

# Das Headquarter entscheidet

**Office Consulting.** Bei den Arbeitswelten setzt sich zunehmend ein allgemeiner Standard durch, der auf lokale Eigenheiten wenig Rücksicht nimmt. Nicht nur im Bereich Flächeneffizienz lauert Konfliktpotenzial.

VON PATRICK BALDIA

Österreich, und hier im besonderen Wien, steht bei internationalen Unternehmen als Standort weiterhin hoch im Kurs. Einer der Neuzugänge ist der Cloud-Anbieter Amazon Web Services (AWS): „Die starke Wirtschaft und ihre Vielfalt an kreativen und technischen Talenten machen Österreich zu einem idealen Standort für unsere weitere Expansion“, sagte Jochen Walter, AWS Country Leader, in Österreich anlässlich der Eröffnung seiner Niederlassung am Kohlmarkt in der Wiener Innenstadt. Zum heimischen Kundenstock zählen bereits bekannte Namen wie Raiffeisen Bank International oder Skidata. Die zentrale Lage in der Wiener Innenstadt erachtet man offensichtlich als ideal, um Unternehmen bei der Nutzung der AWS-Cloud zu betreuen.

## Eingeschränktes Mitspracherecht

Um die konkrete Standortwahl kümmern sich in der Regel aber die konzerninternen Corporate-Real-Estate-Abteilungen, die sich von lokalen Beratungsunternehmen unterstützen lassen. „Nach einem erfolgreichen Pitch beginnt ein Standortprojekt mit der Arbeitsplatzanalyse und -beratung“, erläutert Julian Schramek, Head of Building Consultancy bei CBRE, das Prozedere. Ausgehend von den spezifischen Tätigkeiten und Prozessen des jeweiligen Unternehmens würden ein „Blueprint“ und ein Raumprogramm für die Standortsuche erstellt. In einem nächsten Schritt leiste man bei den technischen Aspekten des Mietvertrags Unterstützung. „Ist die Standortentscheidung einmal gefallen, steht das Interior Design auf dem Programm. Darauf basierend werden die Ausschreibungsunterlagen für die ausführenden Firmen erstellt und schließlich der Umzug ins neue Büro organisiert“, erzählt Ewald Stückler, Geschäftsführer von Tecon Office Consult.

„In welchem Ausmaß lokale Mitarbeiter beziehungsweise Manager bei solchen Entscheidungen eingebunden werden, ist von Unternehmen zu Unternehmen verschieden“, meint Andreas Gnesda, Geschäftsführer TeamGnesda. In der Regel würden Entscheidungen vom lokalen Management aufbereitet und vom europäischen Headquarter abgesegnet. Stückler berichtet hingegen von einem häufig eingeschränkten Mitspracherecht: „Realisiert werden meist standardisierte globale Bürokonzepte. Oft dürften sich die lokalen Teams nicht einmal die Farbe



Der neue Standort von Western Union im Icon Vienna: Corporate schlägt local Design.

[Tecon Office Consult]

der Wände aussuchen.“ Stückler führt das darauf zurück, dass der Standort Wien von vielen großen Konzernen eher als ein Ableger von vielen im Rahmen ihrer internationalen Präsenz gesehen wird. „Für Consulter wie uns bedeutet dies, dass wir zwischen zwei Welten agieren und mitunter auch als Mediator auftreten müssen.“ Das schließt nicht aus, dass bestimmte Branchen bei der Gestaltung ihrer Bürowelten nicht doch einen gewissen Wert auf Erkennbarkeit legen. CBRE-Experte Schramek verweist etwa auf das Wiener Büro der Online-Buchungsplattform Booking.com, dessen Wände von Sehenswürdigkeiten der Stadt geziert werden.

## Rechtliche Konfliktherde

Ein absolutes Muss ist bei internationalen Unternehmen die Flächeneffizienz. Dabei ist es nicht ausgeschlossen, dass sie in einen Konflikt mit den Vorschriften der heimischen Arbeitsstättenverordnung geraten. „Gemäß der Arbeitsstättenverordnung muss die Mindestbodenfläche im Arbeitsraum acht Quadratmeter pro Mitarbeiter betragen und fünf Quadratmeter für jeden zusätzlichen“, erklärt Schramek. Zudem gäbe es eigene Vorschriften zur Größe des Tisches, zur Beleuchtung oder der Nähe des Arbeitsplatzes zum Fenster. „In anderen Ländern sind die Vorschriften diesbezüglich oft weniger

streng.“ Grundsätzlich näherten sich mittlerweile aber alle Arbeitswelten der großen Konzerne einander an, meint Stückler, der auch von einer „Globalisierung der Bürowelten“ spricht. „Dass die Arbeitsplätze angesichts der zunehmenden ‚Nomaden-Situation‘ immer kleiner werden, wird beispielsweise mit attraktiven Lounges und Meetingräumen kompensiert.“

Für Gnesda besteht die größte Herausforderung bei internationalen Standortprojekten im damit verbundenen Kulturkonflikt. „Man darf nicht vergessen, dass es unterschiedliche Büroulturen gibt“, meint der Experte. Während etwa Büroflächen in Mitteleuropa und Skandinavien sehr großzügig

und menschenorientiert ausgelegt seien, schaue die Realität in den USA und Asien ganz anders aus. Beispielsweise sei der Cubicle – darunter versteht man die Einzelboxen in Großraumbüros – in den USA etwas ganz Normales. „Auch unter Großverdienern“, betont Gnesda. „In Europa wird die hierarchische Position hingegen nach wie vor über Büroflächen abgebildet.“

## Infrastruktur ausschlaggebend

Was die Lagen in Wien betrifft, sind unter internationalen Unternehmen vor allem Büro-Hotspots wie Donau City, Hauptbahnhof oder Wienerberg gefragt. Für Patrick Schild, Head of Agency bei CBRE, hängt die konkrete Standortwahl nicht zuletzt mit dem „War for Talents“ zusammen. „Schließlich wollen junge High Potentials lieber in Gegenden mit guter Infrastruktur wie dem Hauptbahnhof als am Stadtrand arbeiten“, sagt er. Derzeit würden hauptsächlich Büros mit einer durchschnittlichen Fläche von 3000 bis 4000 Quadratmetern gesucht. Wobei ein deutlicher Trend zu erkennen sei: „Mietverträge für größere Flächen – ab 1500 Quadratmeter – werden lange vor der Fertigstellung unterzeichnet.“

## AUF EINEN BLICK

Ähnlich wie bei den Filialen internationaler Mode- oder Restaurantketten beobachten Standortberater bei großen Konzernen eine **Standardisierung der Arbeitswelten**. Derzeit im Trend liegen knapp bemessene Arbeitsplätze, die durch Gemeinschaftsflächen kompensiert werden. In puncto Ausstattung und Design haben die lokalen Manager oft nur ein eingeschränktes Mitspracherecht, entschieden wird in den Headquarters. Standortprojekte dauern in der Regel ein bis zwei Jahre. Bei internationalen Konzernen sind Wiener Büro-Hotspots wie Donau City, Hauptbahnhof oder Wienerberg gefragt.

# Die Milliardengrenzen purzeln

**Marktanalyse.** Im Vorjahr wechselten in Österreich Immobilien im Gesamtwert von mehr als 34 Milliarden Euro den Besitzer.

Wenn es noch eines Beweises bedurft hätte, dass Immobilien derzeit zu den beliebtesten Anlageformen gehören, dann hat ihn dieser Tage das Maklernetzwerk Re/Max geliefert. Demnach haben die Immobilientransaktionen in Österreich 2019 um 7,4 Prozent im Vergleich zum Jahr davor zugelegt. In absoluten Zahlen kommen die Experten auf eine Gesamtsumme von 138.690 Objekten, die im Vorjahr verbüchert wurden. Im Fünfjahresvergleich bedeutet das eine Steigerung der Transaktionen um mehr als 44 Prozent, im Zehnjahresvergleich sogar um mehr als 66 Prozent. Basis der Analyse sind die Kaufverträge im amtlichen österreichischen Grundbuch, die Re/Max gemeinsam mit IMMOUnited ausgewertet hat.

## Wien fällt zurück

Der Gesamtumsatz legte um 2,5 Milliarden Euro auf 34,35 Milliarden zu, das entspricht mit einer Steigerung von 7,9 Prozent in etwa dem Niveau der Zunahme bei den Transaktionen. Für die Experten von Re/Max ist das ein Indiz dafür, dass sich die Preiskurve der vergangenen Jahre abgeflacht hat.

Den mit Abstand größten Anteil am Gesamtumsatz hatte wenig überraschend einmal mehr Wien. Hier wurde im Vorjahr erstmals die Zehn-Milliarden-Grenze durchbrochen. Magische Linien wurden aber auch in anderen Bundesländern durchbrochen. Nie-

Mrd.-Grenze, die Steiermark und Oberösterreich knackten die Vier-Mrd.-Grenze.

Zwar waren die gehandelten Immobilien in Wien mehr als doppelt so viel wert wie in Niederösterreich, dem Zweitgereihten, trotzdem sank der Anteil von Wien am Gesamtmarkt um 1,3 Prozentpunkte auf nunmehr 29,9 Prozent. Das erklärt sich aus der Tatsache, dass der Zuwachs bei den Verbücherungen mit einem Plus von 2,6 Prozent im Vergleich zu den meisten anderen Bundesländern deutlich geringer ausfiel. In Niederösterreich etwa legten die Verbücherungen um 8,8 Prozent zu, in Kärnten um 10,3, in Salzburg und Tirol sogar um mehr als 13 Prozent.

„Aus heutiger Sicht wird sich an der aktuellen Marktsituation auch 2020 nichts Wesentliches ändern“, meint Re/Max-Geschäftsführer Bernhard Reikersdorfer. Es sei aber davon auszugehen, dass die Preiskurve weiter abflacht. (ebe)

## IMPRESSUM: IMMOBILIEN

Redaktion: Daniela Mathis, Erich Ebenkoffer, E. Stuppniß  
Telefon: 01/514 14-361, -217, -422  
Anzeigen: Roman Schleser  
Telefon: 01/514 14-203  
E-Mail: vorname.nachname@diepresse.com  
Immobilien im Internet:

## Immobilien-Investitionsmöglichkeit Außergewöhnliches Entwicklungspotenzial

Die Eigentümerin beabsichtigt die Veräußerung einer Betriebsliegenschaft im Westen Wiens. Aufgrund der Größe und der hervorragenden Lage der Liegenschaft bietet diese ein sehr gutes Entwicklungspotenzial.

Der Verkauf wird in Form eines Asset Deals in einem strukturierten Bieterverfahren durchgeführt.

Die erforderlichen Transaktionsunterlagen werden den Interessenten im Rahmen des Bieterverfahrens zur Verfügung stehen. Interessensbekundungen können zusammen mit einer kurzen Beschreibung der Geschäftstätigkeit des Unternehmens bzw. des Interessenten an KPMG Real Estate Advisory GmbH an die unten angegebene Adresse übermittelt werden.

Immobilienmakler, Berater oder andere nicht im eigenen Namen und auf eigene Rechnung handelnde Personen müssen den Namen ihrer Auftraggeber offenlegen, die als Interessenten am weiteren Verlauf des Bieterverfahrens teilnehmen müssen. Provisionen, Maklergebühren oder ähnliche Vergütungen seitens der Eigentümerin sind ausgeschlossen.

Die KPMG Real Estate Advisory GmbH fungiert in diesem Bieterverfahren ausschließlich als Berater der Eigentümerin. Interessensbekundungen, Rückfragen und Korrespondenz sind ausschließlich in schriftlicher Form (per E-Mail oder Post) an folgende Adresse zu richten:

**KPMG Real Estate Advisory GmbH**  
Porzellangasse 51, 1090 Wien  
zHd Dr. Christoph Fida, MSc MRICS  
E-Mail: [verwertung.betriebsliegenschaft@kpmg.at](mailto:verwertung.betriebsliegenschaft@kpmg.at)

Nach Erhalt der Interessensbekundung, erhält der Interessent eine Vertraulichkeitserklärung. Sobald diese unterzeichnet an KPMG Real Estate Advisory GmbH retourniert wurde, erhält der Interessent eine Kurzbeschreibung der Immobilie (Teaser) und Informationen über den weiteren Verlauf des Bieterverfahrens. Es gelangt österreichisches Recht zur Anwendung.

Die Eigentümerin behält sich hiermit ausdrücklich das uneingeschränkte Recht vor, nach eigenem Ermessen jederzeit und in jeder Hinsicht sowie ohne Angabe von Gründen oder Benachrichtigung das Verfahren zu unterbrechen oder zu beenden, die Verfahrensregeln zu ändern, Gespräche oder Verhandlungen mit einem Interessenten zu beenden, einzelne Interessenten vom Verfahren (insbesondere von der Abgabe, Entgegennahme und Prüfung von Angeboten) auszuschließen oder eine alternative Veräußerungsform zu wählen.

**KPMG**

**fwp**

**fellner  
wratzfeld  
partner**