

Basecap trifft Big Business

Der technologische Fortschritt verändert die Arbeitswelt und mit ihr die Anforderungen an Büroimmobilien. Wie Anleger sich mit offenen Immobilienfonds aktuelle Trends ins Depot holen können.

- Das "Büro 4.0" soll Unternehmen und ihren Angestellten zu flexiblerem und effizienteren Arbeiten verhelfen.
- Konkret bedeutet das zum Teil den Abschied vom klassischen Großraumbüro, hin zu flexiblen Flächen.
- Immobilienanleger müssen darauf achten, dass ihre Liegenschaften entsprechend flexibel sind.

3 Min. Lesezeit

Es gibt sie mittlerweile in jeder größeren deutschen Stadt: sogenannte Coworking-Spaces, die jeder flexibel mieten kann. Internet, Drucker, Bürobedarf und Events zum Netzwerken inklusive. Ein Schreibtisch für einen Monat, ein Meetingraum für eine Stunde oder ein Büro für zwei, drei Wochen. Viele Modelle sind möglich. Im Coworking-Space – meist offen und stylish gestaltet – trifft der Jurist auf den Grafiker und der Software-Entwickler auf den Start-up-Unternehmer. Die Idee: Jeder kann von jedem profitieren, ob per Smalltalk oder im Rahmen gemeinsamer Projekte.

47 %

der Zeit werden Schreibtische während eines typischen Bürotages benutzt, zeigen Daten aus den USA.

Coworking: ein globaler Trend

Coworking-Lösungen überzeugen längst nicht nur Start-ups, sondern mehr und mehr auch die großen Konzerne – nicht ohne Folgen: Die Nachfrage nach flexibel gestalteten Arbeitsplätzen steigt massiv, rund um den Globus. Beispiel London: Hier kommen die Coworking-Spaces bei den vermieteten Büroflächen mittlerweile auf einen Anteil von rund zehn Prozent.^[1] Doch was sind die Treiber hinter dem Phänomen Coworking? Da ist zum Beispiel der technologische Fortschritt, der auch in der Arbeitswelt Einzug gehalten hat. Mit Notebook und Smartphone kann heute jeder von jedem denkbaren Ort aus seiner Arbeit nachgehen. Anders als das Homeoffice bietet die Coworking-Lösung einen entscheidenden Vorteil: soziale Kontakte. Aber auch die Generation Y mit ihrem hohen Interesse an Flexibilität und Unabhängigkeit im Arbeitsleben beschleunigt die Nachfrage nach Coworking-Angeboten.

Flexible Flächen

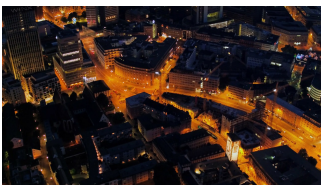
Coworking ist eine Ausprägung des agilen Arbeitens. Agilität setzt Kreativität frei, beschleunigt Prozesse, steigert die Effizienz – und das zahlt sich aus. Einer Analyse des Beratungsunternehmens BCG zufolge erwirtschaften entsprechend aufgestellte Unternehmen bis zu fünfmal höhere Margen als die Konkurrenz.^[2] „Agile Immobilien“^[3] sehen anders aus als das bloß standardisierte Großraumbüro mit einigen Einzelzimmern für das Führungspersonal. Klar, so etwas gehört schon noch in die Arbeitswelt 4.0. Aber mehr und mehr auch flexible Gemeinschaftsflächen und Annehmlichkeiten wie zum Beispiel Fitnessstudios. Fakt ist: Die Entwicklung stellt die unterschiedlichen Akteure – Unternehmen, Mieter, Vermieter und Investoren – vor eine Reihe neuer Herausforderungen. Sie bietet aber auch Chancen.

Unternehmen stellen sich um

Für Unternehmen bedeutet agiles Arbeiten vor allem eine Kursänderung. Weg von traditionellen Strukturen, hin zu einem Netzwerk, das flexibel arbeitet. Damit Mitarbeiter sich neu vernetzen und inspirieren lassen können, brauchen Büros einen neuen Zuschnitt und zum Beispiel ausreichend Coworking-Spaces für Projektphasen mit zusätzlichem Platzbedarf. Und die Mitarbeiter? Die benötigen eine flexible Ausstattung, damit sie zum Beispiel an wechselnden Plätzen oder auch vom Homeoffice aus arbeiten können.

Vermieter rüsten auf

Vermieter sind gut beraten, ihre Büroimmobilien aufzurüsten. Warum? Weil sich entsprechend ausgestattete Immobilien leichter vermieten lassen. Doch am Anfang stehen erst einmal die Kosten. Laut einer Untersuchung des Immobiliendienstleisters JLL muss nicht gleich das gesamte Gebäude angepasst werden. Schon die Veränderung von Teilen der Fläche bringt einiges.^[4] Zum Beispiel, wenn der Großteil der Fläche eines Bürogebäudes für die konventionelle Büronutzung bereitsteht, doch ein Teil der Räumlichkeiten als flexibles Büro genutzt werden kann. 2018 etwa erklärten in einer Befragung des Immobilien-Research-Unternehmens CBRE 45 Prozent der Vermieter, „Flexibilität“ sei der wichtigste Trend.^[5]



Freizeitangebot schlägt Firmenparkplatz

Stichwort Flexibilität: Der Wandel in der Arbeitswelt spiegelt sich auch im Büroflächenumsatz der großen deutschen Bürozentren wider. „Während der Flächenumsatz 2018 im Schnitt um sieben Prozent gegenüber dem Vorjahr zurückging, legten die Flexible-Office-Anbieter um 20 Prozent zu“, erklärt das Immobilienberatungsunternehmen Cushman & Wakefield.^[6] Ein Trend, den auch die Manager von offenen Immobilienfonds intensiv verfolgen und versuchen, für ihre Fondsportfolios zu nutzen. „Wir konzentrieren uns bei der Suche nach neuen Immobilien auf flexible Grundrisse. Sie sind der Schlüssel zur Anpassungsfähigkeit“, erklärt Anke Weinreich, Fondsmanagerin des Grundbesitz Europa. Junge Talente interessieren sich heute eher für das Freizeitangebot als für den Firmenparkplatz. „Die Lage, die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe ihres Arbeitsplatzes sind wichtiger denn je. Das ist der eigentliche Wandel in der Arbeitswelt“, ergänzt Weinreich.

Diversifiziert in europäische

Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung von DWS International GmbH wieder, die sich ohne vorherige Ankündigung ändern kann.

Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Ansichten und hypothetischen Modellen oder Analysen, die sich als nicht zutreffend oder nicht korrekt herausstellen können.

Wertentwicklungen der Vergangenheit, [simuliert oder tatsächlich realisiert], sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

DWS International GmbH 2019. Stand: 13. Juni 2019

CRC Code 068165 (06/2019) (6.23)

Immobilien investieren

Der Immobilienfonds "grundbesitz europa" investiert in europäische Immobilien mit dem Ziel einer langfristigen attraktiven Wertsteigerung.

Arbeiten wie im Wohnzimmer

Vier Fragen an Anke Weinreich, Fondsmanagerin des grundbesitz europa



Anke Weinreich
Fondsmanagerin des grundbesitz europa

Was ist derzeit in der Welt der Büroimmobilien angesagt?

Das Motto könnte lauten: Fahrradplätze und Duschen statt Pkw-Parkplätze. Das Thema Nachhaltigkeit spielt auch bei Immobilien eine immer größere Rolle. Zudem wandelt sich das Erscheinungsbild: Moderne Büros von heute erinnern mittlerweile zum Teil mehr an das Wohnzimmer zu Hause als an ein steriles Großraumbüro – den Wohlfühlcharakter gibt es inklusive. Das erfordert bei Vermietern und Investoren ein Umdenken: Vermietungskonzepte und Laufzeiten müssen flexibler werden. Auch Kreativität ist gefragt.

Ein Grund, weshalb Coworking-Modelle aktuell boomen. Wo ist der Haken?

In der Regel bilden Coworking-Anbieter eine Ergänzung beziehungsweise Beimischung in bestehenden Mietkonzepten an. Das sehen wir positiv. Bei reinen Coworking-Objekten sind wir vorsichtiger. Grund: Die Konzepte haben sich noch nicht konsolidiert und etabliert. Bei mehr als 50 Prozent der Mietflächen preisen Investoren das erhöhte Risiko derzeit eher negativ ein.

Liegt das daran, dass die Mieteinnahmen angesichts kürzerer Vertragslaufzeiten schwerer kalkulierbar sind?

Ob kürzere Laufzeiten vorteil- oder nachteilhaft sind, hängt von der Miethöhe im Verhältnis zum Markt ab. Wir legen großen Wert auf die Drittverwendungsfähigkeit von Mietflächen. Das heißt: Frei werdende Flächen sollten meist ohne großen Aufwand an andere Nutzer vermietet werden können.

Wo sehen Sie die besten Chancen?

Der Immobilienmarkt ist aktuell in vielen Sektoren stark nachgefragt. Potenzial sehen wir insbesondere an aufstrebenden Standorten – vor allem in gemischt genutzten Lagen mit Wohnungen, Büros, Entertainment und Nahversorgung, die besonders in der Millennials-Generation punkten können.



Wie hoch ist der Prozentsatz der unter 50-Jährigen, die einen klassischen festen Schreibtisch wollen?

95 Prozent

55 Prozent

Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung von DWS International GmbH wieder, die sich ohne vorherige Ankündigung ändern kann.

Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Ansichten und hypothetischen Modellen oder Analysen, die sich als nicht zutreffend oder nicht korrekt herausstellen können.

Wertentwicklungen der Vergangenheit, [simuliert oder tatsächlich realisiert], sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

DWS International GmbH 2019. Stand: 13. Juni 2019

CRC Code 068165 (06/2019) (6.23)

Quelle: Savills, "Office of the Future", Stand: September 2016

Europas Immobilien bleiben aussichtsreich – trotz wachsender Risiken

Trotz konjunkturellem Gegenwind dürfte der europäische Immobilienmarkt für Investoren attraktiv bleiben.

Sachwerte / Immobilien

Immobilien und andere Sachwerte haben sich über Jahrzehnte hinweg als solide Anlage bewährt. Wer von den steigenden Immobilienpreisen profitieren will, ist mit einem offenen Immobilienfonds gut bedient.

Anleihen – auf der Suche nach dem verlorenen Zins

Die Zinsen von Anleihen fallen immer weiter. Wer mit Festverzinslichen dennoch Rendite erwirtschaften möchte, sollte sich in den Schwellenländern umsehen.

1. ^ Quelle: <https://blog.cushmanwakefield.de/2018/07/starkes-wachstum-beim-co-working/>
2. ^ Quelle: BCG, „Boosting Performance Through Organisation Design“, Stand März 2017, <https://www.bcg.com/de-de/d/press/20march2017-agile-unternehmen-152999>
3. ^ Quelle: CBRE, „Agile Real Estate – The Agile Advantage“, Stand: 2018, <https://www.cbre.com/configuration/global%20shared/content/articles/agile-real-estate/the-agile-advantage>
4. ^ Quelle: JLL, „Wie radikal krepeln (...) um“, Stand: Februar 2018, <http://vorbuilder.jll/3-fragen-an/wie-radikal-krepeln-wework-co-den-bueromarkt-um-3-fragen-an-stephan-leimbach>
5. ^ Quelle: CBRE, „Agile Real Estate – The Agile Advantage“, Stand: 2018, <https://www.cbre.com/configuration/global%20shared/content/articles/agile-real-estate/the-agile-advantage>
6. ^ Quelle: Cushman & Wakefield, „Co-Working, ein Phänomen erobert die Welt“, Stand 2019

Weitere DWS Webseiten:

DWS Group <<http://www.dws.com>>

Real Estate Investment Management
<<https://realestate.dws.com/>>

Xtrackers ETFs <<https://etf.dws.com>>

DWS auf Social Media



Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung von DWS International GmbH wieder, die sich ohne vorherige Ankündigung ändern kann.

Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Ansichten und hypothetischen Modellen oder Analysen, die sich als nicht zutreffend oder nicht korrekt herausstellen können.

Wertentwicklungen der Vergangenheit, [simuliert oder tatsächlich realisiert], sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

DWS International GmbH 2019. Stand: 13. Juni 2019

Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung von DWS International GmbH wieder, die sich ohne vorherige Ankündigung ändern kann.

Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Ansichten und hypothetischen Modellen oder Analysen, die sich als nicht zutreffend oder nicht korrekt herausstellen können.

Wertentwicklungen der Vergangenheit, [simuliert oder tatsächlich realisiert], sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

DWS International GmbH 2019. Stand: 13. Juni 2019

CRC Code 068165 (06/2019) (6.23)