

MEDIENMITTEILUNG

Frankfurt am Main, 28. August 2025

Büronutzung 2025: ESG-konforme Quartiere statt isolierter Bürostandorte

- Einschätzungen von Emanuel Coskun, Senior Managing Partner bei Hines, im aktuellen Office Report von Wüest Partner
- ESG als zentrale Triebkraft für die Transformation im Bestand
- Büroflächen als Teil gemischt genutzter Quartiere
- Operatives Management rückt stärker in den Fokus

Was wird aus dem Büro in einer Zeit, die von Homeoffice, ESG-Vorgaben und wirtschaftlicher Unsicherheit geprägt ist? Im Gespräch mit Wüest Partner gibt Emanuel Coskun, Senior Managing Director bei Hines Germany, eine Einschätzung zur Zukunft der Büromärkte in Deutschland. Seine Impulse sind Teil des aktuellen Office Report Deutschland 2025 von Wüest Partner, der neben umfangreichen Marktdaten auch strategische Perspektiven für die Immobilienbranche aufzeigt.

Für Coskun ist klar: Der Umbau des Bestands ist die größte Herausforderung und zugleich die größte Chance. Viele Büroimmobilien sind energetisch nicht mehr wettbewerbsfähig. ESG darf dabei aber nicht auf technische Einzelmaßnahmen für eine geringere Umweltbelastung reduziert werden. Stattdessen braucht es Strategien, die das Thema ESG ganzheitlich umfassen. Der zunehmende Druck von Investoren, Nutzern und Regulatorik verstärkt diesen Handlungsbedarf. „ESG ist für uns kein Add-on, sondern integraler Bestandteil jeder Projekt- und Kapitalentscheidung“, betont Coskun. „Das größere Risiko liegt in der Nichtbeachtung.“ Die wirtschaftlichen Herausforderungen der letzten Jahre haben dazu geführt, dass erstklassige Gebäude wichtiger denn je sind. Der größte Hebel dabei liegt Coskun zufolge im Zusammenspiel von ökologischer Performance und sozialem Mehrwert.

Quartiersintegration und Nutzungsmischung im Fokus

Gleichzeitig verändert sich auch die funktionale Rolle von Büroimmobilien. Standortqualität bemisst sich heute nicht mehr allein an der Mikrolage oder dem Mietniveau, sondern am Beitrag zur urbanen Qualität. So sind laut Coskun ganzheitliche Nutzungskonzepte gefragt, die Flexibilität, Aufenthaltsqualität und Services kombinieren. Modulare Flächen, Community-Angebote und kuratierte Nutzererlebnisse entwickeln sich zunehmend zum Standard.

Das Büro wird Teil gemischt genutzter Quartiere mit sozialer Infrastruktur, guter Erreichbarkeit und hoher Aufenthaltsqualität. Die Anforderungen an ESG-konforme Objekte umfassen damit auch Fragen des Städtebaus, der Mobilität und der Integration ins städtische Umfeld.

Operatives Management als strategischer Erfolgsfaktor

Für Investoren und Bestandshalter rückt damit das operative Management in den Vordergrund. Aspekte wie Hospitality, Services und Nutzerbindung gewinnen an Bedeutung: „Der Betrieb

einer Immobilie wird ein wesentlicher Werttreiber“, erklärt Coskun. Die digitale Gebäudetechnologie, Sensorik und individuelle Nutzeranalytik werden dafür unverzichtbar. Hines setzt auf eigene Managementstrukturen, um Nachhaltigkeit nicht nur planerisch, sondern auch operativ zu verankern.

Die Einschätzungen von Emanuel Coskun greifen die Ergebnisse des Office Report Deutschland 2025 auf. Die Studie beleuchtet die Entwicklung von Büroimmobilien an 37 Standorten in Deutschland und liefert fundierte Daten zu Mietpreisspektren, Leerstandsentwicklung, demografischen Trends und Rendite-Risiko-Profilen. Sie zeigt, wo Chancen liegen und welche Strategien langfristig tragen.

Die vollständige Studie finden Sie unter: <https://www.wuestpartner.com/de-de/produkt/office-report-deutschland-25/>

Über Wüest Partner

Wüest Partner ist ein innovatives und unabhängiges Dienstleistungsunternehmen in der europäischen Immobilienwirtschaft. Seit 1985 schaffen wir mittels Kombination von Expertise, Daten und digitalen Lösungen fundierte Entscheidungsgrundlagen. Branchenführend mit umfassenden Leistungen sind wir in den Bereichen Bewertung, Beratung, Investment Consulting, Daten & Analysen, Produkte, Software und Bildung tätig. Mit 30 Partner: innen und über 500 Mitarbeitenden ist Wüest Partner an 11 Standorten in Europa und mit Hauptsitz in der Schweiz vertreten. In Deutschland verfügen wir über Standorte in Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, München und Düsseldorf. Zu neuen Perspektiven und nachhaltiger Wertschöpfung erfahren Sie mehr auf www.wuestpartner.com oder WüestPartner auf LinkedIn.

Medienkontakt Wüest Partner Deutschland

Elene Chikava
Feldhoff & Cie. GmbH
T +49 159 01220398
ec@feldhoff-cie.de
