

EXPO REAL TRENDS AM BÜROMARKT

Vivo, Stop Shop, myhive: Immofinanz setzt auf Marken

Wien – Die Immofinanz hat ein neues Bürokonzept namens myhive entwickelt, das sie zunächst in 20 ihrer aktuell 85 Büroimmobilien umsetzen will. Den Anfang machen die Zentren Iride 20 in Bukarest und Pankrac House in Prag im Oktober, im November folgen weitere acht Zentren in Budapest und Warschau. In Wien werden ab Dezember die Twin Towers am Wienerberg umgestaltet.

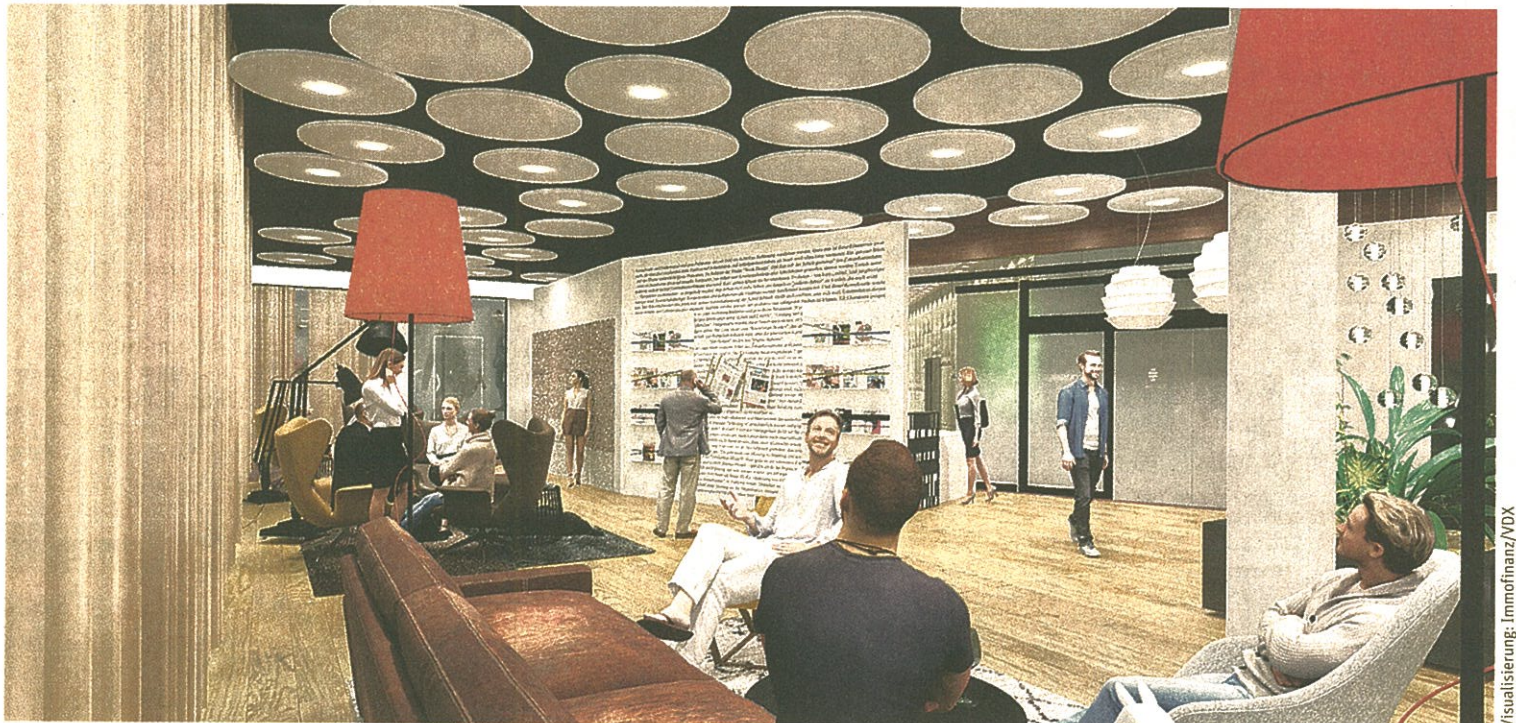
Das Konzept sieht farbenfrohe, einladende Lobbys nach dem Vorbild mancher Budget-Hotels vor, die „zum Verweilen einladen“ sollen (siehe Bild rechts). Man habe sich mit den eigenen Mietern zuvor intensiv auseinandergesetzt und „zu ergründen versucht, was ihnen fehlt“, erläutert Christian Traunfellner, Head of Asset Management Office bei der Immofinanz, das Konzept. Dabei habe sich herausgestellt, dass ein besserer Austausch mit anderen Mietern im selben Gebäude sehr häufig gewünscht wird. Um die Lobbys zu „lebendigen“ Aufenthaltsflächen zu machen, sind dort Geschäfte und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf geplant, weiters etwa Cafés oder Kommunikationszonen mit schnellem WLAN.

Die umgestalteten Büroimmobilien werden dann auch die Marke myhive (zu Deutsch: „mein Bienenstock“) im Namen tragen. Aus den Twin Towers werden also die myhive Twin Towers.

Zwei Retail-Marken

Das Konzept wurde kürzlich in Wien Kunden und Investoren präsentiert. Die Immofinanz investiert bis zu zehn Millionen Euro in die Umgestaltung, wie COO Dietmar Reindl dem STANDARD sagte. Die Investitionen sollen sich mittel- bis langfristig durch zufriedener Kunden und besser vermietbare Objekte wieder hereinspielen lassen. Langfristig will man nur noch myhive-Objekte im Bestand haben.

Die Immofinanz setzt auch bei ihrem Retail-Portfolio, das (ohne Russland) 167 Immobilien zählt, auf Marken: Vivo! wird gerade auf zehn Shopping-Center in vier Ländern ausgerollt, Stop Shop ist die Marke für Fachmarktzentren. Von Letzteren gibt es derzeit 58 Standorte, in zwei bis drei Jahren sollen es laut Reindl deutlich über hundert sein. Vor wenigen Wochen wurde in Valjevo der bereits dritte serbische Stop Shop aufgesperrt, ihm sollen in den nächsten Jahren zehn weitere in Serbien folgen. Reindl sieht in diesen Marken einen „klaren Wettbewerbsvorteil“. (mapu)



Kommunikationszone mit Infrastruktur und Service: Die Immofinanz will mit myhive Hotel-Feeling in die Lobbys ihrer Büroobjekte bringen.

Wenn das Großraumbüro zur „Reise nach Jerusalem“ wird

Das neue Arbeiten ist in aller Munde – Trends wie Shared Desks sorgen aber für emotionale Reaktionen. Unternehmensberater Ewald Stückler rät davon ab, dem Chef Platz im Großraumbüro zu machen.

INTERVIEW: Franziska Zoidl

STANDARD: Das neue Arbeiten ist in Österreichs Büros angekommen – auch Trends wie Shared Desks?

Stückler: Bei Shared Desks bin ich zweigeteilt: Es gibt durchaus Bereiche, da macht es Sinn. Aber dass man Mitarbeiter des Innendienstes oder aus der Verwaltung auf eine tägliche „Reise nach Jerusalem“ schickt, finde ich nicht sinnvoll. Wenn man in der Früh schon Stress hat, weil man nicht weiß, wo man sitzen wird, dann ist das extrem belastend. Das kann zur Vereinsamung führen.

STANDARD: Das Thema Großraumbüro ist ein emotionales. Warum?

Stückler: Viele haben Angst vor Veränderung. Sie glauben, dass sie am optimalsten arbeiten können, wenn sie allein sind und die Tür hinter sich zumachen. In den meisten Berufen braucht man aber andere, um sich im Berufsalltag auszutauschen und sich so Wege zu ersparen. Die offenen Flächen – Teambereiche – machen Sinn. Und ich spreche nicht vom klassischen Großraumbüro, wo hundert Menschen auf einer Fläche sitzen. Das ist ja in Österreich nicht der

Fall. Wir haben ja oft nur Einheiten von maximal zwölf Personen. Wenn das architektonisch richtig geplant ist, dann muss niemand Angst haben.

STANDARD: Immer wieder wird ja auch über die Akustik in solchen Büros geklagt.

Stückler: Das ist immer ein Thema – in die Akustik muss man investieren und das auch beim Budget bedenken. Wenn man das erst im Nachhinein macht, ist meist kein Geld mehr da, und dann kommt es zu großer Unzufriedenheit. Auch der ständigen Beobachtung, die manche im Großraumbüro befürchten, kann man entgegenwirken, etwa, indem Rückzugsmöglichkeiten und Konzentrationsräume geplant werden. Neues Arbeiten funktioniert, wenn es gut geplant ist. Und es funktioniert nicht, wenn einfach ein großer Raum hingestellt wird und die Möbel hineingepackt werden. Man muss schauen, was der Bedarf ist, und den Prozess begleiten. Wer Angst hat, muss abgeholt werden. Unsere Konzepte entwickeln wir nur gemeinsam mit der

Geschäftsführung – denn die muss das mittragen. Es müssen wichtige Entscheidungen getroffen werden – etwa dazu, wie man in Zukunft Gäste empfangen oder Meetings abhalten will.

STANDARD: Sollten auch Chefs im Großraumbüro sitzen?

Stückler: Wenn man ehrlich ist: nein. Das wird immer wieder so geplant, ist aber ein bisschen der Versuch, nach außen hin Offenheit zu kommunizieren. Aber die Realität überholt dann die Vision: Abteilungsleiter oder Geschäftsführer haben viele vertrauliche Gespräche, für die sie dann Besprechungsräume permanent okkupieren. Dann fehlen wieder den anderen Mitarbeitern die Besprechungsräume, und das System kollabiert. Was wir aber immer wieder umsetzen: Der Geschäftsführer hat zwar ein Einzelbüro mit einem großen Besprechungstisch, an dem aber eine Clean-Desk-Policy herrscht. Ist er oder sie dann nicht da, darf der Tisch von allen genutzt werden. So schafft man einen zusätzlichen Arbeitsplatz und Besprechungsraum.

EWALD STÜCKLER (50) ist Geschäftsführer des Wiener Beratungsunternehmens Tecno Office Consult.

New way of working: Fears of change in the open-plan office

Vienna – Everyone's talking about the new way of working. However, trends like shared desks are evoking emotional reactions.

The management consultant Ewald Stückler is ambivalent about this particular office trend. Eliminating static workplaces would be worthwhile in many areas, although not for back office or administrative staff who would face a daily round of musical chairs: "If you start the day not knowing where you're going to be sitting, this is very stressful."



Findet Shared Desks nicht immer sinnvoll: Ewald Stückler.

Foto: Tecno Office

Behind the fears of the open-plan office there is often the fear of change. In Austria, an open-plan office is in any case regarded as something with at most 12 people in one space. "If it's properly planned architecturally, nobody needs to be afraid," Stückler explains.

However, this means taking into account the acoustics and opportunities for getting away from it all in the planning. What Stückler says doesn't work at all: putting the top manager in an open-plan office. "It's an attempt to communicate openness to the outside world. But reality overtakes the vision."

Because, Stückler says, a CEO has a lot of meetings, and would then mostly take up conference rooms. "Then these aren't available to the other employees, and the system breaks down." (red)

www.messecarree.at

messecarree
Wien

VIENNA
NEW WORK

Arbeiten und Wohnen neu definiert.
Im pulsierenden Quartier rund um die Messe Wien, den Prater und den neuen WU Campus entsteht das messecarree Wien. Ein Standort in inspirierender Umgebung, mit internationalem Flair, direkter U2-Anbindung, unverkennbarer