

IM WESTA GOHT'S UFWÄRTS

DER IMMOBILIENMARKT IN VORARLBERG UND TIROL

DAS ONLINE-MARKTPLATZ-RANKING

NEUES AUS DER AUFZUGSWELT

Österreichische Post AG | FAT 000012256 (A) | Österreichischer Medienmarkt | Verlag GmbH | Wienbergstraße 11, 1100 Wien



IMMOBILIENMAGAZIN



**DURCHSCHAUEN
SIE DEN MARKT.**

MIT DEM VORSORGE-
MARKTBERICHT 2019

WWW.EHL.AT





WENN AUS FIKTION REALITÄTEN WERDEN

Die neuen Arbeitswelten bedingen auch neue Anforderungen an Büroimmobilien. Die Digitalisierung bietet mittlerweile ausgefeilte Möglichkeiten, um aus Immobilien denkende Gebäude zu machen. Nur: Wie viel smart wird das Büro gebraucht? Der 5 o'clock Tea liefert Antworten.

AUTOR: CHARLES STEINER

Es diskutierten: Bernhard Wiesinger, Markus Kuttner, Gerhard Rodler, Gernot Schöbitz und Ewald Stückler (v.l.).

Höher, schneller, weiter – und digitaler: Wie gearbeitet wird, so muss auch die Immobilie darauf vorbereitet sein. Neue Arbeitswelten, neue Organisationsformen und vor allem neue technische Lösungen stellen Büroimmobilien vor neue Herausforderungen. Und da hat ein Wandel eingesetzt: Dank Internet of Things, Sensorik, Zugangslösungen und vielem mehr ist aus der reinen Immobilie ein denkendes Objekt geworden. Es weiß, zumindest in der Theorie und in manchen Projekten auch in der Praxis, wann wer ein Gebäude betritt und wo er sich befindet, es regelt Temperatur und Luftfeuchtigkeit je nach Belegung der Immobilie, gibt Alarm, bevor eines der Ge-

räte den Geist aufgibt. Alles Dinge, mittels derer sich Unternehmen und Mitarbeiter auf ihre Kernkompetenz konzentrieren können. Der Gebäudebetrieb bzw. Teile davon wird der Immobilie selbst umgehängt. Die Frage dabei ist: Brauchen wir das alles? Und wo ist die Grenze vom technisch Machbaren zur Fiktion? Beim jüngsten 5 o'clock Tea diskutierten darüber Gernot Schöbitz (Vorstandsvorsitzender Kone), Markus Kuttner (Head of Real Estate Business Operations AT & CEE, CA Immo), Bernhard Wiesinger (Business World Management & Real Estate, A1 Telekom) und Ewald Stückler (Geschäftsführer T.O.C.), moderiert wurde die Livesendung von Gerhard Rodler.

Daten sind Macht

Was nämlich unter anderem ein smartes Büro auszeichnet: Es produziert jede Menge Daten, auch über die Nutzer. Gleich zu Beginn stellte Bernhard Wiesinger fest, dass Gebäude tatsächlich intelligenter werden und man daher diese Thematik nur ganzheitlich betrachten könne. Denn: „Wir kriegen immer mehr Daten heraus – und die Kernfrage ist: Was machen wir mit den Daten? Und wie steuert man dann eine Immobilie richtig, um das Maximum für die Mitarbeiter herauszuholen?“ Für Markus Kuttner muss eine intelligente Immobilie prinzipiell nutzerorientiert sein. Doch was heißt das? Kuttner: „Es muss für den Nutzer auch Sinn machen, diese in-

Credit: Charles Steiner

telligenten Gebäude zu verwenden. Es werden im Gewerbeimmobilienbereich eine Vielzahl an neuen technischen Möglichkeiten ausprobiert, allerdings kommt es häufig vor, dass dann nicht auf die Mieterwünsche richtig eingegangen wird.“ Er bringt ein krasses Beispiel: So mache etwa eine intelligente Lichtsteuerung in einem Großraumbüro wenig Sinn. Irgendwie logisch.

Ganzheitlich eine intelligente Immobilie zu betreiben, beginnt aber auch mit den Einzelteilen. Vor allem, wenn sie eine Personenfluss-

BEI DER BETRIEBUNG DER KOMPONENTEN DARF MAN DEN NUTZER NICHT ÜBERLASTEN UND ÜBERFORDERN. DAS SYSTEM MUSS EINFACH SEIN, VERSTÄNDLICH UND VOR ALLEM ZIELGRUPPEN-ORIENTIERT.

GERNOT SCHÖBITZ
KONE



DIE NEUEN DIGITALEN MÖGLICHKEITEN BEDEUTEN EINE GANZ NEUE ART DES MITEINANDERS IN DER BÜROKULTUR.

BERNHARD WIESINGER
A1





und Zutrittskontrollfunktion aufweisen, wie dies auch Aufzüge tun. Gernot Schöbitz sieht da einen wesentlichen Punkt: „Bei der Bedienung der Komponenten darf man den Nutzer nicht überlasten und überfordern. Das System muss einfach sein, verständlich und vor allem zielgruppenorientiert.“ Das ist auch wichtig, so Ewald Stückler, nachdem heutige Bürogebäude nicht mehr nur heizen und kühlen, sondern eben sehr viel mehr können: „Die technischen Entwicklungen sind dazu da, Menschen zu ent- und nicht zu belasten.“

Smart ist nicht nur Technik

Doch es sind nicht die technischen Einrichtungen allein, die aus einer Büroimmobilie ein Smart Building machen. „Es geht oft auch um den sozialen Austausch in den Gebäuden, der dann eine Immobilie entsprechend attraktiv macht“, konstatiert Kuttner. Nutzer und Unternehmen müssen die Möglichkeit zur Interaktion, zur Vernetzung haben. Aber nicht immer ist die Technik auch entsprechend vermarktbar, um dadurch höhere Mieteinnahmen zu generieren. Das hängt vor allem von der Lage ab – wie das Beispiel Cube Berlin, das in der Europacity durch die CA Immo entwickelt wird und bereits verkauft worden ist, beweist. Dort sei die Lage ein wesentlicher Verkaufsfaktor gewesen, dennoch müsse man auf den Digitalisierungszug gleichermaßen aufspringen.



DIE TECHNISCHEN ENTWICKLUNGEN SIND DAZU DA, MENSCHEN ZU ENT- UND NICHT ZU BELASTEN.

EWALD STÜCKLER
T.O.C

Was alles geht

Doch was ist heute technisch bereits möglich? Welche Fiktionen von damals sind jetzt Realität geworden, im wahrsten Sinne des Wortes? Wiesinger spricht hier zwei Themen an: Nämlich wie man Daten nutzt, um eine Kostenreduktion beim Gebäudebetrieb zu realisieren, und auch, wie man im Gebäude eine bessere Mobilität zwischen den Nutzern umsetzt. Das gilt besonders, wenn es mehrere Standorte gibt, wie im Falle von A1: „Wie kann man etwa Mitarbeiter dabei unterstützen, optimal unterwegs zu sein?“ Denn eines hat sich ebenfalls geändert: Früher gab es an jedem Schreibtisch ein Festnetztelefon, man war quasi an den Schreibtisch gebunden. Durch den Einsatz mobiler Technologien ist man

das nicht mehr. Wiesinger: „Das bedeutet eine ganz neue Art des Miteinanders in der Bürokultur.“ Etwa bei der Ressourcennutzung innerhalb von Büros, wenn Mitarbeiter oft auf Außendienst sind. Oder bei der Belegung und Buchung von Meetingräumen. Das sei alles mittlerweile über mobile Endgeräte steuerbar. Doch nicht jeder Mitarbeiter ist mit solchen Endgeräten auch firm – ältere Mitarbeiter können da schon gewisse Zweifel hegen.

Doch verschiedene Endgeräte – ob mobil oder stationär, Stichwort Aufzug – bedingen gewisse Schnittstellen, damit sie auch miteinander harmonieren und kommunizieren können. Schöbitz: „Wir können nur dann erfolgreich sein, wenn wir Dinge ent-



Alle Infos und Programm-Download auf www.opwz.com

Rechts-Update für Immobilienspezialisten

Aktuelle Rechtsprechung im Miet- und Wohnungseigentumsrecht
24. April in Wien

WEG ohne §§-Dschungel
6. Mai 2019 in Wien

MRG ohne §§-Dschungel
7. Mai 2019 in Wien

Beendigung von Mietverträgen
23. Mai 2019 in Wien

Know-how für erfolgreiches Immobilienmanagement

Trinkwasserhygiene im Fokus
13. Mai 2019 in Wien

Bestandsdokumentation von Immobilien
16. Mai 2019 in Wien

Facility Management – rechtssicher und effizient
21. Mai 2019 in Wien





**ES GEHT OFT AUCH UM DEN SOZIALEN
AUSTAUSCH IN DEN GEBÄUDEN, DER
DANN EINE IMMOBILIE ENTSPRECHEND
ATTRAKTIV MACHT.**

MARKUS KUTTNER
CA IMMO

wickeln, die offen sind. Denn es gibt hier den Nutzer des Aufzugs, und es gibt den Verwalter, der ihn von der anderen Seite nutzen und in sein Programm einpflegen muss.“ Man könne Kone-Aufzüge, so Schöbitz, mit Alexa verbinden, mit Smartphones, mit Sprachkommando. Auf der anderen Seite könne der Property Manager auf die Daten zugreifen und sie sinnvoll verwenden. Und wenn das Mobilnetz ausfallen sollte, könne man die Aufzüge immer noch via Schlüssel bedienen.

Gläserner Mensch

Doch was ist mit dem Mitarbeiter? Läuft er nicht Gefahr, durch die Datenflut zu einem gläsernen Menschen zu werden, während er im Gegenzug niemals Kontrolle über seine Daten haben wird? Transparenz ist, sagt Stückler, zwar beängstigend, benötige aber auch eine gewisse Aufklärung: „Wo Licht ist, ist auch Schatten. Allerdings müssen die Transformationsprozesse in Richtung Digitalisierung auch entsprechend begleitet werden. Es bringt nichts, Mitarbeitern ein tolles Smart Building hinzustellen, ohne ihnen zu erklären, wie man es denn bedienen soll“, so Stückler. Man müsse ihrer Angst schon auch die Möglichkeiten der Technologie entgegensetzen. Doch wie verhindert man, dass diese Daten in falsche Hände kommen? Kuttner: „Natürlich muss man Vorkehrungen treffen. Wir haben in unseren Immobilien, ungeachtet wie smart sie sind, ja keine persönlichen Daten von den Mietern enthalten. Wir interessieren uns vornehmlich für die Ströme der Nutzer,

Datensicherheit ist eines der wichtigsten Themen, wenn man über smarte Büros spricht.



um die Technologie entsprechend mit-zuziehen.“ So viel aus der Sicht des Assetmanagements. Wie sieht es aber mit dem Arbeitgeber aus? Interessiert er sich für persönliche Daten? Kuttner: „Da müssen die Unternehmen selbst Vorsorge treffen, damit die persönlichen Daten nicht in falsche Hände kommen. Sie bekommen von uns nur die Möglichkeit, die Immobilie anonym zu nutzen.“ Und auch wenn der Kunde – also das eingemietete Unternehmen – über den Eigentümer an Mitarbeiterdaten gelangen wollte, ginge das nicht.

Einfach, weil man, so Kuttner, solche Daten gar nicht habe. Und bei Cyberangriffen, die immer häufiger die Medien dominieren? Da sind sich alle einig: Einerseits müssten die Daten entsprechend wie Fort Knox gesichert werden – das geht aber nur, wenn man auch weiß, was welche Daten auslösen können.

Eines bleibt aber sicher: Gebäude werden intelligenter, die technische Entwicklung schreitet rasant voran. Und der Treiber dahinter ist, jawoll – der Mensch. ■

IMMO FutureLab 19: Der Mensch im Mittelpunkt.
**Wie soziale Nachhaltigkeit die
IMMOBILIENBRANCHE verändert.**

**SAVE THE DATE:
28. Mai 2019**
im REAKTOR Wien
Geblergasse 40, 1170 Wien
www.immofuturelab.at



Credit: Charles Steiner