



Die Veranstaltungseröffnung mit Martina Williams, Stellvertretende ZIA-Ausschussvorsitzende Büroimmobilien, und Christian Krauss, ZIA-Ausschussvorsitzender Büroimmobilien | Foto: BERLINboxx

Tag der Büroimmobilie 2025: Die Zukunft des Arbeitens braucht flexible Räume

05. November 2025

Transformation, Nachhaltigkeit und Standortpolitik standen im Mittelpunkt auf dem gestrigen „Tag der Büroimmobilie“ des [Zentralen Immobilien Ausschusses](#) (ZIA) im DBB Forum Berlin. Mehr als 300 Entscheiderinnen und Entscheider aus Immobilienwirtschaft, Politik und Wissenschaft diskutierten über die Zukunft der Büroflächen in Zeiten von Homeoffice, ESG-Regulierung und wirtschaftlichem Druck.

„Das Büro ist nicht tot – aber es wird neu gedacht“

Mit einer klaren Botschaft gab **Aygül Özkan**, Hauptgeschäftsführerin des ZIA, den Ton des Tages vor: „Das Büro ist nicht tot – aber es wird neu gedacht. Wir stehen an einem Wendepunkt, an dem Büroimmobilien nicht mehr nur Flächen, sondern Teil einer neuen Arbeitskultur sind.“ Özkan forderte eine praxisnähere Regulierung und beschleunigte Planungsprozesse. Wer heute Büroimmobilien plane, müsse bereits morgen andere Anforderungen erfüllen – ein flexibles Baurecht sei daher entscheidend. Gleichzeitig warb sie für Vertrauen in marktwirtschaftliche Dynamik: „Wir müssen auf Innovation und Eigeninitiative setzen – nicht auf immer neue Auflagen.“



(v.l.): Steffen Jüstel, ZEITGEIST; Sabine Barthauer, DZ Hyp Berlin; Frank Schmeichel, Verleger BERLINboxx | Foto: BERLINboxx

Neue Markttrends: Qualität vor Quantität

In seiner Keynote analysierte **Dr. Jan Linsin** (CBRE Deutschland) die aktuellen Markttrends. Die Nachfrage nach Büroflächen habe sich zwar reduziert, verschiebe sich aber qualitativ: „Gefragt sind hochwertige, energieeffiziente Gebäude in zentraler Lage – die klassische B-Lage hat es derzeit schwer.“ Investoren setzen zunehmend auf Revitalisierung und hybride Nutzungskonzepte, die Wohnen, Arbeiten und Freizeit verbinden.

Im anschließenden Panel diskutierten **Sabine Barthauer** (DZ HYP), **Stefan Ciapanna** (Deka Immobilien), **Christian Kriwan** (Siemens Real Estate) und **Dr. Bernd Schade** (OFB Projektentwicklung) unter der Moderation von **Prof. Dr. Thomas Beyerle** (Catella) über Wirtschaftlichkeit und neue Nutzungskonzepte. Ciapanna brachte es auf den Punkt: „Wir müssen akzeptieren, dass Wertschöpfung künftig über Flexibilität entsteht, nicht über reine Quadratmeterpreise.“

Stadtquartiere im Wandel

Ein programmatischer Schwerpunkt des Tages galt der Einbettung von Arbeitsorten in urbane Strukturen. **Florian Frotscher** (Woods Bagot), **Caroline Gronack** (Apleona Invest), **Dr. Henning Lustermann** (GETEC Group) und **Kassem Taher Saleh** (MdB, Bündnis 90/Die Grünen) erörterten unter der Moderation von **Christian Krauss**, wie Büros künftig Teil lebendiger Stadtquartiere werden können. Frotscher betonte: „Das Büro der Zukunft ist kein Solitär, es ist Teil eines lebendigen Stadtbausteins mit Gastronomie, Wohnen und Kultur.“ Auch aus politischer Sicht wurde klar, dass die klassische Trennung der Nutzungen überholt ist. Taher Saleh formulierte es so: „Wer Innenstädte beleben will, muss Arbeiten, Wohnen und Freizeit zusammenbringen.“

Bestand als Schlüssel zur Nachhaltigkeit

Wie sich Klimaziele und wirtschaftliche Realitäten im Bestand verbinden lassen, stand im Fokus eines weiteren Panels, moderiert von **Dr. Martin Ammon** (BBSR). **Sarah Dungs** (Greyfield Group), **Grit Schade** (Senatsverwaltung Berlin), **Michael Kießling** (MdB, CSU) und Daniel Werth (Hamburg Team) diskutierten über die Chancen und Hürden der Umnutzung. Schade mahnte pragmatische Lösungen an: „Wir brauchen Mut zur Vereinfachung. Wenn jede Umnutzung ein bürokratischer Marathon bleibt, verlieren wir wertvolle Zeit für die Stadtentwicklung. Dungs ergänzte: „Bestand ist das neue Neubauprojekt, aber nur, wenn Verwaltung und Wirtschaft gemeinsam handeln.“



Aygül Özkan, Hauptgeschäftsführerin des ZIA, mit Daan Smans, President Business Development CEDES | Foto: BERLINboxx

Innovation, Nachhaltigkeit und Mensch im Mittelpunkt

Die Diskussionen machten deutlich, dass Büroimmobilien künftig mehr leisten müssen als reine Flächen. Sie werden Orte der Begegnung, der Identität und der Innovation. Aygül Özkan betonte, dass der ZIA drei Handlungsfelder als entscheidend ansieht: moderne, flexible Büroflächen, die Kommunikation und Service verbinden; energetische Sanierungen im Bestand, wo sie wirtschaftlich sinnvoll sind; und gezielte Konversionen nicht mehr marktfähiger Objekte. Mit Blick auf die geplante Baugesetzbuch-Novelle forderte sie mehr Flexibilität und Harmonisierung der föderalen Vorschriften: „Sechzehn Länder, sechzehn Regelwerke – das ist Bürokratie pur. Wir brauchen mehr Einheitlichkeit, Vertrauen und Geschwindigkeit.“

Wandel mit Haltung

Am Ende des Tages herrschte Einigkeit: Büroimmobilien bleiben ein zentraler Bestandteil der Stadtstruktur, doch sie verändern sich grundlegend. Das Büro wird weniger zum Ort der Pflicht, sondern zum Raum der Identität, Zusammenarbeit und Kreativität. Oder, wie es ein Teilnehmer formulierte: „Das Büro der Zukunft ist weniger Ort, mehr Haltung.“

(eg)