



NEW Work NEW Spaces

Beim Round Table des Immobilien Magazins diskutierten sechs führende Expert:innen über den tiefgreifenden Wandel im Büroimmobilienbereich.

Autor: Stefan Posch

Die Ansprüche an Büroimmobilien haben sich in den vergangenen Jahren radikal verändert und Homeoffice, Flexibilität und Nachhaltigkeit prägen aktuell die Märkte. Beim Round Table unter dem Titel New Work – New Space war für die Expert:innen aber klar, dass Büroimmobilien weiter eine zentrale Rolle als Assetklasse und im Arbeitsleben spielen werden.

Flexibilität als Schlüssel

Stefanie Mayr, Präsidentin der ÖVI Young Professionals und Leasing Mana-

gerin bei CPI Europe, betonte die Bedeutung von Flexibilität als Schlüsselfaktor. Mit Verweis auf das Bürogebäude „Urban Garden“, das 2023 eröffnet wurde und mittlerweile nahezu voll vermietet ist, erklärte sie: „Wir bieten kurzfristige, flexible Arbeitsplätze an – und genau das ist es, was heute am Markt gefragt ist.“ Für Mayr ist der Erfolg kein Zufall, sondern Ergebnis eines konsequenten Umdenkens: Weg von starren Flächen, hin zu dynamischen Lösungen. „Flexibilität ist heute der Standard, nicht das Experiment“, sagt sie.

Fotos: Philipp Schuster

Auch Filip Rosa, Geschäftsführer von ATL Immoinvest, sieht darin den Kern der aktuellen Entwicklung. „Die Krise hat gezeigt, dass Büroimmobilien in Toplagen nicht nur werthaltig bleiben, sondern weiterhin Spitzenrenditen erzielen“, erläuterte er. Für ihn als Investor sei entscheidend, dass die Flächen im Objekt wandelbar sind. Flexibilität hält auch bei den Mietverträgen Einzug. „Die klassische Vorstellung vom zehnjährigen Mietvertrag verliert an Bedeutung. Mieter sind bereit, für flexible Modelle mehr zu

bezahlen.“ Gleichzeitig verwies Rosa auf die fundamentale Bedeutung der Lage: „Lage, Lage, Lage – das gilt heute mehr denn je.“

Marc Leiter, Geschäftsführer von Art-Invest Real Estate Österreich, unterstrich diese Einschätzung: „Die digitale Transformation verändert die Arbeitswelt dramatisch. Die Folge ist, dass moderne Gebäude in guten Lagen noch stärker nachgefragt werden.“ Mit dem Millennium Tower verfüge Art-Invest über ein

Objekt, das große Flächen flexibel teilbar mache und damit eine breite Zielgruppe anspreche. Manche Unternehmen begannen mit einem Schreibtisch im Coworking-Bereich und wuchsen anschließend in halbe Etagen hinein. Leiter betont, dass er weiterhin stark an die Assetklasse Büro glaubt.

Nachhaltigkeit als Standard

Erol Milo, Leiter Gewerbe bei Strabag Real Estate, sieht Wien im Vergleich zu anderen europäischen Metropolen in einer komfortablen Situation. „In Wien wurden in den vergangenen Jahren im Gegensatz zu Großstädten in Deutschland oder anderen Märkten kaum neue Büroflächen gebaut. Der Leerstand ist niedrig, die Nachfrage stabil.“ Strabag setzt daher auf Großprojekte wie den „Weitblick“, der Ende des vergangenen Jahres angekauft wurde: „Wir kombinieren dort Büro mit Hotel und schaffen so ein Umfeld, das den Mietern zusätzliche Qualität bietet.“ Auch für Milo ist klar: Nachhaltigkeit und Services entscheiden über die Attraktivität neuer Projekte. „Wir denken beim Bau von Anfang an CO₂-neutral. Geothermie, Betonkernaktivierung und Resilienz gegen steigende Energiekosten gehören für uns zum Standard.“

Nachhaltigkeit war ein roter Faden in der gesamten Diskussion. Paul Grassel, Geschäftsführer von IG Immobilien, beschrieb die Herausforderung, vor allem im Altbestand: „Wir haben viele Gebäude in exzellenten Lagen, aber vielfach Altbauten. Diese zu transformieren und ESG-Kriterien zu erfüllen, ist eine große Aufgabe.“ Internationale Mieter:innen verlangten heute zertifizierte Standards und niedrige Betriebskosten. „Nur dann kommen sie überhaupt ins Gespräch“, so Grassel. Gleichzeitig stellte er klar, dass es ohne solche Investitionen nicht gehe: „Sonst sinkt der Wert der Immobilien langfristig.“ Grassel führte auch aus, dass die Wiederverwertung der verbauten Materialien einen wichtigen Beitrag für die Umwelt leistet. Dazu müssten diese, wie bei dem Projekt der IG Immobilien Greenity Gate, katalogisiert werden.



Christian
Fichtinger
Tpa



Paul
Grassel
IG Immobilien



Mark
Leiter
Art Invest



Christian Fichtinger, Steuerberater und Director bei TPA, ergänzte die Perspektive aus der Bewertung und Transaktion. „Immobilienwerte sind cashflowgetrieben. Kürzere Mietverträge erschweren die Prognosen und üben Druck auf die Bewertung aus.“ In den vergangenen Jahren habe es bei peripheren Lagen deutliche Abwertungen gegeben, in den Toplagen sei der Markt stabiler geblieben. Mittlerweile erkenne er wieder leichte Erholungstendenzen. „Wir sehen für 2024 und 2025 bereits wieder Zuschreibungspotenzial.“ Nachhaltigkeit spiele auch bei Finanzierungen zunehmend eine Rolle: „Banken unterscheiden bei der Vergabe schon heute, ob ein Gebäude ESG-konform ist. Wer CO₂-intensive Objekte finanziert, zahlt höhere Aufschläge.“

Kleiner Markt für Net-Zero

Die Diskussion um Net-Zero-Gebäude, die am Wiener Markt noch nicht vorhanden sind, verdeutlichte ein Spannungsfeld zwischen Anspruch und Realität. Erol Milo meinte, dass es schon vorkommen

könne, dass internationale Unternehmen, wenn sie nach Österreich kommen, Net-Zero-konforme Flächen einfordern: „Aber der Markt dafür ist klein und die Bereitschaft, für Premium-Standards zu zahlen, gering. Leiter sprach von einem „neuen Standard“, bei dem Nachhaltigkeitsklauseln im Mietvertrag mittlerweile selbstverständlich seien.

Das Thema Refurbishment wurde von Mark Leiter konkretisiert, er nennt als Beispiel die Sanierung des ÖBB-Gebäudes an der Erdberger Lände. Art-Invest habe sich bewusst bei dem Objekt für Sanierung statt Abriss entschieden. „Damit sind wir schneller und günstiger am Markt und können zusätzlich Nachhaltigkeitsaspekte erfüllen“, erläuterte Leiter. Auch wenn ein Neubau an einzelnen Stellen Vorteile gebracht hätte, sei die Entscheidung für die Transformation strategisch sinnvoll gewesen.

Bürocluster und Innenstadt

Bei der Frage nach gefragten Lagen wa-

ren sich alle Teilnehmer:innen einig: Innenstadt und Bürocluster mit sehr guter Verbindung. Rosa erklärte: „Wir haben auch im ersten Bezirk investiert, aber

Cluster, wie am Wiener Hauptbahnhof werden immer wichtiger, auch weil viele Mitarbeiter:innen aus den Bundesländern pendeln.“ Für Grassel bleibt der erste Bezirk eine sehr gute Adresse, doch auch er sieht die Attraktivität neuer Quartiere steigen. Leiter betonte, dass B-Lagen ohne besondere Qualitäten künftig schwerer zu vermarkten seien: „Nur wenn ein Projekt zusätzliche Services und Qualität bietet, kann es mit den Toplagen mithalten.“

Stefanie Mayr erklärt noch die Erwartungen der jungen Mitarbeiter:innen an den Arbeitsplatz. „Die junge Generation wünscht sich Flexibilität, Vertrauen und Orte, die Corporate Identity vermitteln. Ein Arbeitsplatz muss mehr sein als ein Schreibtisch.“ Desk-sharing sei eher unpopulär, entscheidend sei eine Basis, die Identität stifte. Milo bestätigte: „Ohne Präsenz funktioniert Teamgeist nicht. Homeoffice ja, aber es braucht klare Regeln.“

Beim Round Table war ein gemeinsamer Nenner spürbar: Die Büroimmobilie bleibt ein zentrales Element der Arbeitswelt, doch ihr Wert wird künftig stärker denn je von Nachhaltigkeit, Flexibilität und Lage bestimmt. ●



Stefanie
Mayr
ÖVI



Erol
Milo
Strabag RE



Filip
Rosa
ATL Immoinvest