

IMMOBILIEN MAGAZIN

# BLICK IN — DIE — ZUKUNFT

WAS MORGEN ANDERS LÄUFT

## AKTUELLE THEMEN:

- Das große Bauträger-Ranking
- Aus- und Weiterbildung
- Schau ins Land: Niederösterreich

VERMITTLUNG  
VERWALTUNG  
BEWERTUNG  
BAUMANAGEMENT  
[WWW.EHL.AT](http://WWW.EHL.AT)



IMMOBILIENMAGAZIN



# Generation Why

Neue Bürokonzepte verlangen Office-Entwicklern und Bestandhaltern viel ab. Doch ist das Büro nur ein Abbild seiner Zeit? Gibt es das perfekte Büro? Und was ist, wenn die Generation Z dann doch andere Bedürfnisse hat?

Autor: Charles Steiner

Beim Umzug in The Icon setzte Western Union  
sich gleich ein neues Bürokonzzept um.



Der Mensch ist ein divergentes Wesen – er verändert – wie die Arbeitsbedingungen – Boomer, Generation X, Generation Y,

### Viele Stellschrauben

Für Büroimmobilienentwickler und Bestandhalter – wie auch für Architekten – keine einfache Aufgabe, alles unter einen Hut zu bekommen. Der Lebenszyklus einer Immobilie währt in der Regel länger als die Arbeitszeit einer Generation – und damit den Werten, die sie vertreten. In den letzten 20, 30 Jahren hat sich zudem die (Gebäude-)Technik rasant weiterentwickelt. Denn wenn das Büro der Ort der Kommunikation und der Gemeinschaft sein soll, muss der Mitarbeiter auch gerne hingehen. Raumkonditionierung ist aber nur ein kleiner Punkt in der schier endlosen Kette an Anforderungen, um den Mitarbeiter dazu zu bewegen.

Viel wesentlicher ist einmal die Grundsubstanz, die Immobilie an sich. Man fragte also bei Architekten nach, die diese konzipieren. Und landete bei HNP Architects, die den Office Park 4 am Wiener Flughafen geplant hatten – bei einer angenehmen Diskussionsrunde mit Heinz Neumann, Oliver Oszwald und Florian Rode. Schließlich saßen da zwei Generationen von Architekten am Tisch, passend, um über sich wandelnde Bürowelten zu reden. Etwa, dass man mit neuen Bürowelten die Reibungswärme eines Großraumbüros in Nestwärme umzuwandeln versucht hatte. Dass letztendlich der Flächenschlüssel für die Immobilie immer radikaler geworden ist, weniger Quadratmeter für Mitarbeiter zur Verfügung stünden – und man daher kombiniert. Was insofern zur Entwicklung passt, da durch die Digitalisierung der fix zugewiesene Büroplatz nicht zwingend notwendig sei – arbeiten kann man mittlerweile von überall aus, selbst von zu Hause. Das Büro, das ist der Ort, wo man sich zugehörig fühlt, aus dem Alltag ausbricht, aber dennoch kreativ und produktiv ist. Der Rest – die Einrichtung – ist Bühnenarchitektur, die diese Gefühle auslösen – und gleichzeitig den Flächenschlüssel kompensieren soll. Das Büro ist mehr zum Kommunikations-Hub geworden, eine Produktivitätssteigerung durch Reize. Bis Heinz Neumann dann sagt: „Nie haben Architekten ein Großraumbüro entwickelt. Das ist eine Auflage des Bauherren. Unsere Aufgabe als Architekt ist, das so umzusetzen, dass man darin leben

kann.“ Weswegen, so Oliver Oszwald, man so flexibel bauen muss, dass man auch alle möglichen Büro-Organisationsformen ohne viel technischen Aufwand abbilden kann. Architektur ist als Spiegelbild der Gesellschaft zu verstehen. Denn, fügt Florian Rode hinzu: Innenarchitektur ist ebenfalls eine gesellschaftliche Entwicklung, eine Wellenbewegung. Jetzt sind Büros mit Entertainment hip. Wenn die Mitarbeiter davon genug haben, bildet sich das wieder zurück. Deshalb muss flexibel geplant werden.

### Verschwunden Büros?

Die offenen Bürokonzepte, wo Arbeitszeit und Freizeit miteinander verschwimmen, wo man Mitarbeiter dazu bringen will, gerne ins Büro zu kommen und vor allem im Unternehmen zu bleiben, schließen noch eine andere Klammer. Nämlich: Man muss technisch gesehen nicht ins Büro, um arbeiten zu können.

### Neue Bürowelten wandeln Reibungswärme eines Großraumbüros in Nestwärme um.

Die digitale Kommunikation macht die Arbeit von so ziemlich jedem Fleck der Erde aus machbar, man ist flexibel und ortsungebunden. Ewald Stückler, Geschäftsführer von T.O.C., sieht das Büro wie einen Bienenstock: „Dort wird der Blütenstaub abgeladen, der außerhalb des Bienenstocks gesammelt wird. Er ist das zentrale Kommunikationselement des Bienenvolks. Die eigentliche Arbeit wird aber außerhalb verrichtet.“ Irgendwie passend, hat doch vor einiger Zeit die Immofinanz ihre Büromarke Myhive, zu deutsch „Meine Wabe“, gelauncht. Das Ziel: Neben mehr Flexibilität für Unternehmen und Nutzer auch eine Community zu etablieren, die Büromitarbeiter sollen sich dabei als Teil eines exklusiven Clubs fühlen, sich untereinander ungezwungen vernetzen können. Wie man hier die Zukunft sieht? Dietmar Reindl, COO bei der Immofinanz, sieht diese ganz klar in Richtung noch mehr Flexibilität, Kombinierbarkeit, wie er bei einer 5 o'clock-Livesendung erklärte. Heißt: Jederzeit austauschbare Glastrennwände

Um alle Büroformen abdecken zu können, müssen Immobilien immer flexibler gebaut werden



FRAGEN SIE DEN IMMOBILIENEXPERTEN  
– MAG. STEFAN WERNHART MRICS

### Umfassende Servicepakete stärken die Attraktivität eines Bürostandortes

In den vergangenen Jahren ist am Wiener Büromarkt eine nachhaltige Veränderung der Kundenanforderungen erkennbar gewesen. War vor einigen Jahren noch Kosteneffizienz ein dominierender Übersiedlungsgrund, verschob sich der Fokus zu gesteigerter Qualitätsanforderung. Aktuell sind etablierte Bürostandorte mit höchster Qualität und zusätzlichem vielfältigen Serviceangebot stark nachgefragt.

Eine qualitativ hochwertige Immobilie ist für die meisten Mieterinteressenten mittlerweile eine Grundvoraussetzung. Um sich von der Konkurrenz abzuheben, müssen sich die Projektentwickler hin zu den gesteigerten Kundenanforderungen an einen Top Bürostandort orientieren.

Dabei rücken vor allem Serviceleistungen und die Employee Experience bei Nachfragern immer mehr in den Mittelpunkt. Vermieter versuchen durch entsprechend innovative und flexible Nutzungskonzepte eine Grundlage für die Implementierung modernster Arbeitswelten anzubieten. Im War for Talents wird der neue anspruchsvolle Bürostandort mit New Work Konzept auch ein Instrument zur Mitarbeitermotivation und langfristigen Mitarbeiterbindung. Die Bandbreite der Serviceleistungen am Standort ist bereits vielfältig und wird laufend ausgebaut: Neben den mittlerweile klassischen Qualitätskriterien wie z.B. einer ausreichenden Nahversorgung & Infrastruktur, Kinderbetreuungseinrichtungen, einem urbanen dynamischen Umfeld erweitern nun hauseigene Community Manager, Concierge Services und app-basierte Dienstleistungen das Spektrum. Als sehr gut realisiertes Beispiel kann das moderne Bürokonzept "myhive am Wienerberg" genannt werden.

Unser Team berät Sie sehr gerne bei der Entwicklung und Umsetzung attraktiver Servicepakete zur Optimierung der Mitarbeitergewinnung und -bindung.

Mag. Stefan Wernhart MRICS  
Geschäftsführer | EHL Gewerbeimmobilien

Shared Desk Offices bieten sich vor allem für Mitarbeiter an, die viel im Außendienst sind.



und eine flexibel organisierbare Haustechnik und in weiterer Folge Büroflächen ab zwei Mitarbeitern bei einer Laufzeit von einem Monat. So sollen Unternehmen, je nach wirtschaftlicher Lage, im Bürogebäude atmen können, ohne durch starre Mietverträge gebunden zu sein.

### Rudelgefühle

Die Klammer ist die, dass Büros die Gruppendynamik fördern, ein Rudelgefühl ausdrücken, eine Zugehörigkeit. Dinge, die tief in der menschlichen DNA eingepägt sind. Wie auch die Bequemlichkeit, weswegen noch ein anderes Phänomen hinzukommt, wie Ewald Stückler anmerkt: Nämlich – früher sei die Shoppingmall ein Ort der Begegnung gewesen, jetzt ist das digitale Bestellen für viele einfacher geworden. Das Gleichnis ließe sich auch auf Büros übertragen, nämlich, wenn sich die Qualität der digitalen Kommunikation weiterentwickelt. Dann stellt sich irgendwann die Frage, ob dieses Zusammengehörigkeitsgefühl nicht auch ohne den Weg

zum Büro machbar ist. „Wenn es dann etwa virtuelle Meetingräume gibt, dann muss man sich auch nicht mehr physisch treffen“, so Stückler. Wie er sich das Bürohaus der Zukunft vorstellt? „Die Frage ist mehr, ob es ein Bürohaus der Zukunft überhaupt in der Form geben wird.“ Aber es könnte zu einem anderen Trend kommen, wie aus einer aktuellen Studie des Büroflächenanbieters Regus hervorgeht: Die Gegenden außerhalb der Ballungsräume. Flexible

### Flexible Büros können auch zur Wertschöpfung im ländlichen Raum beitragen.

Büros können nämlich auch außerhalb der Ballungszentren gebaut werden – und das kann für einen Drive in den Regionen führen, so eine sozioökonomische Studie über flexible Arbeitsplatzlösungen. Ein einziger Standort, der solche Arbeitsplatzlösungen anbietet, könne durchschnittlich 9,72 Millionen Euro pro Jahr für die lokale Wirtschaft generieren. Das hat auch

seine Gründe – und die liegen mitunter bei den Pendlern. Diese müssten so nicht in die Ballungszentren fahren, sie können vor Ort arbeiten. Damit sind die Zahlen, die Regus liefert, auch nachvollziehbar – denn der Pendler erspart sich durch einen solchen Standort einerseits Zeit und Geld, andererseits generiert er für das Unternehmen Wertschöpfung – und die gibt er dann vornehmlich im Ort aus. Regus geht jedenfalls davon aus, dass sich der Trend in den kommenden zehn Jahren erheblich verstärken wird. So könnten in Gemeinden außerhalb der Ballungszentren über 20.000 Büroarbeitsplätze generiert werden. Mark Dixon, CEO von IWG, Muttergesellschaft von Regus, sagt: „Wenn Menschen in Großstädte pendeln, pendeln ihre Geldbörsen mit ihnen. Was diese Studie zeigt, ist, dass die Bereitstellung von mehr Möglichkeiten für Menschen, näher am Wohnort zu arbeiten, eine enorme Wirkung haben kann, nicht nur auf sie selbst, sondern auch auf ihre lokale Umgebung.“ ●