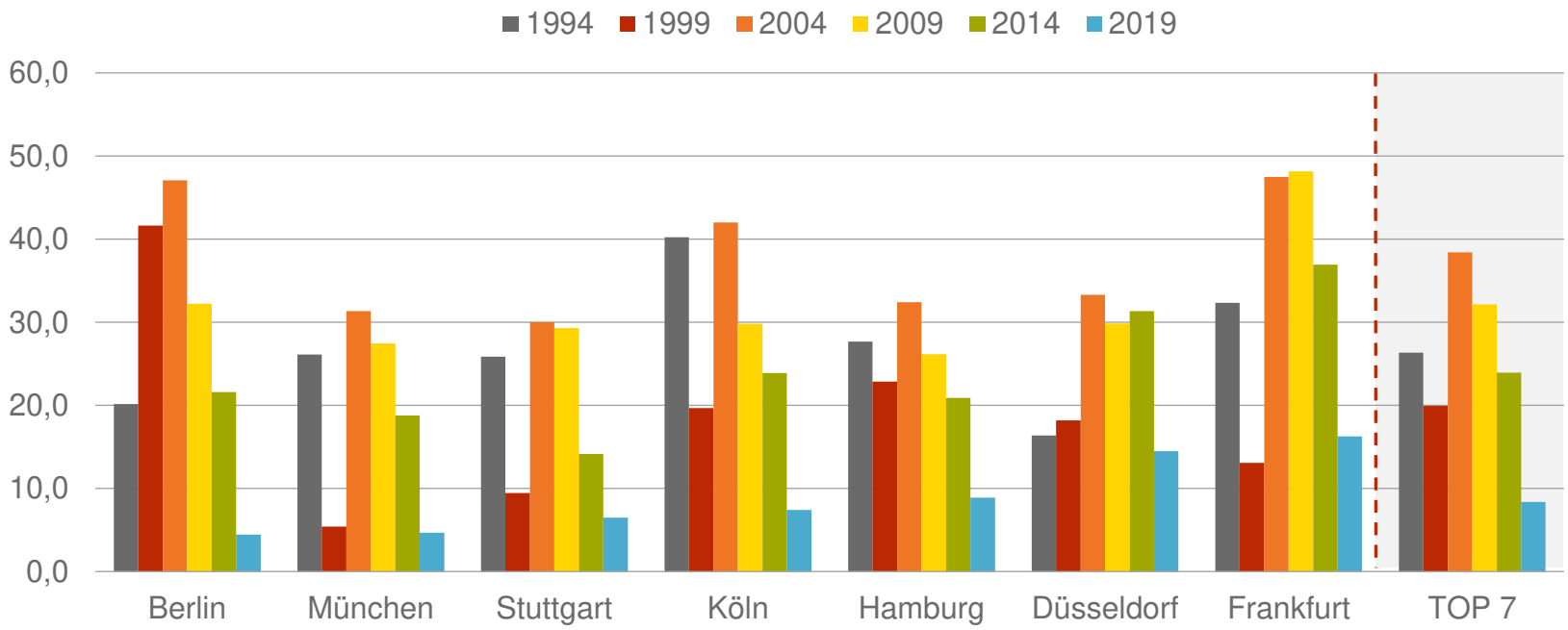
Leerstand (in %) Ende 2019 in den TOP-7-Städten



Quelle: Warburg-HIH Invest; PMA (Prognose mit Stand: 07/2020)

Historisch niedrige Verfügbarkeit von Flächen

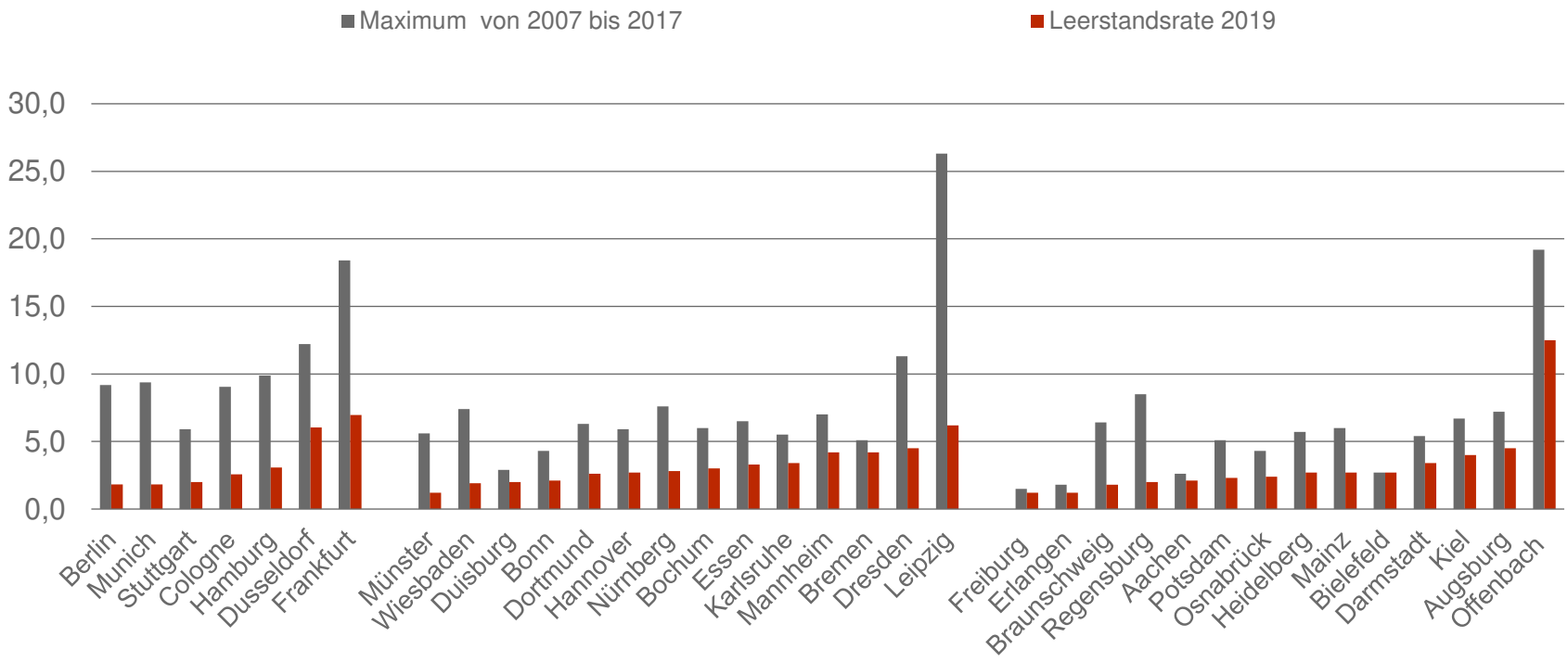
Angebotsreserve* (in Monaten) in ausgewählten Jahren in den TOP-7-Städten



Quelle: Warburg-HIH Invest (2020); PMA (2020) – * Relation aus Angebot (= aktueller Leerstand im entsprechenden Jahr) und Nachfrage (= durchschnittliche Flächenumsätze der letzten 5 Jahre)

Hohe Vermietungsquoten auch außerhalb der TOP-7-Städte

Entwicklung der Leerstandsrate (in % des Flächenbestands)



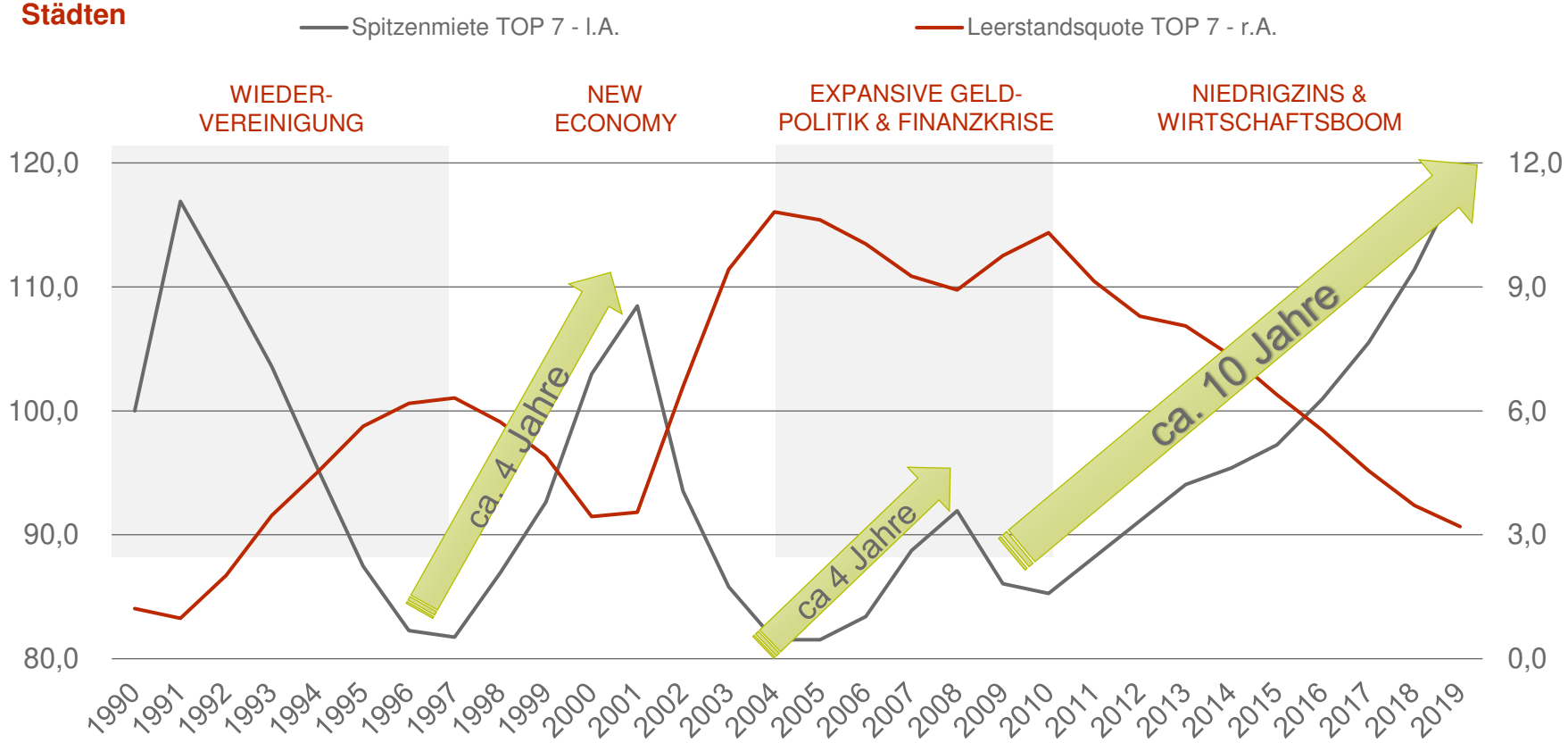
Quelle: Warburg-HIH Invest; PMA (2020); BulwienGesa (2020)

Daten & Fakten zu Leerstand und Preisen

Quartier am Auswärtigen Amt, Oberwallstraße 23-24, Berlin, Deutschland

Büromarktzyklus: Langanhaltende Gewöhnung an höhere Preisniveaus in den Top-7-Städten

Entwicklung der Büromieten (Index 1990 = 100) und Leerstände (in % am Büroflächenbestand) in den Top-7-Städten



Quelle: Warburg-HIH Invest (2020); PMA (2020)

Durch die angebotsseitigen Bedingungen deutlich moderaterer Rückgang der Spitzenmieten als bei früheren Krisen erwartet

Mietpreisrückgänge der Spitzenmieten (in %) in historischer Perspektive und Prognose

Standort	Wieder-vereinigung	Zeitraum	Dotcom-Blase	Zeitraum	Finanz-krise	Zeitraum	COVID-19*	Zeitraum
Berlin	-49,5	1992-1997	-33,2	2001-2004	-9,1	2009	-4,3	2020-2021
Köln	-22,4	1994-1997	-13,9	2002-2004	-7,3	2009-2010	-2,8	2020-2021
Düsseldorf	-29,1	1992-1996	-21,8	2002-2005	-6,4	2009	-2,2	2020-2021
Frankfurt	-36,8	1992-1997	-37,5	2002-2004	-5,7	2009	-4,2	2020-2021
Hamburg	-21,2	1993-1997	-21,8	2002-2003	-8,3	2009-2010	-3,3	2020-2021
München	-23,1	1992-1997	-23,8	2002-2004	-9,8	2009-2010	-1,5	2020-2021
Stuttgart	-21,3	1992-1997	-13,1	2002-2003	-5,9	2009-2010	-2,8	2020-2021

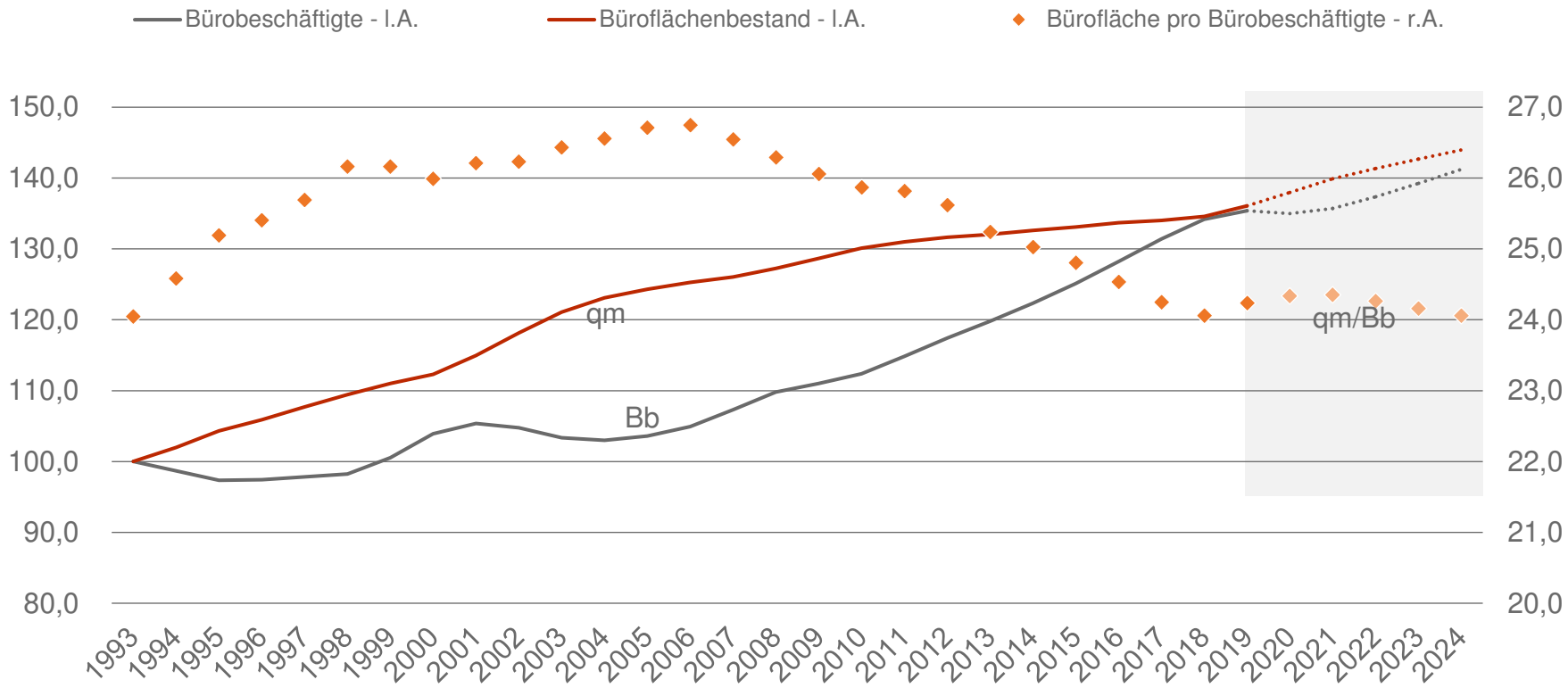
Quelle: Warburg-HIH Invest (2020); PMA (2020) – * Prognose Sommer (2020)

Daten & Fakten zu den Beschäftigtenzahlen

Quartier am Auswärtigen Amt, Oberwallstraße 23-24, Berlin, Deutschland

Wachstumsdynamik der Bürobeschäftigten durch COVID-19 gebremst – Prognostizierter Bedarf bleibt jedoch stabil

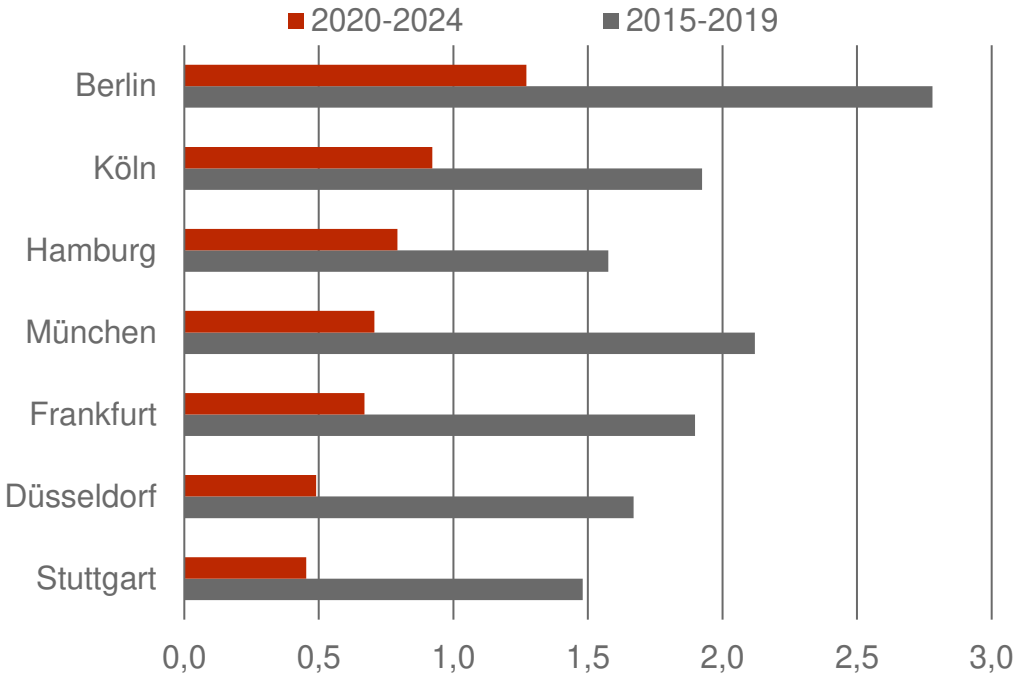
Entwicklung der Bürobeschäftigten und des Büroflächenbestandes (Index 1993 = 100) sowie die durchschnittliche belegte Bürofläche pro Bürobeschäftigten (in m²)



Quelle: Warburg-HIH Invest (2020); PMA (2020) – * Prognose Sommer 2020

Jährliches Wachstum von Bürobeschäftigten in den TOP-7-Städten

Durchschnittliches jährliches Wachstum von Bürobeschäftigten (in %) in den TOP-7-Städten*



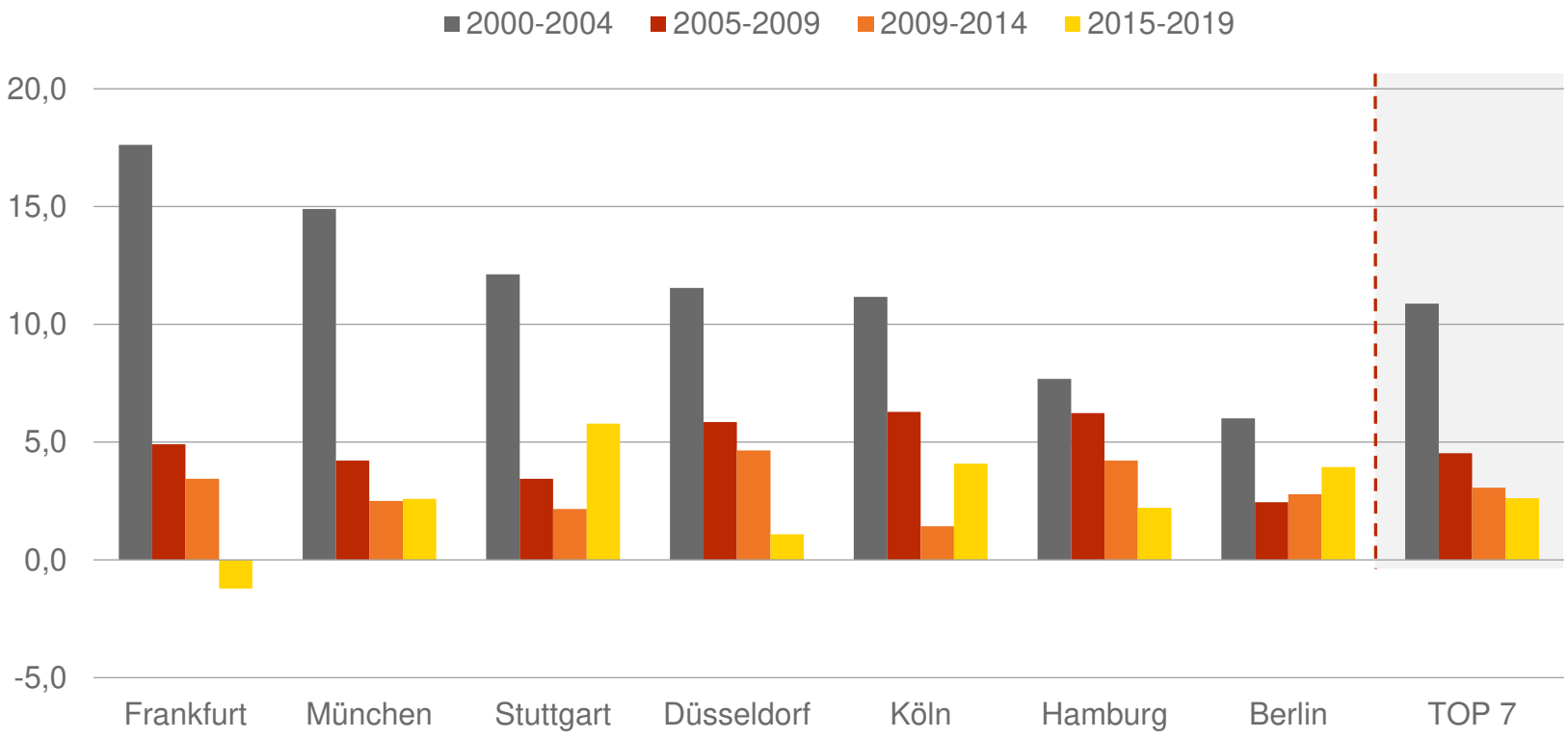
Quelle: Warburg-HIH Invest (2020); PMA (2020) – * Prognose Sommer 2020

Daten & Fakten zum Entwicklungsgeschehen

Quartier am Auswärtigen Amt, Oberwallstraße 23-24, Berlin, Deutschland

Nachlassende Entwicklungstätigkeit über Zyklen und geringer Nettoflächenzuwachs seit der globalen Finanzmarktkrise

Entwicklung des Flächenbestands (in %)



Quelle: Warburg-HIH Invest (2020); PMA (2020)

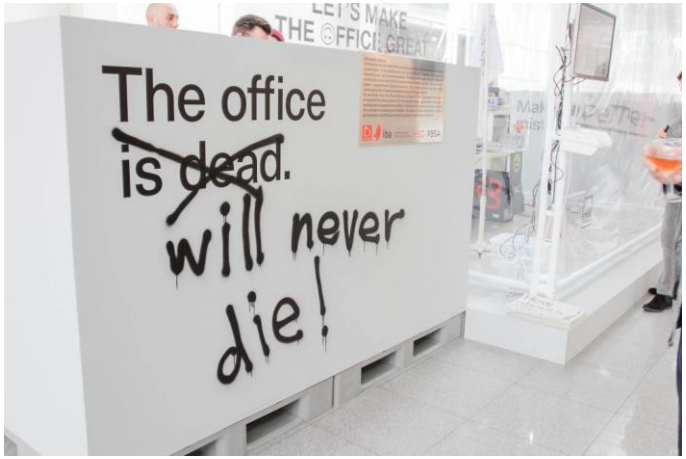
Ausgangslage stabil

Sehr robuste Ausgangsbedingungen der Büromärkte für eine makroökonomische Krise

- Geringste Leerstände
- Langjährige Gewöhnung an hohe Mietniveaus
- Knappes Flächenangebot
- Überschaubare Produktion
- Lange Fristigkeiten
- Weiterer Zufluss von Bürobeschäftigung

Aber was bedeutet die Thematik „mobiles Arbeiten“ ?

Microsoft-Personalchefin Hartwich
„Es wird immer Büros geben“



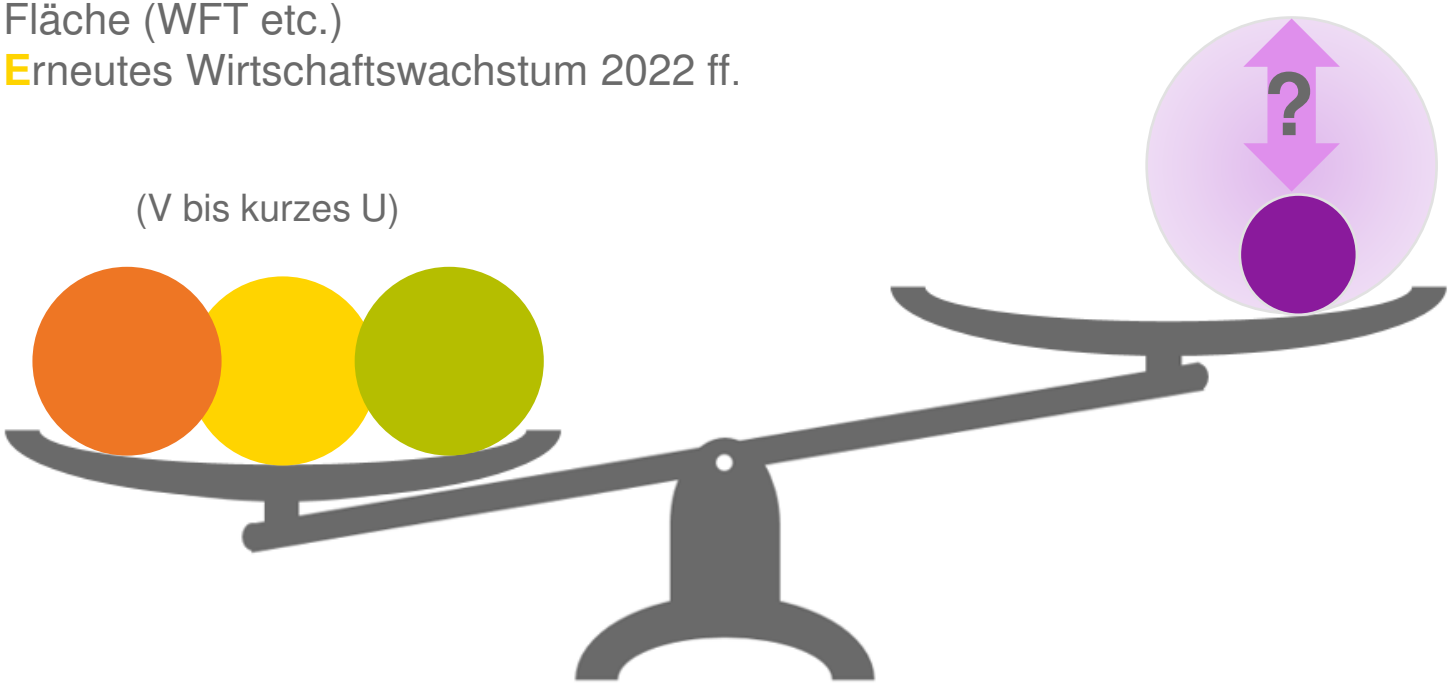
ARBEITSWELT NACH CORONA
Kommt bald der große Büroleerstand?

Mehr oder weniger „Office“?

- **W**eiter steigende Zahl an Bürobeschäftigten
- **G**eringerer Verdichtungsdruck/distancing
- **M**ehr Flächen für Austausch & Kollaboration in der Präsenzzeit werden benötigt
- **H**öhere Aufenthaltsqualitäten erfordern Fläche (WFT etc.)
- **E**rneutes Wirtschaftswachstum 2022 ff.

- **M**obiles Arbeiten / HO

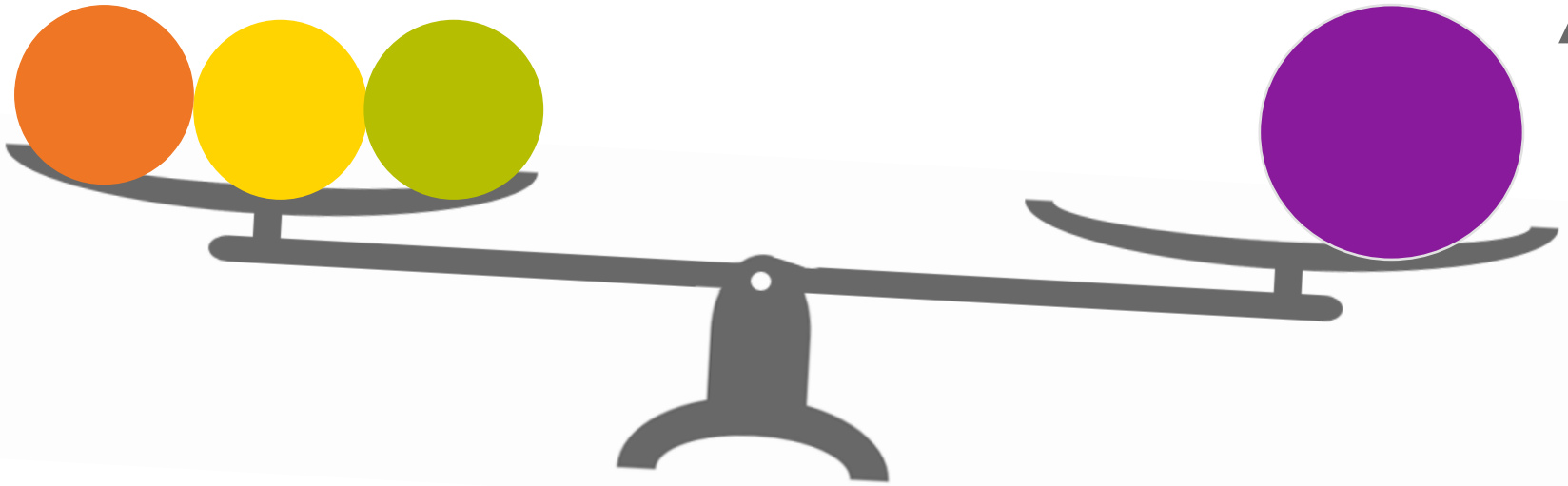
(V bis kurzes U)

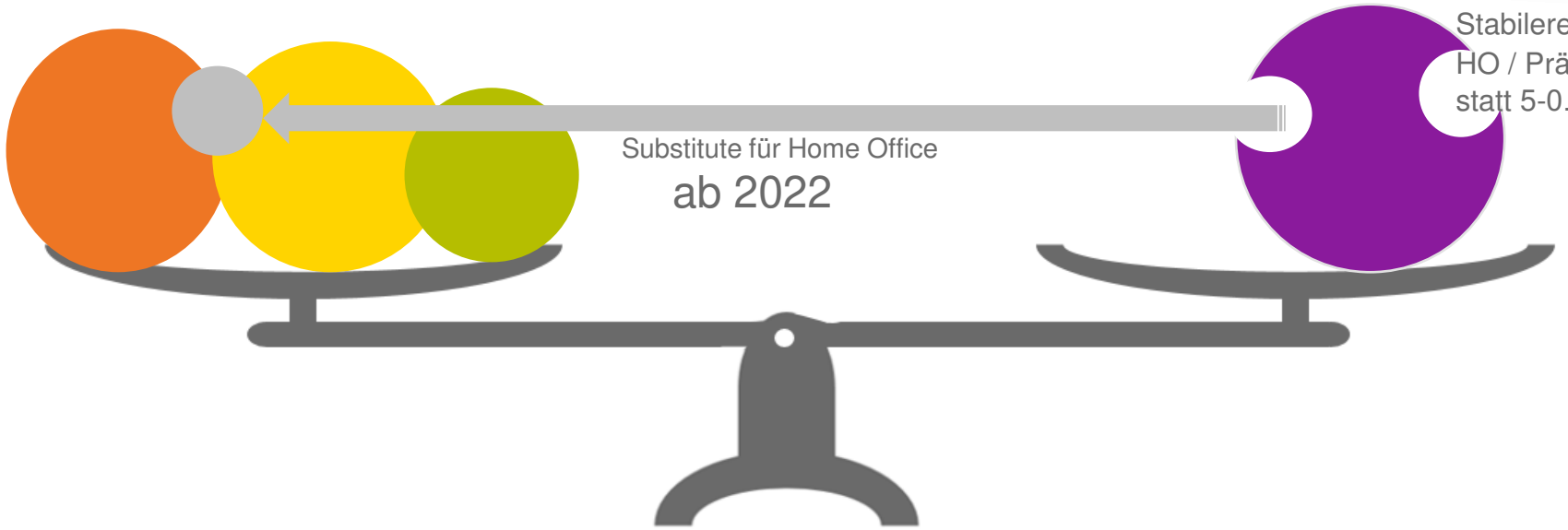


Prognose

Quartier am Auswärtigen Amt, Oberwallstraße 23-24, Berlin, Deutschland

2020 /2021




Substitute für Home Office
ab 2022
Stabilere Quoten
HO / Präs. /“2-2-1
statt 5-0..“

How to handle 2020/2021!?

- **Intensiver Austausch mit seinen Mietern, gerade jetzt (win/win)**

  ..zeitliche Flexibilisierung und räumliche „Kreativität“ , Denkprozesse unterstützen

- **Proaktives Pricing / Laufzeitflexibilisierung**
- **Mietermix weiter diversifizieren, Wachstumsbranchen identifizieren**
- **Vermarktungsressourcen dosieren & „richtig“ timen**
- **Neue Potentiale/Chancen erkennen**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Das Büro lebt - Analysen für und nach der Pandemie

Online-Pressekonferenz “Büromieterumfrage: Werden künftig Büros obsolet?”

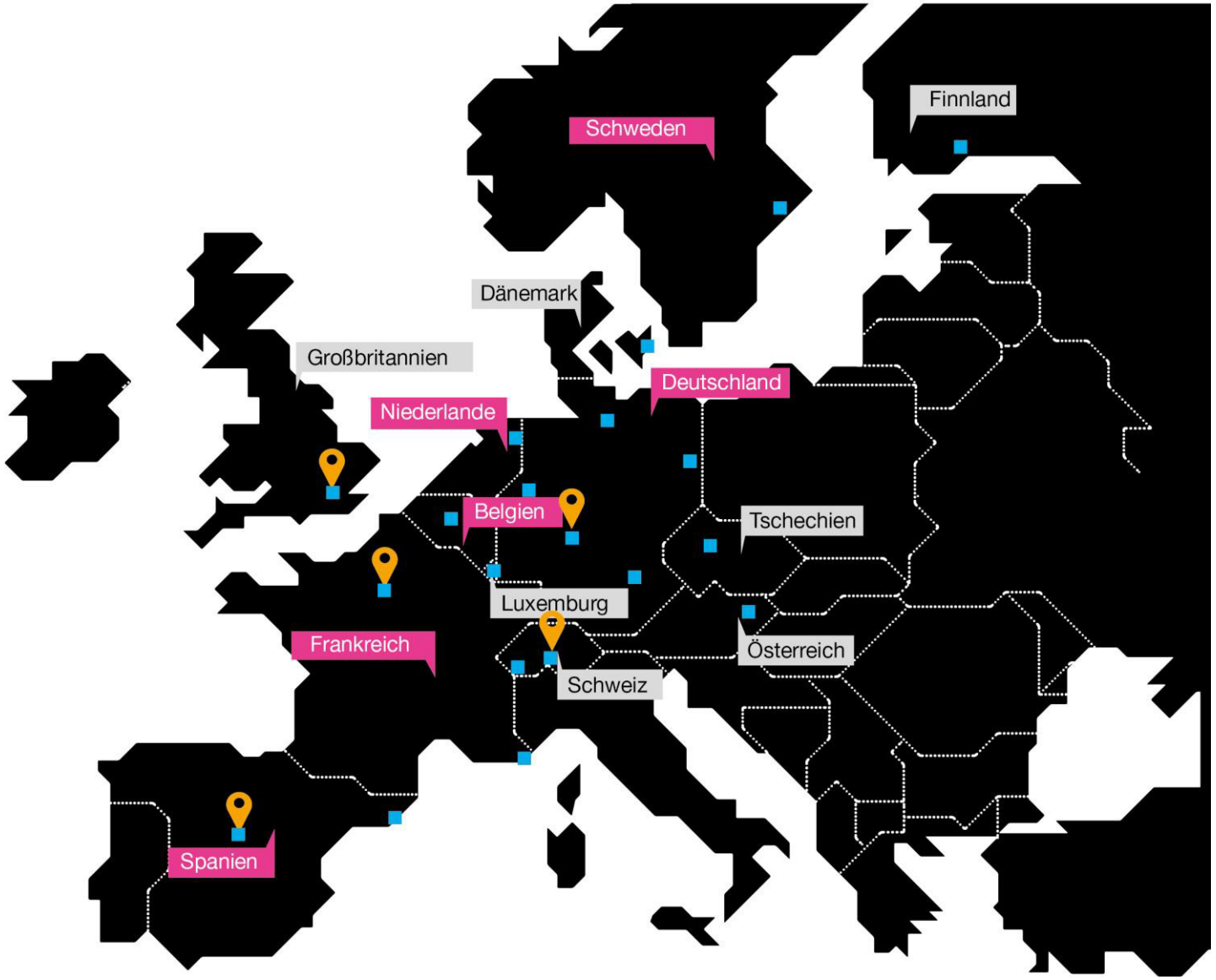
Donnerstag, 8. Oktober 2020

Michael Schöneich

Commercial Director ISG CEE

Unsere Präsenz in Europa

Zentralstandorte	Mitarbeiter
Global	3.016
Frankreich	34
Spanien	151
D-A-CH	156



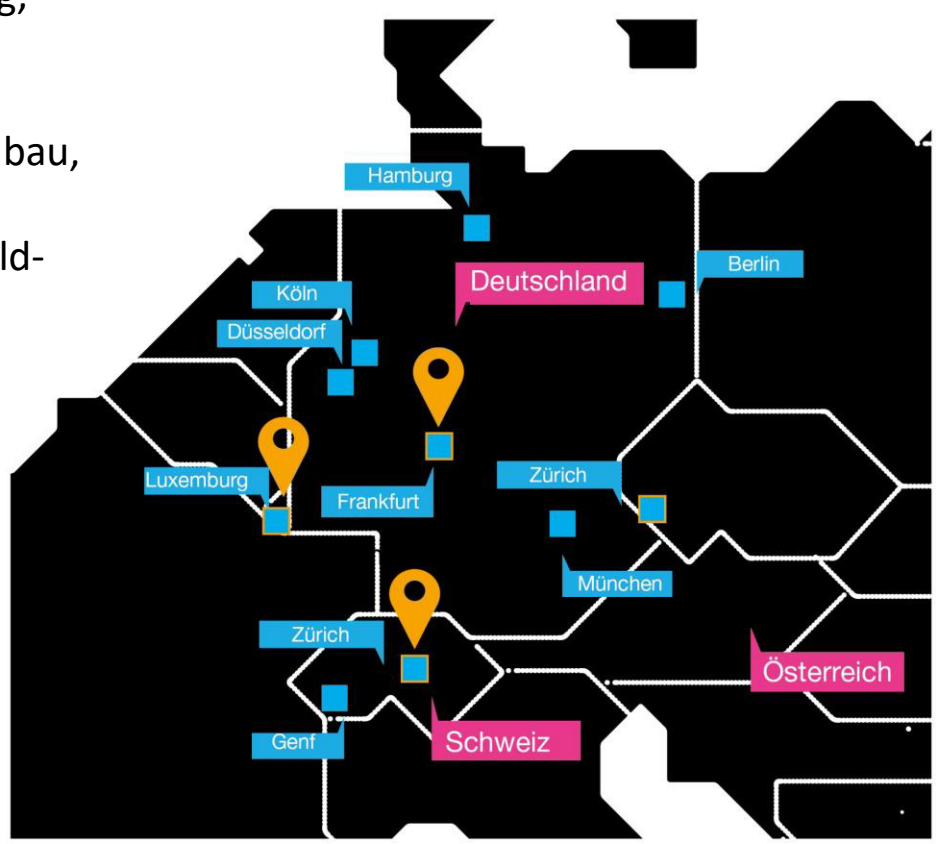
Key:

Europäische Hauptniederlassungen

ISG Bürostandorte oder Betriebsstätten

ISG in Deutschland

- Seit 1993 in Deutschland tätig
- Niederlassungen in Berlin, Frankfurt, Hamburg, München, Berlin, Köln und Düsseldorf
- 100 Mio. Euro Umsatz p.a.
- Geschäftsbereiche gewerblicher Aus- und Umbau, Logistik, Spezialarbeiten
- Projekte nach angelsächsischem Design & Build-Verfahren



Key:

ISG Headquarters

ISG Niederlassungen

Keine Auswirkungen durch Corona

- Keine Schließung von Baustellen
- Geringfügige Verzögerungen
- stabiles Auftragsvolumen
- gewachsener Personalbestand

Der Home Office-Hype

Konzerne mit dauerhafter Home Office-Lösung von mindestens zwei Tagen pro Woche (u.a.)

- PSA (Peugeot)
- Siemens
- Facebook
- Twitter
- Google
- Royal Bank of Scotland

Langfristige Strategie oder plötzliches Umdenken?

Berlin: Großprojekte im Bürosegment seit 2018

Das Büro lebt?!

SAP: 200 Mio. Investition für 1.200 Mitarbeiter (Fertigstellung: 2022)

Springer: Neubau von 300 Mio. Für 3.500 Arbeitsplätze (Eröffnung: Februar 2020)

Facebook: Büro für 170 Mitarbeiter (Eröffnung: September 2018)

Google: Büro für 300 Mitarbeiter (Eröffnung: Januar 2019)

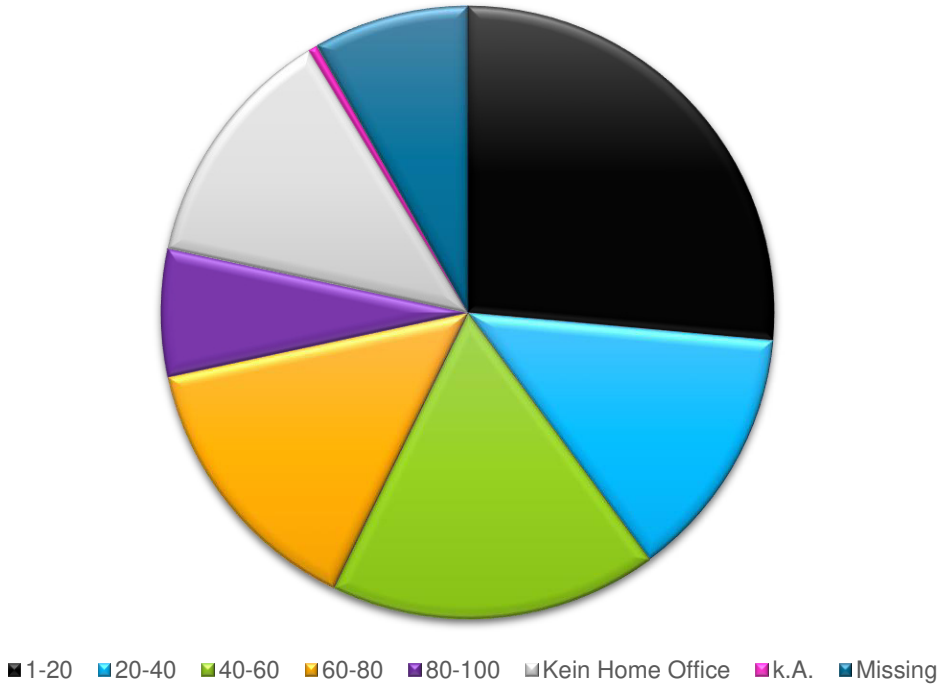
Gemeinschaft ermöglichen: Gute Gründe für das Büro

Abseits vom aktuellen Home Office-Hype…

Menschen	Kollektive und individuelle Folgen	Gesamtwirtschaftliche Folgen
	Büro ist nicht nur der Schreibtisch (Meeting-Räume, Scrum Areas, VC-Räume)	UK: Flächendeckendes Home Office sorgt für 17 Mrd. EUR Wirtschaftseinbußen (PwC, Mai 2020)
	Auswirkungen: Unternehmens-kultur, Karriere, Recruiting, Gesundheit	Vor und nach Covid-19: Arbeitstag 49 Minuten länger, 13 % mehr Besprechungen, 40 % mehr interne E-Mails (Harvard Business School, Juli 2020)

Home Office aktuell

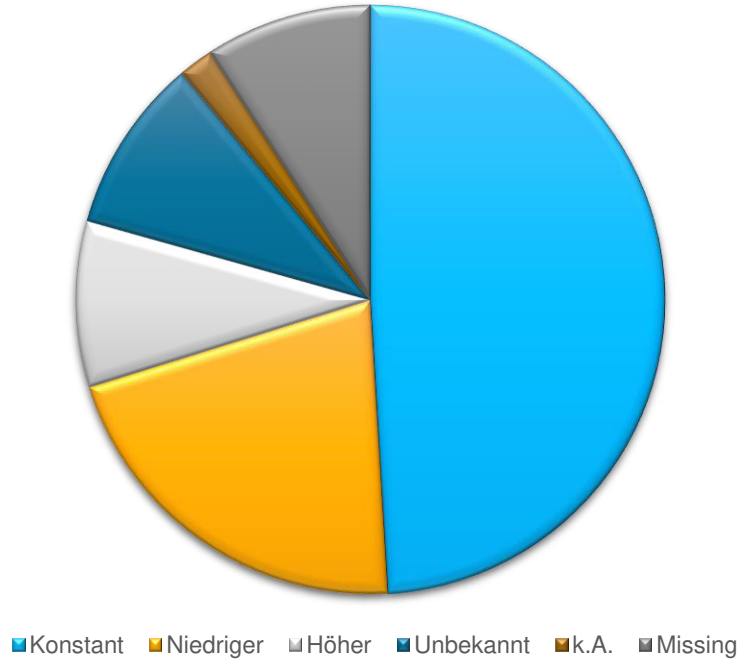
Wie viel Prozent Ihrer Mitarbeiter befinden sich aktuell im Home Office / arbeiten mobil (mindestens ein Drittel der Arbeitszeit, in Prozent)?



- 29 %: Weniger als jeder fünfte Mitarbeiter ist im Home Office
- Nur 7 % haben 4 von 5 Mitarbeitern im Home Office
- 14 %: kein Home Office vorgesehen

Produktivität im Home Office

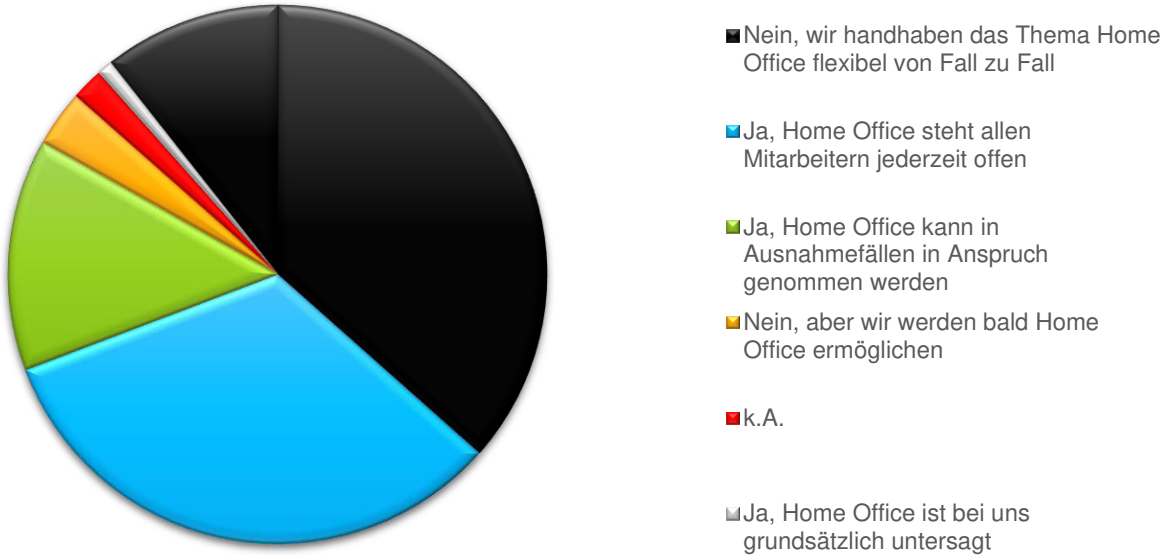
Welche Auswirkungen auf die Produktivität des Unternehmens hat die verstärkte Home Office-Nutzung in diesen Wochen?



- 23 %: Produktivität leidet unter Home Office
- Jedes zehnte Unternehmen verzeichnet höhere Produktivität
- Rund 54 % stellen keinen Unterschied fest

Home Office bleibt außerhalb der Norm…

Gibt es in Ihrem Unternehmen eine verbindliche Regelung zum Home Office / mobilen Arbeiten?



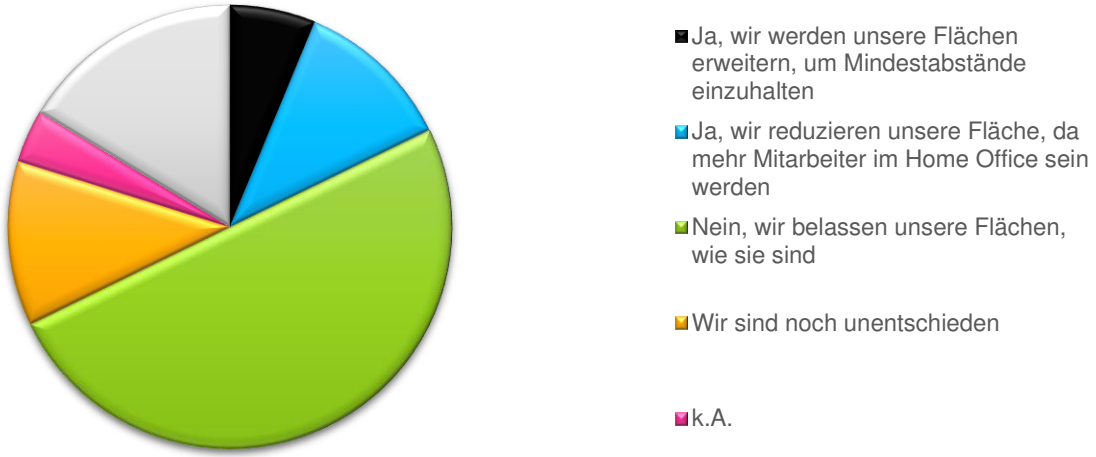
- 41 %: Fallweiser Umgang mit Home Office
- 37 %: Home Office steht immer offen, wenn es den Mitarbeitern beliebt
- 16 %: Home Office bleibt Ausnahme

Gute Luft bleibt Mangelware

- Jedes dritte Unternehmen ist nur mäßig oder unzufrieden mit aktueller Gestaltung des Büros
- Rund 60 % finden ihre Klimatechnik / Belüftung mäßig bis schlecht
- Generell hohe Zufriedenheit bei technischer Ausstattung / Internet sowie Flächengröße im Verhältnis zur Mitarbeiterzahl

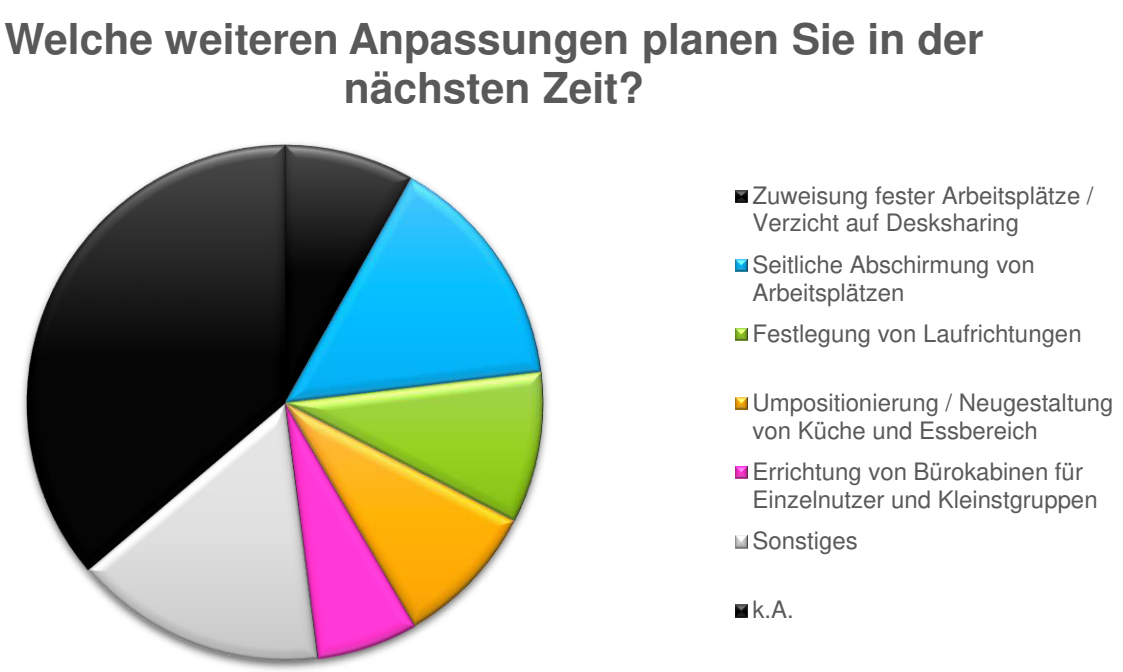
Flächen reduzieren oder vergrößern?

Planen Sie eine Änderung Ihrer Bürogröße zum Schutz vor Covid19 und zukünftigen Pandemien?



- 60 % sehen keinen Bedarf an Flächenänderung
- Nur 14 % wollen Flächen wegen Home Office reduzieren
- 7 % planen Flächenerweiterung zum Pandemie-Schutz

Erst mal abwarten…



- 36 %: keine Beschäftigung mit Prävention und Schutzmaßnahmen
- 15 %: seitliche Abschirmung von Arbeitsplätzen vorgesehen
- Neue Bürokabinen spielen kaum eine Rolle

Schlussfolgerungen

- **Zunahme von Home Office stellt keine Gefährdung des Büros dar**

- **Pandemieabwehr kann sowohl Flächenzunahme als auch Flächenreduzierung bedeuten**

- **Marktlücke Flächenberatung: Großteil der Unternehmen bislang ohne Fokus auf Präventionsmaßnahmen**

- **Funktionswandel des Büros: mehr Gemeinschafts- und Erlebnisflächen, weniger Einzelarbeitsplätze**

Danke für Ihre Aufmerksamkeit.

Michael Schöneich
Commercial Director| ISG CEE
Am Hauptbahnhof 18, 60329 Frankfurt
Tel +49 69 6677 859 0 E-Mail:
Michael.Schoeneich@isgltd.com

Online-Pressekonferenz

Büromieterumfrage:

Werden künftig Büros obsolet?
Welche Anforderungen stellen Mieter an Büroflächen?

Donnerstag,
8. Oktober 2020

Ihr Referent

Mathias Gross, Vorstand (COO),

POLIS Immobilien AG

Gliederung

- **Über Polis / Das Polis-Portfolio**
- **Marktsituation**
- **Entwicklung Nachfrageseite**
  - Umfrage unter Büromietern
  - Trends
- **Ausblick**

Die POLIS Immobilien AG ist:

- ein bundesweit tätiges Unternehmen,
- das **Büroimmobilien** für den eigenen Bestand **erwirbt**, **modernisiert** oder **revitalisiert** und **selbst verwaltet**.

Wir sind dabei auf folgendes fokussiert:

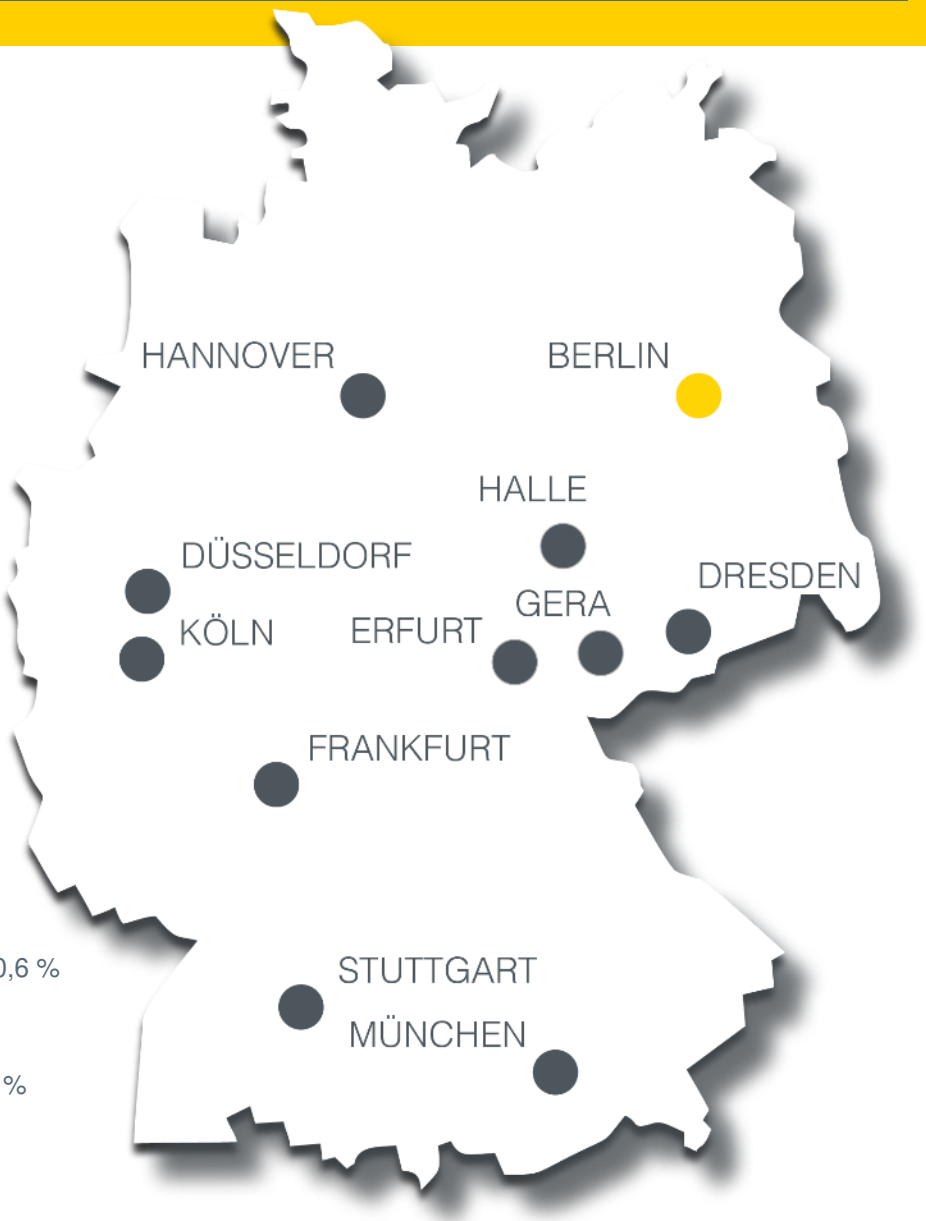
- **Büroimmobilien** in **innerstädtischen Lagen**,
- **vollvermietete** und **moderne** Objekte, die einen **gesicherten Cashflow** erwirtschaften und
- Immobilien mit **Leerstand/Modernisierungsbedarf** und **Wertsteigerungspotenzial**.

Wir stellen **moderne**, **technisch hochwertig** ausgestattete und **wirtschaftliche Büro-** und **Geschäftsräume** mit einem ansprechenden Arbeitsumfeld bereit.

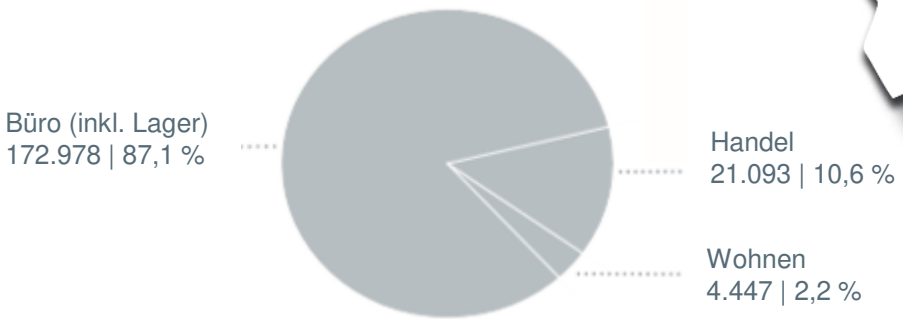
Das Polis-Portfolio

Aktuelles Portfolio:

- 11 Großstädte
- 32 Objekte
- 198.450 Quadratmeter
- Vermietungsstand 2019: > 96 %



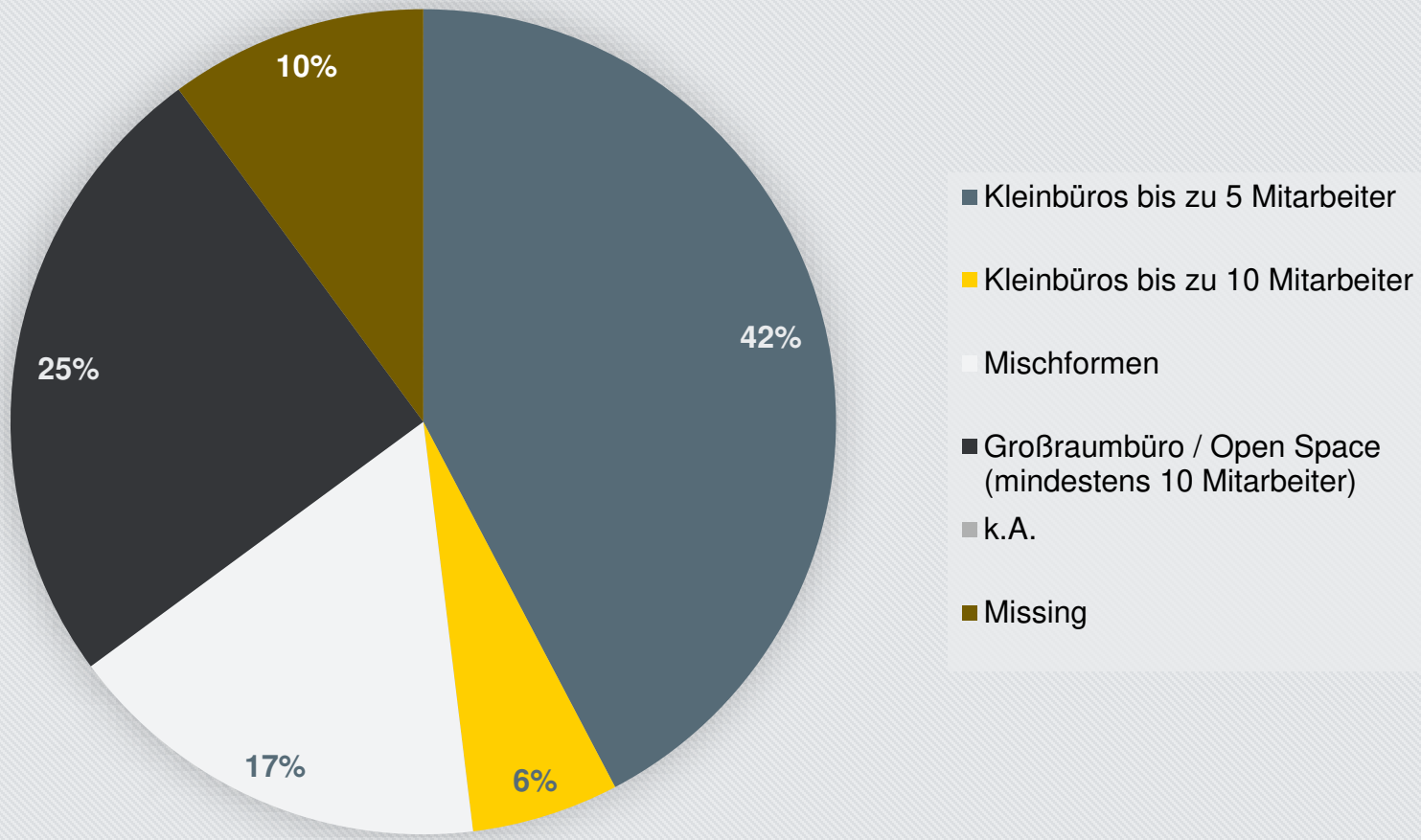
nach Nutzungsart (in m² I Prozent):



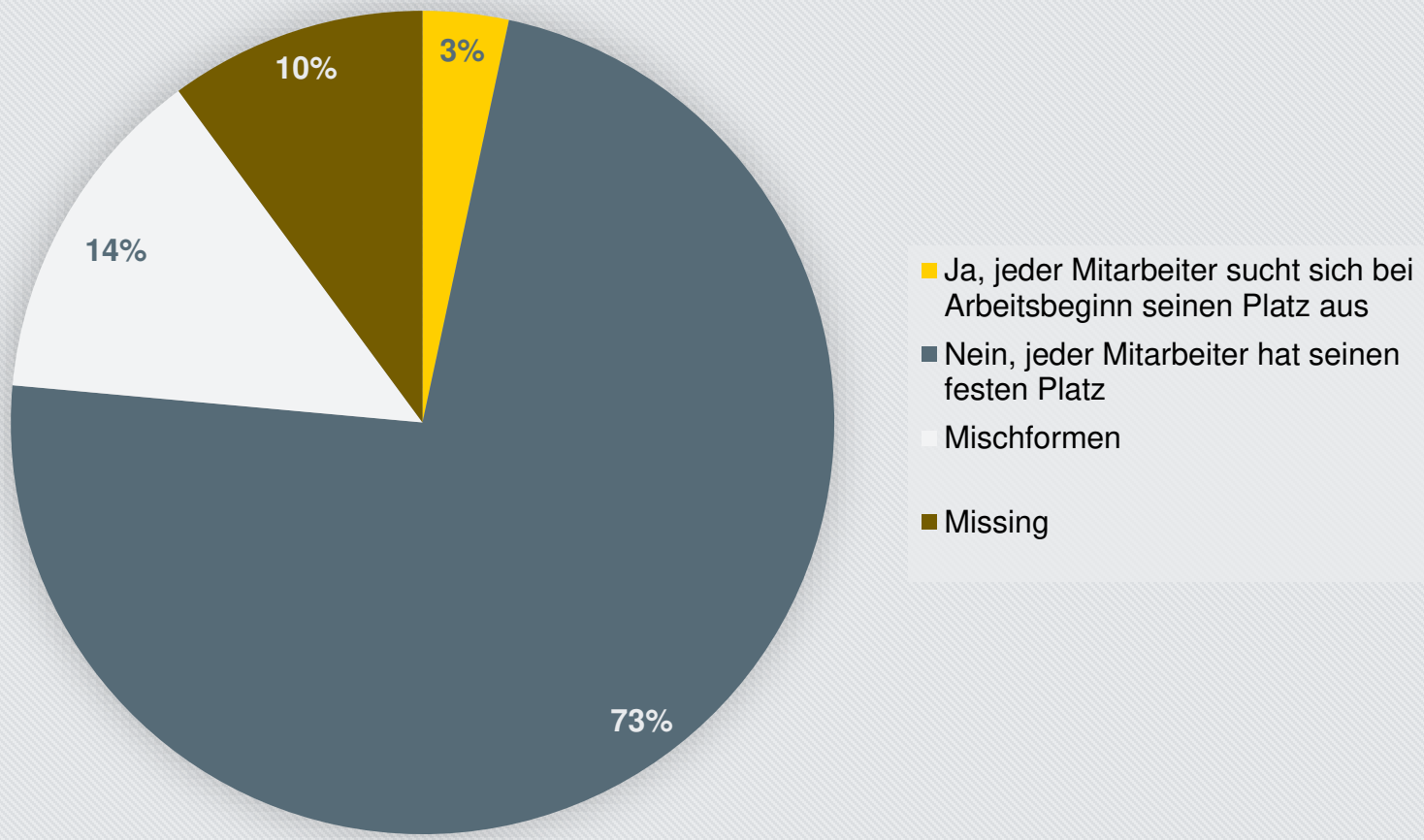
- Gefragter Arbeitsraum: knapp **15 Millionen Personen** arbeiten in Deutschland in Büros
- Im Zeitraum 2012 bis 2018 ist die **Anzahl der Bürobeschäftigten** um knapp **3 Millionen** gestiegen
- Die Quote der Bürobeschäftigten hat sich gleichzeitig von **35,2 Prozent auf 36,7 Prozent** erhöht
- Starker Anstieg der Bürobeschäftigung in den Top-7-Städten
  → zwischen 23 % in Düsseldorf und 42 % in Berlin

Quelle: IW Köln

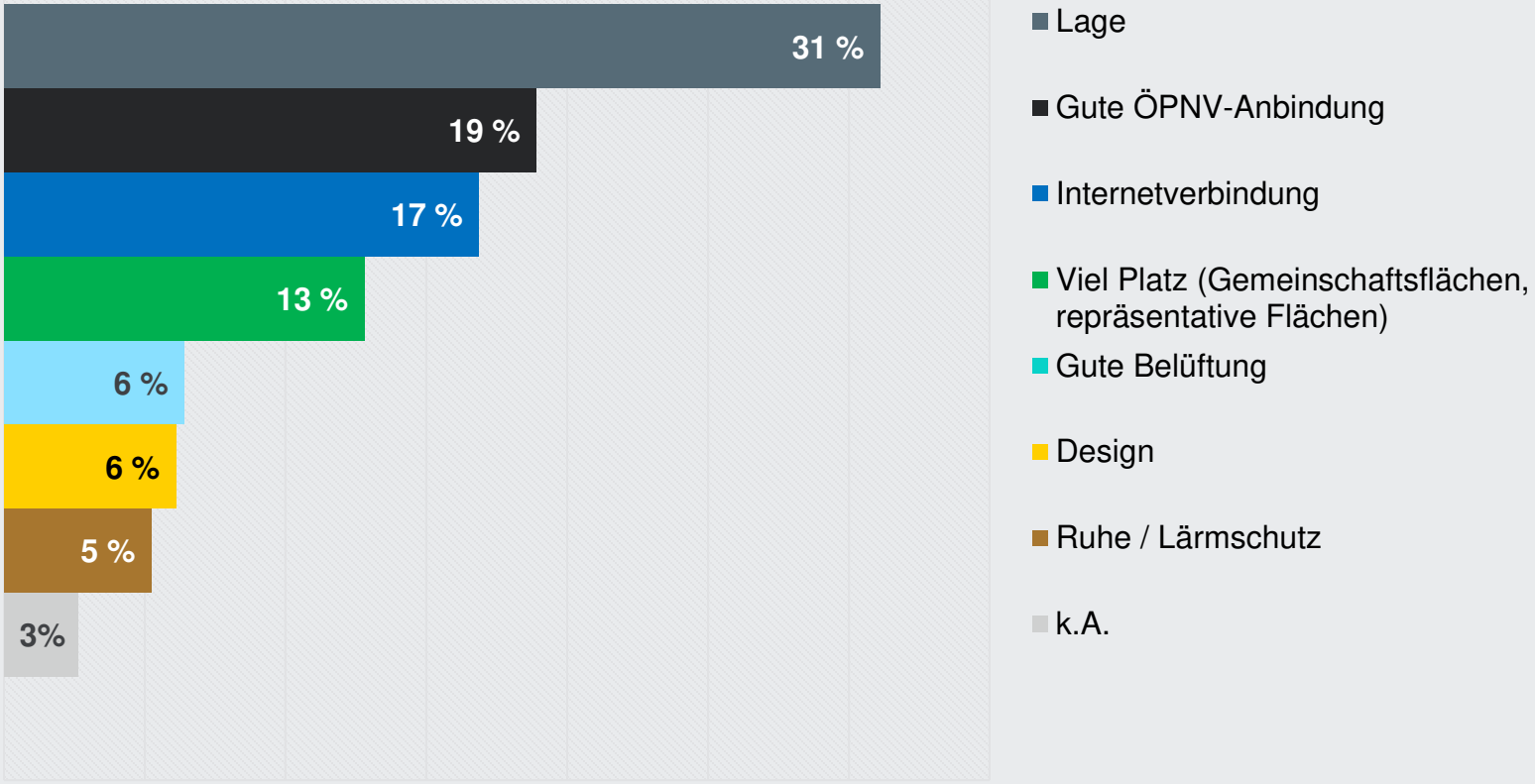
In welcher Raumform arbeitet Ihre Belegschaft größtenteils?



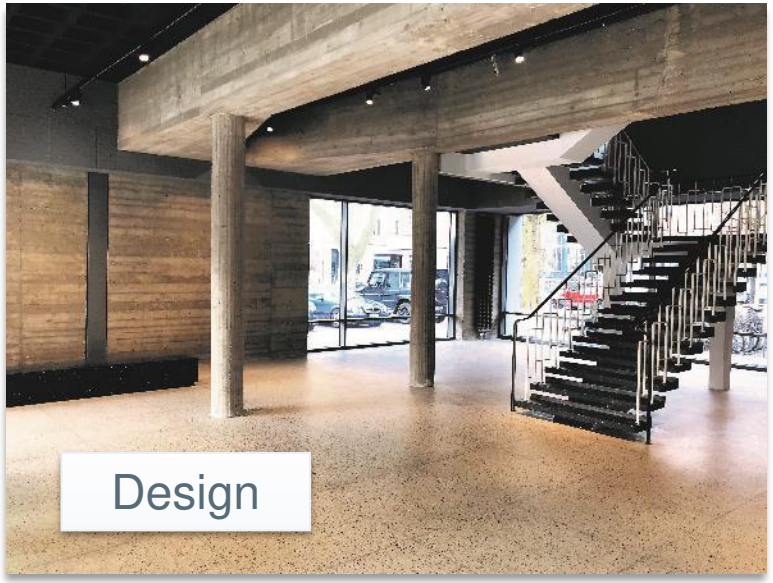
Arbeitet Ihre Belegschaft an wechselnden Arbeitsplätzen (Desksharing)?



Welche sind Ihre wichtigsten Kriterien bei der Beurteilung Ihrer gewünschten Büroflächen?



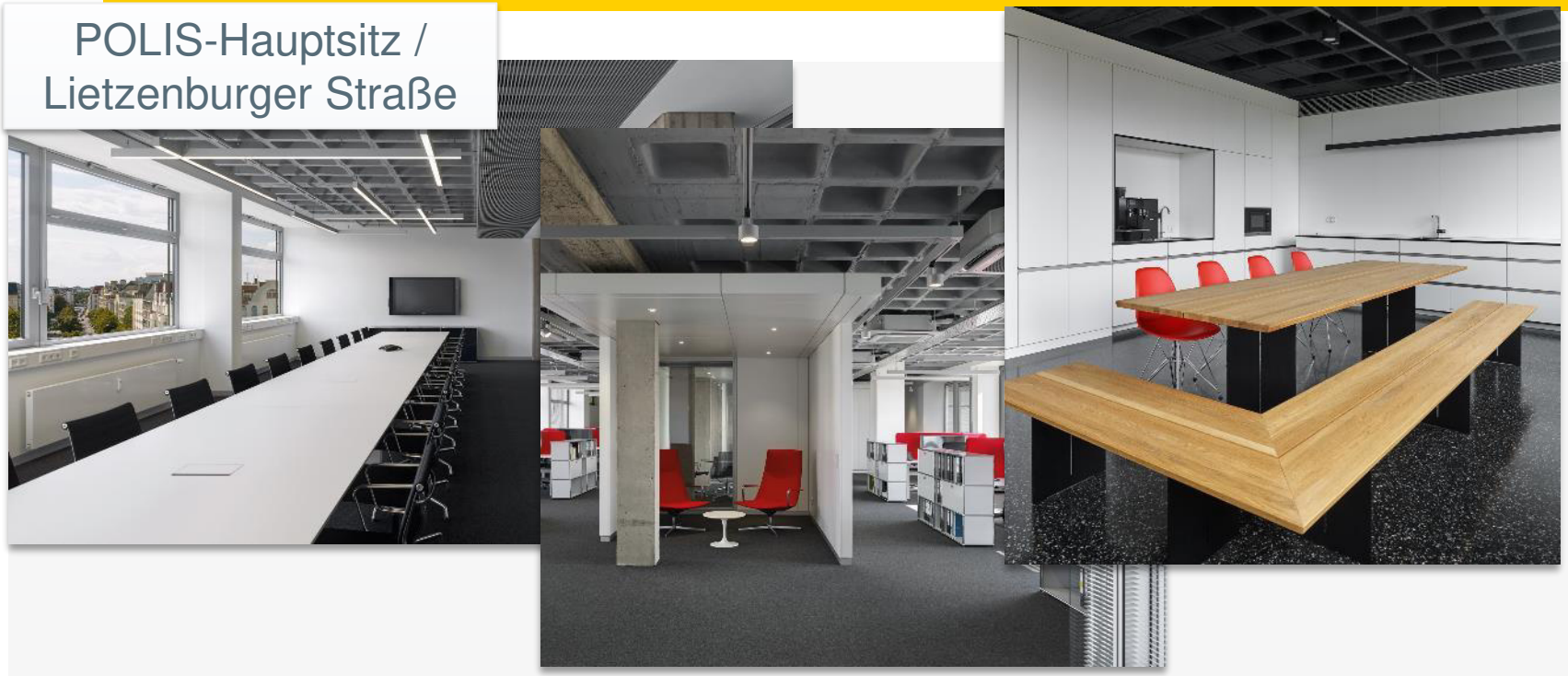
Beispiele: gewünschte Flächenkriterien



Entwicklungsprozesse, die sich auf Büros auswirken:

- Digitalisierung
- Flexibilität
  - Bezogen auf Arbeitsorte und -zeiten
  - Homeoffice / mobiles Arbeiten
  - Verstärkte Nachfrage nach flexiblen Flächen
- Neue Arbeitsformen (wie beispielsweise Co-Working)
- Urbanität – Anforderungen an Lagen
- Nachhaltigkeit / Klimaschutz

POLIS-Hauptsitz / Lietzenburger Straße



Musterbüros als Praxislabore in Planung

- Test der Möglichkeiten digitaler Sensorik und ihrer Einsatzbereiche im Geschäftsfeld Büroimmobilien
- Die Musterbüros werden mit speziellen Messfühlern ausgestattet, um Zustände, wie Belegung, Temperatur oder Lichtverhältnisse, zu messen und auszuwerten

„Haus Neumarkt“ – Köln

- 3.900 Quadratmeter Nutzfläche
- Zentrale, gut angebundene Lage am Neumarkt
- Baujahr 1956
- Architekt Wilhelm Riphan
- Sanierung nach Denkmalschutzrichtlinien
- Moderne, flexible Büroflächen
- Innovative Technikausstattung

Vielen Dank!