

Studie

Flexible Office Space (FOS)

Neue Konzepte für die Büro-
immobilienmärkte der Zukunft

HypZert Fachgruppe Büro/Coworking und vdp

Stand: Mai 2022

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 grobfahrlässiges Verschulden oder eine zurechenbare Körper- und Gesundheitsschädigung vorliegt.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort und Vorstellung der Fachgruppe	5	
Einleitung	10	
1	Abgrenzung/Begriffserläuterung: Kriterienkatalog Betriebstypen, Nutzungskonzepte	11
1.1	Begriffserläuterungen/Betreibermodelle	11
1.1.1	Business Center	12
1.1.2	Coworking Space	12
1.1.3	Hybrid-Modell	12
1.2	Aufteilung der Betreibermodelle im Zeit- und Städtevergleich	13
1.3	Nutzungskonzepte/Ausgestaltung	14
1.3.1	Business Center	15
1.3.2	Coworking Space	15
1.3.3	Hybrid-Modell	15
2	Markteinschätzungen und Trends (Schwerpunkt Deutschland)	17
2.1	Die Kernaussagen in Kürze	17
2.2	Die Zukunft unserer Arbeit	19
2.3	Standortkriterien und Marktstrategien	21
2.4	Markteinschätzung	21
3	Vertragsarten, Nutzer/Betreiber bzw. Eigentümer/Betreiber	24
3.1	Vertrag Nutzer/Betreiber	24
3.2	Mietvertragsdaten Eigentümer/Betreiber	26
4	Wirtschaftlichkeitsberechnung/Betreiberkalkulation	28
4.1	Methodik	28
4.2	Stärken und Schwächen	28
4.3	Einnahmen/Ausgaben der Nutzung	29

4.4	Profitabilität von FOS-Betreibern* (exemplarisch)	30
4.5	Aufwandsvergleich Flex Office Space oder eigenständiges Büro	31
4.6	Ergebnisse einer Modellrechnung	33
5	Herstellungs-, Bau-, Investitionskosten, Ausstattung/Ausbauzuschuss, Inventar, Rückbau	35
5.1	Herstellungskosten	35
5.2	Bau-, Investitionskosten	35
5.3	Ausstattung/Ausbauzuschuss	35
5.4	Inventar	36
5.5	Rückgabe der Mietflächen	36
6	Arbeitsstättenrichtlinien/baurechtliche Anforderungen	37
7	Bewertungsansätze	39
7.1	Mietwertableitung	39
7.2	Nutzungsdauer	43
7.3	Liegenschaftszinssatz	44
7.4	Kapitalisierungszinssatz (KZS)	46
7.4.1	Verwaltungskosten	47
7.4.2	Instandhaltungskosten	47
7.4.3	Modernisierungsrisiko	48
8	SWOT-Analyse: Vor-/Nachteile, Checkliste zur Bewertung	49
8.1	SWOT-Analyse: Sichtweise Finanzinstitut bzw. Eigentümerseite	50
8.2	Vorteile/Nachteile Sichtweise Nutzer	51
8.3	Vorteile/Nachteile Sichtweise Betreiber	51
8.4	Checkliste Bewertung (Empfehlung)	52
	Abbildungsverzeichnis	53