

# KAMPF DER FM-GIGANTEN

DAS GROSSE FACILITY MANAGER-RANKING

AKTUELLE THEMEN:

- Schau ins Land: Wien
- Software
- Mapic-Special

**ZIELORIENTIERT**

VERMITTLUNG  
VERWALTUNG  
BEWERTUNG  
BAUMANAGEMENT  
EHL.AT







5 o'clock-Tea



Bei Entscheidungen internationaler Konzerne können Flächenanforderungen eine Herausforderung werden.

EWALD STÜCKLER, T.O.C.

# Das Büro vom anderen Ende der Welt

Bedrohen globale Bürokonzepte lokale Potenziale? Das war Thema beim 5 o'clock Tea bei uns am Wienerberg. Es diskutierten Andreas Ridder, Dietmar Reindl, Ewald Stückler und Anton Bondi de Antoni mit Gerhard Rodler.

Autor: Charles Steiner

Denkt man an große Konzerne, denkt man auch an große Marken. Ob Coca Cola, Amazon, Google, Apple, Microsoft oder wie sie alle heißen. Die Strahlkraft der Marke ist so groß, dass man sie sofort an Logo, Farbkombination, Typografie erkennt. Diese Strahlkraft soll zunehmend in die Büroräumlichkeiten der jeweiligen Konzerne reichen, die Corporate Identity soll auch dem Mitarbeiter stets vor Augen führen, wo er arbeitet. Und zwar weltweit. Doch kann ein Bürokonzept, das vielleicht in den Staaten erstellt wurde, in Europa respektive Österreich funktionieren? Verspielt man damit nicht womöglich lokale Potenzia-

Foto: cfs

le? Können sich Mitarbeiter mit einem vorgefertigten Konzept überhaupt identifizieren? Und ist das nachhaltig? Dieser Frage gingen Andreas Ridder, Chairman Austria & CEE bei CBRE, Dietmar Reindl, COO der Immofinanz, Ewald Stückler, T.O.C. und Anton Bondi de Antoni nach. Und die Standpunkte konnten nicht unterschiedlicher sein.

## Rigide Architekten

Denn Ridder arbeitet selbst für einen globalen Konzern. Die Frage, ob globale Bürokonzepte lokale Potenziale bedrohen, verneint er dezidiert. Einerseits aus eigener Erfahrung – denn bei der Bürogestal-

tung habe er alle nötigen Freiheiten, wie er sagt. Andererseits, weil er schon viele internationale Konzerne nach Wien begleitet hat. So rigide, wie in der Anfangsfrage dargestellt, sieht er die Ausrollung dieser Bürokonzepte nicht. Wenngleich er aber zugibt: „Das Schlimmste, was wir in dem Bereich sehen, ist, dass es einen internationalen Architekten gibt, der die Bürokonzepte in der ganzen Welt betreut. Der hat natürlich seine eigenen Vorstellungen. Solange wir aber gewisse Standards erfüllen, sind wir in der Gestaltung sehr frei. Und da gehen wir schon auf unsere lokalen Gegebenheiten ein.“ Aber – auf die Gegenfrage von





<https://immo.ac/dk>



Es gibt auch Konzerne, die bei der Corporate Identity sehr rigide sind. In unserem Fall haben wir aber alle Freiheiten.

ANDREAS RIDDER,  
CBRE

Gerhard Rodler: „Es gibt auch Konzerne, die bei der Corporate Identity sehr rigide sind“, so Ridder. Wie geht man aber als Vermieter mit den Anforderungen um? Als COO der Immofinanz, die ihrerseits die Büromarke myhive konzipiert hat, sieht Dietmar Reindl da kaum Schwierigkeiten: „Da geht es vor allem um die Raumaufteilung, sei es Open Space oder Single Space, und auch die Art der Möb-

lierung. Das sind aber mehr Design- bzw. Interieur-Fragen. Andere Themen wie Lichtstärke oder Arbeitsplatzvorschriften sind ohnehin lokal.“ Aber, relativiert Reindl: „Die Anforderungen von Architekten können schon in der Umsetzung kompliziert sein. Das ist dann auch teuer – und in vielen Fällen tragen die Kosten – hoffentlich – die Mieter. Wir als Vermieter bilden aber nur den Rahmen, um das zu realisieren.“ Dennoch: In der Abwicklung der Bürokonzepte sei es mit den Konzernen, die ihrerseits Profis für das Design einsetzen, einfacher. Deren Vorgaben sind ausgearbeitet, die Anforderungen klar definiert. „Bei lokalen Mietern beobachten wir dafür, dass die Büros großzügiger und hochwertiger ausgestattet sind“, so Reindl.

#### Arbeitsrecht als Puffer

Als professioneller Büroeinrichter weiß Ewald Stückler, wie es sich mit dem Spannungsfeld zwischen globalen Konzepten und lokalen Bedürfnissen verhält. Er

sieht es als eine seiner Aufgaben an, das „Drüberfahren der Konzerne“ ein bisschen „hinauszunivellieren“: „80 Prozent unserer Projekte sind internationale Konzerne, wo auch die Entscheidungen international getroffen werden. Da können die Flächenanforderungen durchaus zu einer Herausforderung werden. Für Flächen in London oder New York gibt es ganz andere Benchmarks, die man in Österreich aufgrund des gesetzlichen Rahmens teilweise gar nicht umsetzen darf. Und diese Problematik versuchen wir den Konzernen, die wir betreuen, zu kommunizieren und gemeinsam zu bearbeiten“, sagt Stückler, der sich gewissermaßen als „Reibebaum zwischen internationalem und lokalem Management“ betrachtet. Allerdings werde das lokale Management in einem Konzern immer weniger in die Entschei-

dungen bezüglich des Bürokonzepts eingebunden. Anton Bondi de Antoni hat seinerseits bereits mehrere internationale Unternehmen bei ihrer Bürosuche begleitet. Aktuell ist sind es rund 5.000 m<sup>2</sup>, die er für einen Konzern betreut und dieser hat einen kanadischen Architekten, der „alles macht auf der Welt“, wie Bondi zu erzählen weiß. „Der hat uns jetzt ein 80-seitiges Manual geschickt, die teilweise mit den österreichischen Arbeitsrechtlinien nicht konform gehen bis hin zu sonstigen Vorgaben. Leider will er unsere Einwände nicht verstehen“, so Bondi. Das hatte Dutzende Telefonkonferenzen zur Folge. Da in diesem Fall drei Standorte zusammengeführt werden, hatte sich dann auch das lokale Management mit seinen Wünschen an Bondi gewendet. „Da wird es dann sehr mühsam.“ Allerdings sei das

nicht der Regelfall, so Bondis Erfahrungen, die von extrem lockeren bis extrem rigiden Guidelines reichen. Und, wie Dietmar Reindl einwirft: Internationale Architekten haben klare Vorgaben, manche lokale Designer wechseln oft während des Einrichtungsprozesses.

#### Ist das nachhaltig?

Doch so wie sich Marken ändern – und auch die Arbeitswelten selbst, müssen es dann zwangsläufig auch die Büroräumlichkeiten tun. Könnte sich ein Rebranding auf die Ressourcen auswirken? Wie lässt sich damit das in der Immobilienwirtschaft oft ins Treffen geführte Thema Nachhaltigkeit in Einklang bringen? Ein Spagat zwischen Konzernwünschen und deren Corporate-Social-Responsibility-Vorgaben? Und das auch noch bei dem Trend, dass Mietvertragszeiten kürzer werden – heißt, es wird auch noch öfter umgezogen? Da gibt es mehrere Vorgehensweisen, um das alles unter einen Hut zu bekommen, wie sich aus den

Argumentationsketten der Diskutanten heraushören lässt. Dietmar Reindl etwa sagt, dass man dem bei der Konzeption der Büroflächen durchaus Rechnung trägt, etwa durch flexible Trennwände, die sich beliebig umschichten lassen – je nach Bedürfnis. Doch der War of Talents bringt einen Designdruck. An der Einrichtung zu sparen, um kompetente junge Mitarbeiter an sich zu binden, geht gar



Viele internationale Anforderungen gehen mit den österreichischen Arbeitsrechtlinien nicht konform.

ANTON BONDI DE ANTONI  
BONDI CONSULT



## Globale Büros | 5 o'clock-Tea

nicht, sagt Ewald Stückler: „Ein Schreibtisch oder ein Drehstuhl reichen nicht aus, um den Wettkampf um gute Mitarbeiter zu gewinnen.“ Und da wird auch mehr investiert – ungeachtet kürzerer Mietverträge. Die nicht nur in Wien kürzer werden, sondern auch in Osteuropa, wie Andreas Ridder beobachtet hat. Bondi belegt das mit Zahlen, derzeit verhandelt er Mietverträge zwischen fünf und sieben Jahren. „In Zeiten, wo man auch als Büroentwickler immer flexibler sein muss, muss man auch in die Qualität massiv investieren, um auch nachvermietungsfit bleiben zu können.“ Eine gewisse „Ziehharmonika-Funktion“, die mitunter auch durch flexible Trennwände, wie sie die Immofinanz verwendet, befindet er für gut. Sprich: Basismietfläche, die man von der Raumaufteilung beliebig ausgestalten kann. „Diese sehen aus wie massive Wände, in diese ist keine Technik eingebaut, sondern nur im Boden oder an der Decke. Wir verwenden mittlerweile auch keine integrierten Leuchten mehr, sondern Stehlampen. Damit lassen sich die Fit-Out-Kosten bei einem Mieterwechsel drastisch reduzieren“, wirft Reindl dazu ein.

Da macht der Umstand, wie das Bürogebäude gebaut wurde, einen massiven Unterschied, sagt Stückler: „Die Frage ist, wie flexibel die Basisausstattung ist. Die Inneneinrichtung ist relativ einfach zu kalkulieren. Wenn man aber die Haustechnik extrem mühsam anpassen, dazu

Wände niederbrechen und mit Leerzeiten durch Baustellen verbinden muss, dann wird es richtig teuer.“ Man muss also bei der Bürokonzeption langfristig denken – und eben die Mietvertragszeiten mitbedenken, um auch hier Ressourcen einsparen zu können.

### Digital Office

Doch bei Büroflächen spielt auch der Trend zur Digitalisierung eine immer wichtigere Rolle, sagt Andreas Ridder „Mittlerweile kann ja alles über das Smartphone konditioniert werden, Licht, Raumtemperatur, etc. Da tut sich



Die Anforderungen der Architekten sind oftmals schwer umzusetzen und damit auch teuer.

DIETMAR REINDL,  
IMMOFINANZ

in diesem Bereich sehr viel“, so Ridder, der auch sagt, dass genau das mittelfristig State of the Art sein wird. Und auch, wenn man durch das Internet mittlerweile überall arbeiten kann – ob Homeoffice oder in Coworking-Spaces. Man braucht,

besonders als Konzern, eine Homebase, mit der sich Mitarbeiter als dem Unternehmen zugehörig identifizieren können, so Stückler. Sparen lässt sich überdies auch am Arbeitsplatz selbst, der eigene Arbeitsbereich bedürfe auch keiner besonderen „Behübschung“, wie es Stückler ausdrückt. Wesentlich sind Investitionen in die Kommunikations- und Eingangsbereiche. Denn, wie Reindl sagt: Die Kommunikationsflächen haben sich über die Jahre massiv erweitert: „Früher waren es maximal 15 Prozent, heute sind es 30 Prozent und mehr.“ Und man benötigt ja auch nicht für jeden Mitarbeiter einen Schreibtisch, dank des Internets, so Ridder. Was Ressourcen betrifft, ist man schon als Entwickler angehalten, sie sparsam einzusetzen, erklärt Bondi: „Das geht sogar schon in die Genehmigungsphasen bei der Entwicklung hinein, dass wir nachhaltige Produkte verwenden. Auch Banken sind mittlerweile geneigt, die Kreditkonditionen zu senken, wenn man nachhaltige Produkte verwendet.“

Es ist also die goldene Mitte, die sowohl Entwickler, Mieter als auch Vermieter anstreben müssen. Ob damit globale Bürokonzepte lokale Potenziale tatsächlich verschwenden? Betrachtet man sowohl gesetzliche Richtlinien der verschiedenen Länder, lokale Bedürfnisse und den War of Talents, der eine gewisse Flexibilität erzwingt, lässt sich die Frage dann doch eher verneinen. ●



„Advicum schafft Synergien aus künstlicher und menschlicher Intelligenz.“

ADVICUM