

# Büro & Design



**RUNDERNEUERT.** Das Linzer Fotostudio ms.Foto.Group hat 400 Quadratmeter Fotoloft neu einrichten lassen. **S 2**

**NEUE MÖBEL.** Svoboda bringt nach Soft-Success Faktoren entworfene Interieurlinie auf den Markt. **S 7**

**BÜRODESIGN ZUM WOHNEN.** Wie das geht, zeigen zwei Projekte von Isa Stein und den Architekten vom Team M. **S 8**



## DER WIENER BÜROMARKT ZEIGT WEITER STARKE TENDENZEN

**UNGEBROCHEN.** 2007 WAR FÜR DEN BÜROMARKT IN WIEN EIN REKORDJAHR. DER HÖHENFLUG SETZTE SICH AUCH IM ERSTEN QUARTAL DES HEURIGEN JAHRES FORT. AUCH INTERNATIONAL ZEIGT SICH DER MARKT ZUMINDEST IN EUROPA NOCH GESUND.

**MODERNE OBJEKTE GESUCHT.** Der Wiener Büromarkt hat laut neuestem Marktbericht der CPB Immobilientreuhand ([www.cpb.co.at](http://www.cpb.co.at)) ein starkes 1. Quartal 2008 hinter sich. Profitiert haben davon primär neuerrichtete Objekte. Erwähnenswert sind unter anderem die Vermietung von 14.000 Quadratmeter an Kapsch und 3.200 Quadratmeter an Nestlé in der Baustufe vier des Euro Plaza sowie die Vermietung von 3.300 Quadratmeter an Peek & Cloppenburg im Belvedere Office Vienna.

Mittlere und grössere Unternehmen sind also durchaus bereit, in moderne, effiziente Standorte zu investieren. Die leichte Abschwächung der Konjunktur hat sich bis jetzt nicht negativ auf die Entwicklung des Marktes ausgewirkt.

„Der Trend der vergangenen Jahres hat sich heuer ungebrochen fortgesetzt“, erklärt Michael Ehlmaier, Geschäftsführer der CPB Immobilientreuhand. „Die Unternehmen nutzen den Umzug in moderne und effizientere Objekte zur Reduktion von Büroflächen und Mitarbeitern sowie zur Zusammenlegung von Standorten. Das Rationalisierungspotenzial bei Büro- und Organisationskosten ist oft die Hauptmotivation für den Standortwechsel.“

**GERINGE LEERSTÄNDE.** Da die Nachfrage vor allem aus Umzügen und nicht aus zusätzlichem Flächenbedarf

oder Neuansiedlungen resultierte, blieb die Leerstandsrate unverändert bei sechs Prozent – im internationalen Vergleich ein sehr niedriges Niveau.

Zwar ist das Angebot an modernen Büroflächen weiterhin ausreichend, doch die hohe Vermietungsrate und die verstärkte Umwidmung bestehender Objekte in Hotels oder Wohnungen, sowie die Rückstellung geplanter Büroprojekte macht sich bereits bemerkbar. „Das Angebot an Flächen mit mehr als 1.000 Quadratmeter ist deutlich geringer geworden und auch wenn praktisch jedes suchende Unternehmen noch ein passendes Objekt findet, ist die Zeit, in der man sich alles aussuchen konnte, weitgehend vorbei“, so Ehlmaier.

Sowohl bei den Durchschnitts- wie auch Spitzenmieten erwartet Ehlmaier einen Anstieg um bis zu zehn Prozent.

Trotz der positiven Entwicklung des Vermietungsmarktes zeichnet sich im Bereich der Immobilienentwicklung ein Abflauen der Aktivität ab. Auch wenn offiziell noch fast alle Entwickler ihre ursprünglichen Zeitpläne verfolgen, so zeichnen sich doch bei einigen Projekten Verschiebungen ab.

„Der Anstieg bei den Fertigstellungen, der ursprünglich für 2009 prognostiziert war, wird höchstens in abgeschwächter Form kommen“, so Ehlmaier. „Ich rechne damit, dass mindestens 30 Prozent der ursprünglich für 2009 prognos-



**Die Erweiterung der Wiener Skyline - hier eine Montage der geplanten Bürotürme bei der UNO-City - wird wahrscheinlich doch noch ein wenig auf sich warten lassen**

tizierten Projekte tatsächlich erst 2010 oder 2011 realisiert werden.“

Die schwieriger gewordene Finanzierung als Folge der Kreditkrise spielt dabei nur eine Nebenrolle. Grösseres Gewicht hat einerseits die Sorge der Entwickler, nicht mehr so leicht wie früher einen Endinvestor zu finden.

Auch die derzeit sehr hohen Baukosten bremsen. Wegen der schwächeren Konjunkturaussichten wird vielfach mit einem deutlichen Rückgang der Baupreise gerechnet und daher warten Entwickler derzeit lieber noch einige Monate zu.

Trotz der insgesamt sehr guten Situation gibt es nicht nur Gewinner: Bürogebäude abseits der etablierten Büroachsen werden nur schwach nachgefragt.

**EUROPAWEIT STARKE LOKALE UNTERSCHIEDE.** Die Mietnachfrage für Büro- und Gewerbeimmobilien war im Jahr 2007 in ganz Europa hoch: 10 Millionen Quadratmeter wurden vermietet – ungefähr gleich viel wie im Jahr 2006. Trotz der wie erwartet gestiegenen Zurückhaltung der Unternehmen, besonders

im Finanzsektor, ist die Nachfrage im vierten Quartal 2007 mit 2,5 Millionen Quadratmetern stark geblieben. Dabei sind im vierten Quartal des vergangenen Jahres deutlich stärkere lokale Unterschiede zu verzeichnen. Wo die wirtschaftlichen Fundamentaldaten robuster sind, ist das Ergebnis ähnlich den vorherigen Quartalen, etwa in Deutschland.

Die Märkte in der CEE-Region verzeichneten ebenfalls eine starke Nachfrage. Die Gründe liegen in den wachsenden Ökonomien und den hohen Niveaus der ausländischen Direktinvestitionen. Einige der wichtigsten Finanzzentren, wie London und Madrid, registrierten in Folge der Kreditkrise hingegen verminderte Marktaktivitäten im vierten Quartal 2007.

Richard Holberton, EMEA Research-Chef für den Bürobereich kommentiert: „In Erwartung einer sich abschwächenden ökonomischen Gesamtentwicklung für 2008 in den wichtigsten europäischen Staaten, könnte die Büronachfrage insgesamt nachlassen. Dennoch ist die Mietdynamik in einigen europäischen Städten weiterhin sehr gross, wenn auch mit einem leichten Rückgang zu rechnen ist.“

Im Zusammenhang mit einem verlangsamten Mietpreiswachstum entwickeln sich auch die Renditen entsprechend. Der von CB Richard Ellis ermittelte CBRE EU-27 Rent-Index für Gewerbeimmobilienrenditen stieg um 19 Basispunkte auf 5,1% im vierten Quartal 2007. Erste Anzeichen

für einen Anstieg der Renditen sind in Metropolen wie Paris, Brüssel und Madrid zu verzeichnen.

Zentral- und Osteuropa entwickeln sich hier gegen den Trend, in Moskau und Warschau beispielsweise war ein weiterer Rückgang der Renditen zu verzeichnen.



**Michael Ehlmaier, Geschäftsführer der CPB Immobilientreuhand: „Das Angebot ist geringer geworden“**



**Der Innenhof des EuroPlaza in Wien**

# LINZER MS. FOTO.GROUP: RUNDERNEUERTES BÜRO

**ERFOLGSGESCHICHTE.** DOPPELTER PLATZ FÜR DOPPELT SO VIELE MITARBEITER - DIE LINZER MS. FOTO.GROUP ERWEITERTE IHR FOTOLOFT AUF KNAPP 400 QUADRATMETER. DIE INTERIEURSPEZIALISTEN DESTILAT SORGTEN FÜR DAS STANDESGEMÄSSE INNENDESIGN.

**HERAUSGEWACHSEN.** 2003 gegründet, konnte sich das Linzer Fotostudio ms.Foto.Group (www.ms-foto-group.at) in wenigen Jahren unter den Top-Studios etablieren.

Das bereits zehn Mitarbeiter starke Team rund um Fotostudio-Leiter Peter Baier betreut Kunden in ganz Österreich und den angrenzenden Ländern. „Wir sind ein klassisches Werbefotostudio und haben uns bereits seit der Gründung auf die Food-Fotografie spezialisiert. Heute zählen Kunden wie AMA, Coca Cola, Hofer oder Unilever zu unseren Klienten“, erklärt Baier.

Das starke Wachstum hat einen Komplettumbau notwendig gemacht. Dabei wurde die Fläche des Fotolofts auf knapp 400 Quadratmeter erweitert. Bei dieser Gelegenheit investierte das Linzer Unternehmen in modernste Technik und entsprechendes Interieur.

**MASSARBEIT FÜRS DESIGNERLOFT.** Für den Umbau wurden die in Wien und Linz ansässigen Interieurdesignspezialisten destilat (www.destilat.at) engagiert. Baier

über das Resultat: „Die Einrichtung wurde exakt auf die Anforderungen unserer Tätigkeit abgestimmt. Das gesamte Interieur-Konzept zeigt futuristischen und eigenständigen Charakter. Beige-, Braun- und Goldtöne machen das Fotoloft zu einem hochmodernen, einzigartigen Arbeitsumfeld.“

Mit destilat setzte man auf ein relativ junges Designbüro für den Umbau und die gleichzeitige Erweiterung des Fotostudios. Entscheidend war der gesamtheitliche Designansatz von destilat, die sich sowohl in der Gestaltung individueller Möbelkonzepte kompetent gezeigt haben, als auch in der Umsetzung von gesamtheitlichen innenarchitektonischen Konzepten im Privat- und Geschäftsbereich.

Ausserdem hatte sich die Zusammenarbeit bereits bei der Ausstattung von Niederlassungen der Agentur Strobl + Strobl in Laibach und Budapest bewährt.

Der Umbau wurde durch die latente Raumnot aufgrund des rasanten Wachstums der ms.foto.group nötig. Ziel war ein State Of The Art Fotostudio,

das sowohl visuell als auch funktional den höchsten Ansprüchen gerecht wird. Der Hunger nach zusätzlicher Studio-Fläche wurde durch Integration einer angrenzenden Lagerhalle gestillt.

Das destilat-Konzept sah vor, den bestehenden Teil so zu adaptieren, dass Lounge, Büros, ein kleines Studio sowie der Stylingbereich untergebracht werden konnten. Einen prominenten Platz fand hier die vorhandene Küche für Food-Styling. Die Kubatur der neu dazugewonnenen Fläche wurde in einen White Cube umgestaltet, in dem der Aufbau von grösseren Fotosets möglich ist.

Für den Officebereich wurden eigens entwickelte Schreibtische sowie Stauraummöbel verwendet. Im Unterschied zu herkömmlichen Serienbüro-möbeln entsprechen sie genau den Anforderungen des kreativen Arbeitsumfelds. Mit dieser Ausstattung lassen sich die Arbeitsplätze wahlweise als grosse „Workbench“ anordnen, oder mit wenigen Handgriffen als Einzelarbeitsplätzen konfigurieren.



Die Mannschaft der Linzer ms.Foto.Group in ihrem neuen Phot-Loft in Linz



**KITCHENSTORIES.** So, wie im Haushalt die Küche oft den zentralen Kommunikationsort darstellt, so ist auch für die ms.foto.group die Küche nicht nur wichtiges Arbeitswerkzeug, sondern auch der zentrale Kommunikationspunkt für Mitarbeiter, Kunden und Freunde. Mindestens ebenso wichtig ist,

dass sie die Kommunikation zwischen Foodstylist und Fotograf unterstützt.

Um eventuelle, störende Reflexionen bei der sensiblen Fotoarbeit auszuschliessen, hat man sich bei den übrigen Möbeln des Studios vorwiegend für Weiss und wenige in Beige- sowie Brauntöne entschieden.

Der Loungebereich ist lediglich durch das Farb- bzw. Materialkonzept räumlich definiert. Nur hier wurden die Designerzüge locker gelassen: Opulent-expressive Farben mit golden changierendem Textil-Hintergrund und im gleichen Material bezogene Loungesessel bilden einen willkommenen Kontrast.

## FLUCHTWEG AUS DEM BÜROALLERLEI

[www.blaha.co.at](http://www.blaha.co.at)

