

# DARSTELLUNG UND DISKUSSION AUSGEWÄHLTER ANALYSEN VON BÜROIMMOBILIEN UNTER BESONDERER BERÜCKSICHTIGUNG DER VON DEN NUTZERN GEFORDERTEN AUSSTATTUNGSMERKMALEN

Mag. (FH) Robert Kölly, FH Wiener Neustadt

Die vorliegende Arbeit gibt einen Überblick über ausgewählte Immobilienanalysen. Schwerpunkt liegt dabei auf der Standort- und der Gebäudeanalyse. Zusätzlich werden Ausstattungsmerkmale definiert und beschrieben, welche die Büronutzer zunehmend von modernen Büroimmobilien fordern. In einer Fragebogenerhebung wurde die Bedeutung der Standort- und Ausstattungskriterien für Wiener Büromieter erhoben. Die Zielgruppe wurde dabei in drei Kategorien eingeteilt: Mieter von modernen Bürogebäuden an neuen Standorten, Mieter von repräsentativen Altbauten in der Wiener Innenstadt und Mieter von dezentralen Bürogebäuden ohne spezielle Merkmale.

Laut Ergebnis dieser Erhebung sind die Standortfaktoren, und dabei vor allem die Erreichbarkeit mit der U-Bahn, die wichtigsten Beurteilungskriterien für eine Büroimmobilie. Grundsätzlich wird auch einer hochwertigen Gebäudeausstattung große Bedeutung zugemessen, unmittelbare Auswirkungen auf die Wahl der Immobilie hat sie allerdings nur bei technologieorientierten Unternehmen.

Für Mieter an schlechteren Standorten zählen in erster Linie die Kosten und für Mieter in der Wiener Innenstadt sind die besonderen Vorteile dieses speziellen Standortes ausschlaggebend. Für Investoren hat das zur Folge, dass sie ihre Investitions-Entscheidungen bezüglich der Ausstattungsmerkmale speziell an einer Nutzergruppe bzw. den Standort ausrichten sollten.

## **Problemstellung und Ziel der Arbeit**

Wohnimmobilien zählen zu den existenziellen Grundbedürfnissen der Menschen. Häuser bzw. Unterkünfte wurden schon vor Tausenden von Jahren gebaut. Büroimmobilien, wie sie unserer heutigen Ausfassung entsprechen, haben dazu eine vergleichsweise kurze Geschichte. Zwar wurden auch schon im 16. Jahrhundert Verwaltungsgebäude für Beamte errichtet, die rasante Entwicklung der Büroimmobilien begann aber erst vor ungefähr 150 Jahren. Mitte des 19. Jahrhunderts konnten bereits Hochhäuser in Stahlskelettbauweise errichtet werden. Gleichzeitig wurde die wirtschaftliche Betrachtungsweise immer mehr in den Vordergrund gerückt und die Rendite als primäres Beurteilungsmerkmal angesehen.<sup>1</sup>

Mit zunehmender Professionalisierung und steigendem Konkurrenzdruck in der Immobilienwirtschaft haben sich auch die Analyseanforderungen erhöht. Die Lage einer Immobilie ist dabei eines der wichtigsten Beurteilungskriterien. Aufgrund der Tatsache, dass Immobilien an einen festen Standort gebunden sind, wird auch in Zukunft der Standort bzw. die Lage ihre

---

Bedeutung bei der Beurteilung nicht verlieren. Neben der Analyse des Standortes gibt es aber noch andere Analysearten, wie z. B. die Marktanalyse, welche bei Immobilienprojekten bzw. – Investitionen mit einbezogen werden müssen. In Anbetracht der rasanten Entwicklung in der Kommunikationstechnologie und bei neuen Arbeitsformen stellt sich dabei auch immer häufiger die Frage, wie flexibel die Immobilie selbst auf diese Veränderungen reagieren kann. Das heißt, dass die Gebäudeanalyse bzw. die Ausstattungsmerkmale einer Immobilie verstärkt Beachtung finden müsse. Ein Investor wird dabei immer das Kosten/Nutzen-Verhältnis im Vordergrund seiner Entscheidungen haben. Ohne jedoch den Bezug zum Standort bzw. zu anderen Kriterien herzustellen, kann keine ausreichende Investitionsentscheidung getroffen werden. Die einzelnen Teilanalysen können immer nur im Rahmen einer Gesamtbetrachtung zur richtigen Lösung führen.

Ziel dieser Arbeit ist es einerseits, einen Überblick über ausgewählte Analysearten zu geben und andererseits, die Anforderungen an Ausstattungsmerkmale von Büroimmobilien vor dem Hintergrund einer sich rasch ändernden Arbeitswelt zu beschreiben. Dabei wird versucht, den Zusammenhang zwischen Standort und Ausstattungsqualität herauszuarbeiten. Weiterst wird speziell das Beurteilungskriterium der Flexibilität einer Büroimmobilie bei der Beschreibung der Ausstattungsmerkmale in den Vordergrund gestellt.

### **Methodische Vorgehensweise**

Aufbauend auf den theoretischen Erkenntnissen wurde eine Fragebogenerhebung durchgeführt. Abgefragt wurden dabei Standort- und Ausstattungskriterien. Zielgruppe waren über 300 Mieter von rund 40 Wiener Büroimmobilien, welche in drei Gruppen unterteilt wurden. Ziel dieser Unterteilung war es, die unterschiedlichen Präferenzen unterschiedlicher Unternehmen bezüglich Standort und Ausstattung zu analysieren. Bei der inhaltlichen Fragebogengestaltung konnten nicht alle Erkenntnisse des Theorieteils direkt übernommen werden. So wurde dieser einerseits um bestimmte Kriterien ergänzt, andererseits wurde die Möglichkeit eingeräumt, Kriterien zu nennen, welche aufgrund der in dieser Arbeit eng gefassten Definition der Ausstattung nicht abgefragt wurden.

### **Zusammenfassung**

Im Zuge der Professionalisierung und des steigenden Konkurrenzdrucks in der Immobilienwirtschaft hat sich auch die Bedeutung der Immobilienanalysen erhöht. Diese Bedeutung wird in Zukunft noch weiter steigen, da sich die schnelle Entwicklung in der Arbeitswelt und bei der Kommunikationstechnologie erst in den letzten Jahren in Form von steigenden Anforderungen auf den Büromarkt ausgewirkt haben. Neue Branchen, schnell wachsende Unternehmen oder Forderungen nach flexiblen Mietverträgen in konjunkturell schwachen Perioden stellen dabei auch immer höhere Anforderungen an die Flexibilität einer Immobilie. Einerseits sind schon in der Planungsphase alternative Nutzungen zu berücksichtigen, andererseits müssen moderne Büros variabel dem Flächenbedarf der Mieter angepasst werden können. Durch die immer mehr zunehmende Technologisierung und Verkabelung der Büros werden somit auch erhöhte Ansprüche an die Ausstattung von Büroimmobilien gestellt. Aber nicht nur die Flexibilität einer

Büroimmobilie, sondern auch die Ausstattung zur Förderung der Sicherheit und der Arbeitsplatzbedingungen gewinnen immer mehr an Bedeutung.

Bisher galt der Standort bzw. die Lage einer Immobilie als das wichtigste Beurteilungskriterium. Da aber in der heutigen Zeit die Ausstattung von Büroimmobilien zunehmend bedeutender wird, wurden diese beiden Beurteilungskriterien einer genaueren Betrachtung unterzogen, wobei auch versucht wurde, den Zusammenhang zwischen dem Standort und der Ausstattung zu analysieren.

Laut theoretischen Grundlagen befinden sich Büroimmobilien mit einer hochwertigen Ausstattung an sehr guten Standorten. Mit abnehmender Qualität des Standortes sinkt auch die Ausstattungsqualität. Die Begründung dafür ist, dass die hohen Kosten einer hochwertigen Ausstattung an schlechteren Standorten nicht über die Mieteinnahmen refinanziert werden können.

Das Ergebnis der Fragebogenerhebung, bei welcher nicht die Ausstattung der Büroimmobilien selbst erhoben wurde, sondern nur die Präferenzen dafür, zeigt, dass Mieter an schlechteren und dezentralen Standorten sehr wohl eine hochwertige Ausstattung bevorzugen und teilweise auch angemietet haben. Dennoch ist für sie das Preis-Leistungs-Verhältnis das ausschlaggebende Beurteilungskriterium. Für Mieter von repräsentativen Altbauten in der Wiener Innenstadt haben die hohen und hellen Büroräumlichkeiten, das Image des Standortes und das historische Umfeld sowie dessen Architektur eine höhere Bedeutung als die Büroausstattung. Allerdings waren unter den Befragten viele Dienstleistungsunternehmen und Angehörige freier Berufe mit einer geringeren Mitarbeiterzahl. Im Gegensatz dazu herrschen in den modernen Bürotürmen technologieorientierte Unternehmen vor, welche hauptsächlich in den Software- und Computer-Branchen tätig sind. Von dieser Gruppe wurde die Bedeutung einer modernen Ausstattung von Büroimmobilien am höchsten bewertet. Weiterhin bleibt aber bei der Auswahl der Büroimmobilie der Standort für alle Mietergruppen das ausschlaggebende Beurteilungskriterium. An zweiter Stelle stehen bereits die Gesamtkosten, gefolgt von einer modernen Ausstattung. Das Image einer Büroimmobilien und des jeweiligen Standort ist für die Auswahl nur das viert wichtigste Kriterium.

Die wichtigsten Kriterien für die Beurteilung des Standortes sind ihrer Reihenfolge nach

- die Erreichbarkeit mit den öffentlichen Personennahverkehr (dabei steht die U-Bahn-Anbindung an erster Stelle),
- die Erreichbarkeit mit dem PKW,
- das Image des Bürostandortes als Unternehmensstandort und
- die Parkplatzsituation.

Entgegen der theoretischen Feststellungen haben eine überregionale Verkehrsanbindung und die Wohn-, Freizeit- und Umweltqualität im Umfeld kaum eine Bedeutung für die Mieter von Wiener Büroimmobilien. Ganz ohne Bedeutung ist die Nähe zu Konkurrenzunternehmen. Zu berücksichtigen ist, dass diese Aufzählung das durchschnittliche Gesamtergebnis betrifft. Bei den

einzelnen Gruppen gibt es sehr wohl Unterschiede. So ist das Image für Büromieter an schlechteren Standorten erwartungsgemäß kein ausschlaggebendes Beurteilungskriterium.