

immobilien investment

März/April 2016

02/2016

€ 2,90

P.b.b. 102038453 M. Verlagspostamt 1010 Wien

**WOHNEN
DE LUXE**



Wien und sein Speckgürtel: Exklusive Wohnprojekte

So finanzieren Sie sich Ihren Wohntraum
Neue Hotels in Wien: von Luxus bis Budget
Aufzüge bringen mehr Komfort ins Eigenheim

€ 2,90

02



9 190001 016627

DURCHSCHAUEN

Sie den Markt.

Mit dem ERSTEN WIENER WOHNUNGSMARKTBERICHT 2016.

www.ehl.at/marktberichte

Wir leben
Immobilien.





Von der Baustelle zum hochmodernen Büro: Effiziente Beratung und exakte Planung garantieren den Erfolg.

Consulting in der Immobilienwelt

Die Bürowelt hat sich verändert. Seit der Erfindung der Schreibmaschine und dem Bau der klassischen Schreibstube ist viel passiert.

Wird das klassische Bürogebäude langsam zum Auslaufmodell? Natürlich wird das Bürogebäude nicht obsolet, muss sich aber weiterentwickeln und dies nicht nur in der Gebäudetechnik. Wir haben dafür den Lösungsansatz entwickelt: „Swapping Building“. In den Gebäuden der Zukunft wird es die klassischen Arbeitsplätze wie wir sie heute kennen nicht mehr geben.

Ende der Schreibstube

In den „Swapping Buildings“ passiert vor allem der Informationsaustausch und der Wissenstransfer. Der zukünftige Arbeitsplatz ist nicht an ein Gebäude gebunden, sondern nur durch

die technischen Arbeitsmittel, welche ein Unternehmen einem Mitarbeiter zur Verfügung stellt, limitiert. Der Arbeitsplatz kann somit alles sein, der Wartebereich am Flughafen, die Busstation, das Kaffeehaus oder eine Segelyacht.

Trends erkennen

Jetzt sind wir im Kernthema, wie funktioniert Consulting in der Immobilienwelt? Unternehmen wie T.O.C. Tecno Office Consult müssen die weltweite Entwicklung der Arbeitswelt verfolgen, Trends rechtzeitig erkennen. Wir beraten Investoren und Bauherren, um den optimalen reversiblen Baukörper zu entwickeln, wie auch Konzerne in der Findung ihrer neuen Firmenphilosophie und Cooperate Identity. Nur wenn sich ein Unternehmen im Klaren ist, wie es in Zukunft arbeiten will, sich nach innen und außen präsentieren will, inklusive Wachstums-Ratio, Meetingkultur etc. ist ein Unternehmen bereit für die Zukunft.

Von innen nach außen planen

Zu Beginn eines Beratungsauftrages steht immer die Firmenanalyse, sprich die Erhebung sämtlicher Firmendaten, inklusive Mitarbeiterzahlen etc. Durch die persönlichen Gespräche mit definierten Personen wird zusätzlich der aktuelle Bestand erhoben und der zukünftige ermittelt. In Abstimmung mit dem Workshop Steering Board und den Ergebnissen des Raum- und Funktionsprogramms der T.O.C. wird das Office-Concept des jeweiligen Unternehmens entwickelt. Erst danach kann die Standortsuche, respektive der Standortbau beginnen. „Von innen nach außen planen“ ist die Zauberformel.

Erst wenn alle Projektparameter ermittelt und definiert sind, kann ein seriöses Budget erstellt werden. Unsere Budgetlisten erreichen eine Erfolgsquote von 99 Prozent, auch durch die Unterstützung unserer Projektplattform MoMo, welche sämtliche Planungs- und Ausschreibungsprozesse überwacht.

Am Ende spart ein Berater wie Tecno Office Consult einem Unternehmen ein Vielfaches an Kosten und rechnet sich von selbst. Enorm ist auch das Wissen eines Beratungsunternehmens, sowohl im Baubereich, wie auch im Change-Managementbereich, zur Mitarbeiterakzeptanz in der Standortplanung und Standortverlegung.

■■■ GASTKOMMENTAR EWALD STÜCKLER, GESCHÄFTSFÜHRER T.O.C.



Verlässlicher Partner für ganzheitliche Lösungen

Energiemanagement, technische Services, weitreichende Kundenbetreuung. Der Facility-Management-Bereich der HYPO NOE Immobilien – mit Schwerpunkt Technik – erweist sich als kompetenter Dienstleister in allen Stadien des Lebenszyklus einer Immobilie.

Unser Ziel ist es, Kundennähe und -betreuung in bester Qualität zu garantieren“, betont Werner Moldaschl, Geschäftsführer des Bereichs Facility-Management. Moldaschl weist damit auf die klare Ausrichtung des Komplettanbieters für FM-Dienstleistungen hin, die lautet: alle Bedürfnisse der Auftraggeber zu erfüllen und den Kunden die Sicherheit zu geben, am Markt konkurrenzfähig aufzutreten. Ein „Rundum-Wohlfühl-Paket“, das weit über die klassischen Facility-Management-Tätigkeiten hinausgeht. „Aufgrund der Weiterentwicklung des Immobilienmarkts liegt unser Fokus auf der Senkung von Betriebskosten und der Wertsteigerung der Gebäude“, analysiert Immobilienexperte Moldaschl.



Das Dienstleistungsspektrum umfasst entsprechend umfangreiche Services: Das fängt bei der Projektplanung an, geht über die Produktauswahl für Komponenten (Materialien, Lieferantenauswahl etc.) und reicht bis Erfolgskontrolle, Monitoring und Instandhaltung. Großer Wert wird auf den persönlichen Kundenkontakt – Stichwort: „One-Face-to-the-Customer“ – mit samt technischer Umsetzung gelegt, so Giulia Stein, Vertrieb Österreich. Es findet sich eine Reihe von Experten im Haus, die über ausreichend Know-how in Sachen Heizung, Kühlung, Lüftung sowie Elektrotechnik und Mess-, Steuer- und Regeltechnik (MSR) verfügen. Ein besonderer Service-Schwerpunkt ist das Energiemanagement. Hier geht es vor allem um Maßnahmen für Energieeffizienzlösungen und die Umsetzung von Einsparungsmodellen.

Als besonderer Vorteil für die Facility-Management-Dienstleistungen erweisen sich auch konzerninterne Synergieeffekte: Als Teil der HYPO-NOE-Immobilien-Gruppe kann man hier auf übergeordnete Dienstleistungen zurückgreifen. Sprich: Projektentwicklung, Projektsteuerung, Hausverwaltung, Maklerei.



Werner Moldaschl, Geschäftsführer, und Giulia Stein, Vertrieb: „Kundennähe und -betreuung in bester Qualität“.

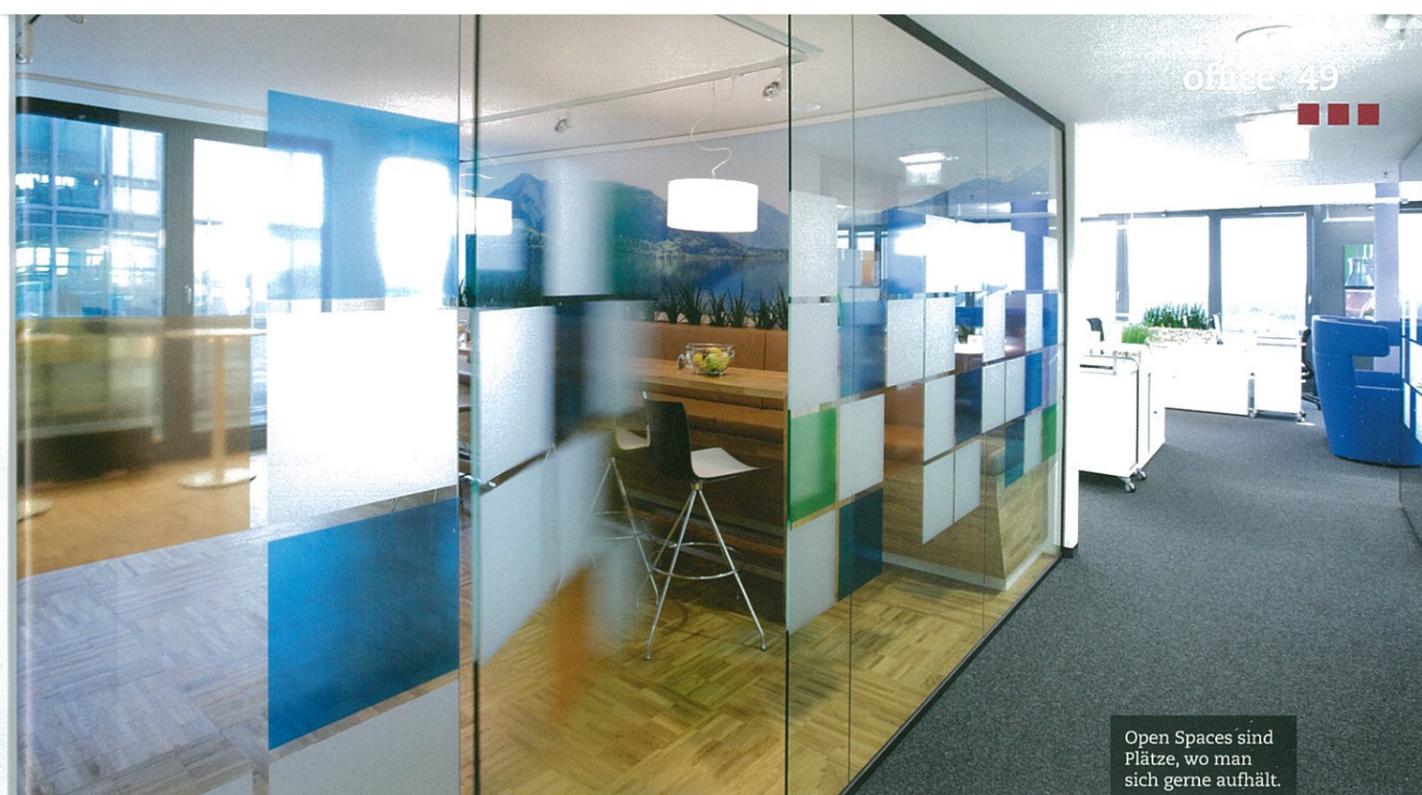
Aktiv im Ausland

Facility-Management über die sprichwörtlichen Grenzen hinaus umfasst auch die grenzüberschreitende Kundenbetreuung. Auch in den osteuropäischen Nachbarländern konnte sich der Facility-Dienstleister als starker Partner etablieren. Rund eine Million Quadratmeter Gewerbeimmobilienfläche wird mittlerweile im Ausland „serviciert“ und in Stand gehalten.

Ein weiterer Entwicklungsschritt für das Unternehmen war die im Oktober 2015 entstandene Partnerschaft mit der ABB AG in Österreich, einer Tochter des globalen ABB-Konzerns mit Headquarter in der Schweiz. Teile des Neuanlagengeschäfts und des Anlagenservices für USV-Anlagen (unterbrechungsfreie Stromversorgungsanlagen) wurden für Österreich übernommen.

Die weiteren Schritte in diesem Jahr sind für Geschäftsführer Werner Moldaschl klar: „die gute Vorarbeit und die Positionierung von 2015 fortsetzen und weiterhin Qualität und Dynamik in den Geschäftsprozessen forcieren.“ Die Zeichen dafür stehen gut ...

HELMUT WOLF



Open Spaces sind Plätze, wo man sich gerne aufhält.

Freiraum fördert Kreativität

Alte Bürostrukturen brechen langsam auf. Das Office der Zukunft wird ein Ort der Kommunikation und des Wissensaustausches.

Wir stehen bei dem Thema Büro vor neuen Herausforderungen, denn es entsteht ein ganz neues Bewusstsein, was die Arbeit im Büro betrifft. Das Wort Zellenbüro ist ja schon negativ behaftet und klingt wie einsperren. Der Weg der letzten Jahre geht weg vom klassischen Büro. Seit einiger Zeit schon werden die Räume aufgemacht, aber in Zukunft machen wir den Geist auf.

Die Einstellung zur Büroarbeit wird sich ändern. Es gibt die Hühner in Legebatterien und die freilaufenden Hühner. Die sind in keinem Korsett und Mitarbeiter, die nicht in zu feste Bürostrukturen eingezwängt sind, sind viel innovativer. Viel wichtiger als ein fester Arbeitsplatz sind Mobilität und Kreativität – das sind die Assets. Alleine der klassische „9-to-5“-Job von Montag bis Freitag ist zu überdenken und es kann nicht sein, dass man in einen Raum geht und dort seine Zeit absitzt. International wird ohnedies die bei uns gebräuchliche Form der „Einzelbüros“ immer weniger angeboten und auch nachgefragt.

Büroräume der Zukunft

Die Funktion der Büroflächen wird in eine ganz andere Richtung gehen. Die Büros der Zukunft werden in „Swapping Buildings“ sein. In diesen Gebäuden wird Kommunikation, Wissensaustausch und der soziale Austausch zwischen den Menschen stattfinden. Als Mitarbeiter datest du dich hier ab, besprichst die Projekte und tauscht dich mit Kollegen aus. Aber der Platz, an dem man arbeitet, kann ein ganz anderer sein und es wird projektorientiert gearbeitet und nicht zeitorientiert. Die moderne Technik lässt schon viel mehr zu und

wird auch noch mehr zulassen. Der Bildschirm am Arbeitsplatz wird wohl aussterben, genauso wie es das klassische Telefon tut. Zum Beispiel werden Videokonferenzen, vor allem aber 3D-Konferenzen, die Zukunft sein. Man wird sich in einem virtuellen Raum treffen, der selbst gestaltet wird. Also zum Beispiel in der Karibik und für 3D-Konferenzen muss man keine Konferenzräume mehr bauen. Das ist eines von vielen Beispielen und daher müssen Bürokonzepte komplett neu überdacht werden.

Immobilien zukunftsfähig machen

Firmengebäude werden einen anderen Stellenwert haben. Man braucht natürlich ab einer gewissen Firmengröße eine bestimmte Struktur. Wände weglassen ist der Beginn der Freiheit, aber noch kein Freiraum, denn der beginnt im Geist. Open Space ist dort, wo immer man sein will. Das ist nicht zwingend ein Gebäude mit Firmenschild.

Bei den Projekten wird immer wichtiger, die Beratung mit der Architektur im Bau zu vernetzen. Als Berater liefern wir zwar schon die „Software“ für das Büro, aber wir versuchen sie auch mit der Hardware, also dem Gebäude, zu vernetzen. Das Wissen, wie Leute arbeiten wollen und welche Umgebung sie brauchen, um gut arbeiten zu können, das wollen wir im und mit dem Gebäude umzusetzen. Wir haben bei T.O.C. dieses Know-how der Unternehmensberatung und der baulichen Umsetzung damit die Immobilien ganzheitlich werden und somit auch zukunftsfähig.

GASTKOMMENTAR EWALD STÜCKLER, GESCHÄFTSFÜHRER T.O.C.