

EHL wünscht ein erholsames, verlängertes Wochenende!



www.ehl.at

# Immobilien



Wer nicht kaufen will, kann **Luxuswohnungen** auch zu deftigen Preisen mieten.

18

Colourbox

**CONCORDE**  
BUSINESS PARK

ERFOLG BRAUCHT EIN ZUHAUSE.

www.concordebusinesspark.at

**BÜROSTANDORT** Quadratmeter-Optimierung ist ein wichtiges Kriterium für Auswahl des Standorts

## Der Wohnort des Chefs entscheidet über das Büro

Fotografie (4)



Die Immobilienexperten **Heinz Neumann, Andreas Ridder, Herbert Putz** und **Andreas Gnesda** (v.li.) wissen, was den optimalen Bürostandort ausmacht

**Welche Rolle das Büro bei der Corporate Identity spielt, auf welche Kleinigkeiten es ankommt und wer die Letztentscheidung trifft, darüber haben Experten diskutiert.**

Wie groß? Wo? Wie viel Miete? Sucht ein Unternehmen einen neuen Bürostandort, dann tauchen diese Fragen in der Regel als erstes auf. Nach welchen Kriterien aber tatsächlich ein Büro ausgewählt wird, darüber haben in dieser Woche vier Experten beim Immo-Round-up von Wolf Theiss Rechtsanwälte diskutiert. „Manche haben eine genaue Vorstellung. Die meisten aber sagen nur: Wir suchen ein

Büro“, sagt Andreas Ridder, Geschäftsführer CB Richard Ellis GmbH. Schmunzelnd fügt er hinzu: „Der Wohnort des Chefs ist immer noch von ausschlaggebender Bedeutung.“

Das bestätigt auch Heinz Neumann, Geschäftsführer bei Neumann + Partner. „Wenn der CEO am Bisamberg wohnt, wird es ein Büro im 19. Bezirk.“ Der Architekt beobachtet aber noch einen weiteren Trend: Quadratmeter-Optimierung. „Früher haben wir ein Gebäude aufgezeichnet, und man hat geschaut, wie man die Mitarbeiter unterbringt“, sagt Neumann. „Heute kommt der CEO und fragt: Wie viele Quadratmeter brauchen Sie für einen Mitarbeiter?“ In der Regel, so Neumann, werden Gebäudestruk-

turen gewählt, wo die wenigsten Quadratmeter pro Mitarbeiter gebraucht werden. Aber auch die öffentliche Verkehrsanbindung taucht immer öfter als Kriterium auf. „Vor allem für internationale Konzerne ist das eine wesentliche Frage“, sagt Neumann. Er beobachtet zudem, dass das Thema Corporate Identity und Bürostandort an Bedeutung gewinnt.

### Nicht alles ist neu

Laut Herbert Putz, Geschäftsführer der HPI Property Development Consulting GmbH, sind die Kriterien für die Bürosuche nach wie vor die gleichen – jedoch in unterschiedlicher Ausprägung. „Developer sind sicher gut beraten, wenn sie auf Green Buildings setzen. Das wird auch gern

zum Imagetransfer genutzt.“ Oft entscheiden aber auch vermeintliche Kleinigkeiten, ob ein Standort in Frage kommt oder nicht, sagt Putz, der als Consultant zahlreiche Projekte für die Signa Development Immobilien-Entwicklungs GmbH betreut. „Bei Rivergate waren das eine Fahrradgarage mit 100 Plätzen, Duschen und Umkleidekabinen. Ob das genutzt wird, ist etwas anderes. Aber es kommt gut an.“

### Identifikation wichtig

Doch bei allem Optimierungszwang kommt es vor allem darauf an, dass sich die Mitarbeiter wohlfühlen. „Es geht ausschließlich um die Mitarbeiterzufriedenheit“, betont Andreas Gnesda, Geschäftsführer der Gnesda Real Estate & Consulting GmbH. „Die

Identifikation mit der Büroimmobilie bekommt einen immer größeren Stellenwert. Hier saugen die Mitarbeiter die Unternehmenskultur auf.“ Er wundert sich, warum Büros immer wie Büros ausschauen müssen – „mit Tischen, die man sich nie zu Hause aufstellen würde.“

Andreas Ridder glaubt zwar auch, dass es ein tolles Büro braucht, um gute Mitarbeiter anzuziehen. Doch entscheidend sind oft andere Kriterien. „Je internationaler der Konzern und je weiter weg die sitzen, die das genehmigen, desto mehr spielt die Frage eine Rolle: Was kostet das? Da gibt es dann auch öfter mal keine Genehmigung aus der Zentrale.“

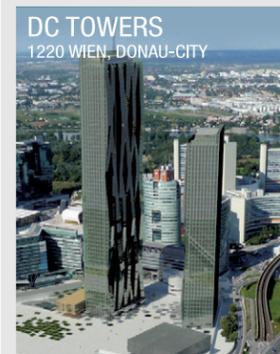
KATHRIN GULNERITS  
kathrin.gulnerits@wirtschaftsblatt.at

DIE BESTEN  
BÜROS  
IN WIEN.

TEL: +43/1/205 215  
WWW.BAR.AT

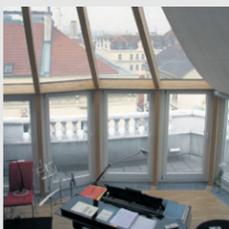
**BAR**  
BesteAussichten

BAREAL  
IMMOBILIENTREUHAND GMBH



### WOHNEN & FREIZEIT

1080 Wien  
Obj.Nr.: 4534



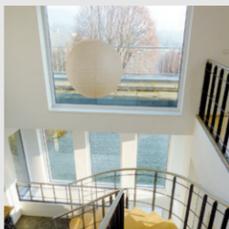
**DG-WHG/Schönbornpark**  
„Quasi Eigentum“, Maisonette mit Glaserker, 95 m<sup>2</sup> Wohn-Essbereich, Weitergabe der Mietrechte

1190 Wien  
Obj.Nr.: 4283



**Exklusives Anwesen**  
Top Lage mit Wienblick, elegante Villa, Wintergarten, Lift, Pers. Einh., uneinsehbarer Parkgarten, großer Pool

1190 Wien  
Obj.Nr.: 4442



**Wohnsitz in erhöhter Lage**  
Großzügige 1-2 Familienvilla, Weitläufiges, sonniges Grundstück, Ausbaureserve, Einliegerwohnung, fantastischer Panoramablick

Wiener Stadtgrenze  
Obj.Nr.: 4352



**Idylle am Bach**  
Wunderschöne sanierte Mühle in malerischer Lage, offener Kamin, Wintergarten, Altbaumbestand, Gästehaus

Wien-Süd  
Obj.Nr.: 4254



**Repräsentatives Anwesen**  
Charmantes Herrenhaus, stilvolle Wohnräume, Indoor&Outdoor-Pool, Gästehaus, Nebengebäude, traumhafter Parkgarten

**DR. MAX HUBER**  
REALBÜRO

1010 Wien, Opernring 9  
T: +43/1/402 47 47  
F: +43/1/406 95 89  
wien@dmh.co.at

Wfl.: ca. 285 m<sup>2</sup> + 52 m<sup>2</sup> Terr.  
Investbetrag: € 450.000,-  
MP: € 1.329,-

WNfl.: ca. 600 m<sup>2</sup>  
Gfl.: ca. 3.000 m<sup>2</sup>  
KP: auf Anfrage

WNfl.: 770 m<sup>2</sup>  
Gfl.: ca. 2.904 m<sup>2</sup>  
KP: auf Anfrage

WNfl.: ca. 465 m<sup>2</sup>  
Gfl.: ca. 3.115 m<sup>2</sup>  
KP: 1.785.000,-

Wfl.: ca. 680 m<sup>2</sup>  
Gfl.: ca. 3 ha  
KP: auf Anfrage