

## **Interview mit Mag. Martin Hübl zum Thema Büroimmobilien**

Head of Sales & Investment der CPI Immobilien GmbH



### **1. Was waren für Sie die größten Veränderungen am Büroimmobilienmarkt in Wien in den letzten 10 Jahren?**

Das Aufkommen von echten Büro-Business-Clustern wie zum Beispiel im Hauptbahnhof-Viertel. Das hat zu einer Prägung Wiens in einem europäischen Sinn geführt. Davor war in Wien die Konzentration von Bürogebäuden in Clustern nicht in dieser Dimension wahrnehmbar. Damit einhergehend fand auch eine stärkere Segmentierung statt, wodurch sich der moderne Bürobestand noch mehr von dem weiterhin im Überhang befindlichen Altbestand an Büroimmobilien abgrenzt.

### **2. Welche technischen Aspekte sind heute bei der Entwicklung von Büroimmobilien unerlässlich?**

Die wichtigsten Aspekte sind Energieeffizienz im Hinblick auf Heizung und Kühlung, unübersehbar ist der Trend hin zu Smart Buildings. Das heißt die Vernetzung mit einem Fokus auf sowohl Benutzerkomfort als auch Verbesserung der Effizienz im Facility Management.

### **3. Wie sehen Sie insbesondere den Süden Wiens als Wirtschaftsstandort?**

Der Süden Wiens ist ein gewachsener Wirtschaftsstandort, der bis vor wenigen Jahren industriell gewerblicher Prägung war. Unterstützt durch ein ambitioniertes Stadtentwicklungsprogramm der Gemeinde Wien transformiert sich der Standort nun in einen Büro- und Dienstleistungsstandort. Der Süden Wiens bildet eine gewachsene Einheit mit dem als Wirtschaftsstandort nicht weniger wesentlichen, direkt angrenzenden Niederösterreich und ist somit Teil einer gedeihenden Wirtschaftsregion. Insofern ist der Süden Wiens ein wichtiger Knotenpunkt für Unternehmen, die sowohl die Stadt Wien als auch das Umland als ihr Tätigkeitsfeld sehen.

**4. Die Digitalisierung beeinflusst einen Wandel, der Berufsleben und im Alltag stattfindet. Welchen Einfluss nimmt sie aus Ihrer Sicht auf die Entwicklung von Büroimmobilien.**

Es bedeutet zum einen den Fokus auf die technische Ausstattung der Immobilie selbst, die insbesondere im Bereich der Leitungskapazität state of the art und einfach erweiterbar sein muss und andererseits verändert sich dadurch in vielen Büroobjekten die Mieterstruktur erheblich. Unternehmen, die ihren Schwerpunkt im IT Sektor, insbesondere in der Dienstleistung sehen, haben deutlich andere Anforderungen an ihr tägliches Arbeitsumfeld als „traditionelle“ Unternehmen, die noch vor 15 Jahren den „typischen“ Mieter repräsentiert haben. Die damit einhergehenden Trends sind unter anderem hohe Flächenflexibilität, Serviced Spaces und Schaffung eines working environments.

**5. Welchen Anforderungen und Bedürfnissen von Mitarbeitern müssen moderne Büros gerecht werden?**

Natürliche Beleuchtung und ein behagliches Raumklima und ebenso selbstverständlich wie Community Spaces und die Möglichkeit zum Cocooning. Es reicht heute nicht mehr, bloßen Arbeitsraum zur Verfügung zu stellen. Wichtig ist die Schaffung einer Infrastruktur und Convenience Services am Arbeitsplatz. Die Palette reicht hier von einem vielfältigen Gastronomieangebot, das stationär oder durch Delivery Services abgedeckt sein kann, Pick Up Stations, der Organisation von Dienstleistungen wie Reinigungsservice bis hin zu einem Fitness- und Work Out Angebot.

**6. Die Standortsuche eines Unternehmens stellt einen bestmöglichen Abgleich der Unternehmensanforderungen mit den Standortbedingungen dar. Welche Kriterien bei der Standortwahl sind für Sie als Entwickler von Büroimmobilien entscheidend?**

Die wichtigsten Faktoren sind die Verkehrsanbindung, die Sichtbarkeit des Standorts beziehungsweise der Immobilie und natürlich die geltenden Bebauungsbestimmungen. Besonderes Augenmerk legen wir auch auf den Trend, der die Mikrolage kennzeichnet. Damit ist gemeint, ob der Standort als etablierter oder in einem Aufwärtstrend befindlicher Business-Standort wahrgenommen wird. Wichtig ist uns auch die Möglichkeit Synergieeffekte zu schaffen wie zum Beispiel, ob zusätzlich eine Kombination mit andern Assetklassen wie Hotels oder Wohnen möglich ist.

**7. Was macht EIGHTY TWO, das jüngste Projekt der CPI Gruppe, für als Unternehmensstandort besonders attraktiv?**

EIGHT TWO erfüllt genau die Anforderungen an einen Bürostandort, die schon oben genannt wurden. Wir verfügen über perfekte Verkehrsanbindung mit der U-Bahn genau gegenüber dem Haus, ein grünes Atrium als Rückzugsort zum Durchatmen und einen hohen Nachhaltigkeitsfaktor, bestätigt durch die ÖGNI Gold Zertifizierung und das zu sehr moderaten Konditionen. EIGHTY TWO ist der perfekte Standort für preisbewusste Unternehmen, die Top Qualität zu fairen Preisen suchen. EIGHTY TWO bietet sowohl Großunternehmen als auch KMUs ein perfektes Arbeitsumfeld.