



# HABT KEINE ANGST!

WER SICH DEN HERAUSFORDERUNGEN STELLT, GEWINNT: WAS AUF DIE BRANCHE ZUKOMMEN WIRD

BAUTRÄGERRANKING: DIE STÄRKSTEN UNTER DEN HEIMISCHEN BAUTRÄGERN

BLICK IN DIE GLASKUGEL: AUF WELCHE TRENDS SICH DIE IMMO-BRANCHE EINSTELLEN MUSS

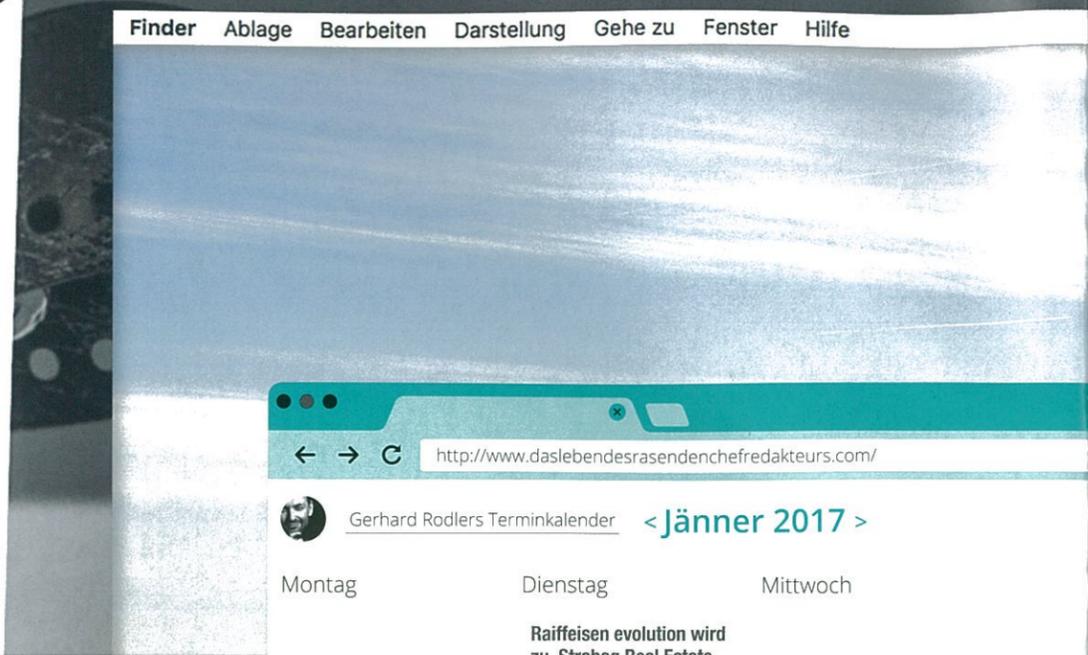
Verlagspostamt A-1200 Wien, Zlg-Nr.: 02Z030972M

VERMITTLUNG  
VERWALTUNG  
BEWERTUNG  
BAUMANAGEMENT

[www.ehl.at](http://www.ehl.at)



IMMOBILIEN MAGAZIN



Nach mehrfacher Terminverschiebung wird die Seestadt in Bregenz durch die Prisma mit SES endgültig abgesagt. Es gebe kein Alternativprojekt, man müsse sehen, wie es mit dem Areal weitergehen soll.

Die Seestadt Bregenz wurde gestoppt. Die Investitionssumme von mindestens 140 Millionen Euro sei nicht mehr darstellbar, sagen Prisma und SES.

Supernova, der in Kroatien acht Einkaufszentren betreibt, hat vier weitere kroatische Märkte von Heta übernommen. Erst kurz davor hat Supernova ein Paket von neun an OBI vermieteten Baumärkten in Österreich und der Slowakei an den südafrikanischen Investor Accelerate Properties verkauft.

Raiffeisen evolution wird zu Strabag Real Estate. Und: Markus Neurauder und GF-Kollege Gerald Beck werden das Unternehmen verlassen.

Die CA Immo hat ihr Berliner „cube“-Büroprojekt am Hauptbahnhof noch vor Bau verkauft. Dafür Neuakquisitionen in Budapest und Prag.

Der Grazer Investor ist wieder hochaktiv: Vor wenigen Tagen hat das Unternehmen unter Frank Albert vier kroatische Märkte gekauft.

Für heuer prognostiziert die EHL einen Aufschwung im Büromietungsmarkt. Grund ist auch die steigende Büroflächenproduktion.

Laut EHL ist die Vermietungsleistung am Wiener Büromarkt 2016 um 50 % auf 300.000 Quadratmeter gestiegen – der höchste Wert seit 2008. Für 2017 kann mit ähnlicher Größenordnung gerechnet werden. Es geht also wieder los, und zwar auch beim Büroneubau. Auch die Mieten gehen steil nach

**T.O.C. NEW WORLD OF WORK 2017**  
 T.O.C. Tecno Office Consult entwickelt neue Arbeitswelten, T.O.C. entwickelt die NEW WORLD OF WORK für COCA-COLA HBC in Österreich. Wann ist Ihr Unternehmen bereit für die Reise in die neuen Arbeitswelten mit T.O.C.?  
 Tecno Office Consult GmbH, Währinger Straße 48, 1090 Wien | T+43 1 3191281 | www.tecno.at

Montag	Dienstag	Mittwoch	Donnerstag	Freitag	Samstag	Sonntag
	26	27	28	29		1
	2	3	4	5		8
		10	11	12	13	14
	23			19		22
			26		8	29

Donnerstag Freitag Samstag Sonntag

Liebling, ich habe die Wohnung geschrumpft: Steigende Wohnungspreise schrumpfen die Durchschnittsgrößen bei der Suche 2016 um weitere 6 auf nur mehr 68 m<sup>2</sup>. Am meisten lässt sich mit Garconnièren (heute nennt man das Mikrowohnungen) verdienen. Ja, ja, alles kommt wieder in

Wohnungen werden immer kleiner, weil teurer. Besonders im Blick der Wohnungssuchenden: Klein- und Mikrowohnungen.

Die IFI präsentiert eine Studie, geführt unter Mitgliedern aus den Dachverbänden, wonach Wohnraum immer knapper wird.

Billigwohnungen werden teurer. Aufgrund zu hoher Nachfrage im untersten Preissegment werden dort 2017 die stärksten Verteuerungen erwartet.

Kurz vor Weihnachten war das Übernahmeangebot der deutschen Vonovia für die conwert erfolgreich. Jetzt hat auch die conwert ihre eigenen Aktien den Deutschen verkauft.

Viel zu wenig Wohnraum und Grundstücke und steigende Preise bzw. Mieten 2017. Eine Erhebung des Instituts für Immobilienwirtschaft (IFI) prognostiziert für heuer einen deutlichen Nachfrageüberhang am Wohnmarkt – trotz leicht steigenden Angebots. Aber vor allem im untersten Preisbereich wird es viel zu wenig Angebote geben. Einzige Lösung: billigeres Bauen durch Lockerung der Gesetze.

Credit: bereitgestellt, shutterstock.com

+ entgeltliche Einschaltung +





# MEHR ALS EIN ARBEITSPLATZ

Kaum eine Assetklasse hat in den vergangenen Jahrzehnten einen solch rasanten Wandel vollzogen wie Büros. Und damit ist es noch nicht zu Ende: Wohin sich Offices entwickeln, das war Thema des erstmals gelaunchten 5 o'clock Tea in der T.O.C. Business Lounge.

AUTOR: CHARLES STEINER

**D**raußen war es bitterkalt, ein sibirisches Tief hatte sich der Wiener Innenstadt bemächtigt. Temperaturen weit unter dem Gefrierpunkt. Eigentlich ein idealer Tag für den Auftakt des 5 o'clock Tea, einem live übertragenen Diskussionsforum, bei dem Experten monatlich über aktuelle Entwicklungen im Immobilienmarkt sprechen. Thema diesmal: „Büromarkt Wien, quo vadis?“

Die Diskutanten unter der Moderation von Gerhard Rodler: Hausherr Ewald Stückler (Geschäftsführer T.O.C.), Christian Traunfellner (Country Manager Operations Österreich, Immofinanz), Susanne Lontzen (Coca-Cola HBC Austria), Sabine Müller (Geschäfts-

führerin IC Development) und Architekt Christian Heiss.

## Totgesagte leben länger ...

... aber anders. Kaum eine Assetklasse ist über die Jahre einem so dramatischen Wandel unterworfen wie Büros. Trends wie New Ways of Working, Technisierung, Home Office etc. bereiten sowohl Planern als auch Entwicklern Kopfzerbrechen. Was für ein Büro vor zehn Jahren der letzte Schrei war, kann heute schon veraltet sein.

Ewald Stückler spricht dabei von Profilierung für Unternehmen: „Die austauschbare Büroimmobilie und das austauschbare Interieur will heute niemand mehr.“ Büros werden zunehmend zum

Lebensraum – und das sollen sie auch ausstrahlen. Mit einer der Gründe, warum Coca-Cola HBC übersiedeln wird – von jenem Standort aus den 1950er-Jahren in den Bauteil A des Business Park Vienna der Immofinanz.

Susanne Lontzen: „Alte Strukturen, ineffiziente Raumaufteilungen – das war der Grund, warum wir einen neuen Standort gesucht haben. Damit auch eine große Kulturänderung: Wir wollen uns öffnen, die Zusammenarbeit fördern, Trends schaffen und Hierarchien niederbrechen.“ Mehr Besprechungszimmer und Gruppenräume – das war das Ziel. Die Menschen sollen interagieren, es angenehm im Büro haben. Christian Traunfellner, künftiger Ver-

Credit: Charles Steiner

mieter von Coca-Cola HBC, sieht für veraltete Büroflächen tatsächlich Handlungsbedarf: „Neue Büros werden in der Regel gut vermietet, bei in die Jahre gekommenen muss man sich was überlegen.“ Die Immofinanz hat im vergangenen Jahr die Office-Marke „MyHive“ gegründet – und diese basiert eben auf jenen Parametern, die die Nutzer, angesprochen von Susanne Lontzen, auch haben wollen. „Eine freundliche Atmosphäre, die nicht nur das Design umfasst, sondern auch den Service, Infrastruktur und eine Gemeinschaft zwischen den Mietern. Das ist die Idee dahinter“, erläutert Traunfellner. Allerdings – das Bürogebäude selbst muss dafür eine entsprechende Flexibilität für die Nutzung aufweisen.

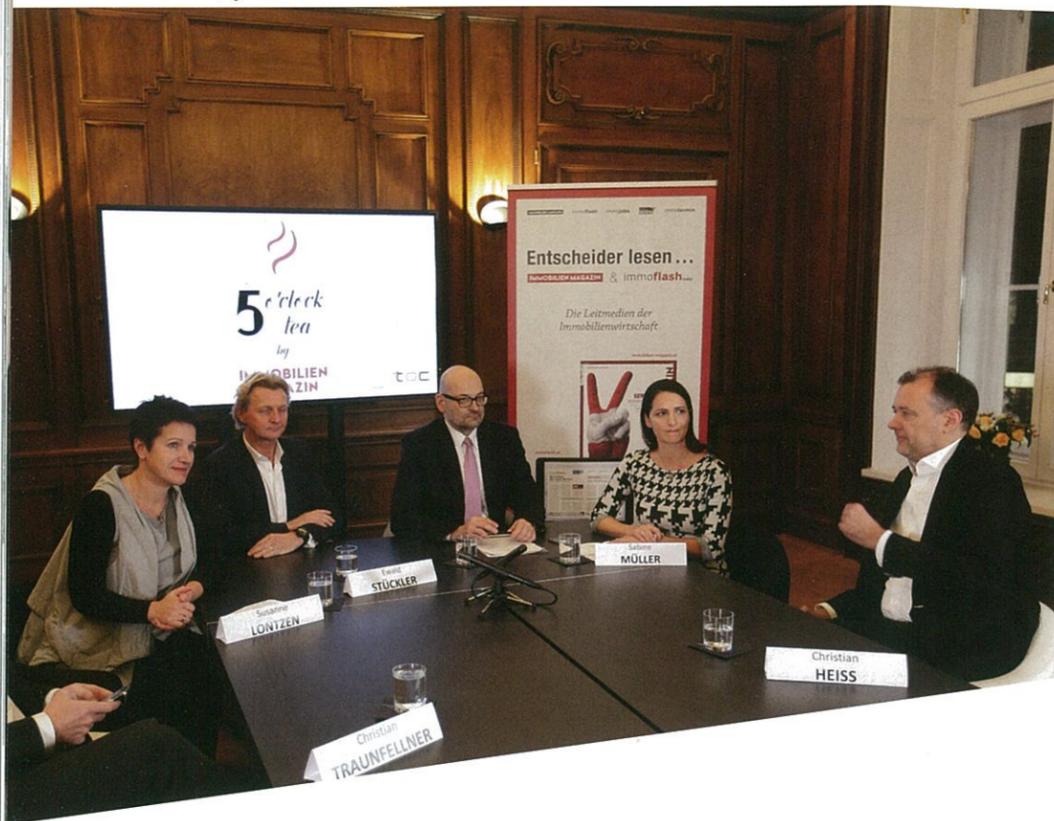
Inputs, nach denen vor allem Architekten konzipieren müssen. Christian Heiss geht es darum, ein „Gespür zu entwickeln, was die Bauherren



Büros sind nicht mehr das, was sie vor 20 Jahren waren. Statt Einzelzellen oder Großraumbüros setzen Unternehmen verstärkt auf Profiling und Kommunikation unter den Mitarbeitern. Dementsprechend muss eine Büroimmobilie auch flexibel sein.

## 5 o'clock Tea

Büromarkt, quo vadis?



Die Entwicklungen im Arbeitsbereich gehen schneller vonstatten als der Lebenszyklus einer Büroimmobilie, so der Tenor beim 5 o'clock Tea. Dementsprechend müssen Grundrisse adaptierbar sein. Temporäre Büroimmobilien? Für die Diskutanten kommt das nicht in Frage.

bzw. die Nutzer wollen.“ Über die Zeiten ist ihm dabei etwas aufgefallen: Die Trakttiefen sind höher geworden. „Dass Büroflächen in einem Stockwerk in der Mitte geteilt werden wie vor 25 Jahren, das ist heute mittlerweile ausgestorben“, konstatiert Heiss. Denn: „Neben den Arbeitsplätzen sind vor allem Kommunikationszonen immer wichtiger geworden.“

Doch soll der Architekt mit seinem Know-how den Bauherrn und damit künftigen Nutzer zu seinem Glück zwingen? „Nein, aber wir können ihm mehrere Möglichkeiten nahebringen, die ihm eine lange Nutzungsdauer garantieren.“

### Der Fokus liegt beim Kunden

Ein Unternehmen, das Büros baut, ist IC Development. Sabine Müller macht dabei zwei Kunden aus – den Mieter und den Investor. „Nur eine gut vermietete Immobilie ist für den Anleger interessant. Daher muss der Hauptfokus natürlich beim Hauptmieter liegen.“ Und da tritt man bereits in der Planungsphase an diese Kunden heran. Müller: „Die Entwicklung ist heute eine andere,

die Bürowelt ist eine andere. Und sie wird sich in den kommenden Jahren noch stärker verändern.“ Heißt: Trendanalyse, Recherche, Kommunikation, auch mit Zukunftsforschern – das sind immer wichtigere Tools für den Office-Entwickler von heute. „Wir wollen die Arbeitswelt besser verstehen und daraus ableiten, welche Rahmenbedingungen die Gebäude dafür haben müssen“, sieht Müller eine Strategie, um Bürogebäude entsprechend erfolgreich und nachhaltig zu gestalten.

Nur: Die Antwort auf all die Fragen zum Büro der Zukunft ist nicht einfach. Denn die Entwicklungen im Arbeitsalltag gehen schneller vonstatten als der Lebenszyklus einer Büroimmobilie ausgelegt ist. Das Zauberwort hier ist – wieder einmal – Flexibilität. Und damit auch ein künftiger Gestaltungsspielraum.

## DIE DISKUTANTEN

**Christian Traunfellner** (Country Manager Operations Österreich, Immofinanz)

**Susanne Lontzen** (Director Public Affairs & Communications, Coca-Cola HBC Austria)

**Ewald Stückler** (Geschäftsführer T.O.C. tecno office consult)

**Sabine Müller** (Geschäftsführerin IC Development)

**Christian Heiss** (Atelier Heiss Architekten)

# 76.128...

Stunden verbringt man im Leben durchschnittlich im Büro. Das entspricht 8,6 Jahren.

Ein Problem bei älteren Bürogebäuden. Und da kommt im besten Fall eine Nachnutzung in Betracht – etwa beim ehemaligen Philips-Gebäude – oder eben der Abriss. Und es verändert sich nicht nur die Arbeitswelt, sondern auch Lagen – ein Punkt, der es den Planern von Büroimmobilien noch komplizierter macht, sie für Jahrzehnte erfolgreich zu konzipieren.

Der gemeinsame Tenor: „Es ist leider unmöglich, ein Gebäude zu bauen, das die Flexibilität auch bei Standorten abbilden kann.“

Dabei ist Nachhaltigkeit Thema Nummer eins. Allerdings ist das nicht einfach, wenn man zukünftige Entwicklungen bei Arbeitswelten und Standort nur schwer abschätzen kann. Ob da Büroim-

mobilien mit kürzeren Lebenszyklen denkbar seien? In Österreich jedenfalls nicht, ist sich Architekt Christian Heiss sicher. Dazu fehle die entsprechende Kultur. Und, da pflichten die Mitdiskutanten bei, städtebaulich wäre das auch keine Option.

Denn das Wachsen einer Stadt und die Entwicklung – das ist ja eigentlich das Spannende. ■

**DAS VIDEO**  
In voller Länge unter <http://immo.ac/2z>

# WIR HOLEN SIE DA RAUS.

**Jetzt gratis Termine eintragen!**

## immotermin

Es geht doch immer um die Frage wann, was, wo oder wer? – ob als Veranstalter oder Gast, gute Planung spart Ressourcen und steigert den Erfolg.

[www.immotermin.at](http://www.immotermin.at) – Der neue Online-Kalender der Immobilienwirtschaft.