



Wealthcap
Research

Future Office III: Perspektive Asset Management

In Kooperation mit



wealthcap
real asset & investment
manager

Vorwort

Einen Mietvertrag mit zehnjähriger Laufzeit abschließen, noch dazu mit einem bonitätsstarken Mieter, am besten einer Behörde – und danach beruhigt andere Themen angehen: Diese Zeiten sind für Bürovermieter vorbei. Zwar sind die meisten bedeutenden Bürostandorte in Deutschland – trotz der Corona-Krise – tendenziell Vermietermärkte mit niedrigem Leerstand und knappem Vermietungsangebot, dennoch diktieren die anspruchsvoller werdenden Anforderungen der Mieter den Markt. Wer eine Bürofläche langfristig erfolgreich vermieten will, muss seinen Mietern zuhören, sie verstehen und mit ihnen kommunizieren, um konkurrenzfähig zu bleiben. Mieter erwarten heutzutage mehr Flexibilität von ihrer Fläche, mehr Aufenthaltsqualität für die eigenen Mitarbeiter, mehr Nachhaltigkeit. Das haben die beiden vorherigen Ausgaben unserer Themenpapierreihe „Future Office“ gezeigt. Zumeist ist es die Aufgabe des Asset Managements, diese Kundenansprüche zu erfüllen.

Deshalb widmen wir uns im dritten Teil von „Future Office“ den Anforderungen an ein modernes und langfristig wettbewerbsfähiges Büroangebot aus der Perspektive des Asset Managements. Der Asset Manager wandelt sich vom Immobilienverwalter zum Full-Service-Asset-Manager, der die verschiedensten Ansprüche und Wünsche von Mietern berücksichtigt. Nicht nur die Büroflächen der Zukunft müssen flexibel, grün, smart und nutzerfreundlich sein, sondern auch das Dienstleistungsangebot des Asset Managers. Das Future Office geht einher mit einem Future Asset Management. Doch was bedeutet dies für die Anforderungen, die ein modernes Asset Management an Büroobjekte und -flächen stellt? Dieser Frage gehen im vorliegenden Themenpapier nach.

Welche Auswirkungen die Corona-Krise langfristig auf die Anforderungen an moderne Büroflächen und die Rolle des Asset Managers haben wird, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt (Juli 2020) noch nicht endgültig absehen. Es zeichnet sich jedoch ab, dass die millionenfachen, überwiegend positiven Erfahrungen des Remote Working ebenso ihre Spuren hinterlassen werden wie die sehr viel umfangreicher gewordenen Anforderungen an Hygienekonzepte und Abstandsregelungen. In Summe ist das Future Office das Ergebnis langfristiger Megatrends, die infolge der COVID-19-Pandemie nicht grundsätzlich gestoppt, aber womöglich ergänzt werden.

Wir möchten uns an dieser Stelle bei allen Gesprächspartnern bedanken, die an der Erstellung dieses Themenpapiers mitgewirkt haben. Die vollständigen Interviews und ausgewählte Praxisbeispiele werden sukzessive auf dem Online-Research-Portal Wealthcap Expertise unter **[expertise.wealthcap.com](https://www.expertise.wealthcap.com)** veröffentlicht.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.

Dr. Rainer Krütten, Geschäftsführer Wealthcap, und
Andreas Wende, Vorsitzender ZIA-Ausschuss Büroimmobilien

Modernes Asset Management: vom Immobilienverwalter zum Full-Service-Asset-Manager

Nach traditionellem Verständnis besteht das Asset Management aus der Verwaltung der Vermögenswerte der auftraggebenden Investoren, bei Immobilieninvestments also die Abwicklung des An- und Verkaufs der Objekte, die Vermietung und das Aushandeln von Mietverträgen sowie die Steuerung externer Dienstleister, etwa für das Property Management und das Facility Management.¹ Heutzutage liegt die strategische Positionierung einer Immobilie häufiger und stärker in der Verantwortung des Asset Managers.

Der moderne Asset Manager wird immer mehr zum Full-Service-Asset-Manager. Zur Verwaltung der Immobilien und zur strategischen Positionierung hinzu kommen künftig unter anderem

- die vollständige Administration und Positionierung des Objekts bis hin zur Öffentlichkeitsarbeit
- die bewusste Auswahl und Platzierung von Mietern, insbesondere bei Multi-Tenant-Objekten, also Objekten mit mehreren Mietern
- eine Rundumbetreuung der Mieter inklusive Beratung in vielfältigen Fragestellungen
- die direkte Kommunikation mit Mietern, insbesondere auf digitalem Weg²



Was ist Asset Management?

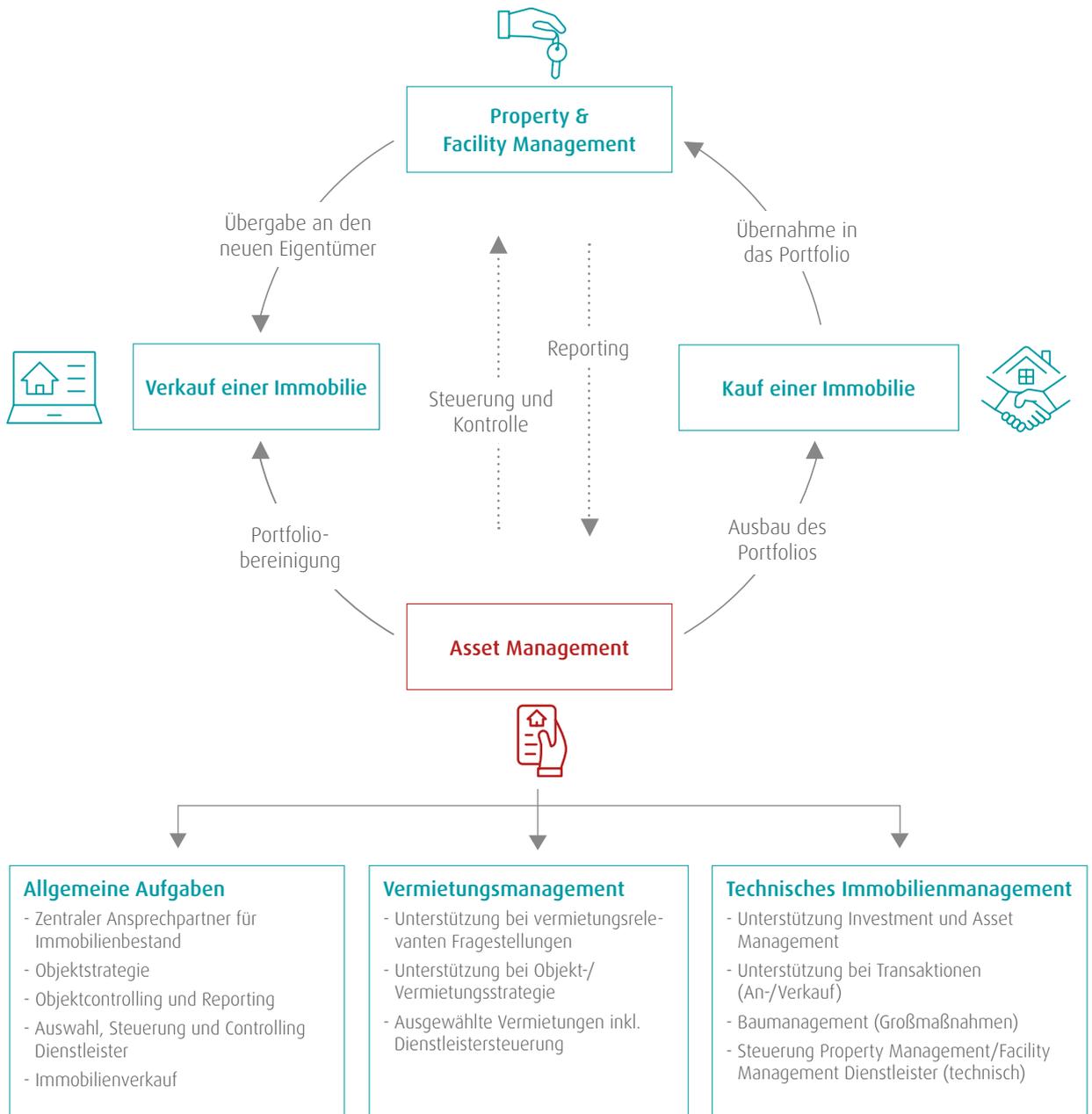
„Asset Management ist das verantwortliche strategische und operative Management sämtlicher rendite- und risikobeeinflussender Maßnahmen auf Objekt-, Portfolio- und Gesellschaftsebene, bezogen auf den gesamten Lebenszyklus der Immobilie“ – so lautet die Definition von RICS Europe.³ Wichtige Leistungsbestandteile sind unter anderem die kaufmännische Gesamtsteuerung, die Bau- und Projektsteuerung, das Vermietungs-, Transaktions- und Investmentmanagement sowie die Steuerung externer Dienstleister.

¹ Property und Facility Management sind Teilgebiete des Immobilienmanagements: Das Property Management fokussiert sich auf das Management eines Immobilienobjekts, das Facility Management umfasst die operative Bewirtschaftung der Immobilie.

² <https://www2.deloitte.com/de/de/pages/financial-services/articles/digitalisierung-handlungsfelder-fuer-asset-manager.html>, Abruf vom 08.06.2020.

³ RICS Europe, Definition und Asset Management in Deutschland 2018.

Asset Management



Quelle: Wealthcap, eigene Darstellung.

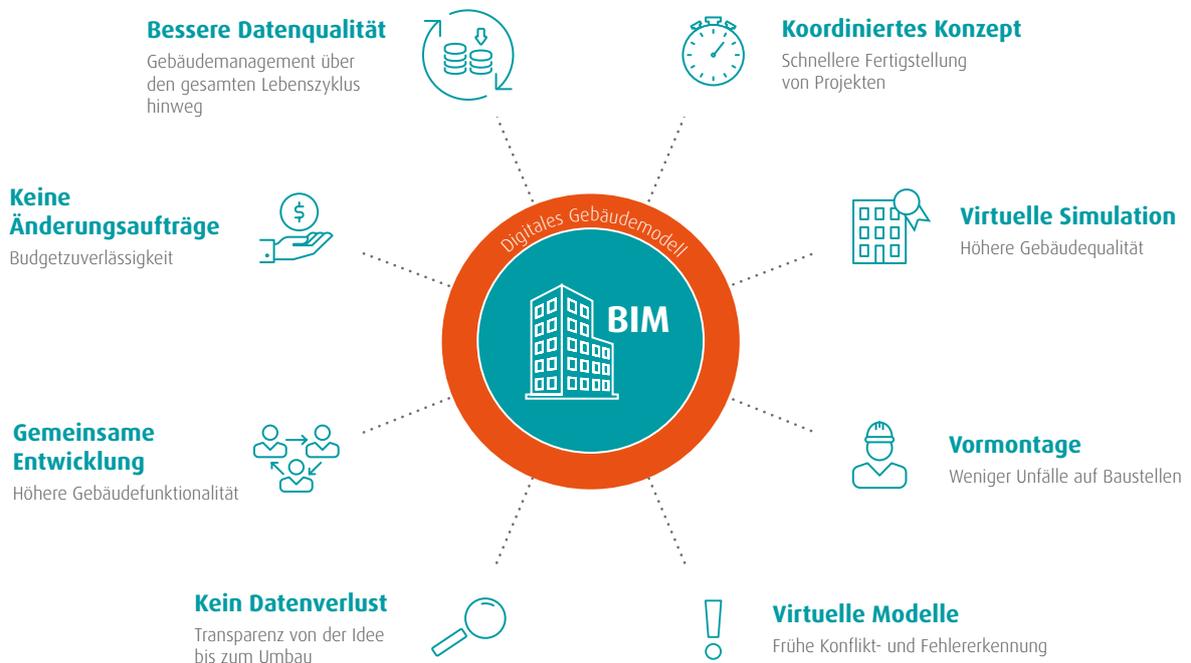
Der Asset Manager wird erster Ansprechpartner für alle Anspruchsgruppen, die mit dem Objekt in Verbindung stehen. Ein Instrument dafür ist das vollständig virtuelle Gebäudeabbild, auch Building Information Modeling oder kurz BIM genannt. Die Digitalisierung bringt viele neue Möglichkeiten mit sich, die sich verändernden und weiter gehenden Ansprüchen an eine Büroimmobilie durch Mieter und Nutzer stellen muss. Damit einher geht ein veränderter Anspruch an ein Büroobjekt und eine moderne Bürofläche. Dazu haben wir uns die folgenden drei Fragen gestellt.

#1

Wie verändert die Digitalisierung das Asset Management?

„Es gibt viele einzelne Initiativen im Asset Management, die verfolgt werden, um digitaler zu werden – ob das Prozesse wie die Vereinheitlichung von Informationsstandards und Datenbanken sind, das Internet of Things (IoT), die bessere Sammlung und Verarbeitung von Daten durch Building Information Modeling, die Nutzung von Plattformen etwa für automatisch auslesbare Nebenkostenabrechnungen oder zusätzliche Angebote für Nutzer, um Services zu erhöhen, wie ein automatisches Parkplatzmanagement oder Mieterkommunikations-Apps“, zählt **Annette Kröger**, Chief Executive Officer (CEO) der **Allianz Real Estate North & Central Europe**, auf.¹ In vielen Bereichen seien digitale Infrastrukturen aber erst noch auf dem Weg, gesamte Dienstleistungsprozesse abzubilden.

Zukunftsvision Building Information Modeling (BIM)



Quelle: <https://new.siemens.com/de/de/produkte/gebauedetechnik/digitalisierung/bim.html>, Abruf vom 09.06.2020.

¹ Annette Kröger, Allianz Real Estate, Interview Mai 2020.



» *Mit der Ausweitung des Dienstleistungsangebots geht auch eine Verbreiterung der Einkommensquellen einher. Büroimmobilien werden in Zukunft deutlich mehr Eigenschaften von Betreiberimmobilien¹ aufweisen.* «

Martin Rodeck

Vorsitzender der Geschäftsführung beim Projektentwickler **EDGE** in Deutschland

Martin Rodeck, Vorsitzender der Geschäftsführung beim Projektentwickler **EDGE** in Deutschland, sieht enormes Entwicklungspotenzial, da die Digitalisierung noch längst nicht in der Branche angekommen sei.¹ „Die Immobilienbranche ist sehr fragmentiert, es gibt kaum gemeinsame Standards. Aufgrund der guten Marktentwicklung in den vergangenen Jahren fehlte zudem der Innovations- und Anpassungsdruck“, sagt Rodeck. Es sei aber gut möglich, dass der Druck unter den vielen Corona-bedingten Einflüssen zunehmen werde. „Die Zukunftsvision ist, dass das vollständig digitalisierte Gebäudeabbild per Building Information Modeling zum Standard wird.“ Doch bei der Digitalisierung gehe es nicht nur um den Betrieb der Immobilie. Digitalisierung müsse auf den Menschen ausgerichtet sein. Das gelte gerade auch für den „Lebensraum Immobilie“. Hier werde es in Zukunft mehr digitale Vernetzung zwischen Immobilie, Nutzer und Betreiber geben.

„Gleichzeitig verändert sich durch die Digitalisierung die Art, wie wir leben und arbeiten wollen“, so Rodeck. Das habe Auswirkungen auf die Ansprüche an Büroflächen und das Dienstleistungsangebot. Coworking sei in jüngster Zeit zwar ein Hype gewesen. „Aber die Idee, Büroimmobilien agiler zu machen, ist goldrichtig.“ Zum Beispiel wird die Möglichkeit, flexibel und nutzungsorientiert Büroflächen mieten zu können oder Flächen mit anderen Mietern zu teilen, in Zukunft zum Standard in hochwertigen Büroobjekten gehören. „Mit der Ausweitung des Dienstleistungsangebots durch die Asset Manager geht auch eine Verbreiterung ihrer Einkommensquellen einher, über die reine Miete hinaus“, beobachtet Rodeck. Nutzer und Mieter von Büroflächen könnten dann je nach Bedarf mehr Dienstleistungen rund um die Büroimmobilie in Anspruch nehmen.

¹ Betreiberimmobilien sind Immobilien, die auf den Betrieb durch einen speziellen Nutzer ausgerichtet sind.

² Martin Rodeck, EDGE Technologies, Interview Mai 2020.



» Ich erwarte, dass sich der Markt segmentiert in echte Full-Service-Angebote, wie wir sie heute im Shared-Office-Bereich sehen, sowie in Büroflächen, in denen der Mieter weiterhin stärker autark agiert und nur ein begrenztes Servicepaket zur Verfügung steht.«

Annette Kröger

Chief Executive Officer (CEO), Allianz Real Estate North & Central Europe

Annette Kröger ergänzt: „Ich erwarte, dass sich der Markt segmentiert in echte Full-Service-Angebote, wie wir sie heute schon im Shared-Office-Bereich sehen, sowie in Büroflächen, in denen der Mieter weiterhin stärker autark agiert und nur ein begrenztes Servicepaket zur Verfügung steht. Zudem werden Mieter Dienstleistungen entsprechend ihrer jeweiligen Situation auswählen und kombinieren, so wie heute schon oft der Wunsch von Unternehmen besteht, gewisse Flächen mit eigenem Design und Ausbau fest anzumieten und darüber hinaus nach Bedarf weitere Flächen im Full-Service-Bereich flexibel im Gebäude mieten zu können. Es wird dementsprechend sowohl das allgemeine Serviceniveau steigen als auch eine Differenzierung des Angebots je nach Anforderungen des Nutzers stattfinden.“

Fazit #1

- Die Digitalisierung des Asset Managements wird von der Kür zur Pflicht.
- Das Potenzial ist noch nicht ausgeschöpft, die Corona-Krise erhöht den Druck.
- Durch die Digitalisierung werden neue Dienstleistungsangebote möglich und von Nutzern nachgefragt. Damit verbreitern sich die Geschäftsmodelle der Asset Manager.
- Das Angebot wird sich je nach Teilsegment, Lage- und Objektqualität sowie nach Mieterbedürfnissen ausdifferenzieren.



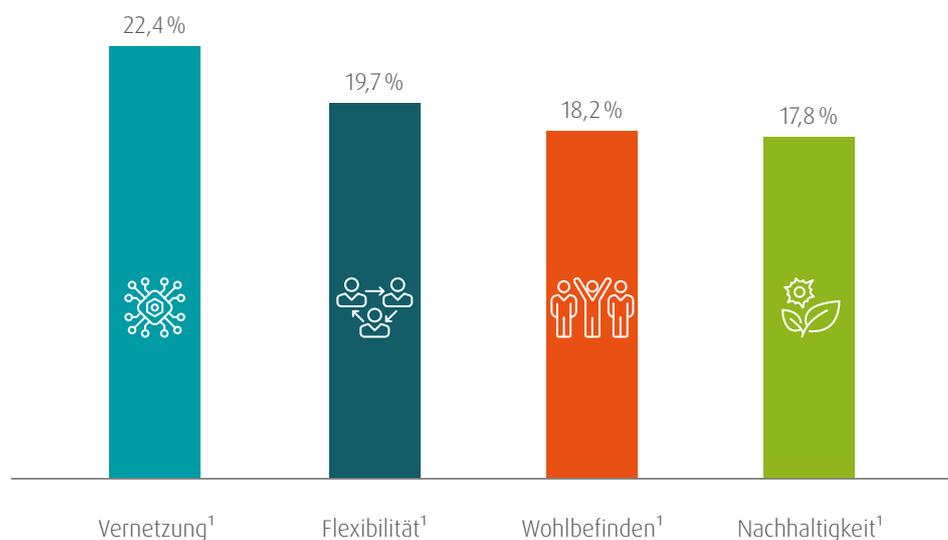
#2 Was sind die wichtigsten Erfolgskriterien aus Sicht des Asset Managers?

Für das Future Office können vier wesentliche Erfolgskriterien¹ identifiziert werden:

- Flexibilität (Flexible Office)
- Nachhaltigkeit (Green Office)
- Vernetzung (Smart Office)
- Wohlbefinden (Wellbeing Office)

Wealthcap hat im Februar 2020 in Zusammenarbeit mit dem Meinungsforschungsinstitut Civey 1.000 Unternehmen in Deutschland zur Attraktivität zukunftsstarker Büroflächen befragt. Die Frage, für welche dieser vier Erfolgskriterien sie bereit wären, einen höheren Mietpreis zu zahlen, beantworteten die Büromieter differenziert.

Erfolgskriterien zukunftsstarker Büroimmobilien



Frage: Für welche dieser Aspekte würde Ihr Unternehmen am ehesten einen höheren Mietpreis für Büroflächen zahlen? (48,9% antworteten: „Für keinen der genannten“; Mehrfachnennung möglich.)

Quelle: Wealthcap Umfrage in Zusammenarbeit mit dem Meinungsforschungsinstitut Civey zur Attraktivität moderner, zukunftsfähiger Büroflächen. Befragt wurden 1.000 Unternehmer in Deutschland, die für die Anmietung von Büroflächen verantwortlich zeichnen. Umfragezeitraum: Februar 2020.

¹ Flexible Office mit Fokus auf flexible Flächennutzung und -aufteilung, Green Office mit Fokus auf Nachhaltigkeit, Smart Office mit Fokus auf Vernetzung, Wellbeing Office mit Fokus auf Wohlbefinden.

Die Asset Manager sind diejenigen, die die Anforderungen ihrer Mieter berücksichtigen und zum Teil auch auf der bestehenden Fläche umsetzen. Welche der vier Erfolgsfaktoren werden dabei besonders relevant sein? Und bis wohin lassen sich die Kriterien durch den Asset Manager aktiv beeinflussen?

„Moderne Arbeitsflächen vereinen im Idealfall alle Anforderungen“, sagt **Ingo Schierhorn**, FRICS, Head of Real Estate Operations bei der **alstria office REIT-AG**.¹ „Sie bieten Flexibilität, Nachhaltigkeit, eine Wohlfühlatmosphäre, aber auch Effizienz und müssen gleichzeitig die Arbeitsstättenrichtlinien einhalten, um nur einige Schlagwörter zu nennen.“ Neben einer gut durchdachten Flächenplanung sowie den wesentlichen Lagekriterien werde vom Nutzer immer stärker die Flexibilität im Mietvertrag gewichtet, so Schierhorn. „Neben den lagespezifischen Anforderungen wie verkehrliche Erreichbarkeit nehmen wir verstärkt Ansprüche an die Versorgung der Mitarbeiter im Gebäude und im Mikroumfeld wahr“, so Schierhorn weiter. Anforderungen an die Sicherheit der Liegenschaft und die Anbindung an ein Glasfasernetz beziehungsweise leistungsfähige Telekommunikationsanschlüsse seien weitere Prüfkriterien, die deutlich verstärkt von Kunden nachgefragt würden.

Die Rolle von Extra-Dienstleistungen und Mehrwerten für den Mieter sollten aber auch nicht überschätzt werden. „Aus unserer Sicht ist die Betreuungsqualität das entscheidende Kriterium und weitere Dienstleistungen sind seitens des Nutzers von untergeordnetem Interesse. Der Mieter erwartet von seinem Vermieter und dessen Dienstleistern Erreichbarkeit, klares Feedback und einen wertschätzenden Umgang“, so Schierhorn. „Das Gebäude muss technisch funktionsfähig, sauber und sicher sein.“ Zudem sei der Asset Manager an bestehende Gebäudestrukturen, Grundrisse und statische Elemente gebunden, die die Gestaltungsfreiheit durchaus limitieren können. Hierbei sei dann die Kreativität des Asset Managers gefragt.



» Neben einer gut durchdachten Flächenplanung sowie den wesentlichen Lagekriterien, wird vom Nutzer immer stärker die Flexibilität im Mietvertrag gewichtet. Hier spielen Themen wie flexible Anmietungs- und Kündigungsoptionen eine große Rolle.«

Ingo Schierhorn

FRICS, Head of Real Estate Operations, alstria office REIT-AG

¹ Ingo Schierhorn, alstria office REIT-AG, Interview Juni 2020.

Thomas Rübelmann, Head of Asset Management bei **Wealthcap**, möchte die Frage nach den Erfolgskriterien nicht pauschal beantworten.¹ Vor allem für das Smart und das Wellbeing Office konstatiert er: „Die Bereitschaft der Mieter, für solche Faktoren mehr Miete zu zahlen, korreliert mit der Qualifikation und der Höhe des Durchschnittseinkommens der Mitarbeiter, also der Büronutzer.“ Letztlich müsse auch differenziert werden, um welche Lage- und Gebäudequalitäten es sich handelt. Von übergreifender Bedeutung sieht Rübelmann das Thema Flexibilität. Das gilt hinsichtlich der Flächennutzungen und -zuschnitte genauso wie in Bezug auf die Mietverträge und Laufzeiten. Kürzere Laufzeiten, so Rübelmann, würden von Vermietern beziehungsweise Asset Managern nicht mehr nur als Risiko betrachtet, sondern zunehmend auch als Chance.

Marion Paroli, Head of ESG Real Estate bei **Wealthcap**, beobachtet zudem nahezu branchenübergreifend eine wachsende Bedeutung des Themas Nachhaltigkeit.² Das Interesse komme zum einen von Seiten der Investoren, vor allem aber auch von Mieterseite. Gerade die etablierten, bonitätsstarken Mieter achteten zunehmend auf die Nachhaltigkeit der von ihnen genutzten Büroflächen. Das müssten Asset Manager hinsichtlich der Positionierung eines zukunftsstarken Bürogebäudes berücksichtigen.

Fazit #2

- Alle vier Future-Office-Erfolgskriterien spielen eine Rolle für den Asset Manager.
- Vor allem Flexibilität gewinnt an Bedeutung – sowohl bezüglich der Fläche als auch in den Mietverträgen.
- Wie groß die Erwartungen sind, hängt nicht zuletzt von der Lage- und Objektqualität ab.
- Nachhaltigkeit ist ein Faktor, der nicht nur von Investoren, sondern auch von Mietern zunehmend erwartet wird.

Future Asset Management in Zeiten von COVID-19

Die COVID-19-Pandemie und die Gegenmaßnahmen beschleunigen einige der oben geschilderten Trends. So wird das Thema Remote Office nach den wochenlangen Erfahrungen des Lockdown-bedingten Home-Office-Tätigkeit auch nach der Krise an Relevanz gewinnen. Die heute gängige Praxis, bei der jedem Mitarbeiter ein Schreibtisch fest zugeordnet ist, wird voraussichtlich noch stärker einer flexibleren Büroorganisation weichen. Gleichzeitig könnten Gesundheit und Hygiene noch wichtigere Teilfaktoren innerhalb des Erfolgskriteriums Wellbeing Office werden. Eine nachhaltige Trendwende bei der fundamentalen Entwicklung hin zu einem Future Office ist durch die Corona-Krise nicht zu erwarten.

¹ Thomas Rübelmann, Wealthcap, Interview Juni 2020.

² Marion Paroli, Wealthcap, Interview Juni 2020.



#3

Was sind die Anforderungen an das Asset Management im Zusammenspiel mit der Fläche?

„Viele Unternehmen setzen sich selbst anspruchsvolle Ziele, beispielsweise in Sachen ökologische oder soziale Nachhaltigkeit. Zu einer veränderten Arbeitskultur müssen auch die eigenen Arbeitsumgebungen und Standorte passen, nicht zuletzt, um authentisch und glaubwürdig zu handeln“, sagt **Ralf Dassau**, bei **Vattenfall** als Project Leader für Change Management & New Ways of Working zuständig.¹ Und dies wiederum müssten auch Asset Manager berücksichtigen, wenn sie langfristig attraktive und wettbewerbsfähige Büroflächen vermieten wollten. Nachhaltige und innovative Gebäude seien elementar. „Die Veränderungen hin zu modernen Arbeitswelten“, so Dassau, „stehen nicht für sich allein und haben kein Selbstzweck. Sie müssen aus dem Unternehmenszweck und der Strategie hervorgehen und mit ihnen im Einklang stehen.“

„Flexibilität nimmt bei Büroflächen einen besonders hohen Stellenwert ein und sollte die Grundlage sämtlicher Vermietungsansätze sein“, ergänzt **Andreas Wende**, FRICS, Managing Partner bei **NAI apollo real estate holding** und Vorsitzender des Ausschusses Büroimmobilien des **Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA)**.² „Es geht unter anderem darum, passende Flächen genau dann zur Verfügung stellen zu können, wenn der Nutzer sie braucht. Gleichzeitig soll für sie aber auch nur dann gezahlt werden, wenn sie gebraucht werden. Mehrere Flexible-Office-Anbieter leben dieses ‚pay per use‘ bereits vor und zeigen uns auf, wo neben den Vorteilen auch Herausforderungen liegen.“ Dazu zählt Wende ein höheres Vermieterrisiko und erschwerte Kalkulationen,



» Wir brauchen ein zukunftsgerichtetes Asset Management, das noch enger am Eigentümer und Mieter arbeitet. Asset Manager erfüllen eine wichtige Schnittstellenfunktion, deren Bedeutung zunehmen wird. Digitalisierung bedeutet nicht, dass die Aufgaben an Komplexität verlieren, im Gegenteil. Gleichzeitig muss das Asset Management – ganz genauso wie heute – den Erfolg des Immobilieninvestments sicherstellen. Das ist und bleibt eine Mammutaufgabe.«

Andreas Wende

FRICS, Managing Partner, NAI apollo real estate holding,
Vorsitzender ZIA-Ausschuss Büroimmobilien

¹ Ralf Dassau, Vattenfall, Interview Mai 2020.

² Andreas Wende, NAI apollo real estate holding und ZIA-Ausschuss Büroimmobilien, Interview Juni 2020.



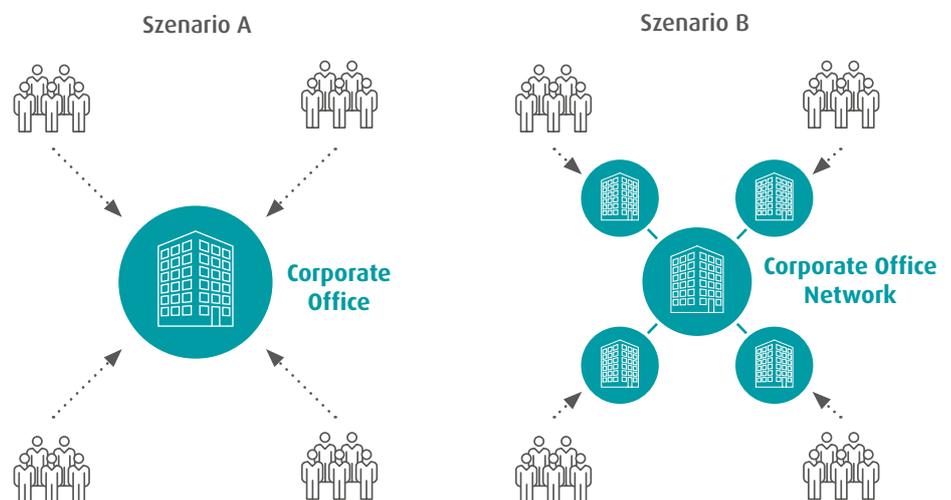
» Die Veränderungen hin zu modernen Arbeitswelten stehen nicht für sich allein und haben keinen Selbstzweck. Sie müssen aus dem Unternehmenszweck und der Strategie hervorgehen und mit ihnen im Einklang stehen.«

Ralf Dassau

Project Leader Change Management & New Ways of Working, Vattenfall

die bauliche Realisierung der Flexibilitätsansprüche und nicht zuletzt regulatorische Fragen. „Die heutige Fassung der Arbeitsstättenverordnung mit Blick auf Remote Working und kollaboratives Arbeiten ist viel zu starr. Der vermeintliche Schutz von Arbeitnehmern wird so zu einem Innovationsblockierer für Unternehmen“, kritisiert Wende. Asset Manager müssten die Nutzer in den Fokus ihrer Überlegungen stellen. „Customer Centricity“ habe enorm an Bedeutung gewonnen, 08/15-Lösungen würden künftig kaum noch nachgefragt werden. Mieter müssten bei Büroflächen das Gefühl haben, dass sie individuell auf ihre Bedürfnisse zugeschnitten sind. Dabei gleiche kein Unternehmen dem anderen. „Ich bin davon überzeugt, dass Unternehmen auch bereit sind, mehr Miete pro Quadratmeter zu zahlen, wenn sie durch die Arbeit in den Flächen ihren Ertrag nachweislich steigern können“, sagt Wende. Das belegt auch die Wealthcap Umfrage zur Attraktivität moderner, zukunftsfähiger Büroflächen.¹

Wie sieht die Bürowelt von morgen aus?



- Dem Urbanisierungstrend könnte Dynamik entzogen werden
- Gute ÖPNV-Anbindung bleibt wichtiger Standortfaktor
- Wenn B: Erschließung neuer Bürolagen
- Social Distancing hält Einzug in Büroflächenstrategien, Verdichtung nimmt ab – Anstieg der Flächenkennziffern
- Home-Office wird Teil der Unternehmensstrategie

Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an JLL, Präsentation Mai 2020.

¹ Wealthcap Umfrage in Zusammenarbeit mit dem Meinungsforschungsinstitut Civey zur Attraktivität moderner, zukunftsfähiger Büroflächen. Befragt wurden 1.000 Unternehmer in Deutschland, die für die Anmietung von Büroflächen verantwortlich zeichnen. Umfragezeitraum: Februar 2020.



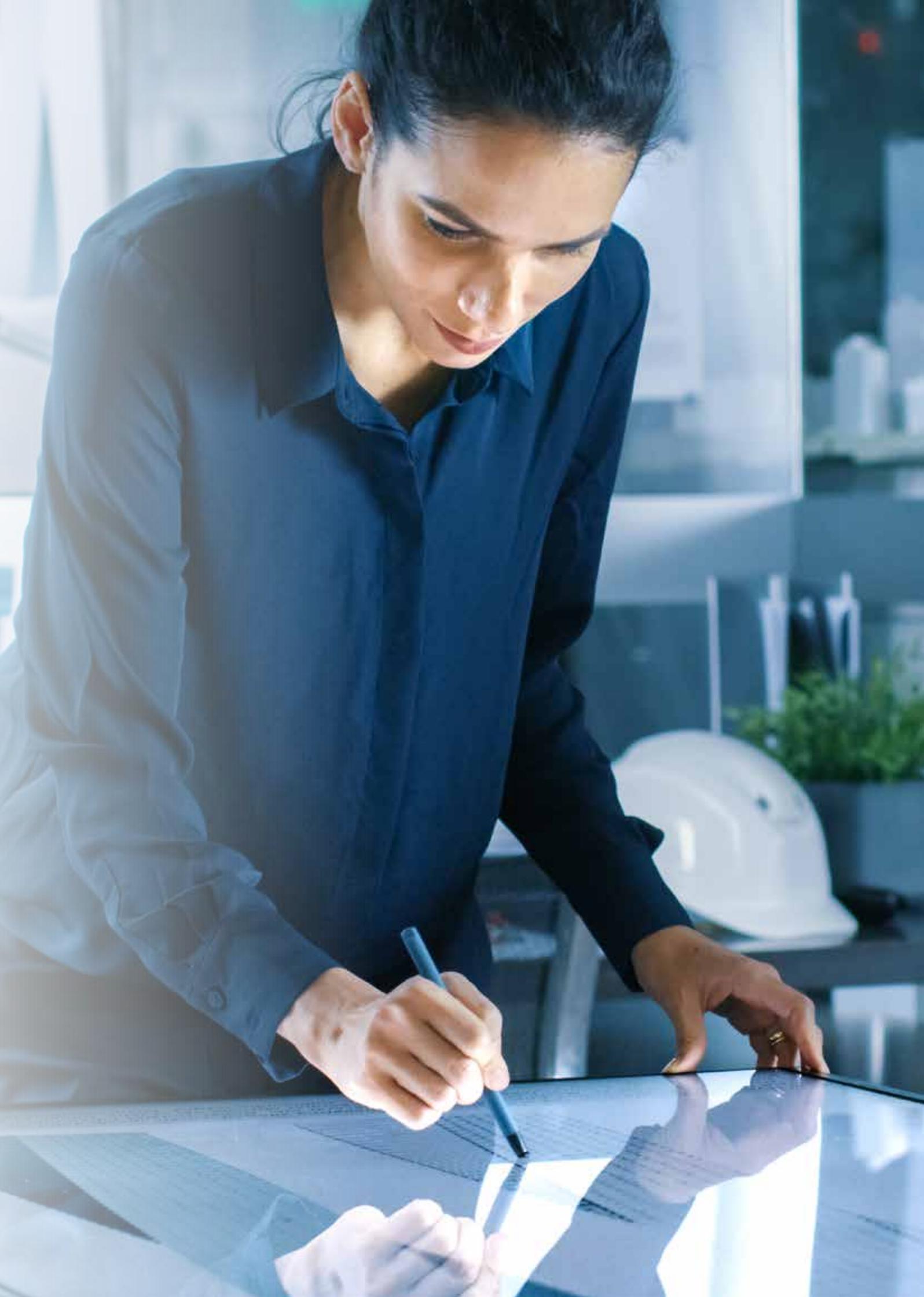
» DIE moderne Arbeitswelt gibt es nicht, und damit auch nicht die eine für alle gültige Mindestanforderung. Wichtig ist, dass das Gebäude zum Geschäftsmodell des Mieters passt. «

Thomas Rübelmann
Head of Asset Management, Wealthcap

Thomas Rübelmann von **Wealthcap** ist überzeugt: „DIE moderne Arbeitswelt gibt es nicht, und damit auch nicht die eine für alle gültige Mindestanforderung.“ Flexibilität sei ein Faktor, der nahezu überall nachgefragt werde – aber in unterschiedlichen Dimensionen. Interessant bleibe, inwieweit Mieter für die Erfüllung der Erfolgskriterien höhere Mieten zu zahlen bereit seien. Nur für ein Nachhaltigkeitszertifikat sicher nicht, ist er überzeugt. „Wichtiger ist, dass das Gebäude zum Geschäftsmodell des Mieters passt – und gleichzeitig auch so etwas Selbstverständliches wie die Nebenkostenabrechnung reibungslos funktioniert“, sagt Rübelmann. Gleichzeitig beobachtet er: „Viele Topmieter ziehen regelmäßig um. Deshalb ist gerade in den Topobjekten der Aufwand regelmäßig sehr groß, da auch die neuen Mieter in solchen Objekten in der Regel eine Topausstattung erwarten.“ Eine Lehre aus der Corona-Krise sieht Rübelmann darin, dass man die Arbeitsplätze künftig näher zu den Menschen bringen müsse. Vielleicht liege ja die Zukunft in einer dezentralen Office-Struktur – ohne gänzlich auf das Büro mit seiner integrativen Wirkung verzichten zu müssen.

Fazit #3

- Hinsichtlich der Flächenanforderungen ist mehr Flexibilität unverzichtbar. Die Umsetzungsmöglichkeiten stoßen jedoch an bauliche und regulatorische Grenzen.
- Der Asset Manager ist Partner und Dienstleister des Investors, muss aber vor allem die Wünsche des Mieters beachten, um das Objekt im Wettbewerb zu positionieren.
- Green, Smart und Wellbeing Office müssen im Einklang mit den Unternehmenszielen stehen. Die Bereitschaft, dafür mehr zu bezahlen, steigt mit der Qualifikation der Angestellten. Die Mieter sind auch besonders anspruchsvoll.
- Qualität zahlt sich aus: Büroflächen mit Innovationsdruck sind langfristig wettbewerbsfähiger und resilienter.



Fazit: Future Office erfordert Future Asset Management – und umgekehrt

- 1 Das Asset Management umfasst ein höheres Maß an Dienstleistungen, der Mieter wird als Kunde und Partner verstanden. Schlagwörter dafür lauten: „All-inclusive-Service-Provider“ und „Space as a service“.¹
- 2 Mit einem breiteren Dienstleistungsangebot gewinnen sowohl der Asset Manager als auch der Investor die Chance auf diversifizierte Ertragsquellen.
- 3 Grundsätzlich steigert die Umsetzung der vier identifizierten Future-Office-Erfolgskriterien langfristig die Wettbewerbsfähigkeit, die Vermietbarkeit und damit die Wertstabilität und schafft gleichzeitig Potenzial für eine positive Miet- und Wertentwicklung – sofern das Objekt dafür geeignet ist.
- 4 Denn nicht alle Ansprüche an ein modernes Arbeitsumfeld lassen sich überall umsetzen. Die Aufgabe des Asset Managers ist es, dies bei der Positionierung einer Immobilie zu berücksichtigen und gegebenenfalls kreative und innovative Lösungen zu finden.
- 5 Die Angebote müssen zudem zu den Erfordernissen und Möglichkeiten der Mieter passen. Je besser die Qualität von Objekt und Lage und je höher die durchschnittlichen Personalkosten, desto größer sind sowohl die Erwartungen an das Asset Management als auch für die Bereitschaft, die entsprechenden Dienstleistungen zu bezahlen.
- 6 Future Office und Future Asset Management bedingen sich gegenseitig. Auf der einen Seite ist ein Future Asset Management am effektivsten und erfolgversprechendsten bei einem Objekt, das aufgrund seiner Flächen- und Gebäudeeigenschaften ein zukunftsstarkes und resilientes Future Office darstellt. Auf der anderen Seite kann ein innovatives und aktives Future Asset Management das Potenzial eines Future Office optimal heben.

„Um das Potenzial eines Future Office zu heben, bedarf es eines passenden Future Asset Managements“, resümiert **Thomas Rübemann** von **Wealthcap**. „Umgekehrt benötigt auch der Asset Manager bestimmte Mindestanforderungen an ein zukunftsstarkes Büroobjekt, um sein Potenzial und seine Kreativität zu entfalten.“ Allerdings variieren je nach Lage- und Objektqualität die konkreten Anforderungen. „Umso wichtiger ist es, die Möglichkeiten eines Investments auch aus Asset-Manager-Sicht realistisch einzuschätzen – und sich im Zweifel auf die Objekte mit dem größten Potenzial bezüglich Zukunftsstärke und Resilienz zu konzentrieren.“

¹ https://www.zia-deutschland.de/fileadmin/Redaktion/Meta_Service/PDF/ZIA_Megatrends.pdf, Abruf vom 18.05.2020.

Impressum und ergänzende Hinweise

Stand

31.07.2020

Quelle

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („Wealthcap“), soweit nicht anders angegeben.

Hinweis

Dieses Dokument ist kein Verkaufsprospekt und stellt kein Angebot zum Kauf oder Verkauf von Anteilen dar. Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung und keine Anlageempfehlung bzw. Anlagestrategieempfehlung dar, sondern geben lediglich die Ansichten von Wealthcap wieder. Soweit nicht anders angegeben, beruhen die in diesem Dokument enthaltenen Ansichten auf Recherchen, Berechnungen und Informationen von Wealthcap. Diese Ansichten können sich jederzeit ändern, abhängig von wirtschaftlichen und anderen Rahmenbedingungen. Sämtliche Rechte sind vorbehalten.

Herausgeberin

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Bavariafilmplatz 8
82031 Grünwald

Telefon 0800 962 80 00 (kostenfrei)
+49 89 678 205 500 (Ausland)

E-Mail research@wealthcap.com

Internet www.wealthcap.com

Weitere interessante Artikel finden Sie in unserem Research-Portal unter expertise.wealthcap.com



