

BÜROBEWERTUNG IN TURBULENTEN ZEITEN

Die Bewertung von Büroimmobilien kann mitunter komplex sein. Sie muss nämlich nicht nur die technische Ausstattung, die Nutzerfreundlichkeit und Standards für Nachhaltigkeit abbilden, sondern auch aktuelle wie künftige Marktentwicklungen sowie konjunkturelle Schwankungen. Worauf bei der Bürobewertung zu achten ist, erklärt Isabella Reinberg von Reinberg & Partner in ihrem Gastbeitrag.

Büroimmobilien unterscheiden sich in ihrer Bewertung erheblich von Wohnimmobilien, da sie durch spezifische Nutzungsanforderungen und Marktdynamiken geprägt sind. Hierbei spielen Faktoren wie Lage, Erreichbarkeit, technische Ausstattung und Flexibilität der Flächen eine entscheidende Rolle. Bei der Bewertung von Büroimmobilien sind die Standardanalysen, wie Standort-, Markt-, Gebäude-, Miet- und Wettbewerbsanalyse, unverzichtbare Recherchearbeit.

Die Entscheidung, in Büroimmobilien zu investieren, basiert maßgeblich auf den Erwartungen bezüglich des Zeitpunkts, der Höhe und der Sicherheit der künftigen Zahlungsströme. Diese wiederum stehen in engem Zusammenhang mit der Gestaltung und der Nutzung der Flächen, die sich durch den dynamischen Wandel der Arbeitswelt erheblich verändert haben. Insbesondere die coronabedingte Verlagerung des Arbeitsplatzes ins Homeoffice hat die bisherigen Strukturen grundlegend infrage gestellt. Viele Arbeitnehmer ziehen es mittlerweile vor, nicht dauerhaft in traditionelle Büroräumlichkeiten zurückzukehren, sondern wollen flexiblere Arbeitsmodelle nutzen.

Moderne Technologien spielen eine zentrale Rolle in dieser Entwicklung. Sie erleichtern die Zusammenarbeit über Standorte hinweg und bieten Werkzeuge, die flexible und mobile Arbeitsweisen unterstützen sowie eine Work-Life-Balance ermöglichen. Dabei ist die heutige Arbeitswelt von Schnelligkeit geprägt. Unternehmen müssen in der Lage sein, kurzfristig auf Marktveränderungen und neue Anforderungen zu reagieren. Diese Dynamik hat auch die Arbeitsweise der Menschen beeinflusst: Unverbindliche und agile Ansätze werden zunehmend bevorzugt. Flexible Mietmodelle und modulare Bürokonzepte sind direkte Antworten auf diese Entwicklungen.

Zu diesen signifikanten Entwicklungen kommen nun auch die Vorgaben der EU-Taxonomie hinzu, die innerhalb kürzester Zeit zu einer unverzichtbaren Anforderung für Büroimmobilien geworden sind. Die rasante Entwicklung stellt In-

vestoren von Büroimmobilien vor große Herausforderungen, die nur mit erheblichem Aufwand bewältigt werden können. Die ideale Büroimmobilie ist daher zentral gelegen, gut angebunden und weist sämtliche EU-Taxonomie-Anforderungen und Nachhaltigkeitskriterien auf.

Dennoch zeigt sich auf dem österreichischen Büromarkt die Entwicklung, dass trotz aller äußeren Einflüsse die Spitzenmieten weiterhin steigen, während der Leerstand – insbesondere auf dem Wiener Büromarkt – dank einer moderaten Bautätigkeit auf einem niedrigen Niveau verharrt. Im Gegenzug nimmt der Handlungsdruck bei Bestandsgebäuden zu – ist eine Generalsanierung sinnvoll, um die Wettbewerbsfähigkeit zu sichern, oder stellen alternative Nach- und Umnutzungen die wirtschaftlich bessere Option dar? Zusammengefasst lässt sich festhalten, dass sich der Wiener Büromarkt zwischen Angebotsmangel und struktureller Veränderung befindet.

ISABELLA REINBERG

Geschäftsführerin von
Reinberg & Partner
reinberg-partner.com

