



Entwurf für ein ansprechendes Büro von Einrichtungcoach Renate Längauer

Einrichtungsberater analysieren Büros und machen kalten, abweisenden und ungemütlichen Arbeitsräumen den Garau.

VON LISBETH KLEIN

Wie wirke ich auf andere? Bin ich einladend? Was kann ich ändern, um einen positiveren Eindruck zu hinterlassen? Falls Sie sich angesprochen fühlen, liegen Sie falsch. Es geht um Büros.

Ihnen mangelt es oft an Behaglichkeit, Wärme oder schlicht einer Atmosphäre, die produktives Arbeiten ermöglicht. Diesem Dilemma schaffen Einrichtungsberater Abhilfe. Via Lokalaugen-schein und einem Katalog an Fragen, die den Büronutzern gestellt werden, filtern sie Schwachstellen heraus und präsentieren Verbesserungsvorschläge.

Zielgruppe der Einrichtungsberater sind nicht große Unternehmen – diese planen ihre Räume meist nach internationalen Konzern-

vorgaben und haben wenig Spielraum für Nachjustierungen – sondern kleinere Betriebe.

Veränderungen „Oft kann man schon mit kleinen Veränderungen ganz neue Strukturen schaffen“, weiß Wohncoach Renate Längauer, die sich diese Bezeichnung schützen lässt.

Als erstes Beispiel nennt sie den Empfangsbereich, der bei vielen kleineren Unternehmen fehlt, dem Kunden aber signalisiert, dass er

„Oft kann man mit kleinen Veränderungen bereits ganz neue Strukturen schaffen.“

Renate Längauer Wohncoach

willkommen ist. „Man kann den Platz eines Mitarbeiters mit einer Doppelfunktion belegen und ihn so zum Empfangsbereich machen“, rät Längauer.

Die Beleuchtung ist ein zweites wichtiges Thema, das oft vernachlässigt wird. „Wenn ein Büro wie eine Postsortieranlage ausgeleuchtet ist, kann keine angenehme Atmosphäre entstehen“, sagt Längauer zu

grelem Licht. Besser seien warme, matte Töne.

Behaglichkeit liefern auch Dekorationselemente wie Teppiche, Bilder und der großzügige Einsatz von Stoffen. Diese sind nicht nur hübsch, sondern verleihen Räumen auch eine bessere Akustik.

Das professionelle Facelifting für Büros hat natürlich seinen Preis: Für ein einführendes Zwei-Stunden-Coaching verlangt Längauer 370 Euro, jede weitere Stunde schlägt mit 120 Euro zu Bu-

che. Je nach angebotener Leistung – diese geht bis zu digitalen Entwürfen der neuen Büroräume – variiert der Preis.

Feng-Shui Nicht auf Basis von Stunden, sondern von Quadratmetern verrechnet Vand Gerö, die sich auf Einrichtungsberatung à la Feng-Shui spezialisiert hat. Für ihre Analyse zahlen Veränderungswillige sieben Euro pro m². Auch bei ihr bildet ein persönliches Gespräch mit den Büromitarbeitern die

Basis ihrer Arbeit. Gerö kooperiert ebenso wie andere Einrichtungsberater eng mit Malern, Dekorateurinnen und Möbelfachleuten, um für die Umsetzung Experten bei der Hand zu haben.

Beraterin Andrea Schmidt fackelt oft nicht lange: „Manchmal verschiebe ich schon im Erstgespräch die Möbel“, erklärt sie. Neben Büros haben es Schmidt auch Ordinationen und Wartezimmer angetan: „Hier liegen zwar tolle Zeitschriften, aber die Räume

selbst sind furchtbar.“ Oft genüge schon ein frischer Anstrich, um eine angenehmere Atmosphäre zu schaffen. Warum braucht es für derart einfache Maßnahmen eigentlich einen Berater? „Viele Menschen sind betriebsblind. Jemand von außen erkennt hingegen sofort, wo die Probleme liegen.“

INTERNET

www.wohncoaching.at
www.farbebewegt.at
www.vandslivingroom.at



CELESTINE BEUTNER

► Mieten

Heuer viel Nachfrage, 2009 weniger Neubau

Im Jahr 2008 sind die Mieten für Büros in Wien um rund drei Prozent gestiegen. Das geht aus einer aktuellen Marktstudie der Otto Immobilien Gruppe hervor. Die Nachfrage nach Flächen – vor allem in der Innenstadt – ist groß. Die Spitzenmieten, die freilich nur in Innenstadtpalais und innerstädtischen Neubauten erzielt werden, sind auf bis zu 24 Euro pro Quadratmeter im Monat (ohne Betriebskosten und Umsatzsteuer) gestiegen.

Besonders beliebt als Bürostandort ist laut aktueller Untersuchung von Immobilien-net auch der 6. Wiener Bezirk – vor allem im Bereich der besonders trendigen Kleinbüros bis 150 Quadratmeter. Dies hat die Spitzenmieten in dieser Lage auf durchschnittlich 15 Euro pro Quadratmeter steigen lassen.

Am deutlichsten zugelegt haben die Mieten im 22. Bezirk. Die stärksten Rückgänge gab es im Nordwesten Wiens.

Ausblick Heuer sind die Mieten trotz Finanzkrise noch gestiegen. Wie sich die Nachfrage nach Flächen im kommenden Jahr gestalten und welche Auswirkung das vor allem auf die Preise haben wird, bleibt jedoch abzuwarten.

Verschiebende Neubauprojekte und die damit verbundene geringere Neubauproduktion könnten auch 2009 die Preise stabil bleiben lassen, sind die Büromarkt-Experten optimistisch.

ÜBERBLICK

Käufer für Auersperg lassen auf sich warten

Die Finanzkrise bringt den Verkauf des Wiener Prunkpalais Auersperg ins Wanken. Bereits Anfang November hätte der neue Besitzer für die Immobilie unweit der Ringstraße feststehen sollen. Der Richtpreis beträgt 33 Millionen Euro, Verkäufer sind zwei in Liechtenstein ansässige Firmen. Das Interesse ist geringer als erhofft. Dennoch soll noch heuer entschieden werden, an wen das Palais geht oder ob der Verkauf abgeblasen wird, so Bernd Kretschmer vom Salzburger Immobilienbüro Stiller & Hohla. Derzeit wird mit drei Bietern verhandelt. Zu dem 302 Jahre alten Palais gehören ein 6000 m² großer Park und eine Orangerie.

Mieten für Geschäfte weltweit gestiegen

Die Mieten für Einzelhandelsflächen sind im letzten Halbjahr weltweit gestiegen, ermittelte CB Richard Ellis. New York bleibt mit Preisen von 1400 Euro pro Quadratmeter im Monat der mit Abstand teuerste Retail-Standort der Welt. Im Big Apple kosten Mieten um 75 Prozent mehr als in Hongkong, auf Platz 2 im Ranking. Wien liegt mit einer Monatsmiete von 195 Euro auf Platz 30. Als Folge des schwächelnden Wirtschaftsklimas werden sich internationale Einzelhändler bei der Expansion verstärkt auf die führenden Shopping-Standorte konzentrieren, erwarten die Experten. Dies werde sich auch auf die Mieten auswirken.



Neuer Besitzer für das Hotel Kaiserwasser an der Alten Donau

Deutscher Fonds kauft Hotel in Wien

Die Hamburger Union Investment Real Estate AG erwirbt um rund 34 Millionen Euro das 4-Sterne-Hotel Arcotel Kaiserwasser in Wien. Verkäuferin ist der Wiener Immobilienentwickler Raiffeisen evolution. Das Vier-Sterne-Designhotel gegenüber der UNO-City im 22. Wiener Bezirk wurde erst im Sommer 2007 eröffnet und verfügt über 282 Zimmer und Suiten. Für 20 Jahre ist das Hotel an den Betreiber Arcotel verpachtet.

Bauboom in Dubai ist vorerst zu Ende

Das Emirat Dubai drosselt seine Neubautätigkeit und trägt damit der schwindenden Nachfrage nach Luxusimmobilien Rechnung. „Wir kennen das Verhältnis von Angebot und Nachfrage“, erklärt Mohammed Alabbar, Regierungsvertreter und Vorsitzender von Emaar Properties. „Wir haben uns entschieden, das Angebot zu verkleinern.“ Das Mitglied der Vereinigten Arabischen Emirate (VAE) hat in der Boomphase ehrgeizige Projekte vorangetrieben, etwa The Palm: Eine riesige, künstliche Insel, die sogar aus dem Weltall zu sehen ist. Erst am Wochenende wurde dort das Luxushotel Atlantis mit viel Pomp eröffnet.

Schweizer Markt spürt Finanzkrise erst 2009

Noch ist der Schweizer Immobilienmarkt nach Einschätzung von Maklern, Treuhändern und Verwaltern weitgehend intakt. Die Nachfrage ist ungebrochen hoch. Für 2009 rechnen die Marktteilnehmer jedoch besonders bei Büro- und Geschäftsflächen mit Preiseneinbußen, geht aus einer aktuellen Umfrage hervor. Dagegen gehen die Befragten bei Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen von steigenden oder unveränderten Preisen aus. Am stärksten ist die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern als Anlageobjekte. Beim Bauland rechnet die Mehrheit mit steigenden bis deutlich steigenden Preisen.