

HypZert

Studie

Bewertung von Büroimmobilien

HypZert Fachgruppe Büro I Co-Working

Stand: Oktober 2026, 2. Auflage

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung der HypZert GmbH unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen und Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie die Abspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die Autoren haben die Studie mit großer Sorgfalt erstellt, übernehmen aber keine Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit und Qualität der Studie. Schadensersatzansprüche gegen die Autoren oder HypZert GmbH sind ausgeschlossen, sofern seitens der Autoren oder HypZert GmbH kein vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden oder eine zurechenbare Körper- und Gesundheitsschädigung vorliegt.

Im gesamten Text wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit zum Teil nur die maskuline Schreibweise verwendet; sämtliche Personenbezeichnungen gelten jedoch für alle Geschlechter.

Vorwort der Fachgruppe

Der deutsche Büroimmobilienmarkt befindet sich in einer Phase tiefgreifender struktureller Veränderungen. Die Jahre 2025 und 2026 sind von einer zunehmenden Differenzierung der Märkte geprägt. Während moderne, nachhaltige und flexibel nutzbare Bürogebäude in etablierten Lagen weiterhin auf eine vergleichsweise stabile Nachfrage treffen, stehen zahlreiche Bestandsobjekte vor erheblichen Herausforderungen. Hybride Arbeitsmodelle, neue Anforderungen an Zusammenarbeit und Unternehmenskultur, steigende Erwartungen an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit sowie die Auswirkungen des veränderten Zins- und Finanzierungsumfeldes führen zu einer Neubewertung von Standorten, Gebäuden und Nutzungskonzepten. Der vielfach beschriebene „Flight to Quality" prägt mittlerweile zahlreiche Büromärkte und verstärkt die Unterschiede zwischen einzelnen Standorten, Lagen und Objektqualitäten.

Für Sachverständige, Kreditinstitute, Investoren und weitere Marktteilnehmer bedeutet dies, dass klassische Bewertungsparameter allein häufig nicht mehr ausreichen, um die Zukunftsfähigkeit einer Büroimmobilie sachgerecht einzuschätzen. Neben Lage und Marktentwicklung gewinnen die Flexibilität von Flächenkonzepten, die Drittverwendungsfähigkeit von Gebäuden, Modernisierungs- und Transformationsrisiken sowie ESG-bezogene Anforderungen zunehmend an Bedeutung. Gleichzeitig rückt die Frage nach der langfristigen Marktgängigkeit und dauerhaften Werthaltigkeit von Büroimmobilien stärker in den Fokus. Dies gilt insbesondere für die Beleihungswertermittlung nach den Grundsätzen des Pfandbriefgeschäfts, bei der nicht kurzfristige Marktschwankungen, sondern die nachhaltigen Eigenschaften einer Immobilie und ihre langfristige Verwertbarkeit maßgeblich sind.

Vor diesem Hintergrund hat der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) als Interessenvertretung der Pfandbriefbanken und wichtiger Impulsgeber der deutschen Immobilienfinanzierungswirtschaft den Wunsch an die HypZert GmbH herangetragen, die im Jahr 2022 veröffentlichte Kurzstudie „Flexible Office Space (FOS) – Neue Konzepte für die Büroimmobilienmärkte der

© HypZert, Berlin

Zukunft“ zu einer umfassenden Studie über Büroimmobilien weiterzuentwickeln. Ziel war es, die zunehmende Komplexität der Assetklasse Büro sowie deren Bedeutung für die Markt- und Beleihungswertermittlung umfassend darzustellen und der Bewertungspraxis eine aktuelle, fundierte und praxisorientierte Arbeitsgrundlage bereitzustellen.

Die vorliegende Studie greift die Erkenntnisse der damaligen Untersuchung auf und erweitert diese wesentlich. Sie betrachtet das Büro nicht allein unter dem Blickwinkel neuer Arbeitsplatz- und Nutzungskonzepte, sondern als eigenständige und vielschichtige Assetklasse mit ihren standort-, markt-, objekt- und bewertungsrelevanten Besonderheiten.

Zu Beginn zeichnet die Studie die Entwicklung des modernen Büros aus bewertungsrelevanter Perspektive nach. Die Veränderungen von Arbeitsorganisation, Technologie und Unternehmenskultur bilden dabei die Grundlage für das Verständnis heutiger Flächen- und Nutzungskonzepte und ihrer Auswirkungen auf die Immobilienbewertung.

Das Kapitel Lage- und Marktbeurteilung widmet sich den besonderen Strukturen der deutschen Büromärkte. Neben der Analyse von Stadt- und Lagekategorien, Makro- und Mikrolagen sowie städtebaulichen Nachhaltigkeitsstrategien werden Markttrends, Zeitreihen und Methoden der Markt- und Risikobeurteilung behandelt. Gerade in einem Marktumfeld, das durch Transformation und zunehmende Segmentierung geprägt ist, kommt der fundierten Analyse von Markt- und Objektdaten eine besondere Bedeutung zu.

Mit der Büroflächenkonzeption behandelt die Studie einen zentralen Werttreiber moderner Büroimmobilien. Unterschiedliche Büroraumarten, Gebäudetypologien, technische Anforderungen sowie Flexible Office Space- und Coworking-Konzepte werden hinsichtlich ihrer Nutzungsqualität, Marktfähigkeit und Anpassungsfähigkeit untersucht. Die Fähigkeit eines Gebäudes, auf veränderte Nutzeranforderungen zu reagieren, entwickelt sich zunehmend zu einem entscheidenden Kriterium für seine langfristige Markt- und Beleihungsfähigkeit.

Ergänzend werden die wesentlichen rechtlichen Grundlagen, Normen und Richtlinien dargestellt. Themen wie gewerbliches Mietrecht, Brandschutz,

© HypZert, Berlin

Stellplatzanforderungen, Photovoltaik und Gebäudezertifizierungen beeinflussen die Nutzbarkeit, Wirtschaftlichkeit und Zukunftsfähigkeit von Büroimmobilien maßgeblich und sind damit auch für ihre Bewertung von hoher Relevanz.

Den Abschluss bildet das Kapitel zum Umgang mit wertbestimmenden Größen. Es behandelt die wesentlichen Parameter der Sach- und Ertragswertermittlung und geht unter anderem auf Bodenwerte, Bau- und Sanierungskosten, Mieten, Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten, Modernisierungsrisiken, Renditen, Kapitalisierungsansätze sowie die Analyse von Mietverträgen ein. Ziel ist es, die Anwendung der Bewertungsverfahren im Kontext aktueller Marktanforderungen transparent und nachvollziehbar zu unterstützen.

Die vorliegende Studie versteht sich als fachliche Orientierungshilfe für Sachverständige, Kreditinstitute und weitere Marktteilnehmer. Sie kann die sorgfältige Analyse des Einzelfalls nicht ersetzen, soll jedoch dazu beitragen, die vielfältigen Einflussfaktoren auf den Wert von Büroimmobilien fundiert zu beurteilen und deren langfristige Markt- und Beleihungsfähigkeit sachgerecht einzuordnen. Damit unterstützt sie sowohl die Verkehrswertermittlung als auch die nachhaltige Wertermittlung im Sinne der Anforderungen des Pfandbriefwesens.

Unser besonderer Dank gilt dem vdp für die Anregung zu dieser umfassenden Bearbeitung des Themas sowie allen Mitgliedern der HypZert Fachgruppe Büro | Co-Working, die ihre Expertise, ihre praktische Erfahrung und ihr Engagement in die Erstellung dieser Studie eingebracht haben. Ebenso danken wir den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der HypZert GmbH für die fachliche Begleitung und organisatorische Unterstützung des Projekts.

Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre und wertvolle Impulse für die Analyse, Bewertung und Beurteilung von Büroimmobilien in einem Marktumfeld, das sich derzeit stärker verändert als jemals zuvor in den vergangenen Jahrzehnten.

Ihre HypZert Fachgruppe Büro | Co-Working

© HypZert, Berlin

Inhaltsverzeichnis

Vorwort der Fachgruppe 3

Vorstellung der Fachgruppe 9

1 Die Entwicklung des modernen Büros – eine bewertungsrelevante Perspektive 14

2 Lage- und Marktbeurteilung 17

2.1 Lagekriterien für Büroimmobilien in Deutschland 17
2.1.1 Einteilung nach Städtekategorien: A-, B-, C- und D-Städte 17
2.1.2 Makro- und Mikrolage 19
2.1.3 Klassifikation der Lagen: sehr gut, gut, durchschnittlich und unterdurchschnittlich 20
2.1.4 Städtebauliche Nachhaltigkeitsstrategien als Standortfaktor 22
2.2 Marktbeurteilung und Markttrends 24
2.3 Marktentwicklung, Volatilität, Zeitreihen 28
2.3.1 Anwendungsempfehlungen für Bewertungen 28
2.3.2 Das Fundament: Primäre Marktquellen vor Ort 29
2.3.3 Die Brücke schlagen: regionale Ableitung sekundärer Daten 29
2.3.4 Die Detailanalyse: Objektspezifische Vergleichsdaten 30
2.3.5 Der entscheidende Schritt: transparente Dokumentation im Gutachten 30
2.4 Risikobeurteilung 31
2.4.1 TEGoVA-Rating 32
2.4.2 VÖB-Rating 35
2.4.3 SWOT-Analyse 36
2.4.4 Sensitivitätsanalyse 37

3 Büroflächenkonzeption 38

3.1 Büroraumarten 38
3.2 Gebäudetypologie, Maße und Erschließung 40
3.2.1 Gebäudetypologien und Erschließung 40
3.2.2 Maße und Baukörpergestalt 42
3.2.3 Flächenbedarf 43

© HypZert, Berlin

3.3	Recht, Normen und Richtlinien	43
3.3.1	Arbeitsstättenverordnung	44
3.3.2	Arbeitsstättenrichtlinien (Technische Regeln für Arbeitsstätten)	45
3.3.3	Weitere Normen und Vorschriften	52
3.4	Konstruktion und Tragwerk	52
3.5	Technischer Ausbau	53
3.5.1	Heizung, Lüftung, Klima	53
3.5.2	Brandschutz	54
3.6	Hochhäuser	54
3.7	Öffentliche Hand als Mieter	58
3.8	Nutzungsspezifische Konzepte – Flexible Office Space (FOS)	62
4	**Rechtliche Grundlagen, Normen und Richtlinien (öffentliche und rechtliche)**	**63**
4.1	Rechtliche Grundlagen für das gewerbliche Mietvertragsrecht	63
4.1.1	Rechtsgrundlagen und Einordnung	63
4.2	Brandschutz	66
4.2.1	Brandschutz	66
4.2.2	Anforderungen an den Brandschutz	67
4.3	Stellplatzverordnung	73
4.3.1	Berechnung der Stellplatzanzahl	74
4.3.2	Berücksichtigung verschiedener Nutzergruppen	74
4.3.3	Gestalterische und technische Anforderungen	74
4.3.4	Nachhaltigkeit	75
4.3.5	Regionale Unterschiede	76
4.4	Photovoltaik	80
4.5	Gebäudezertifizierungen	83
5	**Umgang mit wertbestimmenden Größen**	**85**
5.1	Sachwert	85
5.1.1	Bodenwert	85
5.1.2	NHK versus BKI	86
5.1.3	Umsatzsteuer bei Büroimmobilien in Deutschland	91
5.1.4	Sanierung und Altbau	91
5.1.5	Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze	100

© HypZert, Berlin

5.2	Ertragswert	104
5.2.1	Miete	104
5.2.2	Bewirtschaftungskosten	106
5.2.3	Instandhaltungskosten	107
5.2.4	Verwaltungskosten	107
5.2.5	Mietausfallwagnis	108
5.2.6	Sonstige Kosten und nicht umlagefähige Betriebskosten	109
5.2.7	Modernisierungsrisiko	111
5.2.8	Liegenschaftszins	111
5.2.9	Kapitalisierungszins	112
5.2.10	Zeitreihen	113
5.2.11	Mietvertragsbeurteilung	116
5.2.12	Flächendefinition nach DIN 277	121
5.2.13	Renditen	124
5.2.14	Erwerbsnebenkosten (Asset Deal und Share Deal)	128

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis 131

© HypZert, Berlin